

Velkommen til

Carl Schjetnans veg 1, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Carl Schjetnans veg 1
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	169 / 140 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



En flott vertikaldelt halvpart med fin beliggenhet i Sjetnemarka.



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



Eiendommen byr på stor og romslig hage.



Pent opparbeidet hage med blant annet terrasse med plass til ønsket utemøblement.



Her kan man nyte svært gode solforhold.



Stor tomt på 673 kvm.



Velkommen inn i 2. etasje.



Romslig stue med mye lysinnslipp gjennom de store vindusflatene.



På stua har men god plass til både sofagruppe og spisegruppe.



Flott utsyn fra stua.



Her har man god oversikt over den romslige hagen. Det er også god avstand til naboene.



Vedovnen i stua bidrar til en hyggelig atmosfære.



Stua er på hele 37 kvm.



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



Fra stua har man utgang til vestvendt veranda. Her kan man nyte gode solforhold.



Rikelig med plass til ønsket utemøblement.



Det er montert markise på verandaen.



Utsikt fra veranda.



Adskilt stue/kjøkken-løsning som bidrar til flere soner i rommet.



Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til varmepumpe og vedfyring.



Kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater.



Stort og romslig soverom i 1. etasje.



Rommet er på hele 13 kvm og har montert praktisk skyvedørsgarderobe.



Soverom i 1. etasje på 7,1 kvm.



Soverom i 1. etasje på 7,5 kvm.



Pent bad oppgradert i 2024.



Badet er innredet med moderne materialer og fargevalg.



Boligen har en fin planløsning med 3 soverom, bad og toalettrom på samme plan.



Eget praktisk toalettrom i 1. etasje.



I kjelleren har man et rom som i dag benyttes som kjellerstue/ekstra soverom.





Praktisk rom i kjeller som i dag brukes til oppbevaring.



Eget praktisk vaskerom i kjeller.



Yttergang med plass til oppheng av sko og yttertøy.



Praktisk inngangsparti med takoverbygg. Parkering i garasje samt flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Informasjon om eiendommen

Adresse
Carl Schjetnans veg 1, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 251, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	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 mai 2026 var på kr. 1268,-. Det er 12 terminer i året.

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.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 15 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- Opprinnelig hobbyrom i kjeller som i dag brukes som kjellerstue.
- Opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- Det har blitt utgravd under inngangsparti, benevnt som bod 2

Endringene er ikke omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 672 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med hage.

Byggeår
1968 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, rom brukt som kjellerstue og 2 boder.
1. etasje: Entre, gang m/trapp, bad, toalettrom og 3 soverom.
2. etasje: Stue m/trapp og kjøkken.

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

Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, malt mur på vegger, panel i himling.
Innredning: Varmtvannsbereder. Kran for vaskemaskin. Vaskekar.

Rom brukt som kjellerstue:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, malt panel i himling.

Bod 1:
Teppe på gulv, malte panelplater på vegger, panel i himling.

Bod 2:
Plater på gulv, malt mur på vegger, malt betonghimling.

1. etasje.
Entre:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, panel i himling.

Gang m/trapp:
Parkett på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Varmepumpe (luft til luft).

Bad:
Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Reflektorovn. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap, veggskap og speilskap med lys.

Toalettrom:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater.
Innredning: Gulvmontert WC. Vegghengt håndvask.

Soverom 1:
Laminat på gulv, tapet og malte flater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

2. etasje.
Stue m/trapp:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt miljøtapet på vegger, himlingsplater.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Loftluke.

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 vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1968.
Grunnmur er oppført betongstein og teglstein. Etasjeskillere i trebjelkelag.
Veggkonstruksjonen er oppført i reisverk i tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i 2-lags glass og koblede glass. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 07.06.1968.
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 godkjenning for utvidelse av veranda datert 03.06.1988.

Oppvarming
Elektrisk, 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.

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 - Framtidig i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Gjeldende reguleringsplan er 5001 r1054-1 Skjetnehaugene, Nordre del (11.12.1963)
og 5001 r1054h Alf Godagers veg 2, 4, 6, 8, 10, Skjetnehaugene (13.2.1968).

Det foreligger planforslag for 5001 r20220052 Mikkelvegen, strekningen Egganvegen - Øvre Sjetnhaugan. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre et trafikksikkert gang- og sykkeltilbud langs Mikkelvegen, på strekningen Egganvegen - Øvre Sjetnhaugan, som er en viktig skoleveg. Planforslaget legger i tillegg til rette for holdeplasser med kantstopp langs traséen, samt én tidsregulerings- og ladeplass for buss ved Øvre Sjetnhaugan, mellom fortau og veg. Kfr. megler ved spørsmål om dette.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 071 349,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 285 396,-.

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
Hallvar Jimmy Burø

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8811
Dato: 26.07.1967
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 9804
Dato: 24.08.1967
Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10924
Dato: 16.09.1968

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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 19-03-2026 av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst.

Takstmannens kommentr 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 hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- det har blitt utgravd under inngangsparti, benevnt som bod 2

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

TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag - 1
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng

- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- 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. Vannlekkasje, hull i belegg på gulv, påfølgende lekkasje i vaskerom under.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Geir O Furunes
Beskrivelse av arbeidet: Nytt belegg på gulv, nye baderomsplater, ny innredning og nytt tak i vaskerom.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: E. Tøndel Taktekking
Beskrivelse av arbeidet: Byttet takrenner på hele huset, og spillblikk.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på 2 soverom

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse med bod

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Sprekk i mur under garasjeport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: BN entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Ved drenering hus/garasje, ble det oppdaget sprekker i mur mot garasje som følger av tele/is. Det ble lagt på isolasjon og pukk for å unngå at det skulle bli mere press på mur som følge av frost.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- Ja. Drenering på ene siden var ikke helt som den skulle være, plasten stoppet for langt ned på veggen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: BN entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ny drenering på den delen som ikke var bra.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Kom litt vann i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: BN entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: BN entreprenør
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:
- Ved ingasparti og garasje

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av vedovn

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Feil på inntak av strøm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Nye hoved sikringer, og om gjort fra 1 fase til 3 fase inn.

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?: 2005
Firmanavn: PK-srvice as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, ble utført før jeg kjøpte huset

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

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.03.26
- Signert egenerklæring datert 17.03.2026
- Oversiktskart
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Midlertidig innflyttingstillatelse datert 07.06.1968
- Godkjenning av utvidelse veranda
- Plansisser
- 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.

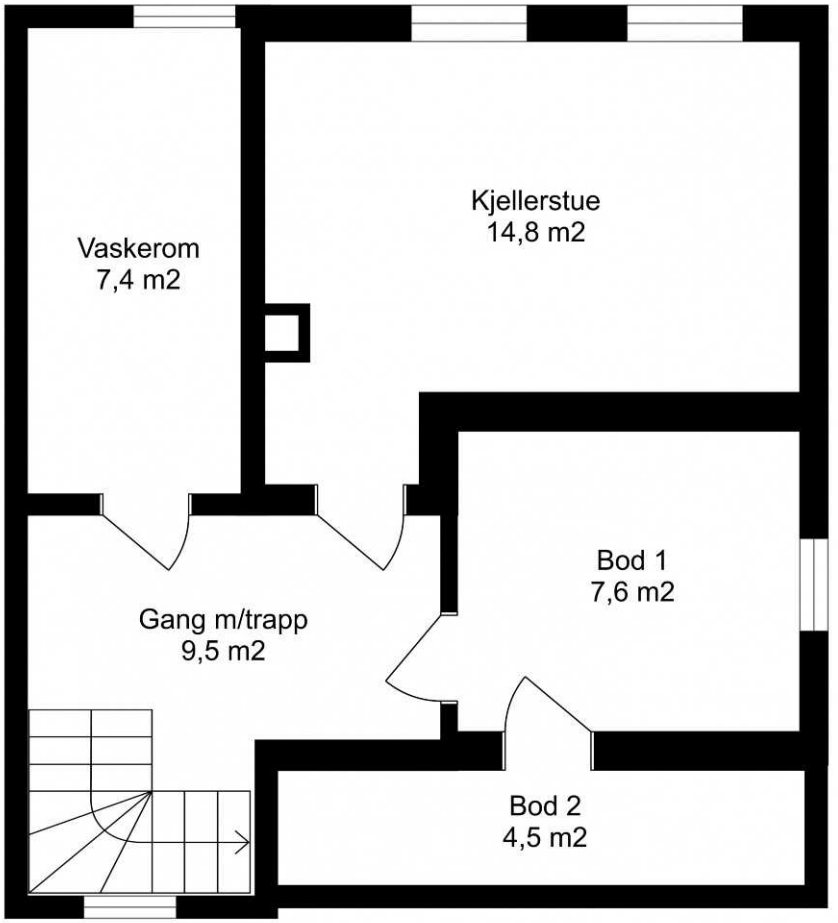
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

Plantegning

Kjeller.

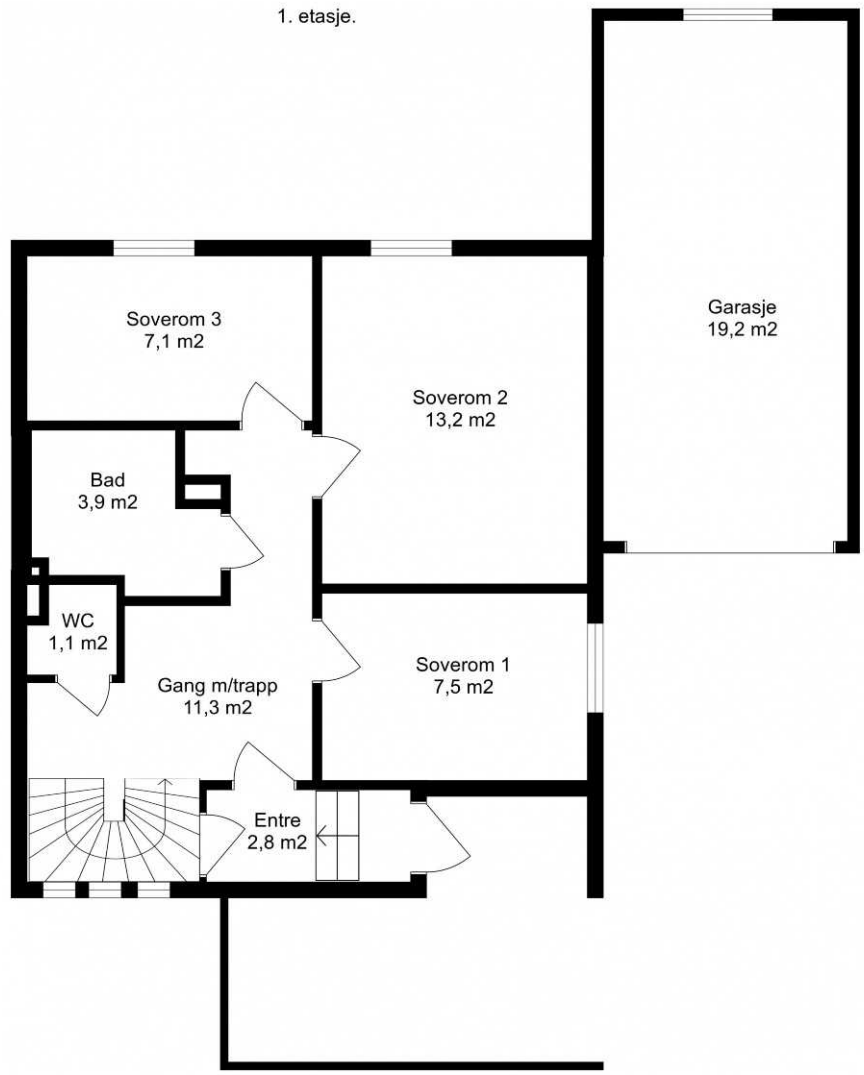


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning



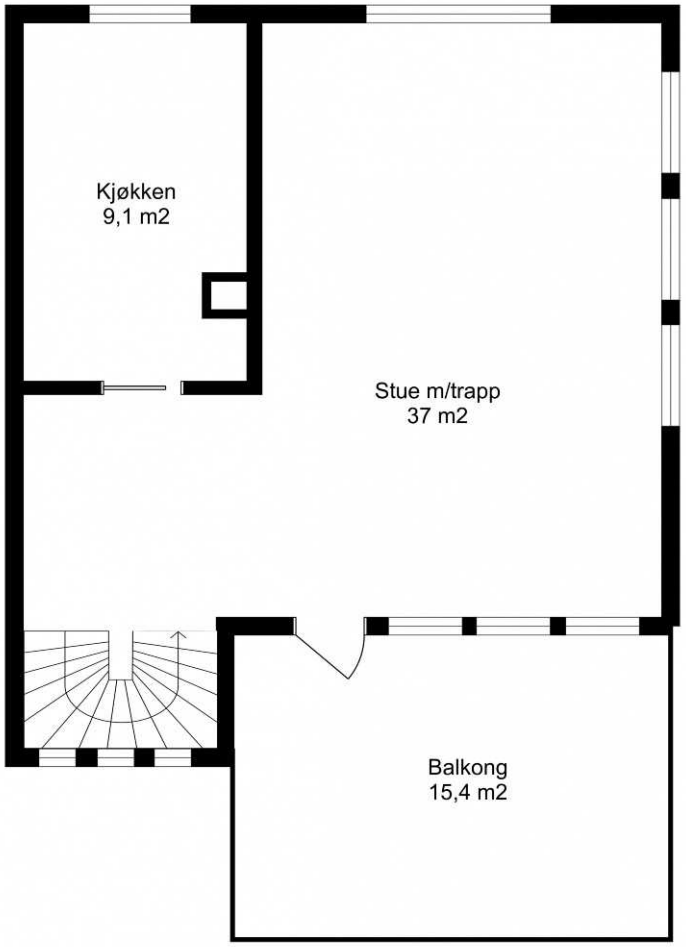
FYKSEN TAKST

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

2. etasje.



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.

CARL SCHJETNANS VEG 1

Nabolaget Sjetnemarka østre - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Paul Skolemesters veg	Linje 10, 24, 45, 103	2 min / 0.2 km
Selsbakk	Linje R60	4 min / 3.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 10.6 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	5 min / 0.4 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	493 elever, 25 klasser	17 min / 1.4 km
Okstad skole (1-7 kl.)	207 elever, 13 klasser	20 min / 1.8 km
Rosten skole (1-10 kl.)	414 elever, 31 klasser	5 min / 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	13 min / 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	23 min / 1.9 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min / 2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

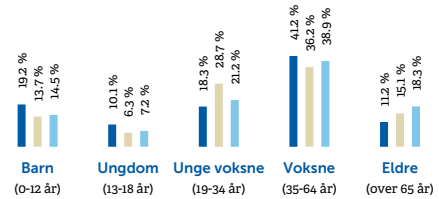
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	73 barn	5 min / 0.4 km
Brinken barnehage (1-5 år)	50 barn	13 min / 0.8 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	25 barn	10 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	4 min / 0.3 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min / 1.5 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

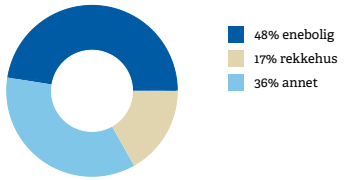
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Sjetnemarka balløkke	Ballspill	4 min / 0.3 km
Sjetne idrettsplass	Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min / 0.4 km
Mudo Heimdal		18 min
Impulse Treningssenter Trekanten		21 min

BOLIGMASSE

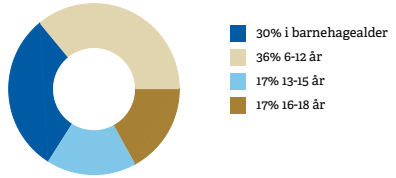


> «Samhold, trygghet, aktiviteter, rolig og alt du ellers trenger»
>
> Sitat fra en lokalkjent

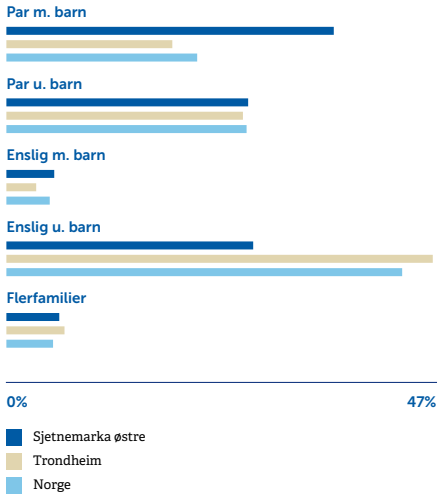
VARER/TJENESTER

City Syd	22 min
Vitusapotek Tiller	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

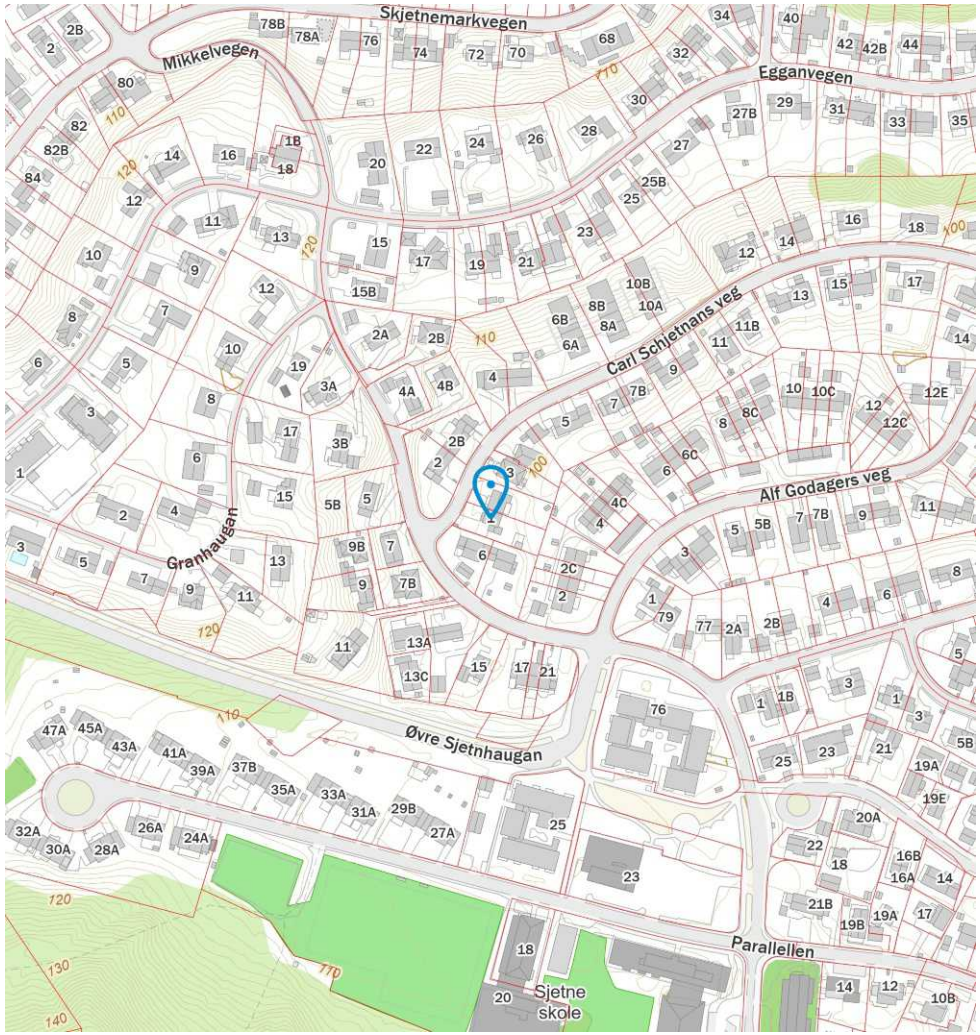


SIVILSTAND

		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

Tomannsbolig
Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1267 **Eiendomsverdi ref nr:** JA1250

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

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk 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

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

FYKSEN TAKST

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

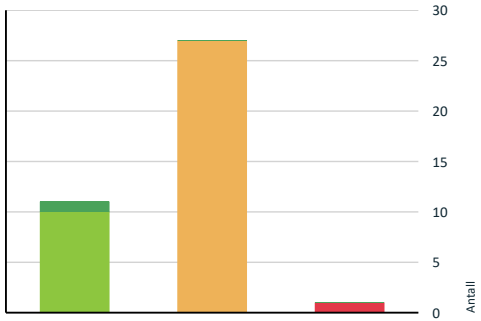
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller.

- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- det har blitt utgravd under inngangsparti, benevnt som bod 2

Sammendrag av boligens tilstand

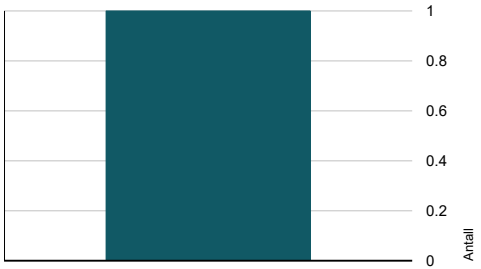
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag - 1** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1** Gå til side

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- 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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein som eier opplyser å være fra rundt 1990-tallet, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og via takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes en del mosegroing på takflatene. Dette er uheldig å bidrar til økt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekkingen har oppnådd en alder hvor skifte av taktekking og undertak anbefales fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall. Eier opplyser at det ble skiftet renne, spillblekk og nedløp i 2012 av innleid håndverker. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt samt fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå og via takfot i stige.

TG 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse

Renner, nedløp og utvendige beslag ved garasje består av metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp.
Renner, nedløp og beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Videre registreres det avskalling av maling/lakk av beslag, renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte renner, nedløp og beslag fremfor videre vedlikehold.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har reisverk konstruksjon i tre fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting bak kledningen, dette må ses i sammenheng med datidens byggeskikk. Eventuelt fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Videre registreres det stedvis råteskader, spesielt i nedkant av kledningen og over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak/utskiftninger på kledningen pga påviste avvik, byggemåten og alderen på konstruksjonen.
Videre bør en helhetlig oppgradering av veggkonstruksjonen vurderes mtp. manglende kvaliteter i form av dampsperre, vindsperre, isolasjonsevne osv.



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. Kaldloftet ble kontrollert fra område hvor det er gangbart gulv. Det er undertak av taktro. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres fuktskjolder i taktro og på sperrer ved pipe etter vanninntrengning. Ingen unormale fuktverdier ble registrert i taktro/sperre i området ved pipe på befaringsdagen. Naturlig tørket opp over tid. Det registreres at ventilasjonskanaler ikke er isolert. Dette øker faren for kondensering ved temperatursvingninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere isolasjon rundt ventilasjonskanaler for å hindre kondensering. Nærmere undersøkelser av taktro anbefales når det skiftes taktekking og undertak, spesielt rundt pipe og luftehatt.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert i taktro/sperre i området ved pipe på befaringsdagen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1982 og trevinduer med koblet glass fra byggeår. Et blyglass fra byggeår er montert i stue i 2. etasje. Det registreres at vindusglass på kjøkken har blitt skiftet i 2003 og vindusglass i stue i 2005.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap. Videre registreres det avskalling på utvendig beslag over- og under vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anmerkes også at isolerglassene har passert 30 år og det vil være større risiko for punkteringer i tiden som kommer. Det anbefales å skifte disse gamle vinduene fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Eier opplyser at vinduene på sovrom 2 og 3 ble skiftet i 2009 i egen regi. Videre ble det montert 2 nye vinduer i kjellerstue i 2020 i regi av eier. Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder er pakninger i karm harde/tørre. Dette medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør er av eldre dato/fra byggeår og det er begrenset hvor mye det er mulig å justere/utbedre. Det må påregnes nedsatt funksjon. Det anbefales å skifte balkongdør fremfor videre vedlikehold.

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
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 inntrukket i bolig og over oppvarmet rom på deler av balkongen. Gulvet er belagt med terrassebord av ukjent alder. Rekkverket består av treverk. Underliggende tettesjikt er skjult og lot seg ikke kontrollere. Alder på tettesjiktet er ukjent. Avrenning i front via renne. Videre opplyser at eier at balkongen ble utvidet i regi av eier i 2012. Eier opplyser at enkelte trebjelker ved ytterste delen ble skiftet i nyere tid. Det registreres at det er montert metallplate under trebjelker på den ytterste delen. Dette må ikke forvekslet med tett tekking.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Videre registreres det overflateslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må påregens overflatebehandling av terrassebord og kledning.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at det er brukt eldre eternittplater som inneholder asbest som innvendig kledning i garasje. Hele, uskadede asbestplater utgjør ingen umiddelbar helserisiko, men asbestfibre kan frigjøres ved boring, saging eller riving.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved fjerning og håndtering av asbest skal skje i henhold til forskrifter fra Arbeidstilsynet, og avfallet skal leveres til godkjent avfallsmottak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er fra varierende alder.
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og vinylbelegg. Veggene har tapet, malt strie, malt mur, malt panel/panelplater og malte flater.
Innvendige tak har panel/malt panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres slitt parkett i form av stedvise riper, hakk og glipper mellom skjøtene i stue m/trapp. Videre registreres det stedvis bruksslitasje på øvrige flater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sliping/overflatebehandling eller utskifting av parkettgulv anbefales for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres betydlig knirk i gulv i 2. etasje og svikt i gulv ved trapp. Eier opplyser at det er lagt selvbærende parkett direkte på bjelker fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved skifte/legging av nytt gulv kan mann etterskru eksistrende parkettgulv. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stue i 2. etasje i 2007 ifølge egenerklæring til eier. Sotluke er plassert i kjellerstue.

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

Kjelleren er innredet med oppholdsrom, boder og våtrom.
Enkelte rom i kjelleretasjen har utforede vegger og oppforede gulv. Andre rom har synlige murvegger/murgulv.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.
Det ble utført fuktmåling (10,8 %) i hulltaking i utforet vegg i kjellestue, uten at unormale forhold ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i vaskerom. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv/vegg i vaskerom. Videre bemerkes saltutslag og avflaking av maling på vegg i nedkant.
- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.
- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

Kjelleren har en risikokonstruksjon mtp. fukt ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen, men dette kan være mangelfullt på hus oppført før starten av 2000-tallet. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Jevnlig tilsyn av rom under terreng mtp. fukt anbefales da dette er en risikokonstruksjon.
- Om full visshet om tilstand i "Rom under terreng" og utforede/oppforede konstruksjoner ønskes, må det utføres videre undersøkelser med åpning av konstruksjoner, noe som er utenfor omfanget av denne rapporten.



Det ble utført fuktmåling (10,8 %) i hulltaking i utforet vegg i kjellestue, uten at unormale forhold ble registrert.



Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i vaskerom. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv/vegg i vaskerom. Videre bemerkes saltutslag og avflaking av maling på vegg.

TG 2 Krypkjeller

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/hullrom under betongdekke til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det registreres rustdannelse under betongdekke, på grunn av for lite overdekkning av armering (armeringskorrosjon). Armeringsstålet inni betongen ruster, utvider seg og fører til at betongen sprekker opp eller løsner.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales pigging ved rustent stål, videre renses (sandblåses) eller skiftes ut, og ny reparasjonsmørtel påføres.
Etablering av ventiler for å sikre god ventilering av krypkjeller/hulrom.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen plane og malte profilerte dører av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2024 i forbindelse med skade, utført i regi av forsikringsselskap, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Varmekilde er av reflektorovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Baderomsplater på veggene fungerer som tettsjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Fugemasse mangler i overgang bunnskinne/baderomsplate. Dette avviker fra produsentens anvisninger. Fugemassen er avgjørende for vanntettheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av fugemasse i bunnskinne.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Reflektorovn. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap, veggskap og speilskap med lys

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er fra foretatt fra tilstøtende soverom 3 uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Vinylbelegg på gulv, malt mur på vegger, panel i himling.
Innredning: Varmtvannsbereder. Kran for vaskemaskin. Vaskekar.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg på gulv har betydlige skader ved at det er avrevet store biter av vinylbelegg . Det vil si at vaskerommet fremstår uten tettesjikt og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres på grunn av alder og påviste avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble oppusset i starten av 2000-tallet av tidligere eiere.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det regstreres slitte hengsler og noe overflateslitasje i benkeplate. Sprekk i front ved hegselfeste under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes skifte av enkelte hengsler og enkelte fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bryter/deksel til lys er defekt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Reperasjon/skifte av bryter/deksel.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er av eldre ukjent dato.
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, himlingsplater.
Innredning: Gulvmontert WC. Vegghengt håndvask.
Rommet ventileres naturlig.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i vaskerom.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern med innslag av nyere plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe (luft til luft) av ukjent dato i gang m/trapp i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 198 liter og er montert i vaskerom. Plassert i rom med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. Eier opplyser at sikringsskapet ble oppgradert 2005 og nye hovedsikringer ble montert i 2015. Videre ble det elektriske anlegget oppgradert i 2010 og 2024 i forbindelse med forsikringsak på badet. Arbeidet ble utført av registrerte elektroinstallasjonsvirksomhet. Sikringsskapet er plassert i gang m/trapp i kjeller. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. 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 demontering/remontering av el-installasjoner på bad ifølge forsikringsskap er fremvist, datert den 03.01.2010 utført av El-Focus.

   Samsvarserklæring er ikke fremvist for øvrig el-anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen og utvendig fuktsikring ble oppgradert ved inngangside og mot garasje. Det registreres fuktsikring i form av plast grunnmursplater/"knotteplast" er synlig stedvis rundt grunnmur. Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

TG 2 Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

På øvrige sider er dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er smurt fuktsikring direkte på grunnmur. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales videre oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra byggeår. Pusset på utvendig side og på enkelte plasser innvendig side. På utvendig synlige sider over jordbannet er muren pusset. Ved enkelte plasser på utvendig side er muren skjult av garasje og på innvendig sider er enkelte yttervegger kledd, slik at det er foretatt en begrenset kontrollere for evt sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres enkelte riss/sprekker i grunnmur på synlige sider i vaskerom og bod 2. Videre gjøres det oppmerksom på at grunnmur til garasje har skjevheter på grunn av jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne løs puss, rense sprekken, fukte underlaget og fylle med egnet mørtel for å hindre videre utvikling. Ved garasje må det påregnes å etablere forsterkning av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et lett skrående område. Det er naturlig fall inn mot boligen ved innkjøringen til eiendommen. Eier opplyser at det er etablert et kompanserende tiltak ved å etablere slukrenne ved garasjeport.

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

Gjelder terreng ved inngangside.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligens plassering i terrenget gir grunn til å holde øye med ansamling av overflatevann under store eller langvarige nedbørsmengder, eventuelt foreta terrengjusteringer hvis nødvendig.

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.

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

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.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• 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.

Det mangler tilfredstillende dagslys og rømningsveier i kjellerstue.
Høyde på utvendig rekkverk ble målt til ca 93 cm. Dagens krav er 1 meter.

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

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

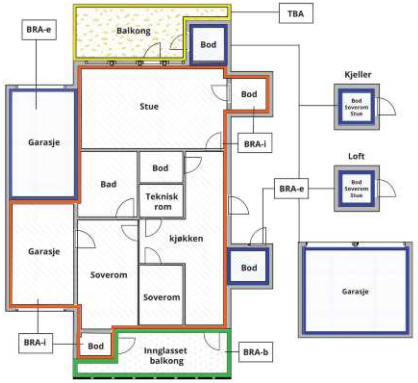
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	47			47	15
1. etasje	50	20		70	
Kjeller	43			43	
SUM	**140**	**20**			**15**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Kjøkken, stue m/trapp		
1. etasje	Entré, gang m/trapp, trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at bod 2 ikke har måleverdig areal på grunn av lav takhøyde (1,84 cm høyde) og er dermed ikke tatt med i arealet til boligen.

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 hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- opprinnelig matbod blir i dag brukt som vaskerom
- det har blitt utgravd under inngangsparti, benevnt som bod 2

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av bad i 2024 etter skade, utført i regi av forsikringsselskap. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Hallvar Jimmy Burø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	251		0	672.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Carl Schjetnans veg 1

Hjemmelshaver
Burø Hallvar Jimmy

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått	101	Nei
Standardbeskrivelse	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	06.05.2026	Revidert på grunn av innsendt dokumentasjon fra eier i ettertid.

For gyldighet på rapporten se forside

Carl Schjetnans veg 1 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 251
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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 spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 17.03.2026
Burø, Hallvar Jimmy

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

Hallvar Jimmy Burø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Carl Schjetnans Veg 1
7081 Sjetnemarka

5001-323/251/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannlekkasje,hull i belegg på gulv, påfølgende lekasje i vaskerom under.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Byggmester Geir O Furunes
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt belegg på gulv, nye baderomsplater, ny innredning og nytt takk i vaskerom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: E. Tøndel Taktekking
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takrenner på hele huset, og spillblikk

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på 2 soverom

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse med bod

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

• **Ja**

Sprekk i mur under garasjeport.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: BN entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Ved drenering hus/garasje, ble det oppdaget sprekker i mur mot garasje som følger av tele/is. Det ble lagt på isolasjon og pukk for å unngå at det skulle bli mere press på mur som følge av frost.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Drenering på ene siden var ikke helt som den skulle være, plasten stoppet for langt ned på veggen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: BN entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd ny drenering på den delen som ikke var bra

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

• **Ja**

Kom litt vann i kjelleren.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: BN entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: BN entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved ingasparti og garasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Feil på inntak av strøm

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Vintrvoll
   Beskrivelse av arbeidet: Nye hoved sikringer, og om gjort fra 1 fase til 3 fase inn

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?:** 2005
   Firmanavn: PK-srvice as
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, ble utført før jeg kjøpte huset

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Innredet kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker 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: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Carl Schjetnans veg 1 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

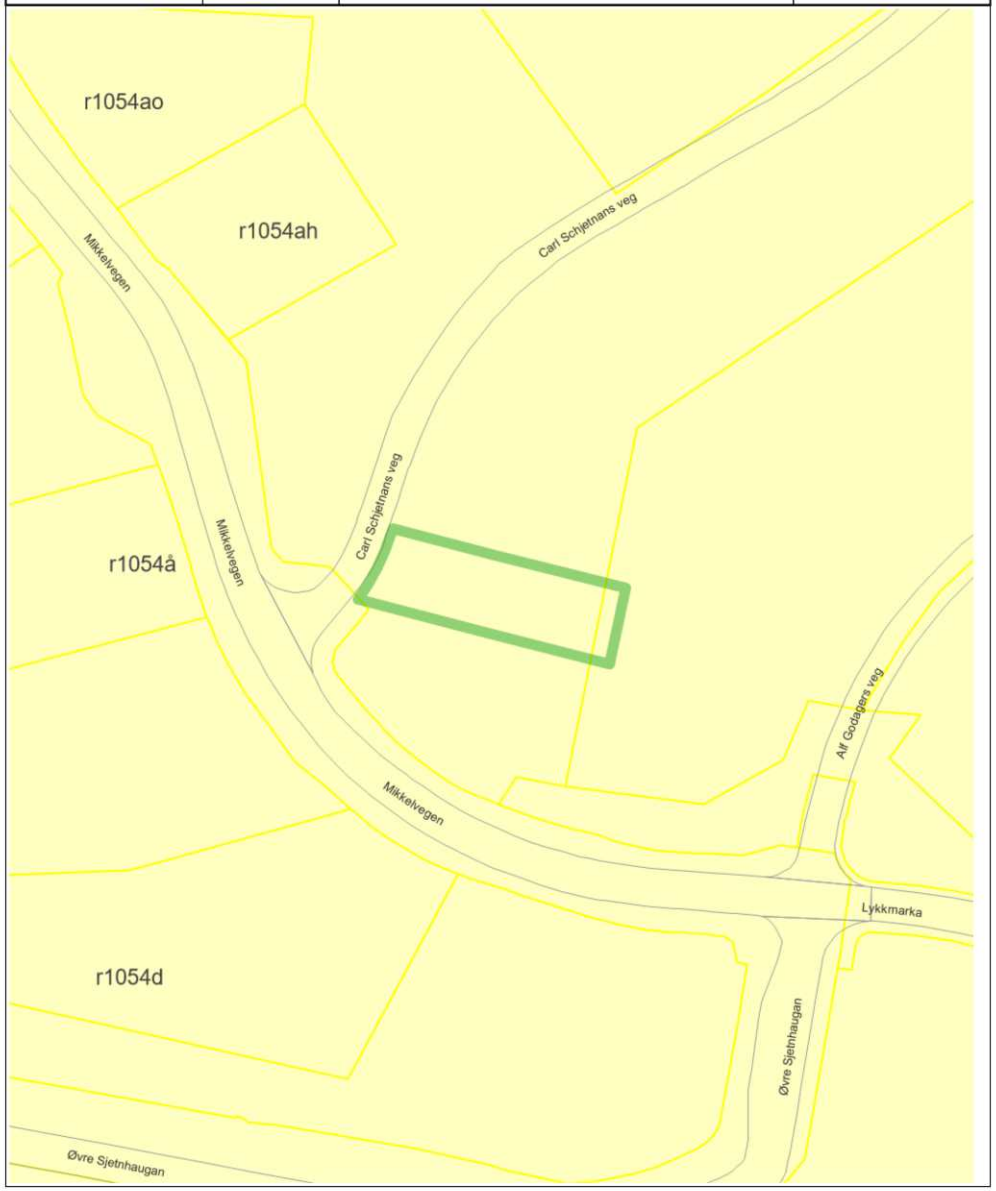
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Carl Schjetnans veg 1 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg 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 reguleringsplan 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.

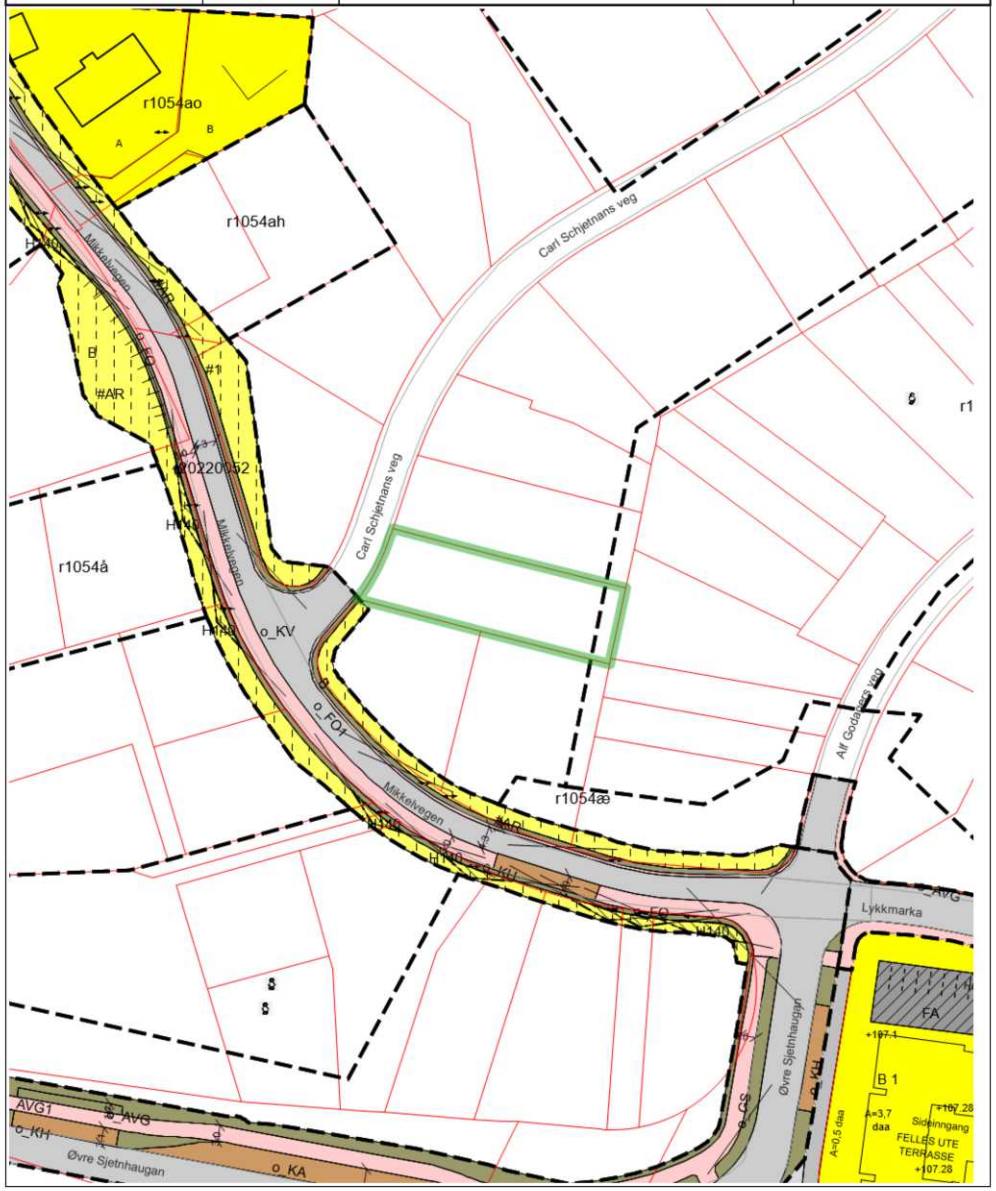
034B210

Trondheim

Reguleringsplaner

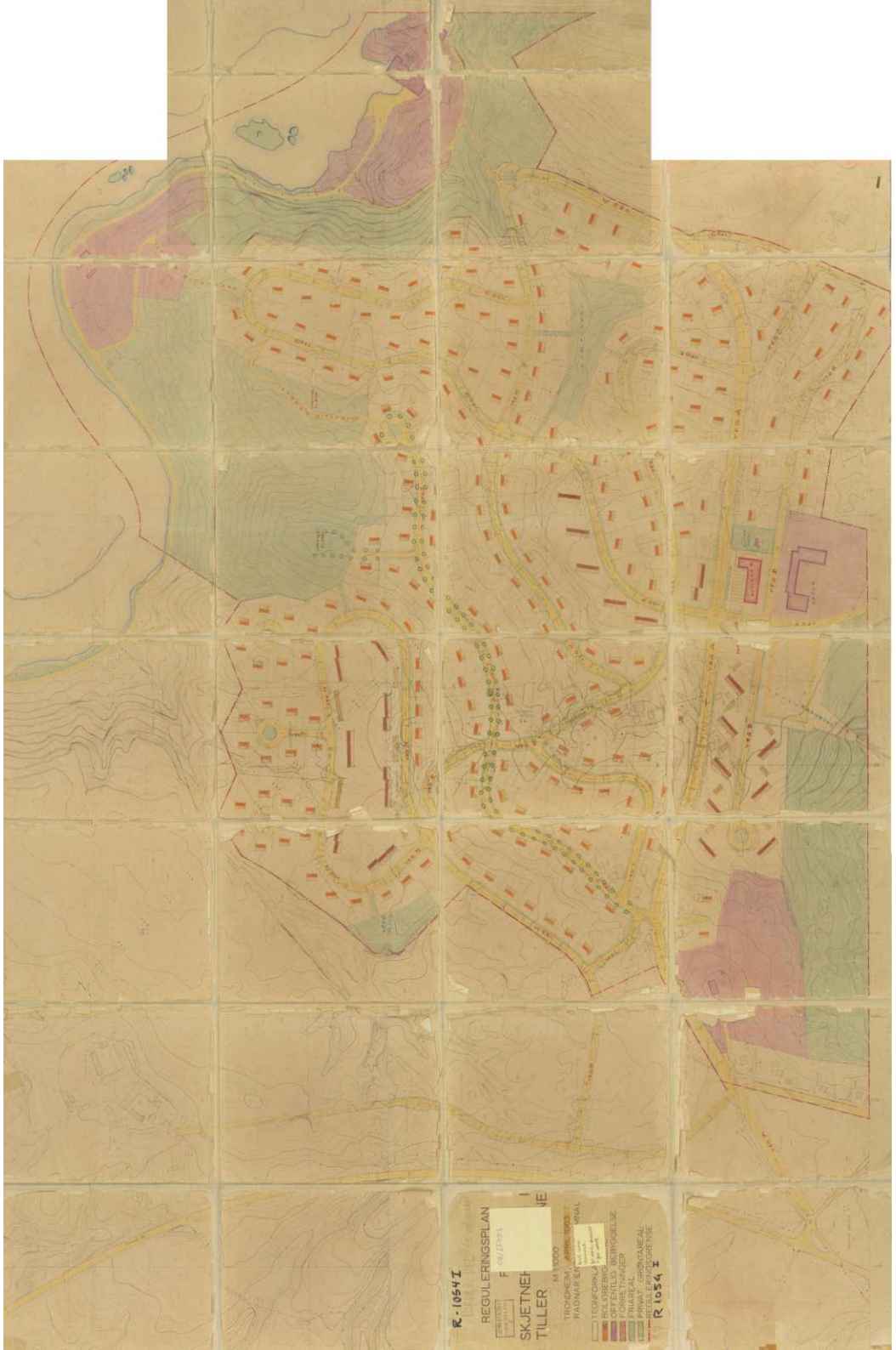
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Carl Schjetnans veg 1 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass

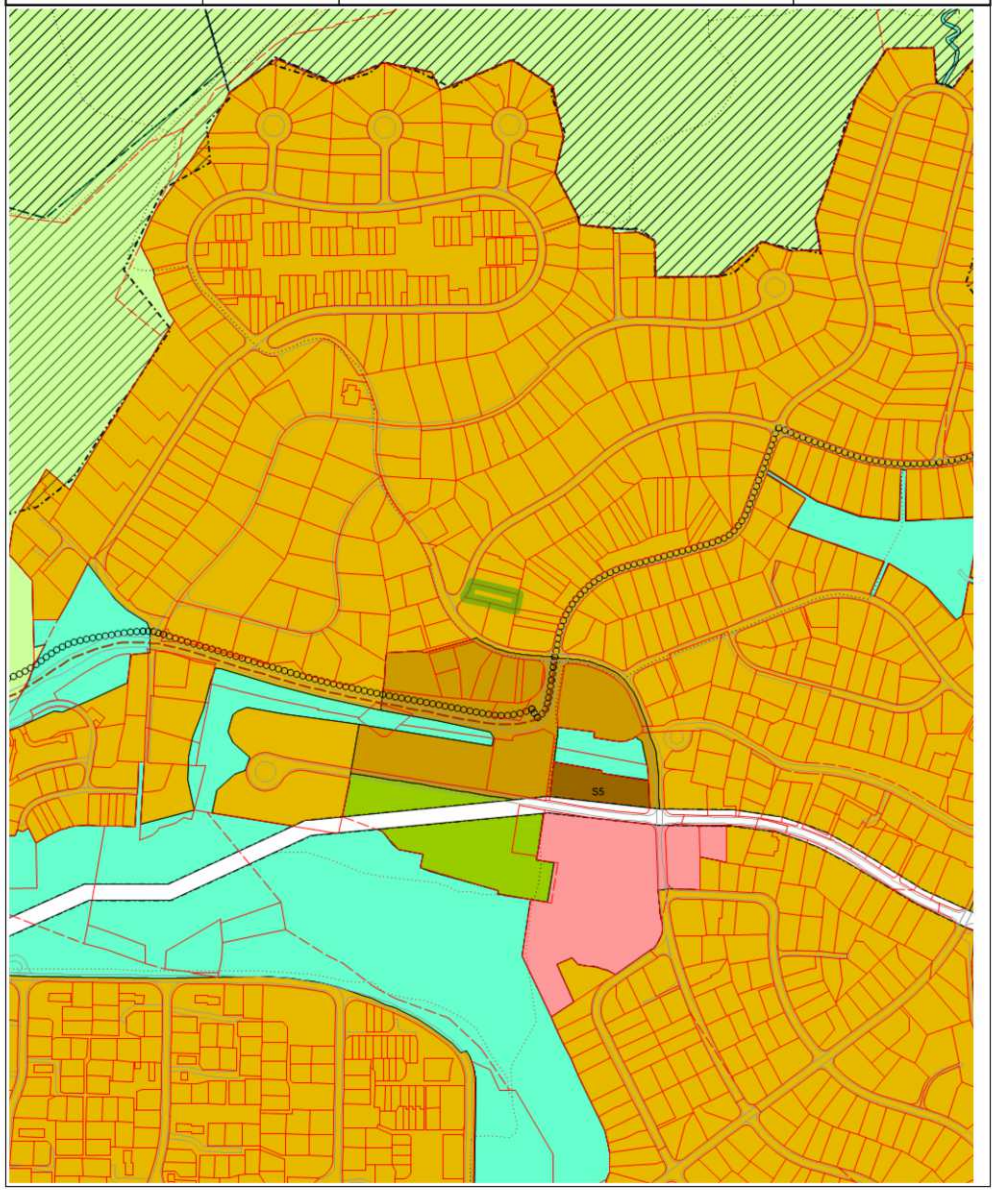


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

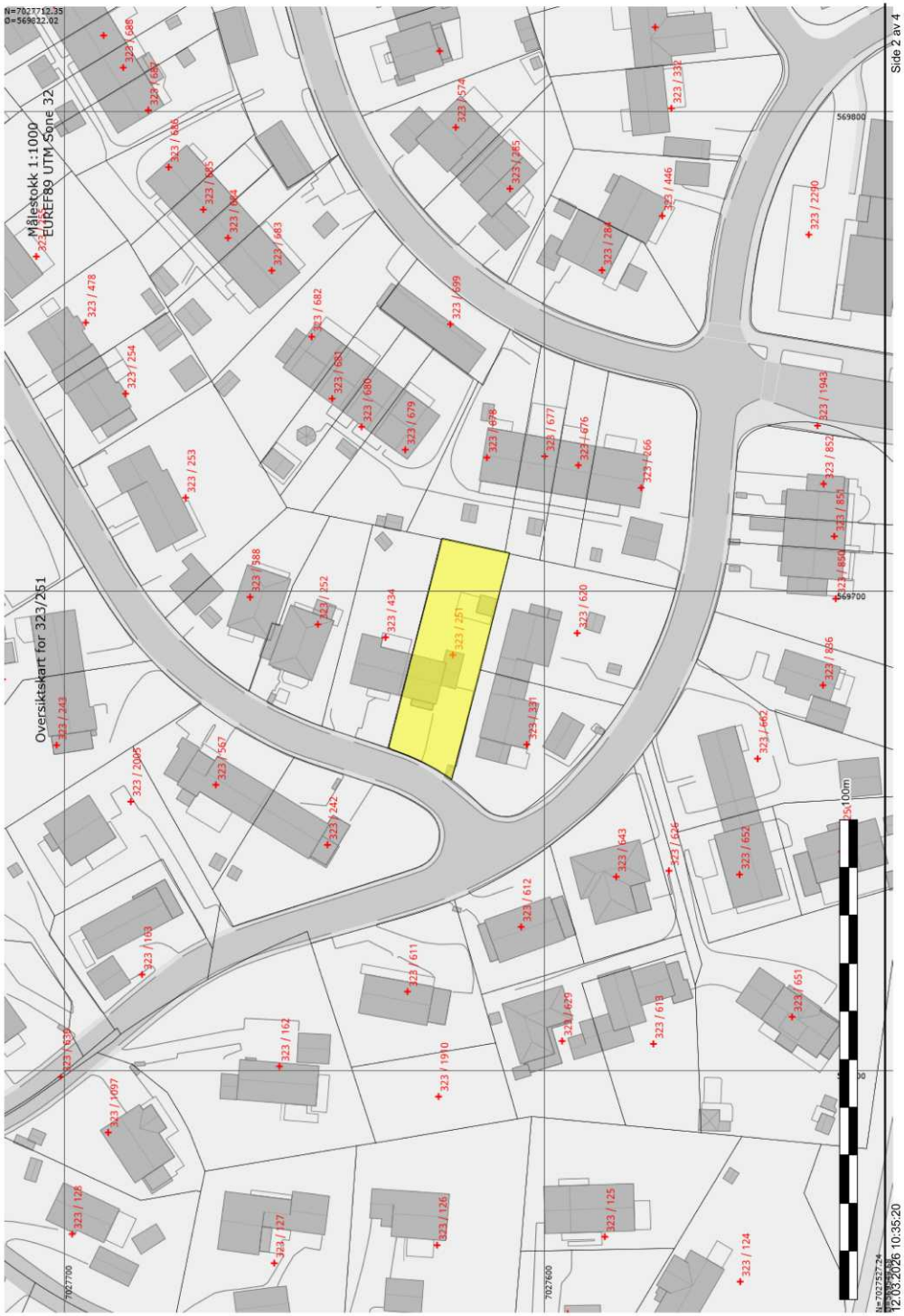
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Carl Schjetnans veg 1 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR





TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

1

ØRNULF PEDERSEN
CARL SCHJETNANS VEG 1A
7081 SJETNHAUGAN

BYGGESTED	CARL SCHJETNANS VEG 1 A
BYGGHERRE	ØRNULF PEDERSEN

Den 03.06.88 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid

for utvidelse av veranda

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 350.- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 27.06.88

Per Ragnar Hove
saksbehandler

* Se baksiden.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

1

ASBJØRN SYLTHE
CARL SCHJETNANS VEG 1B
7081 SJETNHAUGAN

BYGGESTED	CARL SCHJETNANS VEG 1B
BYGGHERRE	ASBJØRN SYLTHE

Den 03.06.88 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid for utvidelse av verandaer

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 350,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 27.06.88

Per Ragnar Hove
saksbehandler

* Se baksiden.

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 03 JUNI 1988

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93 *(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)*

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M.**)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i TRONDHEIM

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
01420 / 88	19	19

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14:1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/byggested: Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: CARL SCHJETNANS VEG 1 A B

M Arbeidets art: ☐ Nybygg ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet - beskriv: UTVIDELSE AV VERANDAER

M Byggets art: ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☐ Annet - beskriv

Melding til GAB Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88): Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14:
☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: ASBJØRN SYLTHE ØRNULF TEDERSEN	Navn: ASBJØRN SYLTHE ØRNULF TEDERSEN
Adresse: CARL SCHJETNANSVEG 1 A 06 B	Adresse: CARL SCHJETNANSVEG 1 A 06 B
Postnr.: 7081 Poststed: SJETNHAUGAIN Tlf.: 885844 885088	Postnr.: 7081 Poststed: SJETNHAUGAIN
☐ Enkeltperson ☒ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	Tlf.: 885844 - 885088
Dato: 2/6-88 Sign.: Ø. Tedersen A. Sylthe	Dato: 2/6 88 Sign.: Ø Tedersen 2/6 88 A. Sylthe.

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 511*

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

M Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☒ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta ☐ Ja ☒ Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold ☐ Ja ☒ Nei

M Bygge-grunn ☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☒ Leire ☐ Annet -beskriv

M Fundament ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

☐ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. bol-iger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 - Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☐ Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

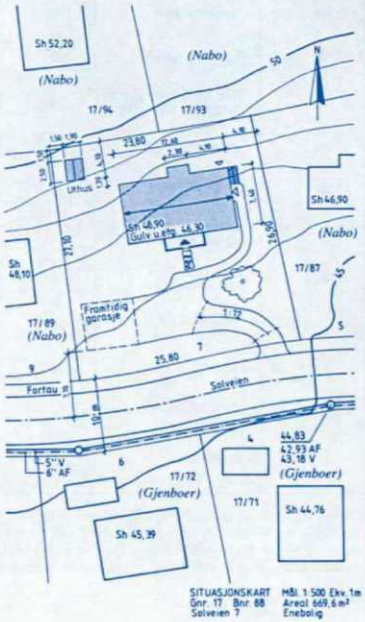
Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

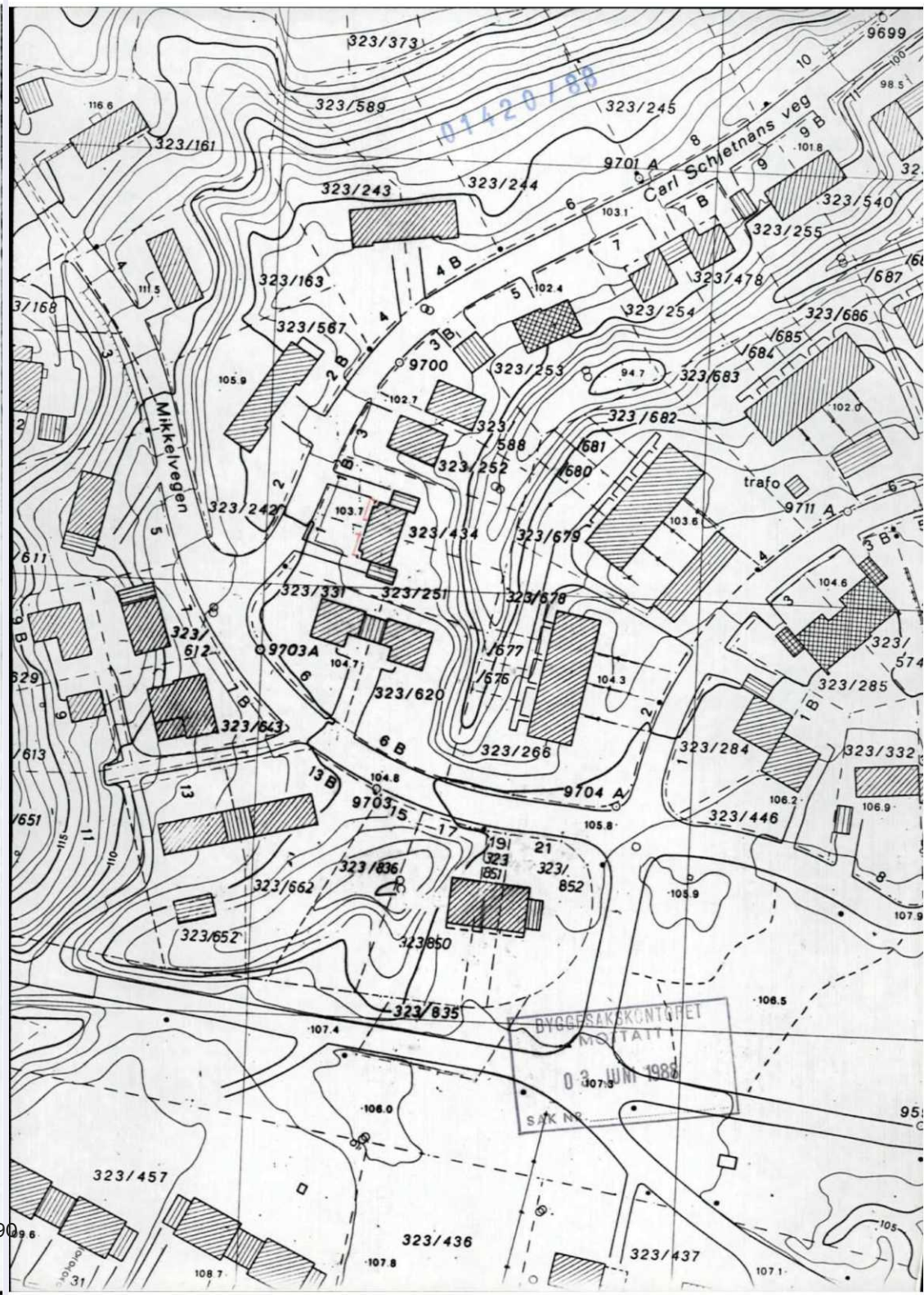


Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

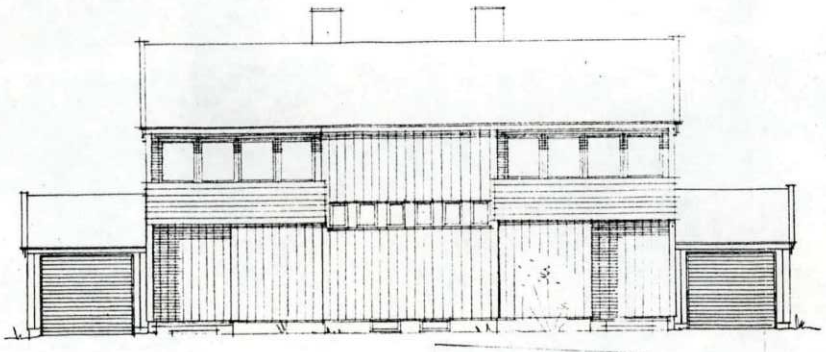


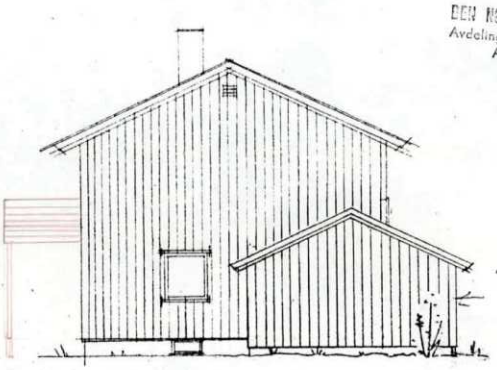
Carl Schjetmans veg 1.

(Tittel 4)

670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen



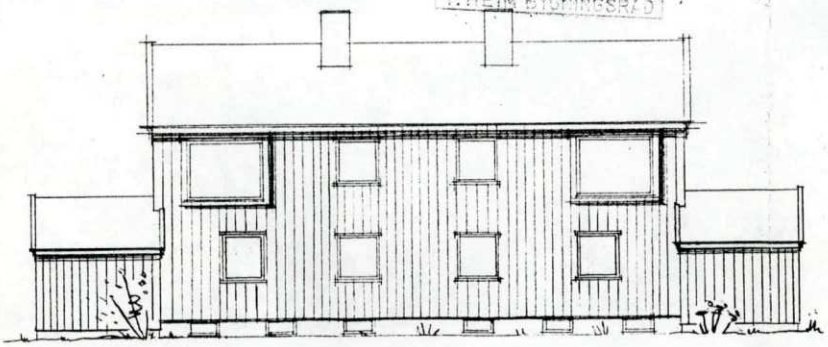


2500,-

Sak nr. 670983 | Behandlet 21 JUN. 1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 03 JUNI 1988 SAK NR.

BYGNINGSKONTR. 18.5.67 00729 MOTTATT - JR. NR.



2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG.
LEIEAREAL: 90M²
BLAD: 5 MÅL: 1:100.
FASADER.
63104. TEGN. 7/6-63. SR.
REV. NR. 64134 13/10-64 SR

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postbks. 128
TRONDHEIM

01420/88

Carl Schjetmans veg 1.

(Tittel 4)

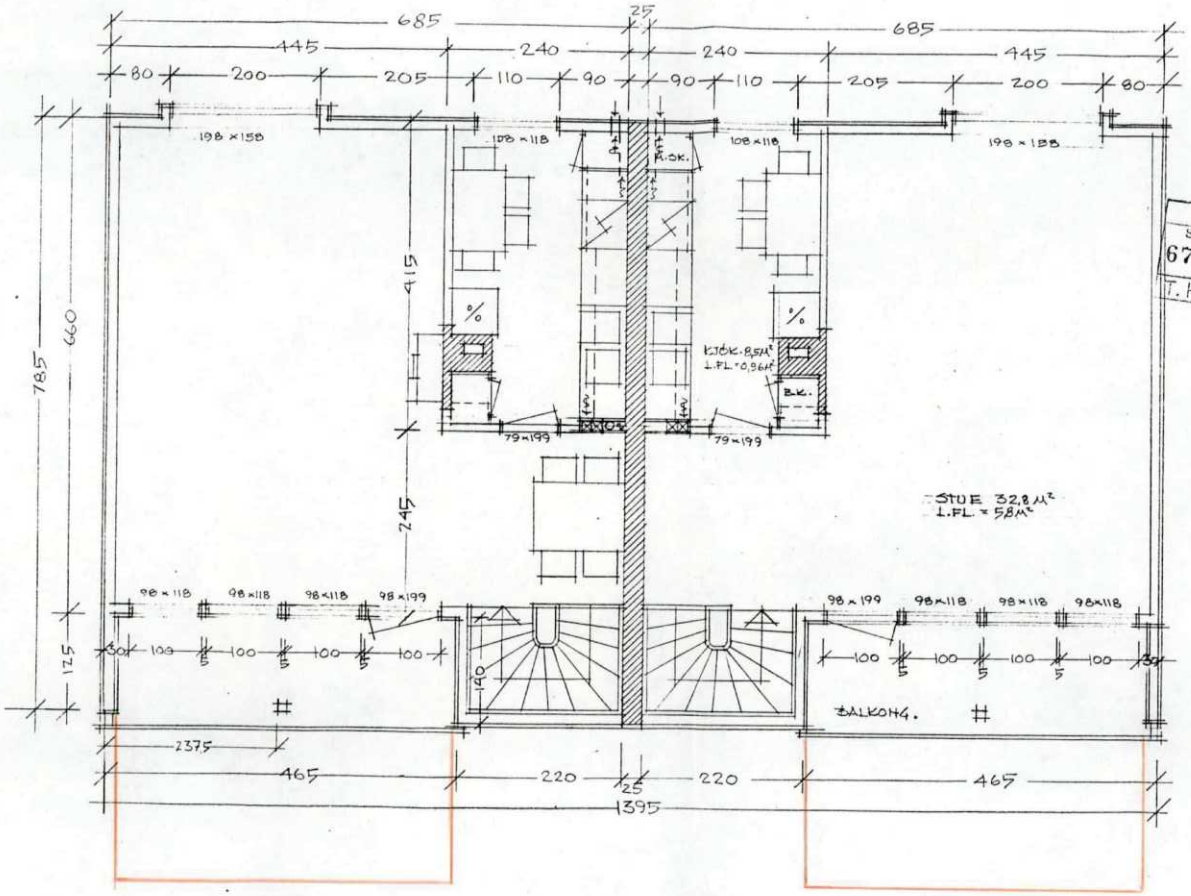
670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen

BYGGESAKSKONTORET MOTTATT 03 JUNI 1988 SAK NR.

Sak nr. 670983 | Behandlet 21 JUN. 1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR. 18.5.67 00729 MOTTATT - JR. NR.



2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90M²
BLAD: 3 MÅL: 1:50.
PLAN, 2. ETASJE.
63104. TEGN. 7/6-63. SR.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

01420/88

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

J. nr. 729/67.

729/67
Bygn.råd. jnr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. 1, Carl Schjetnans v.		den 21.6.67	67/983

Anm. av 18.5.67 fra Asbjørn Sylthe og Ørnulf Pedersen om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i 2 etasjer areal 110 m2 pluss 2 garasjer sammenbygget med huset med areal 33 m2, ialt 143 m2, inneholdande 2 leiligheter på 4 rom og kjøkken, bad og w.c. (Typehus 2 V - 2).
Saken har vært forelagt byplankontoret.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner planene.
Kott mot yttervegg må ha friskluftsventil.
Man viser til byplankontorets uttalelse av 2.6.67 om plassering av huset på tomten samt om terrengforholdend som det må redegjøres nærmere for - før byggetillatelse blir ~~gitt~~ meddelt.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

2 stk. byggelegn. + 3 stk. situasjonskart

Retur prøvenemnda 26-6-67.

J. nr. 729/67.

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

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

Sak nr. 670983 | Innkommet 21 JUN 1967

BYGNINGSKONTR. 18.5.67 00720 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,-
konto 209
kr 210,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Carl Schjetnans veg nr 1 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: Våningshus

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

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

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	ca: 1400,-	m²
Eldre bebyggelse areal	0,-	m²
Areal av nybygg m/garasjer	132,6	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	180,-	m²

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
2 sett tegn. M = 1:50
3 stk. sit. kart

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:
Vanlig leirgrunn.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
1 rad 3" drensrör. Tilknyttes offentlig vann og kloakk.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Som sit. kart

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

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

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

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Avkjörsel fra Carl Skhjetmans veg.
Ktr. sit. kart

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

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.: Ingen

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

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

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
Bankett og mürkrone issoleres med asfaltpapp.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: 4" x 4" bind. verk
Tømmerm. panel, 2 lag papp, 10 cm. veggfilt, 1 lag papp og 3/4" rüpanel.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:
Sperretak med sementtakstein.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
1½ x 8" og 3" x 8" bjelker 5/4" gulvbord.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
10 cm. gulvfilt i bj. lagene.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
2 stk. hovedtrapper: } Lovlig br. og stign.forhold.
2 " kjellertrapp: }

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
2 stk. Mürpiper. Ovnsoppvarming.
Bad og W.C. ventileres i egne lyrer over tak.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
Mål pasatt tegninger.

Lovens § 76. Tilleggsrom: —

Lovens § 75. Priveter – WC: 2 stk. W.C

Lovens § 103. Innhengning:

—

Ytterligere opplysninger: Ingen

TRONDHEIM BYPLANKONTOR mottatt 1 JUNI 1967 J.nr. 1208/67

Saken sendes Byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 1. juni 1967
E. Torvik
E. Torvik

Trondheim den 18/5 1967

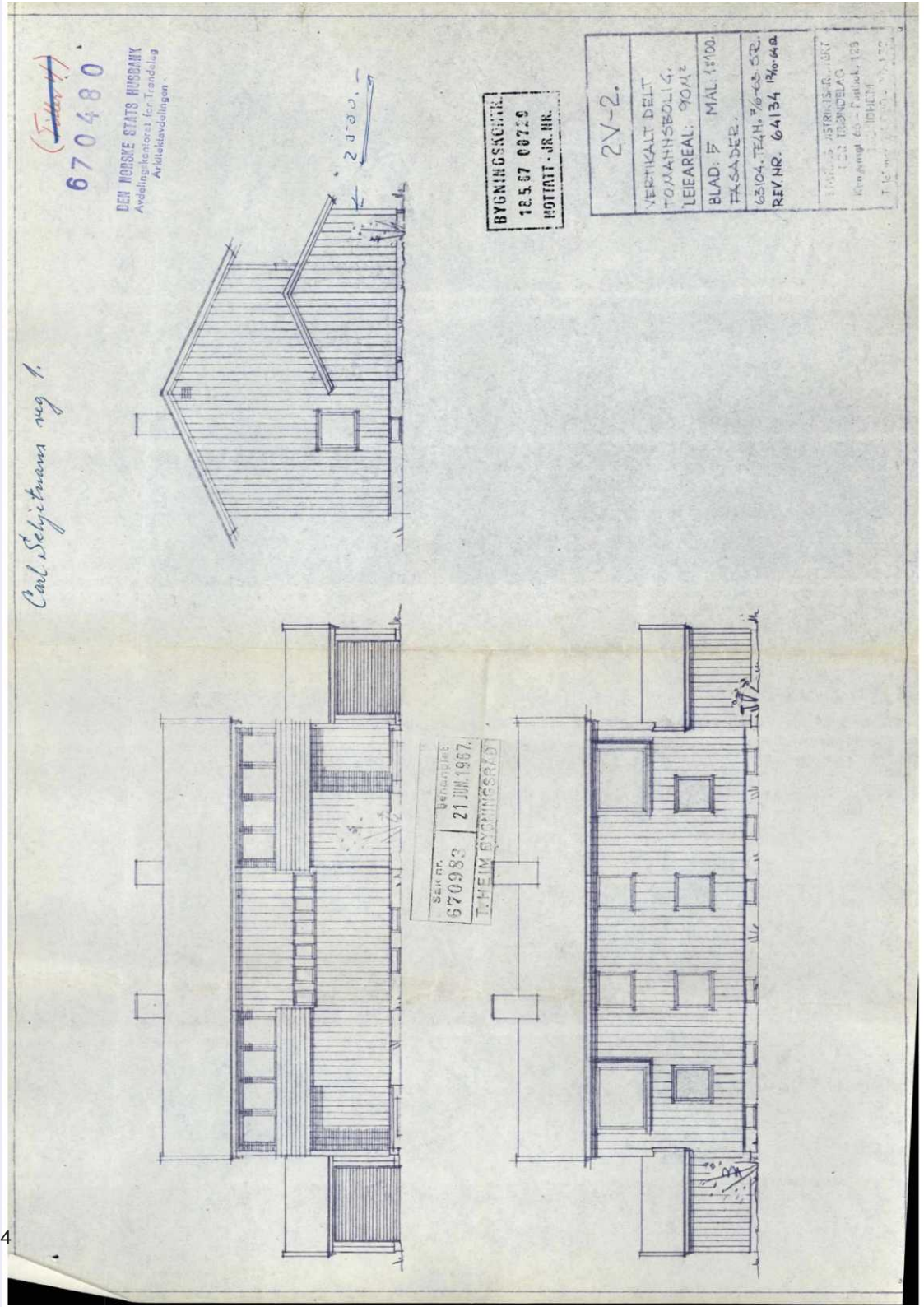
anmelder

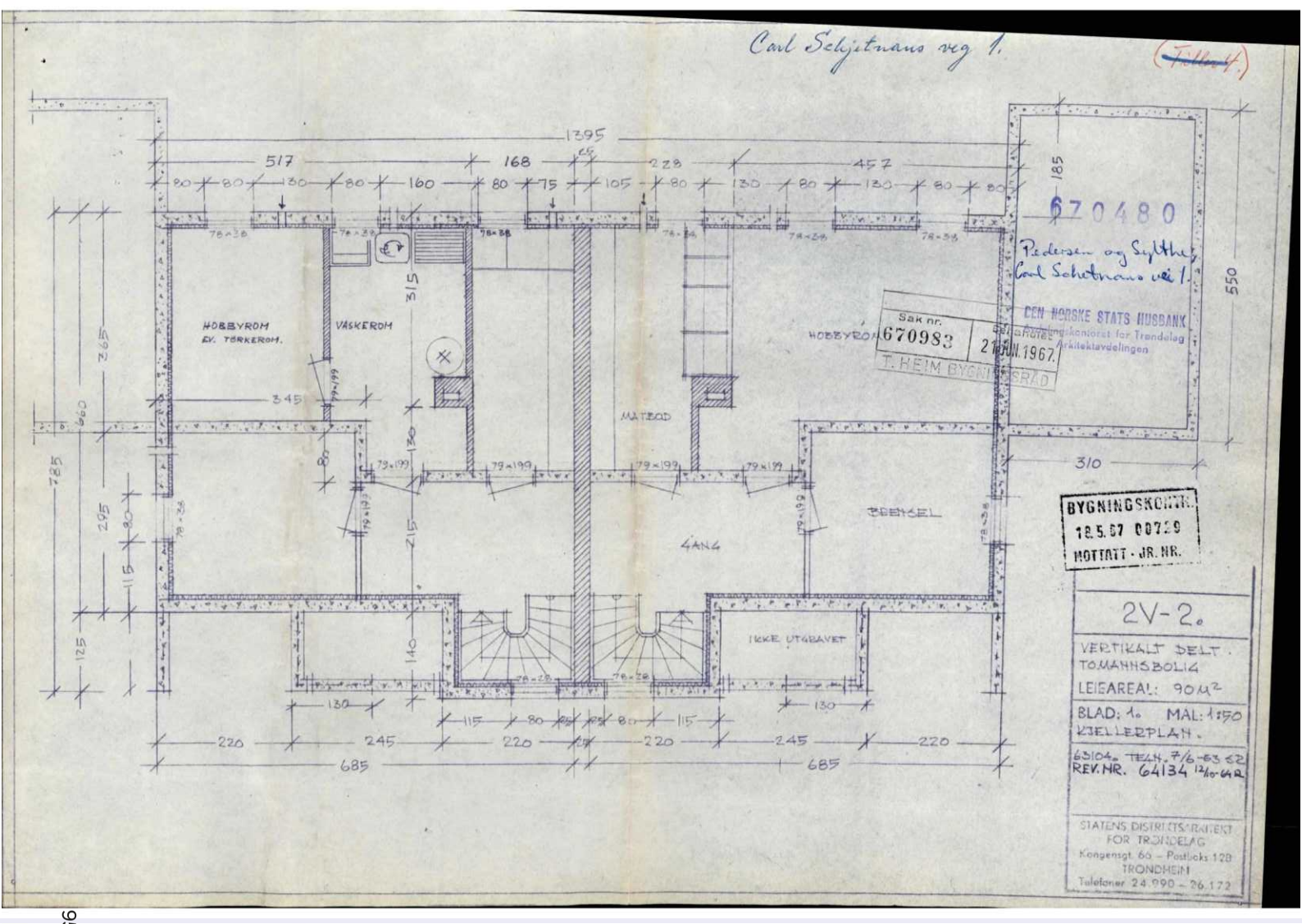
Asbj. Sylthe
Ørnulf Pedersen
byggherre

Adresse: Adresse: Toorvald Erichsens v. 11

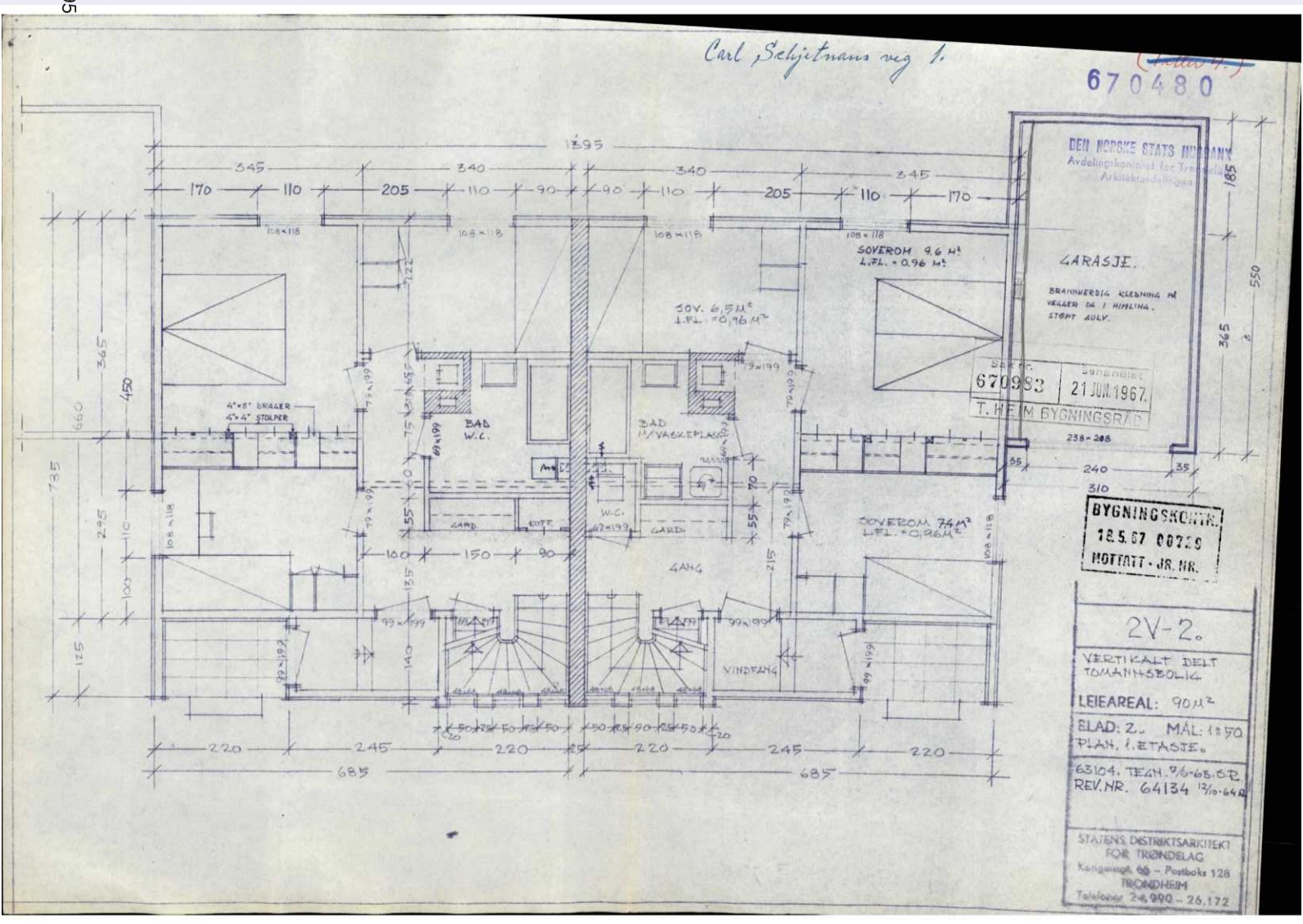
Anm. senere
ansvarshavende

Adresse:




Carl Schjetmans veg 1.
670480
Pedersen og Sylthe
Carl Schetmans vei 1.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen
Sak nr. 670983
21 JUN. 1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.
HOBBYROM EV. TØRKEROM.
VASKEROM
HOBBYROM
MATROM
STUE
GANG
IKKE UTGRAVET
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90 M²
BLAD: 1. MÅL: 1:50
KJELLERPLAN.
63104. TEGN. 7/6-63 SR
REV. NR. 64134 12/10-64 R
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 60 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

95


Carl Schjetmans veg 1.
670480
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen
GARASJE.
BRANNVERDIG KLEDNING PÅ VEGGER OG I HIMLING. STØPT GULV.
SOVEROM 9,6 M² L.FL. = 0,96 M²
SOV. 6,5 M² L.FL. = 0,96 M²
SOVEROM 7,4 M² L.FL. = 0,96 M²
4"x8" BRAGER
4"x4" STOLPER
BAD W.C.
BAD M/VASKEPLASS
W.C.
GARD
GANG
VINDFANG
Sak nr. 670983
21 JUN. 1967.
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90 M²
BLAD: 2. MÅL: 1:50
PLAN, 1. ETASJE.
63104. TEGN. 7/6-63 SR
REV. NR. 64134 12/10-64 R
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 60 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

Carl Schjetnans veg 1.

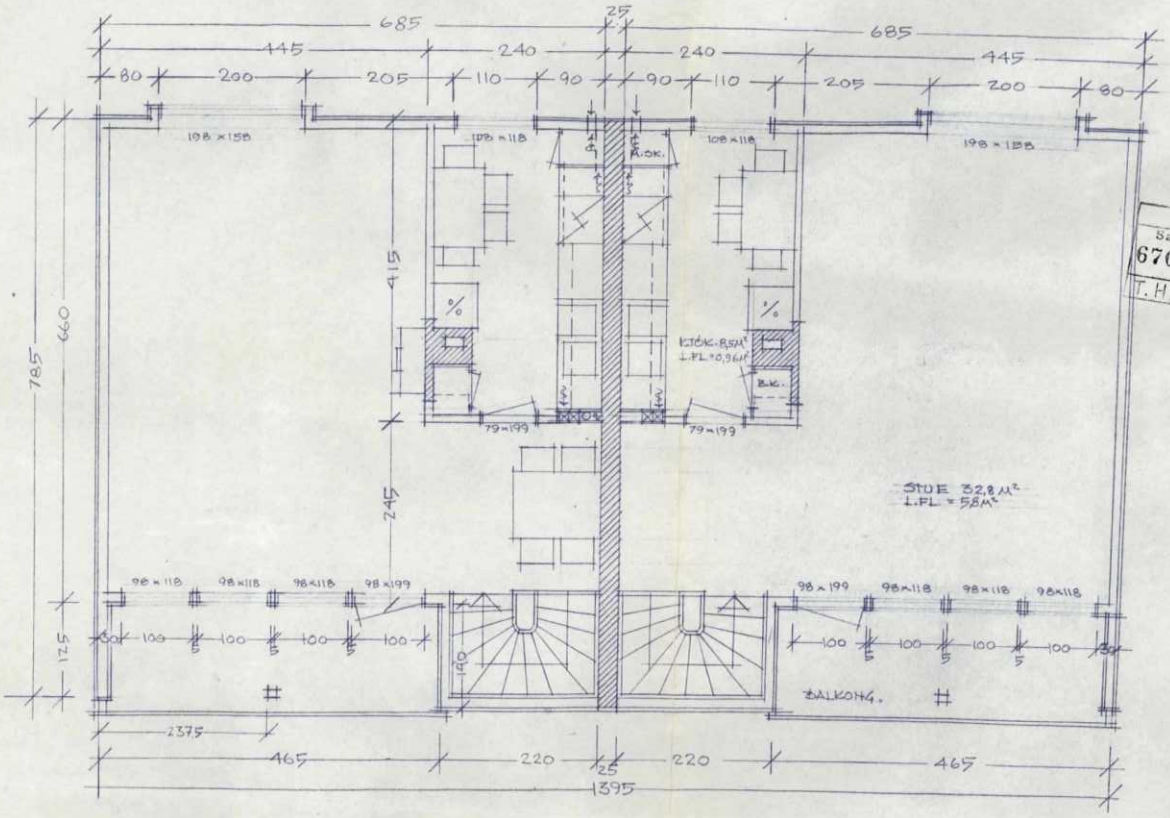
(Tillv 4.)

670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen

Sak nr.	Behandlet
670983	21 JUN. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD



BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.

2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90M²
BLAD: 3 MÅL: 1:50
PLAN, 2. ETASJE.
63104. TEGN. 7/6-63. SR

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

96

Carl Schjetnans veg 1.

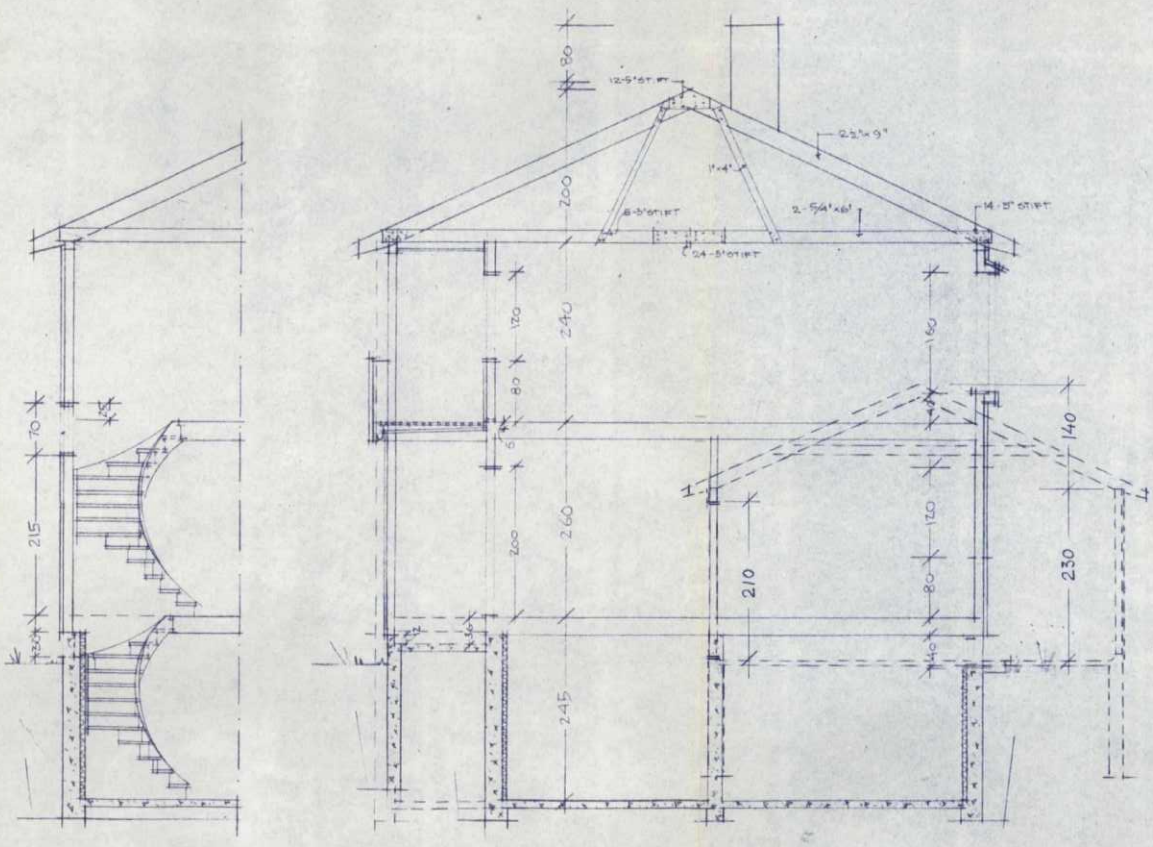
(Tillv 4.)

670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen

Sak nr.	Behandlet
670983	21 JUN. 1967.

T. HEIM BYGNINGSRÅD



BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.

2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG.
LEIEAREAL: 90M².
BLAD: 4. MÅL: 1:50
SNITT.
63104. TEGN. 7/6-63. SR.
REV. NR. 64134 12/10-64 SR.

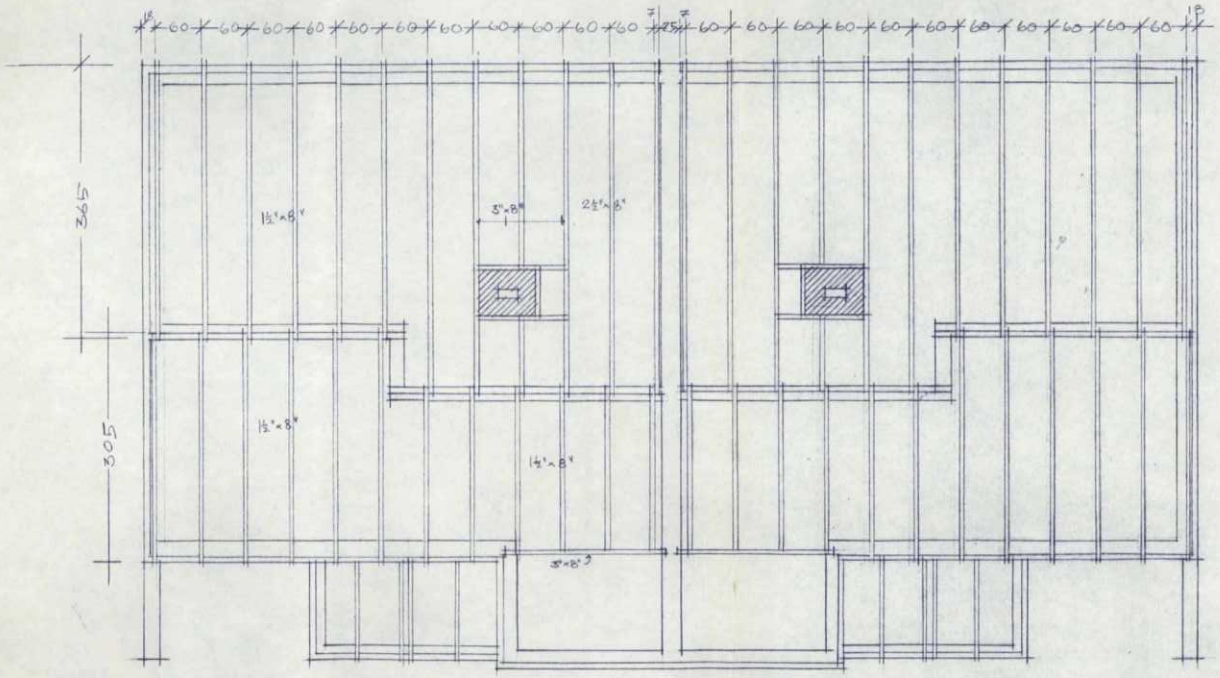
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

Carl Seljetnans veg 1.

(Tillegg 4)

670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen



BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.

2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG.
LEIEAREAL: 90M²

ELAD: 6 MÅL: 1:50.
1. BJELKELAG.

63104. TEGN. 7/6-63.52.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

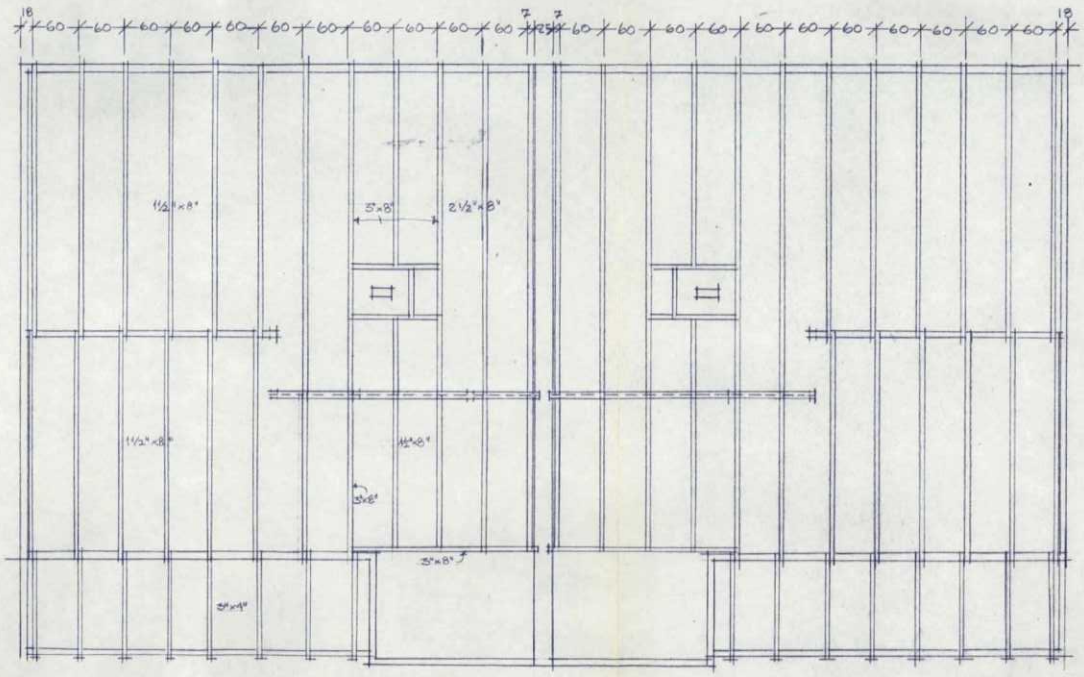
97

Carl Seljetnans veg 1.

(Tillegg 4)

670480

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag



670983 | 21 JUN. 19
T. HEIM BYGNINGSK.

BYGNINGSKONTR.
18.5.67 00729
MOTTATT - JR. NR.

2V-2.

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG.
LEIEAREAL: 90M²

ELAD: 7 MÅL: 1:50
2. BJELKELAG.

63104. TEGN. 7/6-63.52.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

J. nr. 729/67.

Herrer Pedersen og Sylte,
Carl Schjetnans vei nr. 1,
Heimdal.

Vedr. Deres bolighus på nr. 1. C. Schjetnans vei.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene.

Gjenstående arbeide må være utført innen 15. nov. d.å. slik at ferdigattest kan utstedes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 7.6.68.

I Maalø
Bygningsinspektør

A. Øren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/10924/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 13:20
Side 1 av 2

Dok.nr. 10924 dagbokført
Trondheim byskriverembete 16/9.68

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
Carl Schjetnans vei 1 gnr. 323, bnr. 251	Trondheim	Ørnulf Pedersen
Carl Schjetnans vei 1B gnr. 323, bnr. 434	Trondheim	Asbjørn Sylte

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 14/9. 1968.

Ørnulf Pedersen — Asbj. Sylte

Til vitterlighet
Karl Schjetne — Eli J. Jonsen

lo-61

Es

Dok.nr. 9804 dagbokført 24/8.67
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr. nr. Carl Schjetnansvei 1 323/251 gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eindommen:

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

Trondheim, den 20 / 7 19 67

Ørnulf Pedersen
~~Skjøteinnehaver~~
EIER

Asbjørn Sylthe
Eier

E/W

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

Trondheim ~~lyst~~ ..... / ..... 19 .....

.....

Stempelkr. 70.–

TRONDHEIM KOMMUNE

Dok.nr. 8811 dagbokført 26/7 67
Trondheim byskriverembete

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 7/7 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Carl Schjetnans veg 1, g.nr. 323 br.nr. 251 i Trondheim til Örnulf Pedersen, f. 31.5.1929. og Asbjörn Sylthe, f. 4.6. 1945.

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 30/6 1967 utgjør parsellen 1315 m²
og skal betales etter pristakst med kr. 5,– pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 6.575,– – sekstusenfemhundresyttifem kroner –

er avgjort på omforenet måte.

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

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

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

Ledningene kan når som helst legges, vedlikeholdes og omlegges, om nødvendig med større dimensjoner mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke utbedres av ledningseierne.
Kommunens erstatningsplikt omfatter ikke skader på trær som plantes nærmere ledningene enn 3 meter.

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

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

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

Trondheim, den 26. juli 1967.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordförer.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
E/T.

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: 31260064 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Carl Schjetnans veg 1, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 251, 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 16 500,- 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: 31260064
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no