

Velkommen til

Lykkmarka 42, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lykkmarka 42
7081 Sjetnemarka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	247 / 189 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lykkmarka 42, 7081 Sjetnemarka

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 417, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 490 000,-
Omkostninger	kr	88 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 594 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 340,- 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 februar 2026 var på kr. 609,-
Det er 12 terminer per år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 58 m²
BRA totalt: 247 m²
TBA: 15 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
Sokkel:
- Opprinnelig potet- og rotfrukt benyttes som bad (søknadspliktig)
- Opprinnelig vaskerom benyttes som soverom
- Opprinnelig rullerom benyttes som kjøkken (søknadspliktig)
- Kott ved trapp i sokkel er fjernet og benyttes som utvidelse av gangen.
- Opprinnelig disp rom er delt opp og benyttes som bod. Videre er vegg mellom disp rom og hobbyrom fjernet og benyttes som stue. (søknadspliktig)

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I dobbelgarasje samt flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 822 m² på eiet tomt.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, disponibelt rom brukt som kjøkken, hobbyrom brukt som stue, soverom, gang og 3 stk. boder.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue og 3 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: Garasje og bod (separate bygg).

Standard
Sokkeletasje:
Entré:
Belegg på gulv, plater og malt panel på vegger, panel i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: 2 stk. håndvask. Speil.

Rom brukt som Kjøkken:
Laminat på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.

Hobbyrom brukt som stue:
Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Peis.

Soverom:
Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger, malte plater i himling.
Gang:
Belegg på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Innredning: Trapp.

3 stk. boder:
Belegg på gulv, plater og tapet på vegger, panel i himling.

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

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

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

Toalettrom:
Belegg på gulv, plater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Håndvask.

Stue:
Parkett på gulv, plater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Vedovn.

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

Soverom 2:
Belegg på gulv, plater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Belegg på gulv, plater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

Barnehager og skoler
I nærområdet er det flere barnehager innen en omkrets på 10-15 minutters gange. Boligen sogner til Sjetne barne- og ungdomsskole som ligger innenfor samme korte avstand som barnehagene. I januar 2019 sto det nye ungdomsbygget klart med kunst og håndverk -, musikk -, mat og helse rom og aula. I samme periode ble det også bygd ny idrettshall.

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

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

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

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

Byggemåte
Bygningen, som er en 2-mannsbolig oppført i 1969, er på 1 etasje + sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre. Utvendige fasader består av stående kledning. Flat takkonstruksjonen tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse fra 28.10.1969. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger godkjenning for oppføring av dobbelgarasje datert 08.09.1971.

Det foreligger godkjenning for tilbygg med vindfang/entre datert 23.05.1973.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg med utvidelse av kjøkken og bad datert 21.07.1994.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
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 kan lastes ned fra finn.no.

Adgang til utleie
Deler av boligen har tidligere vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel tatt i bruk til hoveddel uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Dette iht kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025). Gjeldende reguleringsplan er 5001 r1054d Skjetnehaugene. (18.4.1967).

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 900 000,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 600 000,-.

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
Edmund Skogstad og Randi Selbæk Skogstad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 10818
Dato: 13.09.1968
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4894
Dato: 13.04.1970
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 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
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. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 18.000,-
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 14-04-2026 av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- Opprinnelig rotfrukt benyttes som bad. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig vaskerom benyttes som soverom. (Dette er ikke søknadspliktig)
- Opprinnelig rullerom benyttes som kjøkken. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig disp rom er delt opp og benyttes som bod. Videre er vegg mellom disp rom og hobbyrom fjernet og benyttes som stue. (Dette er søknadspliktig)
- Kott ved trapp i sokkel er fjernet og benyttes som utvidelse av gangen. (Dette er søknadspliktig)

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:
- Utvendig > Taktekking
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Gustavsen
Beskrivelse av arbeidet: Uvidelse av bad oppe. Flislegging. Også flislegging av bad nede

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad nede, varmekabel i gulv og flislegging.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
- Ny membran lagt oppe og nede.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Tak, Via pipe også ved kjøkken i modul. Lite i omfang tørket av seg selv da vann på taket ble fjernet. Lagt ny takkpapp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1973
Beskrivelse av arbeidet: Ny Tak tjærepapp lagt på hele taket. 2 ggr

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Årbogen Tømrerlærer Tiller Vgs
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av Vindu 5 stk og 1 stk verandadør.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1972
Beskrivelse av arbeidet: Utbygg, inngangsparti.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. Sprekk på ett stuevindu (ikke av de som byttet).

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?: 1972
Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av garasje. bod på plen oppsatt senere 1998. Ny takpapp på garasje 2ggr-

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Bod har bevegd seg noe på en side. Garasje kan ha bevegd seg noe da låsen på side dør ikke treffer 100%.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. liten fuktskade på golv på soverom i utleiedel. Ved rørnedløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet golvbelegg Bytte av alle golvplater som hadde fuktskade. Nytt golv Vinyl pergo lagt.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Lekkesaje på varmtvannstank. Drypp til kjellertrapp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakning.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: K Lund
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utvidelse av kjøkken og bad.

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?: 1976
Beskrivelse av arbeidet: Nytt element på toppen av pipen for å få litt mer høyde.

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?: 1996
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse utvidelse av kjøkken og bad.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Bygget utbygg. Utvidet kjøkken og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Kjøkkenet er utvidet og nye kjøkkenskap er satt inn. Badet er utvidet.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Brukt i hovedsak av familiemedlemmer.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Bevegelse grunnet tele på garasje. Utbygg har sunket noe.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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

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

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

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

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 14.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.04.2026
- Div. kart
- Byggetillatelse for tilbygg med kjøkken og bad
- Byggetillatelse og godkjente tegninger for tomannsbolig
- Byggetillatelse og godkjente tegninger for garasje
- Byggetillatelse og godkjente tegninger for tilbygg vindfang
- Midlertidig innflyttingstillatelse fra 28.10.1969
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer datert 1968 og 1970

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


42












































PULVER
Gefpa






Grepa

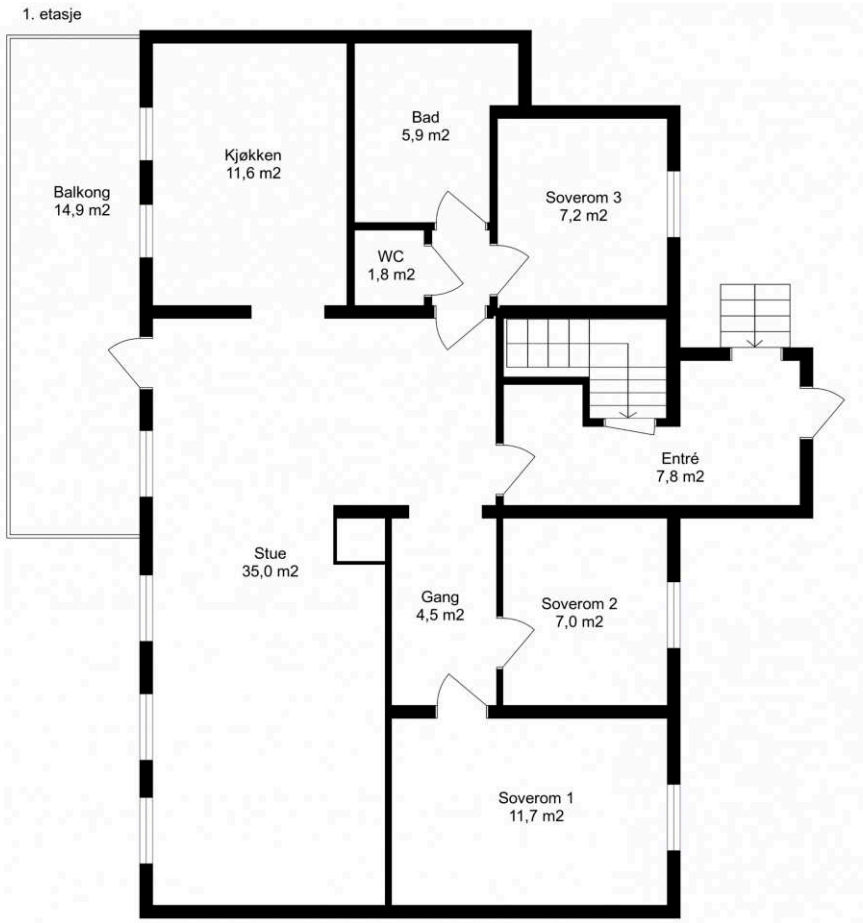








Plantegning

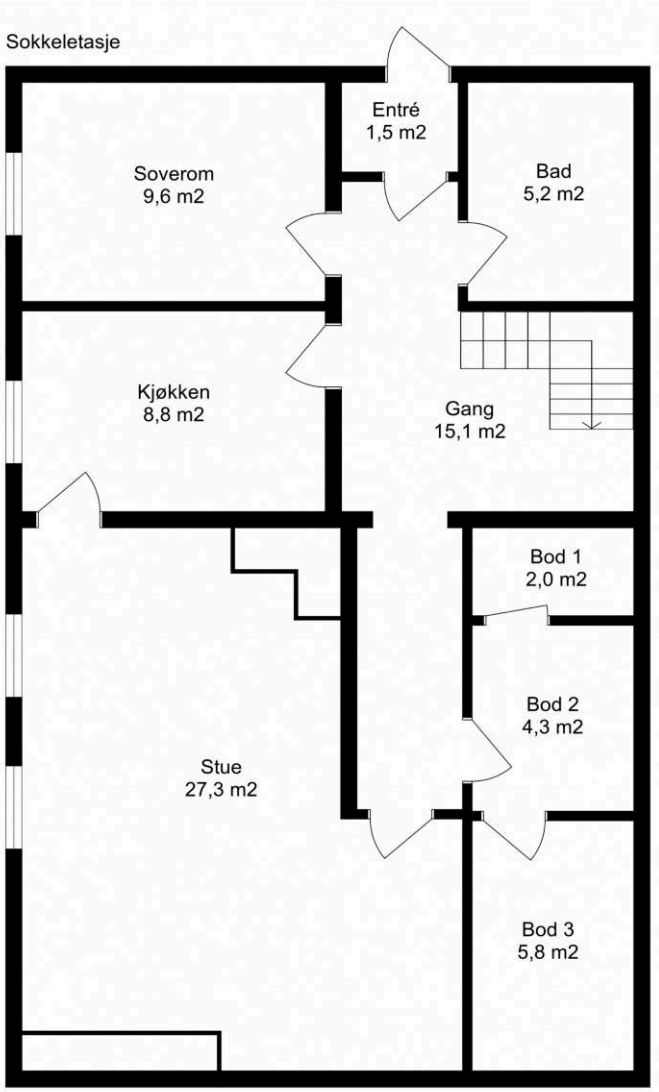


FYKSEN TAKST

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

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

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

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

LYKKMARKA 42

Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lykkmarka	Linje 45	4 min 0.4 km
Selsbakk	Linje R60	6 min 3.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.2 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.)	495 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	494 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Rosten skole (1-10 kl.)	411 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	23 min 1.9 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	24 min 2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

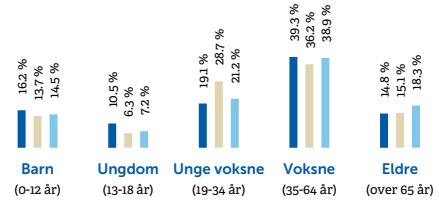
NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sjetne barnehage (1-5 år)	74 barn	7 min 0.6 km
Moltmyra barnehage (1-5 år)	77 barn	11 min 0.9 km
Brinken barnehage (1-5 år)	53 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	8 min 0.7 km
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

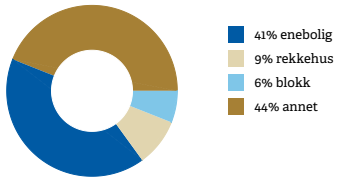
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Lykkmarka - ballplass	Ballspill	2 min 0.1 km
Sjetne idrettsplass	Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
3T-Rosten		5 min
Mudo Heimdal		6 min

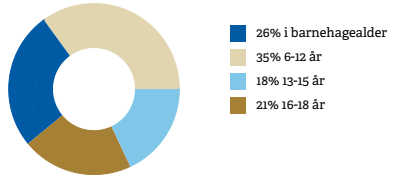
BOLIGMASSE



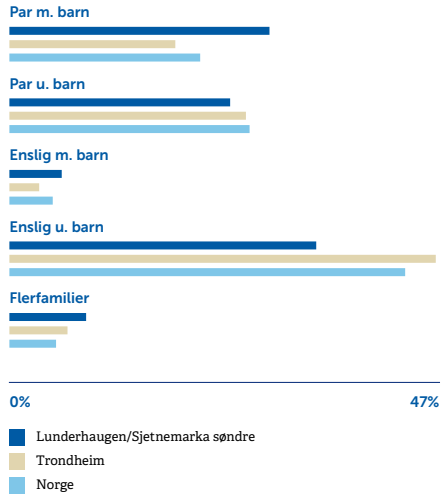
VARER/TJENESTER

City Syd	23 min
Vitusapotek Tiller	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



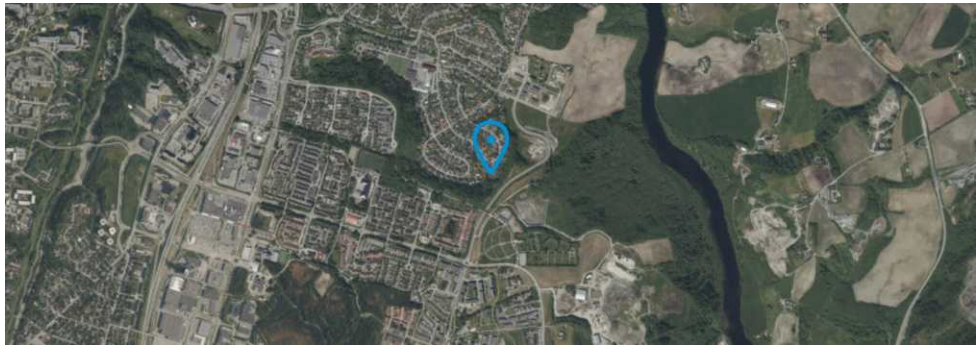
FAMILIESAMMENSETNING

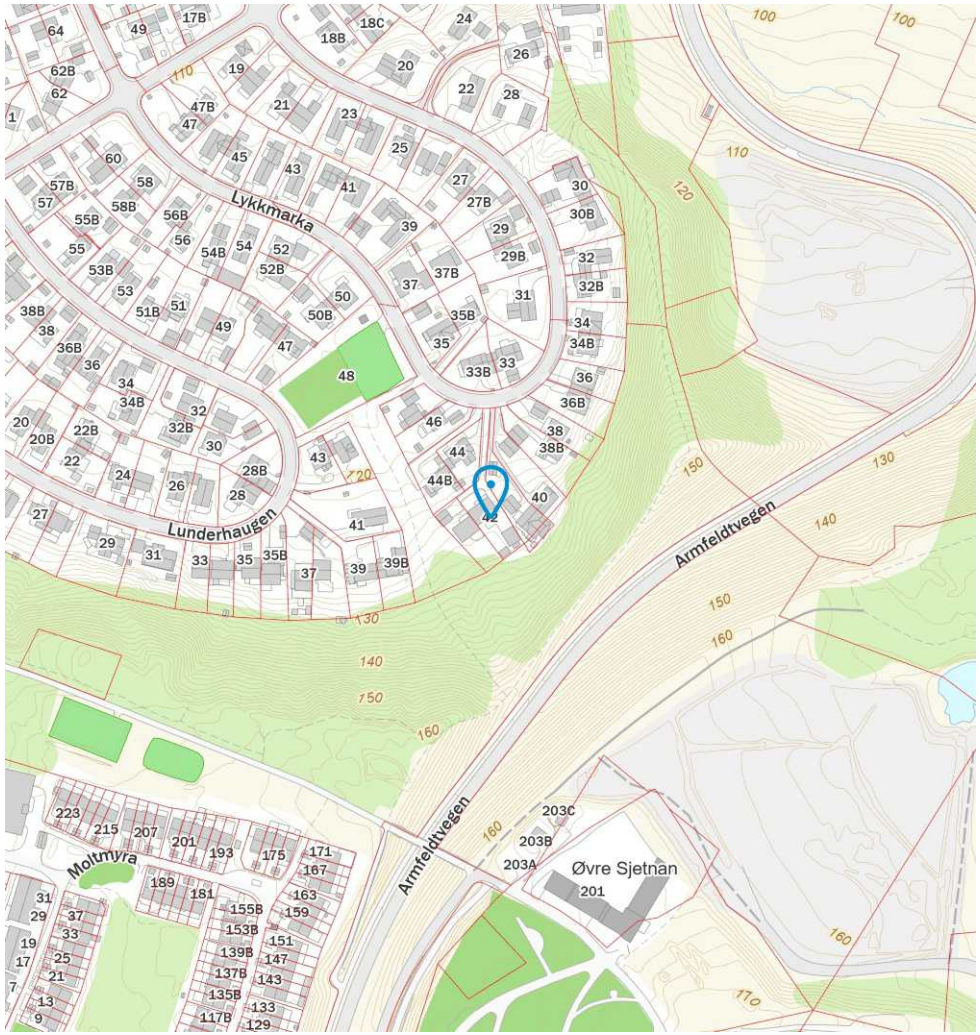


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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
Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 417

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22062-1521 **Eiendomsverdi ref nr:** OX1768

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

FYKSEN TAKST

Medlem av NT 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

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
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

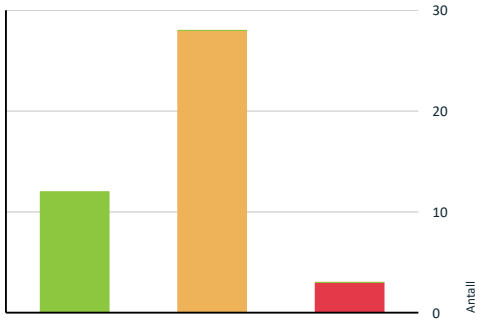
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Sokkeletasje:
- Opprinnelig rotfrukt benyttes som bad. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig vaskerom benyttes som soverom. (Dette er ikke søknadspliktig)
- Opprinnelig rullerom benyttes som kjøkken. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig disp rom er delt opp og benyttes som bod. Videre er vegg mellom disp rom og hobbyrom fjernet og benyttes som stue. (Dette er søknadspliktig)
- Kott ved trapp i sokkel er fjernet og benyttes som utvidelse av gangen. (Dette er søknadspliktig)

Sammendrag av boligens tilstand

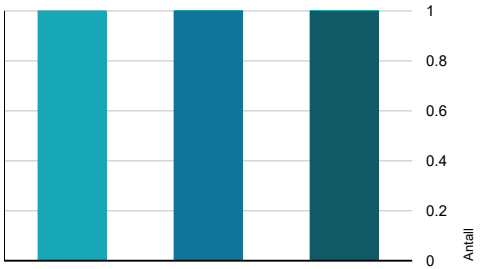
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takpapp fra ca 2000 i følge selger. Taket ble besiktiget fra taket.

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

- Over inngangsparti er det ufagmessig utførelse av avrenning da det ikke er etablert sluk men et hull i tekkingen, løsning for avrenning gjennom tak ned ned til takrenne er ukjent. Dette gir økt fare for fukt i takkonstruksjonen. (TG 3)
- Det er mosegroing på taket, særlig mot beslagene. Dette fører til økt slitasje av takflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga alder og påviste avvik anbefales det legging av ny tekking. I den sammenheng anbefales det å etablere sluk på tak over inngangsparti. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall av eldre ukjent alder. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er slitte overflater på beslag over tak samt rustmerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av beslag anbefales ved utskifting av taktekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med ståene bordkledning fra byggeår. Det registreres synlig lufting bak kedningen.

Vurdering av avvik:

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er slitte overflater på kledningen.
Det er ikke etablert musesperre til hinder for mus og gnagere bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Det må påregnes lokale tiltak/utskiftninger samt økt intervall for vedlikehold pga byggemåten og alderen på konstruksjonen.
Videre bør en eventuell oppgradering av konstruksjonen vurderes nøye da med tanke på bruk av dampsperre, vindsperre, veggens isolasjonsevne osv.
Ved oppgradering av yttervegger anbefales det å etablere musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonene er i følge byggemeldte tegninger oppført som et kompakt tak med sperrer av tre. Isolasjon og tekking ligger over den bærende delen. Konstruksjonen er lukket og kledd og har begrensede muligheter for kontroll utover visuelle observasjoner fra underside.

Selger opplyser at det har vært lekkasje ved pipe på 1990 tallet. Lekkasjen ble utbedret, men det er tegn etter lekkasjen i himling i stuen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er synlig tegn etter tidligere taklekkasje i stuen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Det gjøres oppmerksom på at ved datidens byggeskikk er ikke dampsperre montert med samme fokus på tetthet som i dag. Dampsperre har til hensikt å hold varm/fuktig inneluft ute fra de lukkede konstruksjonene for å unngå problemer med fuktig luft/kondens.
- På utvendig side er det fuktmerker i takutstikket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kontroll av takkonstruksjon anbefales ved utskifting av taktekking.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

Det er i tillegg en sprekk i stuevinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga alder og slitasje bør utskifting av vinduer vurderes fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

5 stk. trevinduer med 2-lags glass datert 2021 på kjøkken, stue og soverommene i 1. etasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Lakkerte ytterdører fra byggeår og malt balkongdør i tre i entré fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Knust sidevindu ved ytterdør i sokkel.
- Slitasje i overflater og dørhåndtak.
- Det er ikke etablert trapp for balkongdør i entré.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga alder og slitasje bør utskifting av dører vurderes fremfor videre vedlikehold.

TG 1 Balkongdør i stue i 1 etasje.

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre i stuen datert 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i tre, underliggende bæring er av stål. Gulvet er belagt med tremmer av plast, rekkverket er av tre. Tekkkingen er av stål fra byggeår.
Avrenning fra gulvflate og tekking er skjult under tremmer og ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

- Det er slitte overflater.
- Underliggende tekking har passert forventet levealder.
- Terrassen er skjeiv og heller utover.
- Rustmerker på underliggende bæring av stål.
- Fuktmerker og avflasset maling i underliggende treverk sett fra undersiden.
- Beslag til tekkingen er feilmontert da det er glippe mellom beslag og kledningen, dette fører til at fukt kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rehabilitering av balkongen anbefales.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har ståltrapp av eldre ukjent alder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeår og består av laminat, parkett og belegg på gulv, malt panel og plater på vegger, malte plater og panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje på overflater i form av slitte gulv, løs tapet og misfarging i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes.

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, i sokkel er det støpt plate på mark fra byggeår.
Inngangspartiet er av betongplate, underliggende konstruksjon er av støpte pilarer. Det er gjort en begrenset kontroll av inngangspartiet grunnet manglende adkomst. Inngangspartiet er fra 1972 i følge byggesaksmappe.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på over 30 mm gjennom rommet ble målt i entré 1 etasje. I følge eier skyldes dette at inngangspartiet har seget litt over flere år.
Avvik på over 15 mm gjennom rommet ble målt i stue i 1 etasje og soverom i sokkel.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon under inngangsparti anbefales, tiltak må avgjøres deretter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med vedovn av ukjent alder i 1 etasje og peis i kjellerstue av ukjent alder. Sotluke er passert i kjellerstue. Pipeløpet har blitt rehabilitert på ukjent tidspunkt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasjen er innredet med utforede vegger og har naturlig ventilering. Det er utført fuktmåling via hulltaking i boden samt fuktsøk på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Det ble utført fuktmåling (ca 23%) i hulltaking i utforet vegg i bod. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Det er viktig at fuktverdier er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Det registreres bruk av plast dampsperre i utforede vegger, dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning og kan bidra til at eventuell fukt stenges inne/magasineres i veggen.
- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.
- Det ble utført overflatesøk på belegg i boder og eksponert betong i skap bak pipe. og det registreres forhøyede fuktindikasjoner.

Sokkelen har en risikokonstruksjon 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. 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

• Andre tiltak:

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

- 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.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i påforet vegg



Fuktsøk på betong

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitte overflater i trappa.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 1996 i følge selgers egneerklæring. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt flate i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinettet og plastsluk i gulvet. Pga flislim er ikke membran synlig ved sluket.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd, tilsier at det hersker usikkerhet om vegger og overganger i våtsoner har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato.

- Det er usikkerhet rundt tettheten i overgangen sluk til gulv da det er synlig plast ved klemring (TG 3)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.
Ved oppussing av badet anbefales det utskifting av sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er fuktsvelling på servantdører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• 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.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på kjøkkenet uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

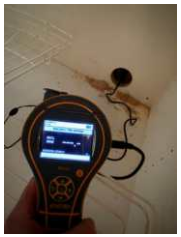
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll av tilstøtende konstruksjon anbefales ved oppussing av rommet.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 1996 i følge selgers egneerklæring. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt flate i himling.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Plastsluk under kabinettet. Pga flislim er ikke membran synlig ved sluket. Det forutsettes at membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd, tilsier at det hersker usikkerhet om vegger og overganger i våtsoner har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.
Ved oppussing av badet anbefales det utskifting av sluk.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett. Gulvmontert toalett.
Baderomsinnredning: 2 stk. håndvask. Speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Feil lokk på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppussing av rommet anbefales.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• 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.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt under trappa uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes bruk av plast på innsiden av veggen mot badet, dette er feil oppbygning, da badet har tettesjikt i form av membran bak flis.
Dvs at plater/kledning på siden mot badet, er plassert mellom to tette sjikt.
Problemer mtp kondens kan oppstå pga bruk av plast bak platekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fjerning av plast anbefales ved neste oppussing.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitt overflatebehandling på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av eldre ukjent alder med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk og luftutskiftning på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er av eldre ukjent alder.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk.
Rommet er innredet med gulvmontert WC, håndvask med underskap og speil.

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.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er av eldre varierende alder. Stoppekran er plassert på soverom i sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Kran i kjøkkenvasken er ikke festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og jern av eldre varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• 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

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen i 1 etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er montert over trappa. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskapene er plassert ved trapp og under trapp og inneholder automatsikringer, skrusikringer 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dersom man har skrusikringer i boligen, bør disse sjekkes jevnlig etter varmgang, svart farge eller svidd lukt. Gamle sikringer er ofte ikke tilpasset dagens bruk og elektriske apparater. Utskifting av eldre skrusikringer bør vurderes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår. Gjeldene byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier at det er smurt fuktsikring direkte på grunnmur. Videre var det ingen synlig fuktsikring over terreng, det forutsettes at dette er avsluttet like under jordbånd.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av ukjent type mur/betong fra byggeår.
Utvendig side av muren er pusset og malt.

Tilstandsrapport

Innvendig side av muren er utforet og kledd.
Inngangspartiet i 1 etasje er av betongplate, underliggende konstruksjon er av støpte pilarer. Det er gjort en begrenset kontroll av inngangspartiet grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvise riss i pusslaget samt avflassende maling. Selger opplyser at tilbygget i 1 etasje har seget ned.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt vedlikehold av grunnmuren anbefales. Nærmere undersøkelser av inngangsparti anbefales.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har støttemur ved inngangsparti i sokkelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er slitt overflatebehandling av støttemuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt vedlikehold av støttemuren anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et slakt område. Det er tilnærmet flatt på oversiden og på nersiden av boligen.

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

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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.

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

- Rekkverk på balkong er under dagens krav på 1 meter.
- Soverom 1 og stue i sokkel tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

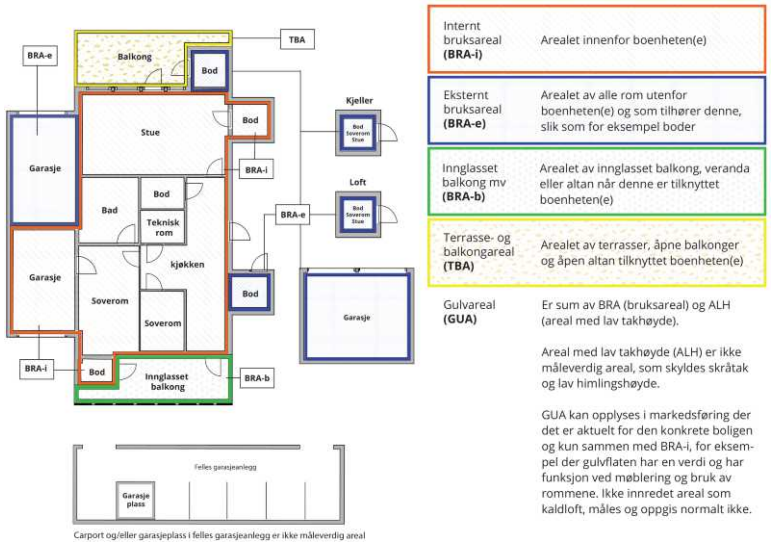
Hva er måleverdig areal?

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)
1. Etasje	102			102	15
Sokkeletasje	87			87	
SUM	**189**				**15**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

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

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, ingen vesentlige avvik fra vedlagte tegninger ble registrert / følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Sokkeletasje:
- Opprinnelig rotfrukt benyttes som bad. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig vaskerom benyttes som soverom. (Dette er ikke søknadspliktig)
- Opprinnelig rullerom benyttes som kjøkken. (Dette er søknadspliktig)
- Opprinnelig disp rom er delt opp og benyttes som bod. Videre er vegg mellom disp rom og hobbyrom fjernet og benyttes som stue. (Dette er søknadspliktig)
- Kott ved trapp i sokkel er fjernet og benyttes som utvidelse av gangen. (Dette er søknadspliktig)

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	417		0	822.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lykkmarka 42

Hjemmelshaver
Skogstad Edmund

Lykkmarka 42 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 417
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et 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 26.04.2026
Skogstad, Edmund

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

Edmund Skogstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1969
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lykkmarka 42
7081 Sjetnemarka

5001-323/417/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Gustavsen
   Beskrivelse av arbeidet: Uvidelse av bad oppe. Flislegging. Også flislegging av bad nede
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad nede, varmekabel i gulv og flislegging

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

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

Ny membran lagt oppe og nede

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tak, Via pipe også ved kjøkken i modul. Lite i omfang tørket av seg selv da vann på taket ble fjernet. Lagt ny takkpapp

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1973
   Beskrivelse av arbeidet: Ny Tak tjærepapp lagt på hele taket. 2 ggr

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?:** 2023

   Firmanavn: Årbogen Tømrerlærer Tiller Vgs

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av Vindu 5 stk og 1 stk verandadør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972

   Beskrivelse av arbeidet: Utbygg, inngangsparti.

---

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

• **Ja**

Sprekk på ett stuevindu (ikke av de som byttet)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1972

   Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av garasje. bod på plen oppsatt senere 1998. Ny takpapp på garasje 2ggr

---

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

• **Ja**

Bod har bevegd seg noe på en side. Garasje kan ha bevegd seg noe da låsen på side dør ikke treffer 100%

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

liten fuktskade på golv på soverom i utleiedel. Ved rørnedløp.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet golvbelegg Bytte av alle golvplater som hadde fuktskade. Nytt golv Vinyl pergo lagt

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Lekkesaje på varmtvannstank. Drypp til kjellertrapp

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakning

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: K Lund

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utvidelse av kjøkken og bad

---

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?:** 1976
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt element på toppen av pipen for å få litt mer høyde

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

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse utvidelse av kjøkken og bad

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**

Bygget utbygg. Utvidet kjøkken og bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Kjøkkenet er utvidet og nye kjøkkenskap er satt inn. Badet er utvidet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Brukt i hovedsak av familiemedlemmer.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **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?
• **Ja**

Bevegelse grunnet tele på garasje. Utbygg har sunket noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

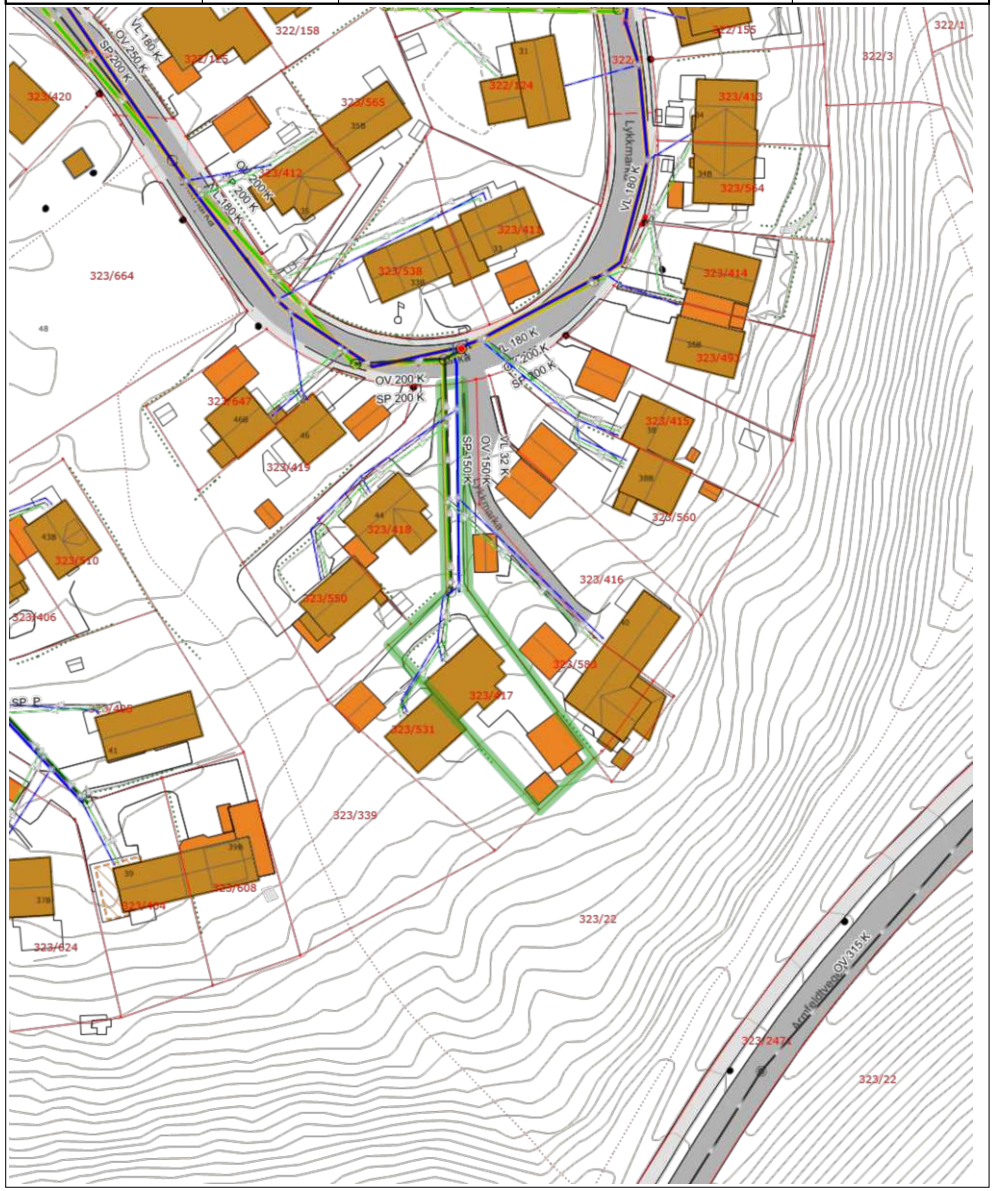
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

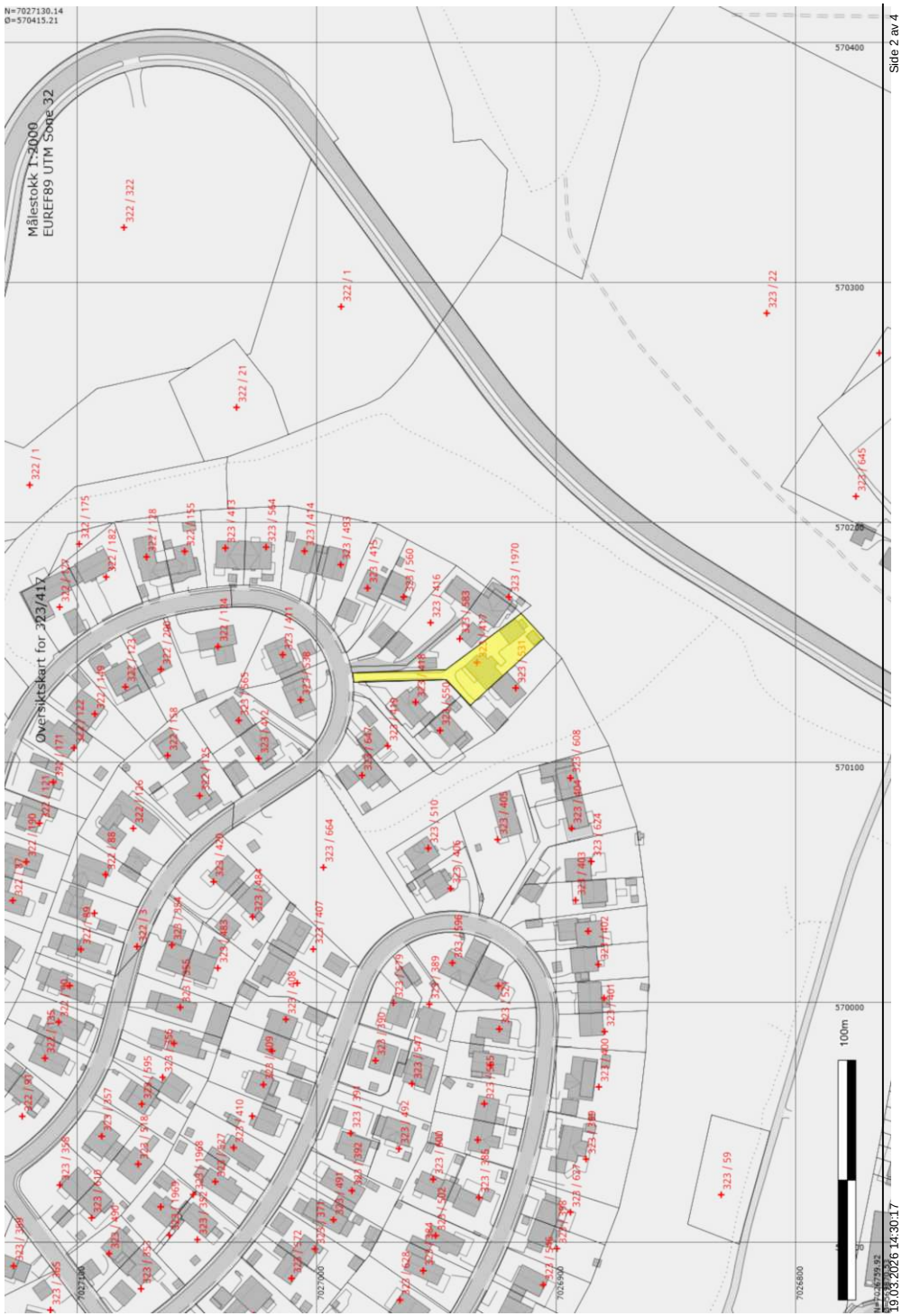
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lykkmarka 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0665/94
Behandlet: 12.07.94

Skogstad Edmund
Lykkmarka 42
7081 SJETNEMARKA

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/71183/1994 oppgis ved alle henvendelser	21.07.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG

Byggested: LYKKMARKA 42 G.nr.: 0032304170000000
Byggherre: Skogstad Edmund
Anmelder:

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 18.01.94
Reviderte tegninger er mottatt 22.03.94.

Søknaden gjelder tilbygg til den ene delen av en vertikalt delt bolig.

Det er kjøkken og bad som skal utvides 1,2 m mot nordøst. Tilbygget er utformet med detaljer som hovedhuset.

Bebygget nytt areal er 6,6 m²+ balkong 2,4 m².

Tilbygget kommer nærmere nabogrense enn 4 m. Det er oppgitt 3,3 m. Fra eier av nabotomten Lykkmarka 40, er det protestert mot tilbygget på grunn av de planlagte vinduer og fordi det kommer nær tomtegrensen. Når det gjelder vinduene, så er det levert tegninger som viser at det ekstra kjøkkenvindet er sløyfet og at bare et mindre baderomsvindu er beholdt.

Søker viser til at huset på Lykkmarka 40 er plassert nærmere den felles tomtegrense enn 4 m og ber om lik behandling.

Byggesakskontoret finner at tilbygget vil være til større gagn for søker enn det vil være til ulempe for Lykkmarka 40. Avstanden mellom huset på Lykkmarka 40 og huset på nr. 42 vil fremdeles være ca 10 m som før (mellom tilbygget og nr. 40, ca 12 m).

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

128543/94

DB 665/94

Byggesakskontoret kan forøvrig ikke se at et ekstra kjøkkenvindu skulle være til sjenanse for Lykkmarka 40.

Byggesakskontoret tar ikke protesten til følge.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningsloven § 7 fra plan- og bygningslovens § 70, ved at tilbygget tillates bygget nærmere tomtegrense enn 4 m.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

ANDRE VILKÅR:

C1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen
Kåre Rypdal
bygningssjef

for
Sissel Ratvik
saksbehandler

Kopi: Turid Bakken, Lykkmarka 40, 7081 Sjetnemarka

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret K. McLay

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Skogstad Edmund
Lykkmarka 42
7081 SJETNEMARKA

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/71183/1994 oppgis ved alle henvendelser	22.07.94

BYGGHERRE: Skogstad Edmund
BYGGESTED: LYKKMARKA 42 G.NR: 0032304170000000
ARBEIDES ART: TILBYGG
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 12.07.94 i sak nr.: DB 0665/94.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertiding brukstillatelse er gitt, j.fr. i plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. i plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

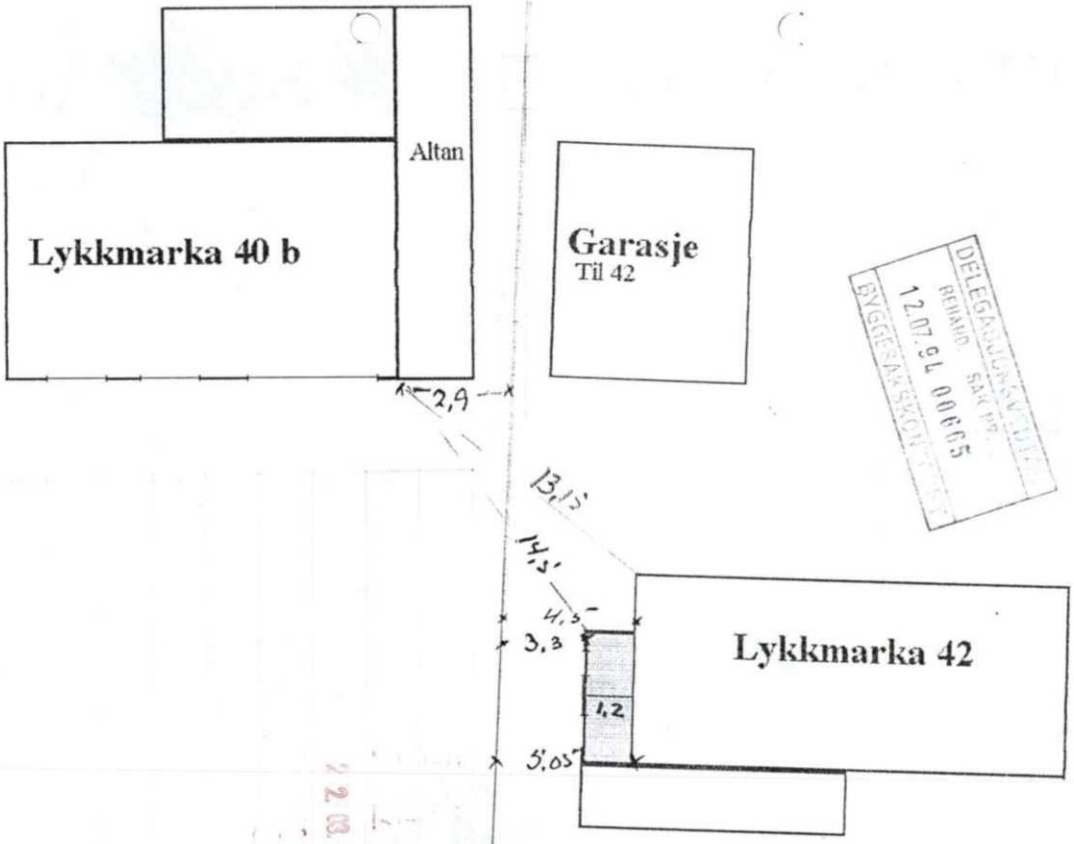
Med hilsen
Kåre Rypdal
bygningssjef

Marit Larsen

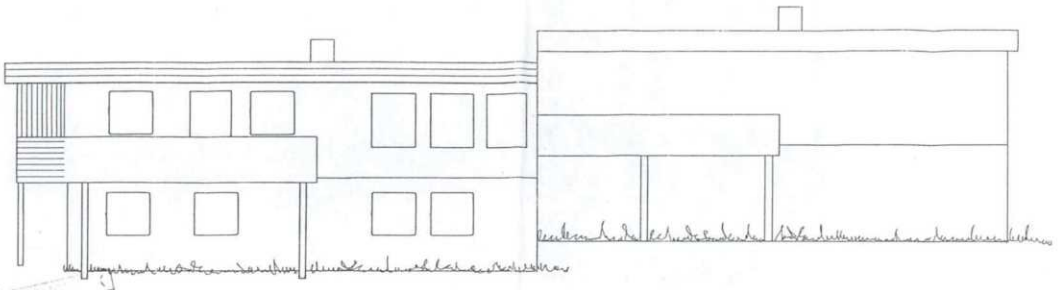
Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

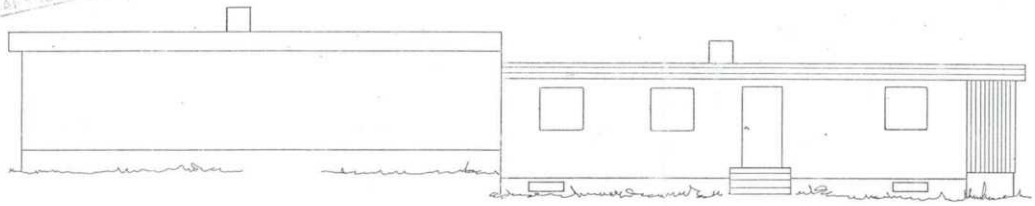
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

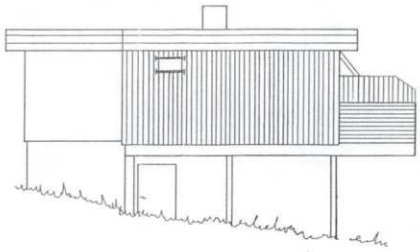
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05



DELEGASJONSVEDTAK
REHAND SAK NR.
12.07.94 00665
BYGGESAKSKONTORET







Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PROSJEKT 03-3
01.11.93	LØVSETH		1:100	

FASADER
TILBYGG

Erstatning for: | Erstattet av:

BRUNDALEN VGS
TEKNISK TEGNING

Henvisning: | Beregning:



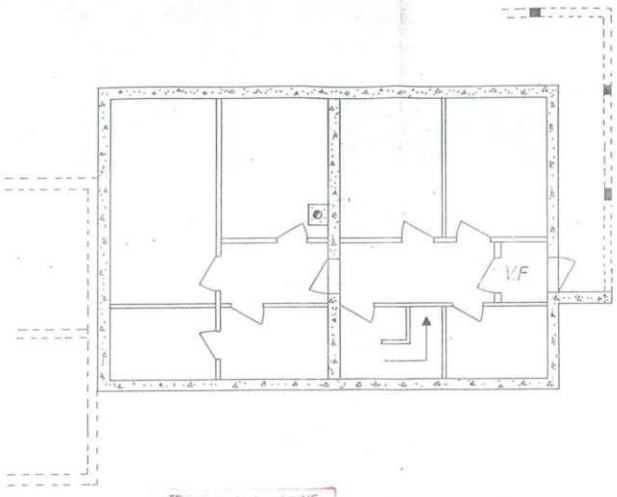
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
12.07.94 00665
BYGGESAKSKONTORET

22.03.94

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 6
Brutto areal: 6
Dato ... Sign.: BJ

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PROSJEKT 03-1
01.11.93	LØVSETH		1:100	
PLAN TILBYGG				Erstatning for: / Erstattet av:
				BRUNDALEN VGS. TEKNISK TEGNING
Henvisning:	Beregning:			

79



DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
12.07.94 00665
BYGGESAKSKONTORET

22.03.94

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PROSJEKT 03-2
02.11.93	LØVSETH		1:100	
BANKETT/SØYLE PLAN				Erstatning for: / Erstattet av:
				BRUNDALEN VGS. TEKNISK TEGNING
Henvisning:	Beregning:			

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1381/68

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. Lykkemarka nr. 42.		den 2.10.68.	68/1532

Anm. av 15.6.68 fra Edm. Skogstad og Helge Kallestad om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i en etasje inneholdende 2 leiligheter a 4 rom og kjøkken, bad og w.c., areal 218,6 m2, incl. dobbelgarasje sammenbygget med huset.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner planene.
Da leilighetene ligger strekt avtrappet i forhold til hverandre må det anordnes et ventilert, vertikalt luftrom mellom lavestliggende leilighet og øvre kjellermur. Rettede tegninger må sendes inn som viser denne utførelse, samt snitt.
Ventilasjonsanlegget må angies på planene.
Huset bør flyttet lenger fra nabogrense mot nordøst slik at det blir mere leglig innkjøring til garasjene.
Naboene må varsles på forhånd.
Man viser til helserådets betingelser i påtegning av 5.6.68 på situasjonskartet.

Sentrum. 8000.5.68

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1381/68

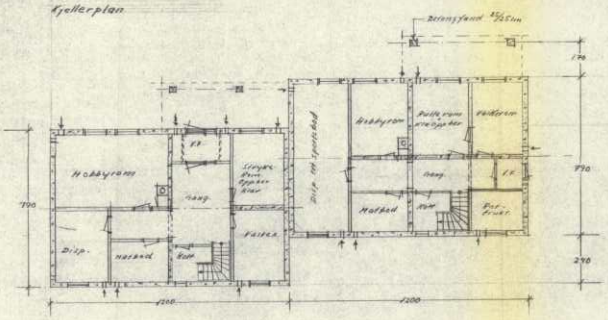
G.Nr. 323	Br.nr. 417	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. Lykkemarka 42		den 16.4.69	69/661

Fornyet behandling av anm. av 15/6-68 fra E. Skogstad og H. Kallestad om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i en etasje med inngangsparti i kjelleretasjen, areal 238 m², idet nye planer er innsendt (Moelven Senior).
Det nye hus passer bedre inn i terrenget enn det først anmeldte hus.
Garasjeplassering er angitt på situasjonskartet.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner planene.
Man viser til krav som er satt i helserådets påtegning på situasjonskartet av 5/6-68.
Naboene må varsles på forhånd.

Sentrum. 8000.5.68


Kjellerplan
Hobbyrom
Gang
Vaskerom
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Hall
Stue
Gang

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1284/71

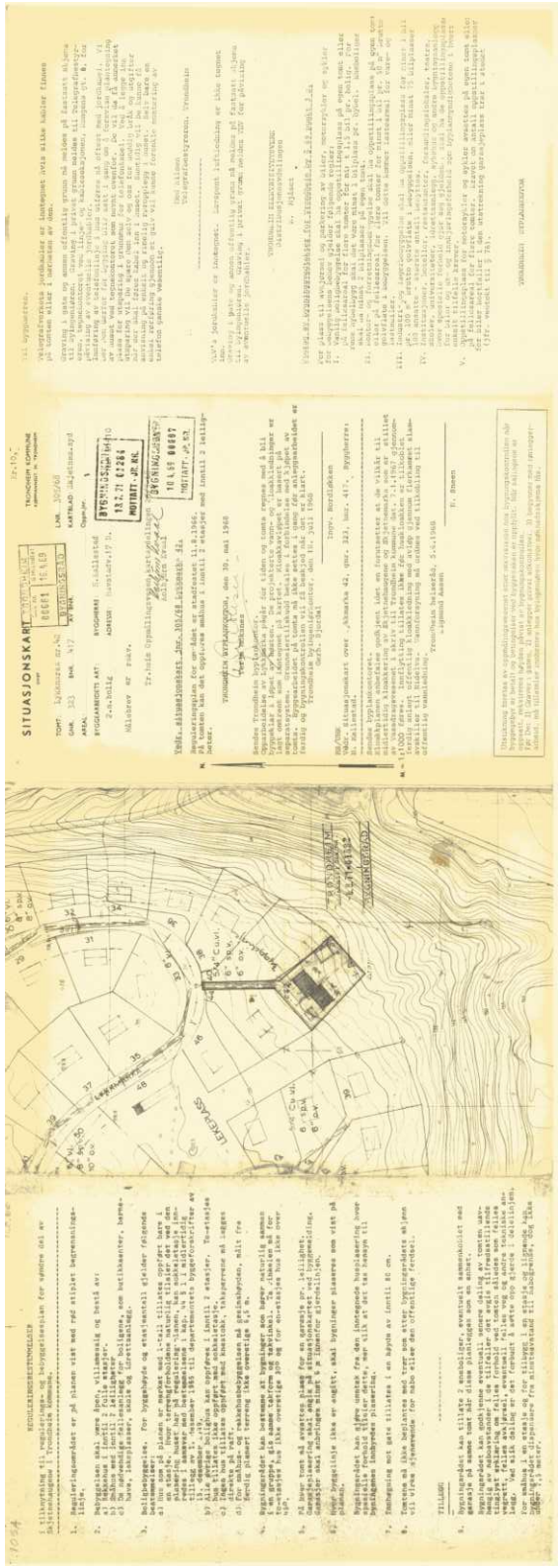
G.Nr. 323	Br.nr. 417	Bygningsrådets møte den 8.9.71	Sak nr. 71/1592
Matr.nr. Lykkmarka 42			

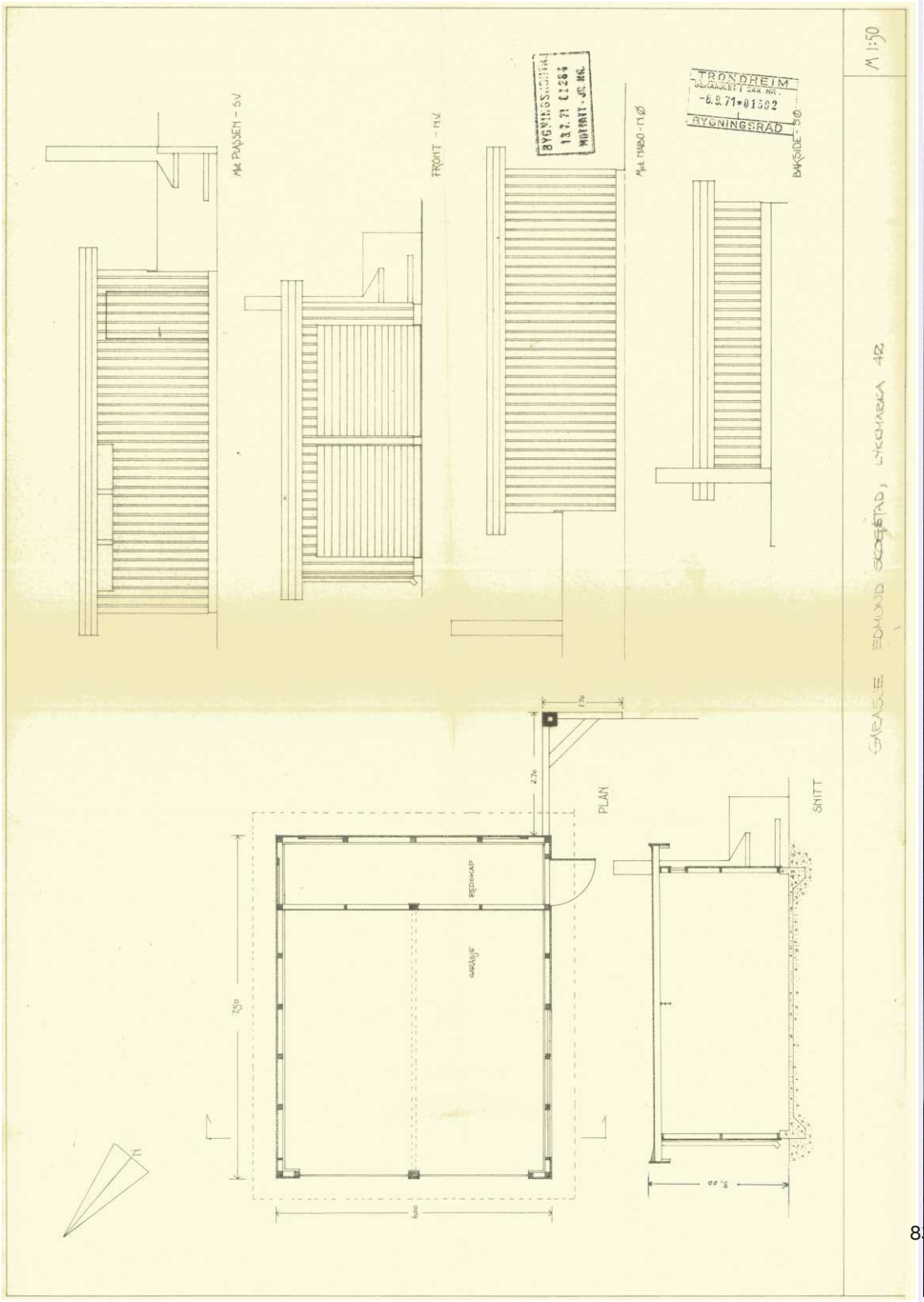
Anm. av 9/7-71 fra Edmund Skogstad om oppførelse av dobbelgarasje av tre med redskapsbod og utepeis, areal ca. 45 m² inn til nabogrense nr. 40 B Lykkmarka.
Naboerklæring foreligger av 29/6-71.

Vedtak:

Garasjen godkjennes.
Den skal ventileres ved gulv og tak.
Det må redegjøres nærmere for utepeisens konstruksjon.
Garasjen skal utstikkes av oppmålingsvesenet.

Sentrum 8000-1-71





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr. 547/73

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Lykkmarka 42		den 23.5.73.	Sak nr. 73/820

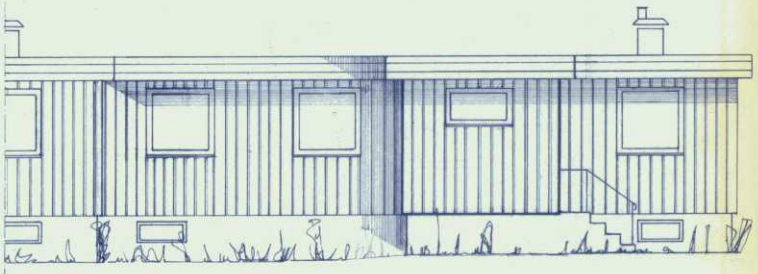
Protokollutskrift:

Anm. av 24.4.1973 fra Edmund Skogstad om oppførelse av vindfang, areal 3 m2, mot nordvest.

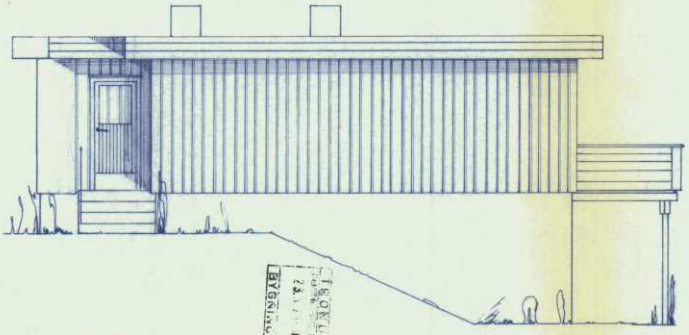
Vedtak:
Vindfanget godkjennes.

Sentrum 8000-6-72

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.



Fasade n.V.

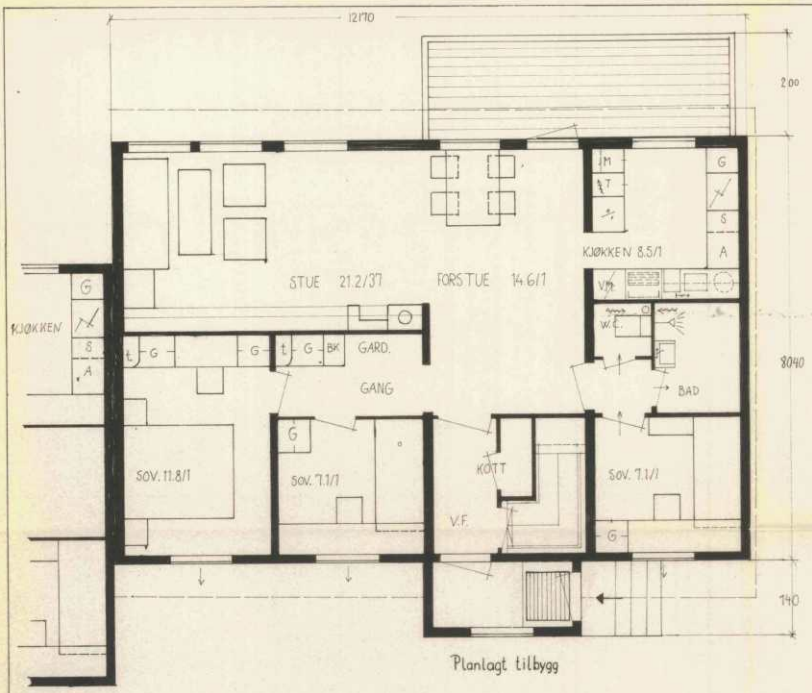


Gavelfasade

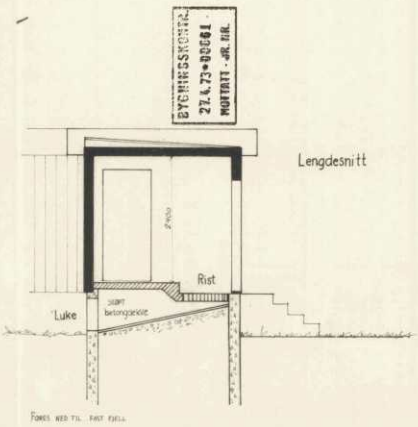
BYGNINGSKONTR.
27.4.73 - 08661
MOTTATT - JR. NR.

Tilbygg til vertikaldelt tomannsbolig for E. Skogstad	1:50	3-12-72
Trondheim Yrkesskole 5j Åsmund Malvik		

84



Planlagt tilbygg



BYGNINGSKONTR.
27.4.73 - 08661
MOTTATT - JR. NR.

Tilbygg til vertikaldelt enebolig for E. Skogstad	1:50	1des. 1972
Trondheim Yrkesskole 5J. Bente Kristin Stoveng		

Jm. 1381/68

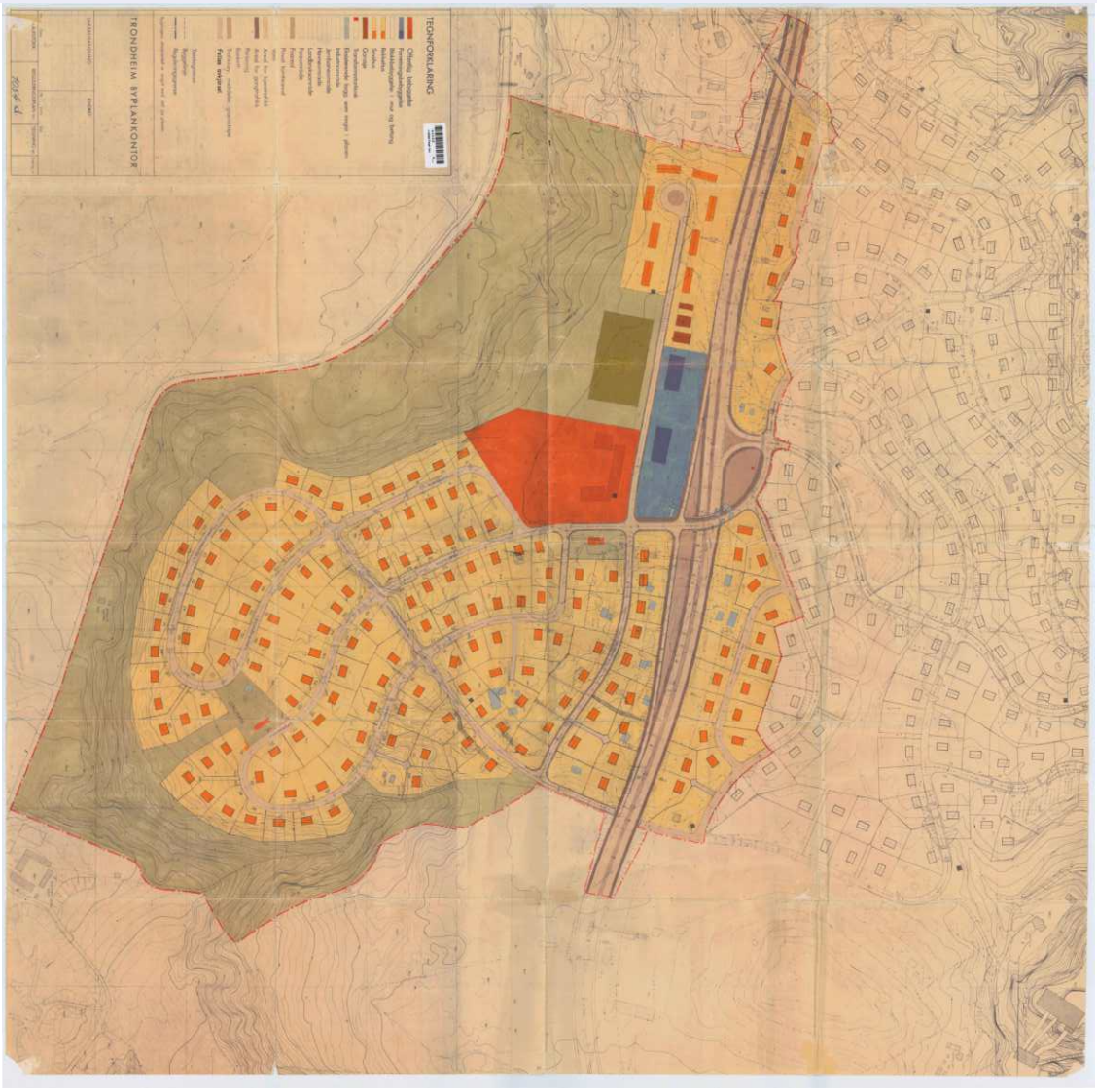
Herrer Edm. Skogstad- H.Kallestad,
Lykkmarka 42,
h e r.

Trondheim, den 28.1o.69

Ad. Deres 2-mannsbolig på Lykkmarka 42.

Inspeksjon er foretatt 27.1o.69.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene.
Gjenstående arbeide må være utført innen 1.4.197o.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

H. Eilertsen
bygningskontrollör

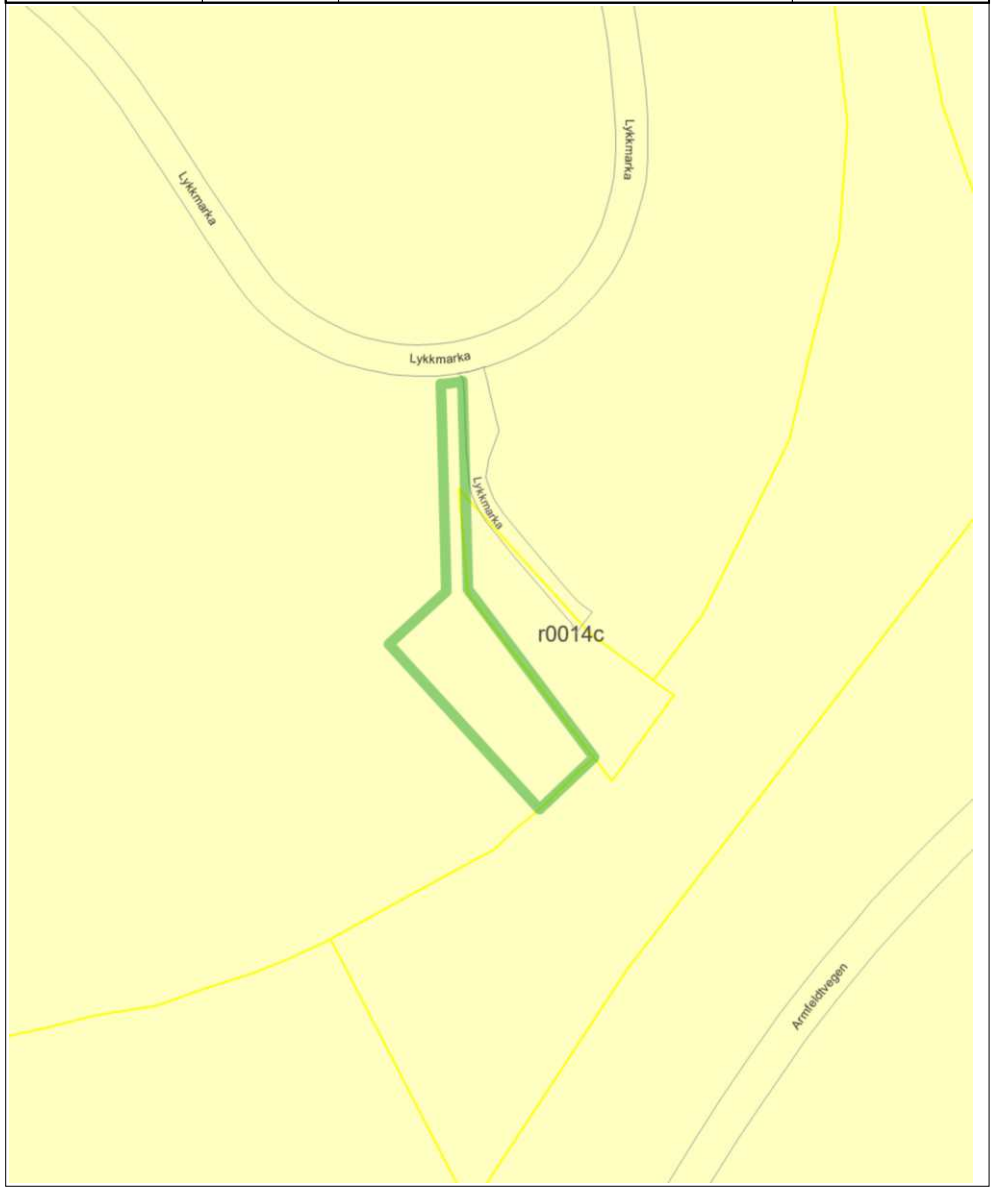


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lykkmarka 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 1054 II, st.f. 11.08.66

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

SØNDRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og bestå av:

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

§ 3.

Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 4.

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

Vedtekter.....

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

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

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

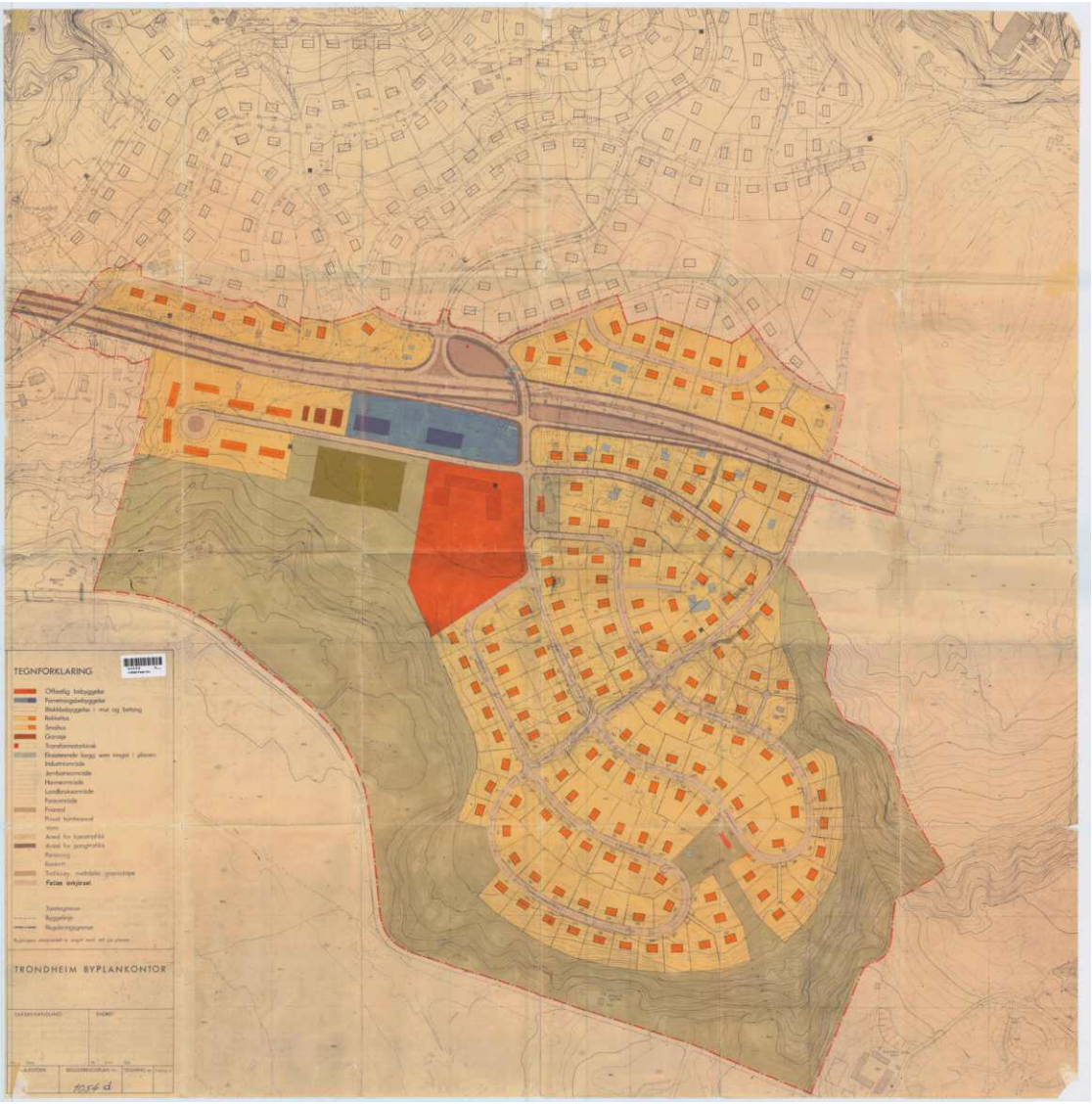
Trondheim, den 27. april 1963

Ragnar Engh,
arkitekt MNAL.

tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d).

TILLEGG

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



R 1054 II, st.f. 11.08.66

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

SØNDRE DEL

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød stiplet begrensningslinje.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig og bestå av:

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

§ 3.

Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 4.

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

Vedtekter.....

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

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

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

Trondheim, den 27. april 1963

Ragnar Engh,
arkitekt MNAL.

tillegg vedtatt br. 18.04.67 (1054 d).

TILLEGG

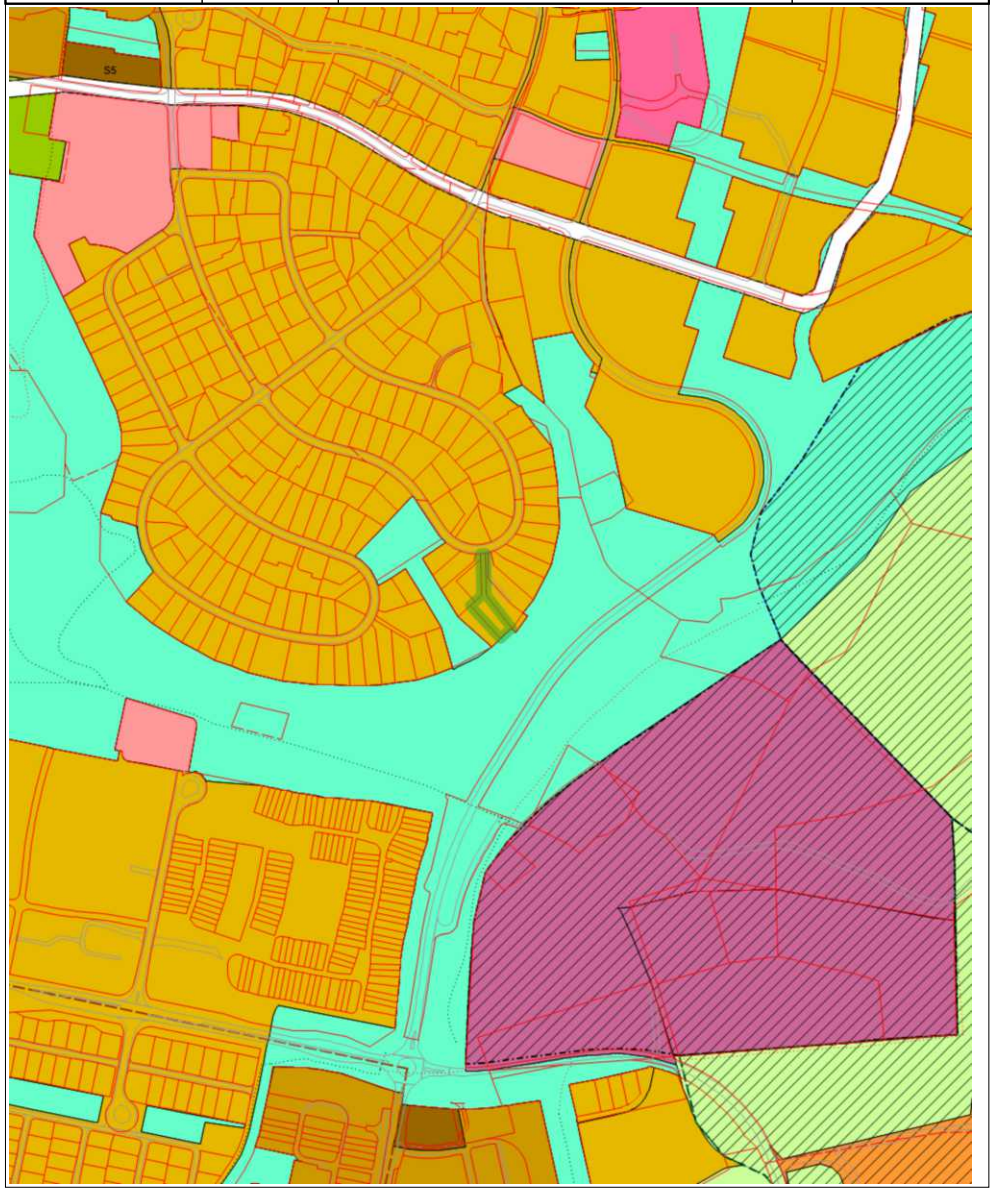
8. Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som en enhet.
Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lykkmarka 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

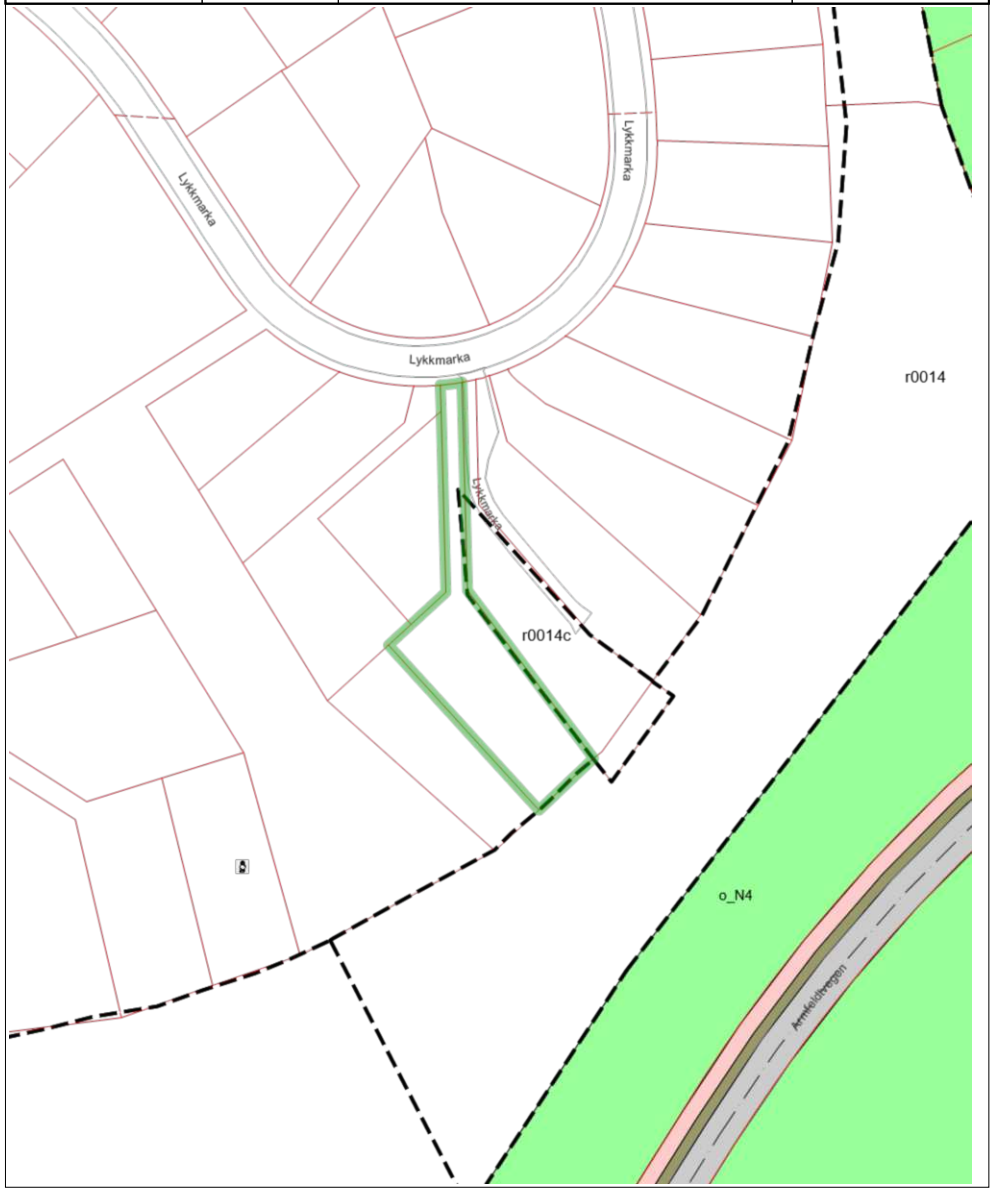
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lykkmarka 42 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



DAGBOK NR. 04894 | DAGBOK FØRT 13.4.70 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Lykkmarka 42, B gnr. 323, bnr 531	Trondheim	H. Kallestad
Lykkmarka 42, gnr. 323, bnr 417	Trondheim	Edmund Skogstad

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 12.3.70

Helge Kallestad Edm. Skogstad

Til vitterlighet :

lo-61

13/9-68 Stempel kr. 70,-

Dok.nr. 10818 dagbokført Trondheim byskriverembete

TRONDHEIM KOMMUNE

SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 7/7 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Lykkmarka 42, g.nr. 323 br.nr. 417 i Trondheim til Helge Kallestad, f. 4/5-40 og Edmund Skogstad, f. 28/4-37,

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 24/5 1968 utgjør parsellen 380,9 m² og skal betales etter pristakst med kr. 5,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 6.904,50 - sekstusennihundreogfire 50/100 kroner - er avgjort på omforenet måte.

Gategrunn, som gjøres opp sammen med tomten, legges ut straks uten erstatning. ~~Grunneiertilskudd skal betales samtidig med tomten.~~

Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge skråning og eller skjæring på tomten. Kommunen har videre rett til å legge vann- og kloakkledninger inn på tomten og til graving i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og tilkopling. Det samme gjelder for elektriske kabler og stolpefester. Etter graving skal kommunen uten utgift for eieren sette arealet i den stand det var 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 1/7 1969. I motsatt fall kan kommunen kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 15. august 1968.

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordfører.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
ef. Grann

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

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: 31260252 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Lykkmarka 42, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 417, 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: 31260252
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.05.2026

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no