

Velkommen til

# Lykkmarka 64, 7081 Sjetnemarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Lykkmarka 64
# 7081 Sjetnemarka

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 290 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 133 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 423 340,- |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 5 423 340,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Vertikaldelt tomannsbolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1969 |
| BRA/BRA-i | 141 / 141 m² |
| Soverom | 3 |

Energimerke 

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Marthe Alvilde Frantzen**
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Lykkmarka 64, 7081 Sjetnemarka

**Registerbetegnelse**
Gnr. 323, Bnr. 360, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 290 000,- |
| Omkostninger | kr | 133 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 423 340,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 5 423 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 442 640,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

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

Sum omkostninger kr 133 340,- 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 desember 2025 var på kr. 1814,- Kommunale gebyrer for januar 2026 var på kr. 609,-
Det er 12 terminer i året.

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. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Areal**
BRA - i: 141 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 141 m²
TBA: 58 m²

Meglers kommentar til areal:
Kjeller.
- Opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- Opprinnelig matbod er i dag brukt som vaskerom

1. etasje.
- Opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad), videre har badet blitt noe utvidet ved å ta arealet til gang

2. etasje.
- Det har blitt etablert et karnapp (fasadeendring) i stue

Vi gjør oppmerksom på at omgjøring fra hobbyrom til kjellerstue er et søknadspliktig tiltak, og at tiltaket ikke er omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette. Kfr. megler.

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

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

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

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

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

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

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Vertikaldelt tomannsbolig

**Parkering**
I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 528 m² på eiet tomt.

**Byggeår**
1969 ifølge takstmann.

**Innhold**
Internt bruksareal:

Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, hobbyrom brukt som kjellerstue og bod.
1. etasje: Entre, gang m/trapp, bad og 3 soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken m/trapp.

**Standard**
Kjeller.
Gang m/trapp:
Malt laminat på gulv, malte veggflater, malt panel i himling.
Innredning: Sikringsskap.

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

Hobbyrom brukt som kjellerstue:
Malt heltre på gulv, flis/tegl og malte panelplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Vedovn.

Bod 1:
Malt laminat på gulv, malte veggflater, malt panel i himling.

Bod 2:
Heltre på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Hyller.

1. etasje.
Entre:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, himlingsplater.

Gang m/trapp:
Laminat på gulv, malt panel/panelplater og malte flater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Plassbygd skap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt glatt flate i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med badekar og innfellbar dusjdør. Dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC.
Baderomsinnredning; servant montert på benkeplate med underskap og speil med lys.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte veggflater, himlingsplater.

Soverom 2:
Malt heltre på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Malt heltre på gulv, malt panel på vegger, himlingsplater.

2. etasje.
Stue/kjøkken m/trapp:
Parkett på gulv, malt panel og malte flater på vegger, himlingsplater.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenk. Varmepumpe (luft til luft). Vedovn.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

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

**Byggemåte**
Bygningen, som er en vertikaldelt tomannsbolig, ble oppført i 1969.
Grunnmur er oppført betongstein og teglstein. Etasjeskillere i trebjelkelag.
Veggkonstruksjonen er oppført i reisverk i tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i 2-lags glass og koblede glass. Taket har saltaksform og er tekket med takstein

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

Vi gjør oppmerksom på at følgende ikke følger med i handelen:
- Knagger og knaggrekker
- Hyller barnerom
- Hylle/knaggrekke hovedsoverom
- Hyller/veggheng lysestake/ lampe på kjøkken
- Tvbenk og TV
- Vegghengt sjenk i kjellerstue
- Gardinstang hovedsoverom og rullgardiner på barnerom
- Stativ med trådkurver i skap ved pipe i gang

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 25.03.1969.
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 godkjent søknad for oppføring av garasje datert 20.06.1998.

Det foreligger avslag på fasadeendring vindu/karnapp kortvegg. Vindu/karnapp er montert, men megler har ikke mottatt dokumenter om at tiltaket er søkt på nytt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

**Oppvarming**
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

**Internett- og tv-leverandør**
InternettTv

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

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

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

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 320 684,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 282 735,-.

# 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 nærmer avtale med selger.

**Eier**
Petter Schmidt og Mari Håndlykken Holstad

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8785
Dato: 23.07.1968
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 9074
Dato: 05.07.1969
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4192
Dato: 25.03.1971
Bestemmelse om felles vegg og ev. felles pipestokk m.v.
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 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

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

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 02-03-2026 av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

Kjeller.
- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- disp-rom har blitt innredet til bod

1. etasje.
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad), videre har badet blitt noe utvidet ved å ta arealet til gang

2. etasje.
- det har blitt etablert et karnapp (fasadeendring) i stue

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør i støpejern
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Trondheim mur og våtrom as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ferdigstilt desember 2023. Det gamle badet og toalettrommet ble revet og slått sammen. I tillegg ble en liten del av gangen inkludert for å gjøre badet større. Badet ble bygget opp fra
grunn. Det ble støpt nytt gulv, lagt opp nytt rør-i-rør system i hele huset, nytt avløp, membran og ny innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Badet ble totalrenovert med ny membran, tettesjikt og sluk etter gjeldende krav.

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Tidligere eier hadde en vanninntregning fra taket, rundt pipen. Det er uvisst for oss hvem som utførte arbeidet, men feilen ble rettet. Mens huset har vært i vårt eie har det ikke vært lekkasjer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Arbeid gjort når tidligere eier bodde i huset. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet (ufaglært eller faglært) eller det nøyaktige tidspunktet dette ble gjort på. 2015 er derfor et estimat.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt inn et stort vindu i 2 etasje (stue) på starten av 2000-tallet. Det er usikkert for oss hvem som gjorde dette arbeidet og om det ble gjort av ufaglærte eller faglærte.

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. De fleste av vinduene i huset er gamle. Vinduet på vaskerommet i kjelleren er av dårlig befatning. 2 av 3 vinduer i "kjellerstue" er gamle, disse trekker det noe fra. Det er også et vindu i gangen ned til kjelleren. Dette er murt igjen. Det er derfor usikkert i hvilken befatning dette
vinduet er i. Vinduet på hovedsoverommet er noe vanskelig å lukke/åpne. Det har tidvis vært antydninger til kondens ved stor temperaturforskjell inne og ute.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Klevelands Utemiljø as
Beskrivelse av arbeidet: Drenering ble gjort i 2022. Det ble gjort sammen med naboen slik at det er sammenhengende rundt hele huset. Grunnmuren ble også isolert. Beskrivelse av arbeidet fra Klevelands
Utemiljø: Beskrivelse av drenering : Vi graver ned til 20 cm under gulv i kjeller ( om mulig ) Vi henger opp drensplast og avretter med singel, deretter legger vi dobelvegged drensrør, 97x110 og omfyller disse med singel. Vi klargjør for nye takvannsløp opp til bakkenivå og begynner å fylle singel opp langs veggen ( ca 20 cm dybde ut fra veggen ) og legger isolasjon ( s-80 ). Vi fyller tilstedeværende masser i resten av gravegrøften og maskinplanerer området.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Trondheim mur og våtrom as
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp nytt rør-i-rør system i hele huset når vi pusset opp badet i 2023. Det ble da også skiftet avløpsrør innveding. Vannstopper ble samtidig installert. Ny utendørs kran.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt inn ny peis i andre etasje. Det er uvisst for oss nøyaktig hvilket år dette ble gjort og hvem som utførte arbeidet dermed er 2018 ett estimat. Vi fikk opplyst at det var relativt nytt da vi kjøpte.

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?: 2021
Firmanavn: Aalmo AS
Beskrivelse av arbeidet: Rehabiltering av sikringsskap. Byttet fra skrusikringer til automatsikringer.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Aalmo AS
Beskrivelse av arbeidet: Hovedsikringen inn til huset - strømtilførselen. Tilbudsbeskrivelse på arbeidet som skulle utføres fra Aalmo: • Levering og montering av dobbelt 399skap utvendig. • Demontering av gammel
vikingboks og stålboks i kjeller. • Overgang fra 1fase til 3fase anlegg. Det søkes til TENSIO om 3x50A Overbelastningsvern. • Ny stikkledning inn fra 399skap til underfordeling.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Tryg Elektro & VVS AS (el)
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid knyttet til oppgradering av kjeller. Arbeidsbeskrivelse fra Trygg Elektro:
Trimrom kjeller: Stikkontakt dobbel 1 Utendørs: Stikkontakt sprutsikker 1 Gang kjeller: Standard Bryter normal (1P) 1 Stikkontakt dobbel 4 Levering og montering av standard led ufo 1 Åpent forlagt bryter 1p Sikringsboks:
Fremlegg av kurs 20/25A (ink sikring, eks stikkontakt) 2

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ELEKTRIKERSERVICE AS/Trondheim mur og våtrom as
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid knyttet til oppussingen av
badet.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Fallerø Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk lagt opp ny kurs/strøm til kjøkkenet når de pusset opp kjøkkenet i 2019.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Kjelleren er innredet. Kjeller er kledd innvending med unntak av vaskerom. Gang i kjeller ble pusset opp av oss selv i 2022/2023. Da avrettet vi gulv, la nytt gulv, isolasjon mot yttervegg og gipsplater.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Det er grusgulv i garasjen og forholdene er derfor derretter. Den ene langveggen på garasjen ligger langs med grusveien på eiendommen, det ligger endel grus og jord inn til denne veggen utvendig. Annekset/boden på eiendommen har noe fukt utslaginnvendig og gulvet er skjevt.
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Naboen i andre halvdel av tomannsboligen har bruksrett på veien inn til sin del innerst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

**Vedlegg**
- Selgers egenerklæring datert 28.02.2026
- Tilstandsrapport datert 02.03.2026
- Oversiktskart
- Avslag på fasadeendring
- Godkjent søknad for oppføring av garasje
- Byggesøknad for oppføring av tomannsbolig
- Byggetegninger
- Midlertidig innflyttingstillatelse datert 25.03.1969
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Tinglyste erklæringer

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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




*En innholdsrik og flott halvpart av tomannsbolig  i Sjetnemarka.*




*Boligen ligger fint til i et rolig og familievennlig område.*




*Boligen fremstår som velholdt, og er også betydelig oppgradert i senere tid.*



*Flotte uteområder som byr på gode solforhold.*



*Eiendommen har et nydelig uteareal med stor terrasse og pergola med god plass til loungemøbler.*



*Pergola skaper rom, skygge og le. Her kan man nyte lange dager skjermet for både sol og regn.*




*Tomta er pent opparbeidet med blant annet blomsterbed.*



*Velkommen inn!*



*Stor og romslig stue med gode møbleringsmuligheter.*



*Fra stua har man utgang til balkong.*



*Eiendommen ligger fint til på en høyde i boligfeltet, noe som gjør at man får fin utsikt fra boligen.*



*De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp samt flott utsyn.*



*Utsikt over Sjetnemarka fra stua.*





*Spiseplassen finner sin naturlige plass mellom stua og kjøkkenet.*



*Den delvis åpne løsningen mellom stua og kjøkkenet gir en god romfølelse.*



*Vedovnen i stua bidrar til en hyggelig atmosfære. Boligen har også varmepumpe.*




*Moderne og pent kjøkken oppgradert i 2019.*




*Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass.*



*Takstmann har gitt kjøkkenet TG1 i rapporten.*



*Her har man en 2. etasje med mange møbleringsmuligheter.*



*Innbydende bad fra 2023.*



*Badet fremstår som moderne og i bra stand. TG0.*



*Stort og romslig soverom på 11kvm.*



*Rikelig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.*



*Det er montert praktisk garderobeløsning på soverommet.*




*Alle soverommene finner sted i boligens 1. etasje sammen med inngangsparti og bad.*



*Soverom på 9,2 kvm.*



*I Lykkmarka 64 ønskes man velkommen i et lyst og innbydende inngangsparti med plass til sko og klesavheng.*



*Velkommen ned i kjelleretasjen.*



*Rom i kjeller som i dag er brukt som kjellerstue.*




*Det ble drenert rundt boligen i 2022.*




*Eget praktisk vaskerom i kjeller.*



*Inngangsparti.*



*Tomten er pent opparbeidet med gårdsplass, plenareal og stor uteplass.*



*Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.*



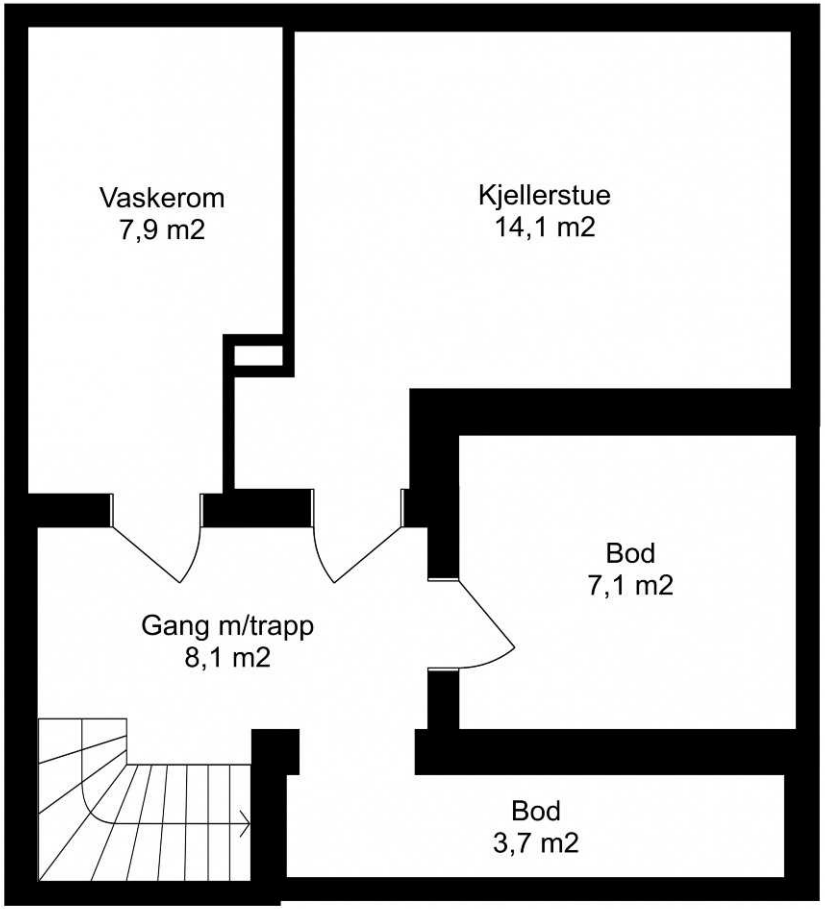
*Kort og trygg skolevei fra eiendommen.*




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

# Plantegning

Kjeller.



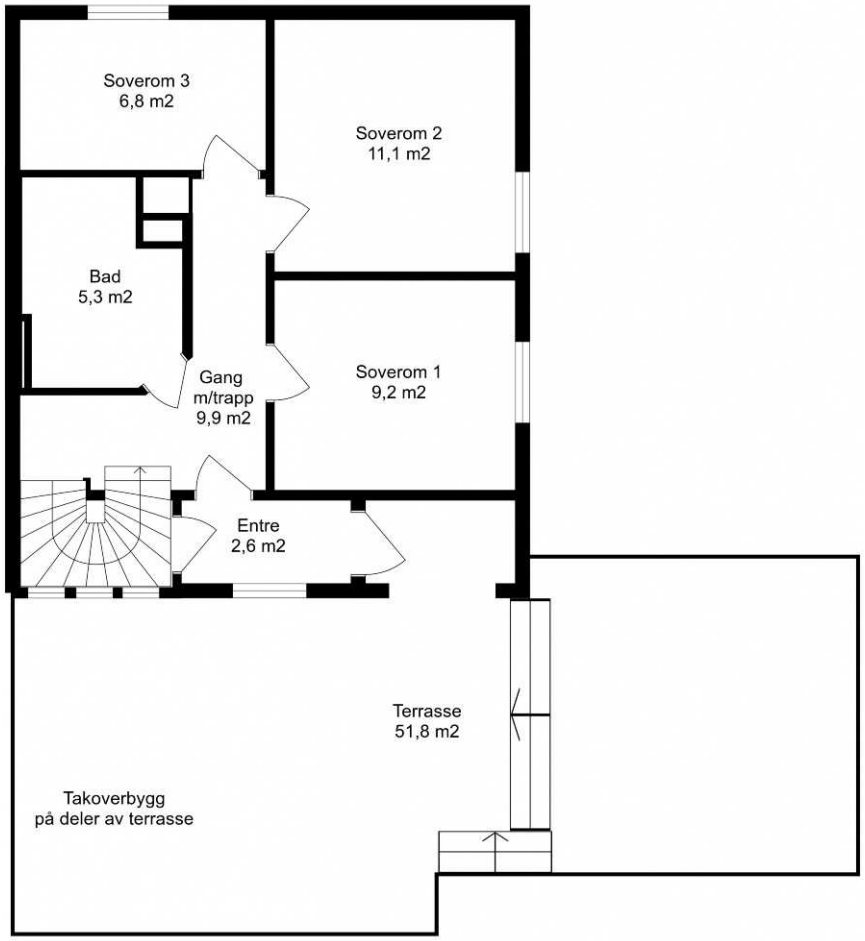

FYKSEN TAKST

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

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

# Plantegning

1. etasje



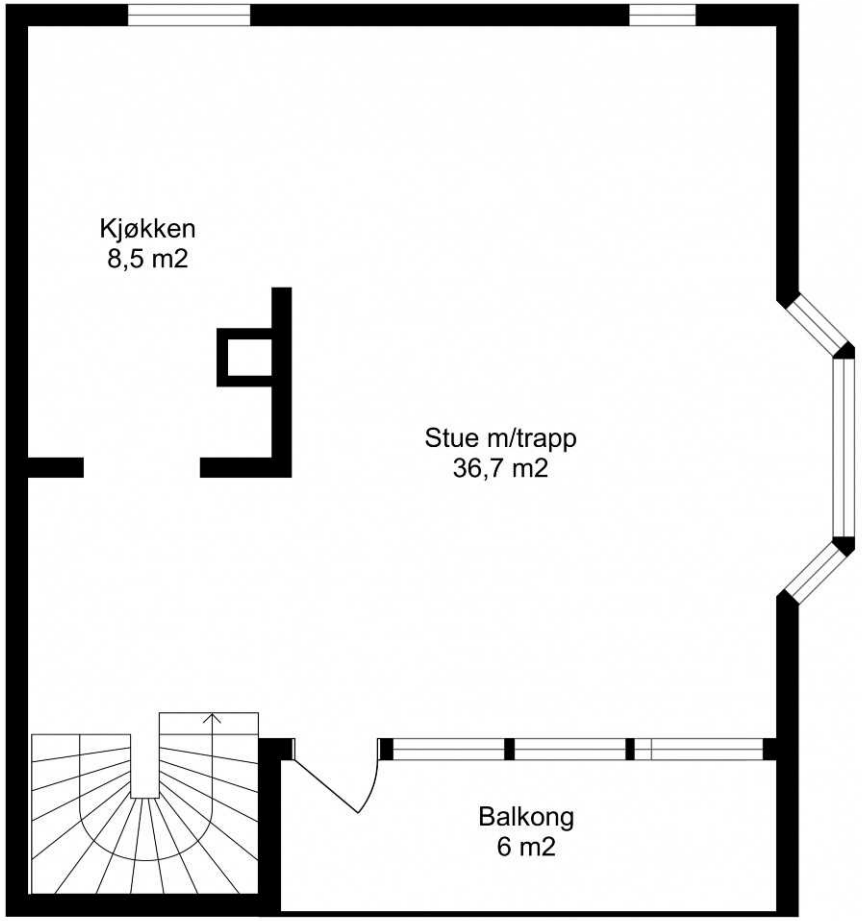

FYKSEN TAKST

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

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

# Plantegning

2. etasje.




FYKSEN TAKST

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

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

# LYKKMARKA 64

## Nabolaget Lunderhaugen/Sjetnemarka søndre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Lykkmarka** | Linje 45 | 1 min / 0 km |
| **Selsbakk** | Linje R60 | 5 min / 3.4 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 15 min / 10.9 km |
| **Trondheim Værnes** | | 33 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Sjetne skole (1-10 kl.)** | 495 elever, 27 klasser | 4 min / 0.3 km |
| **Tonstad skole (1-10 kl.)** | 494 elever, 27 klasser | 10 min / 0.8 km |
| **Rosten skole (1-10 kl.)** | 411 elever, 30 klasser | 18 min / 1.6 km |
| **Okstad skole (1-7 kl.)** | 195 elever, 13 klasser | 5 min / 3 km |
| **Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)** | 174 elever, 8 klasser | 17 min / 1.4 km |
| **Kristen videregående skole - Trøndelag** | 480 elever | 20 min / 1.6 km |
| **Tiller videregående skole** | 580 elever, 30 klasser | 21 min / 1.7 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

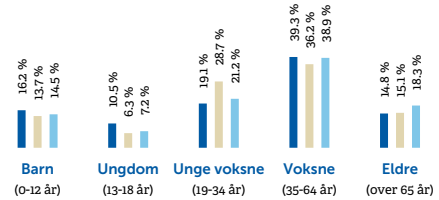
## NABOSKAPET

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 | 3 min / 0.2 km |
| **Moltmyra barnehage (1-5 år)** | 77 barn | 8 min / 0.6 km |
| **Brinken barnehage (1-5 år)** | 53 barn | 11 min / 0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Prix Sjetnemarka** | PostNord | 4 min / 0.4 km |
| **Bunnpris Tonstad** | Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min / 0.9 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

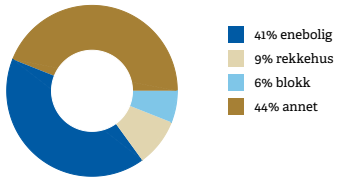
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Lykkmarka - ballplass** | Ballspill | 3 min / 0.3 km |
| **Sjetne idrettsplass** | Aktivitetshall, fotball, friidrett | 3 min / 0.3 km |
| **Mudo Heimdal** | | 22 min |
| **Impulse Treningssenter Trekanten** | | 24 min |

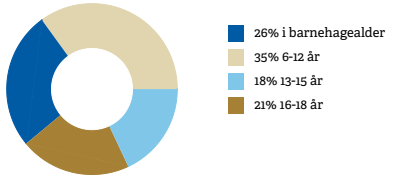
## BOLIGMASSE



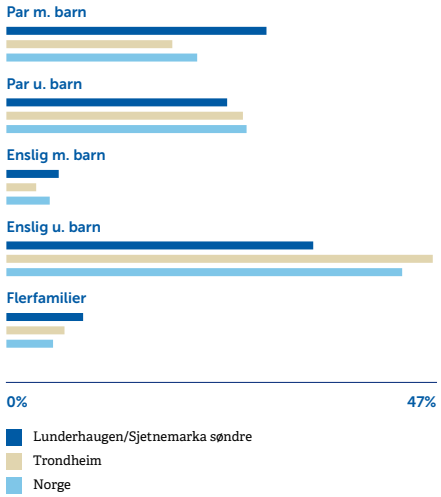

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **City Syd** | 20 min |
| **Vitusapotek Tiller** | 19 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



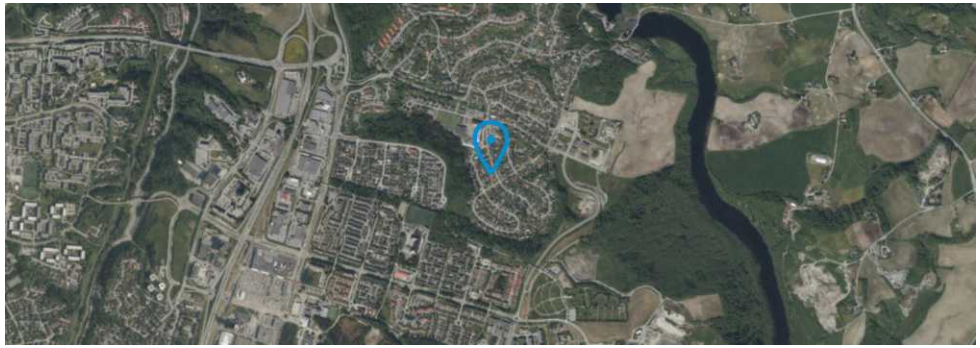

## FAMILIESAMMENSETNING

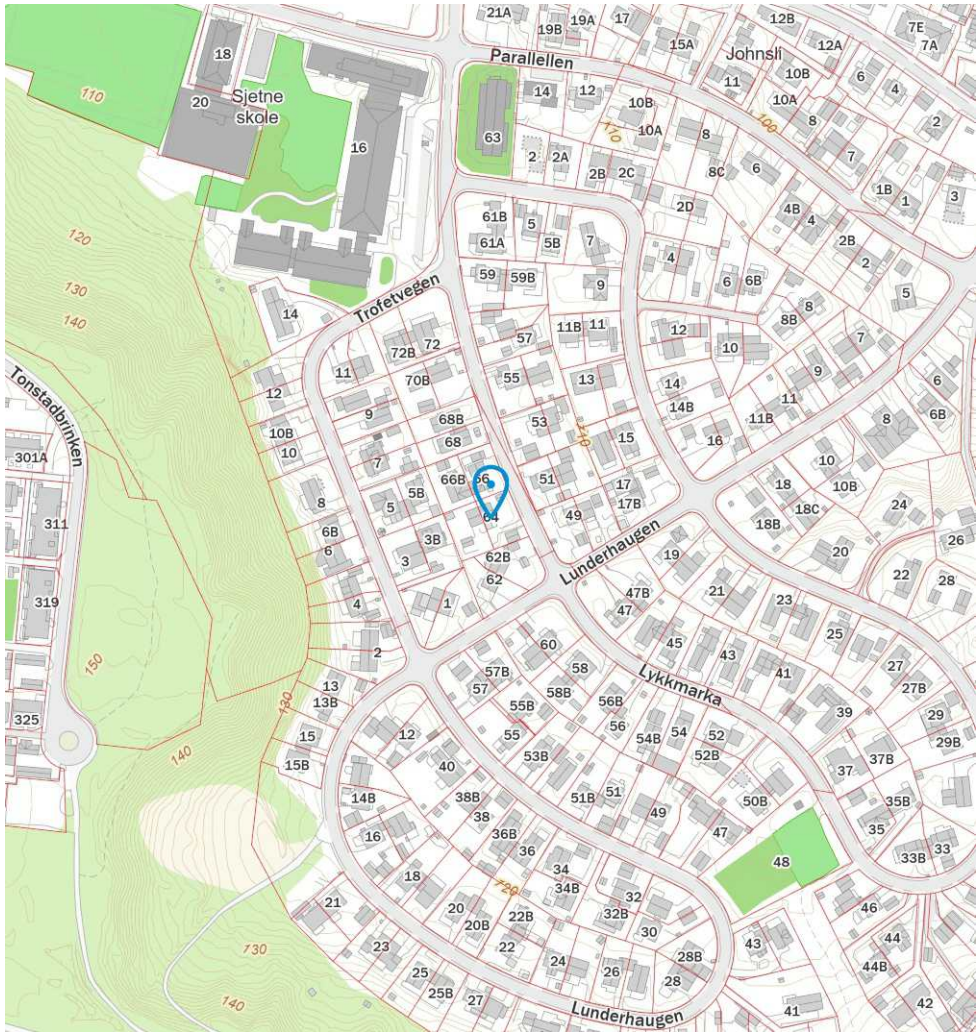



## SIVILSTAND

| | | 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 64 , 7081 SJETNEMARKA
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 360

**Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 141 m²**



**Befaringsdato:** 02.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1251 **Eiendomsverdi ref nr:** PF8843

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

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Fyksen Takst AS

**Rapportansvarlig**

Jan-Frode Vigdal

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





Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

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

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

Kjeller.

- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- disp-rom har blitt innredet til bod

1. etasje.

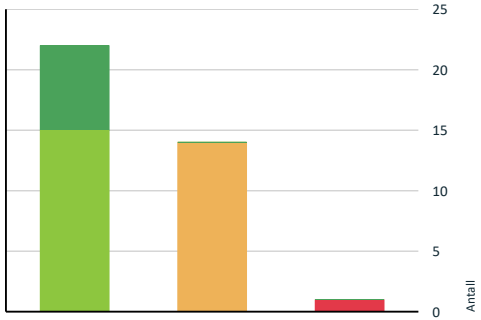
- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad), videre har badet blitt noe utvidet ved å ta arealet til gang

2. etasje.

- det har blitt etablert et karnapp (fasadeendring) i stue

# Sammendrag av boligens tilstand

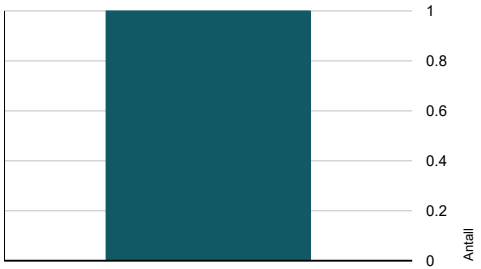
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør.** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør i støpejern** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
1969

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår, type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, men takflatene var snødekt. Vurderingen baserer seg derfor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales når takflaten er snøfri.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

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

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatt.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte beslag, renner og renner på grunn av påviste avvik og alder.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har reisverk konstruksjon i tre fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringsdagen. Fasadene er kledd med stående bordkledning fra byggeår. Enkelte kledningsbord har blitt skiftet i forbindelse med skifte av vindu.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

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





Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er oppført av sperrer i tre. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke da det ikke er gangbart gulv. Det er undertak av taktro. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Eier opplyser via egenerklæring at det har vært vanninntrengning ved pipe før deres botid og at det ble foretatt utbedringer av tidligere eiere rundt 2015. Ingen unormale fuktverdier ble registrert i taktro i området ved pipe på befaringsdagen. Det registreres at ventilasjonskanaler ikke er isolert. Dette øker faren for kondensering ved temperatursvingninger. Fuktskjolder ble registrert i papp som ligger over isolasjonen rett under ventilasjonskanaler som tyder på kondensering fra ventilasjonskanaler.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

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





### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, noen vinduer er av eldre ukjent dato, enkelte er datert 1994/1997/1999. Enkelte vinduer i kjeller er koblede vinduer fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder på vinduer, er pakninger i karmer harde/tørre. Dette medfører . Eier opplyser at vindu på soverom 2 er vanskelig å åpne/lukke. Videre opplyser eiere om at det kan forekomme kondensering på innvendig side ved tempratursvingninger som tyder på nedsatt funksjon mtp. tetthet og varmetap.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det anmerkes også at isolerglassene er av eldre dato og det vil være større risiko for punkteringer i tiden som kommer. Det anbefales å skifte disse vinduene fremfor videre vedlikehold.

### TG 1 Vinduer - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av nyere dato. Enkelte vinduer har blitt skiftet av tidligere eiere. Produksjonsdato er 2015/2016.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere ukjent dato.

### TG 2 Balkongdør.

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Balkongdør nærmer seg 30 år og det er begrenset hvor mye det er mulig å justere/utbedre. Det må påregnes nedsatt funksjon. Det anbefales å skifte dør fremfor videre vedlikehold.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkongen er fra byggeår og er inntrukket i bolig og over oppvarmet rom på deler av balkongen. Gulvet er belagt med terrassebord av ukjent alder.
Rekkverket består av treverk.
Underliggende tettesjikt er skjult og lot seg ikke kontrollere. Alder på tettesjiktet er ukjent. Avrenning i front via renne.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### TG 1 Veranda/markterrasse

**Beskrivelse**

Veranda/terrasse er av ukjent dato og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er anlagt trinn som er integrert i utvendig veranda/terrasse. Oppført i impregnert virke. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig overflater er av varierende alder.
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, heltre og betonggulv. Veggene har malt panel, malte flater/panelplater og flis/tegl. Innvendige tak har malt glatt flate, panel/malt panel og himlingsplater.



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert vedovn i stue i 2. etasje rundt 2018 av tidligere eiere. Eldre ukjent vedovn er montert i kjellerstue. Sotluke er plassert på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Større avstand til brennbart materiale må lages.



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjelleren er innredet med oppholdsrom, boder og våtrom.

Enkelte rom i kjelleretasjen har utforede vegger og oppforede gulv. Andre rom har synlige murvegger/murgulv.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.
Det er utført fuktmåling via hulltaking i bod og overflatesøk på fritt eksponerte murvegger i vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det ble utført fuktmåling (13,3%) i hulltaking i utforet vegg i entré, uten at unormale fuktverdier ble registrert. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Det er viktig at fuktverdier er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.
- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.
- det er ikke isolert på utvendig side over jordbannet.
- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i vaskerom. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv i vaskerom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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





Det registreres forhøyede fuktindikasjoner ved overflatesøk på fritt eksponerte betonggulv i vaskerom.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malte tretrapp fra byggeår.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte profilerte dører fra varierende alder.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble totalrenovert i 2023 av innleide håndverkere, ingen bildedokumentasjon på rommets oppbygning foreligger. Eier har oversendt en enkel beskrivelse/dokumentasjon på arbeidet som er utført med tanke på valgte løsninger og produkter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket innvendig er av malt glatt flate.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er av plast og er fra 2023. Membran/mansjett med ukjent utførelse, er klemt til sluket med klemring.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Åpen dusjplass med badekar og innfellbar dusjdør. Dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt WC. Baderomsinnredning; servant montert på benkeplate med underskap og speil med lys.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

Vaskerommet har kun malt betonggulv og malte veggflater av mur. Det vil si at vaskerommet fremstår uten tettesjikt og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Henviser til øvrige avvik som er påvist i rommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres på grunn av alder og påviste avvik.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet ble oppusset i 2019 av tidligere eiere ifølge tidligere salgsoppgave. Nye eiere opplyser at det ble lagt opp rør-i rør vanninnstallasjon i forbindelse med oppussing av badet i 2023.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, plane møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vannstoppesystem montert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Eiere opplyser at det har blitt montert innvendige vannledninger av plast (rør i rør) fra vanninntaket, utført av innleid håndverker. Vannledningene er besiktiget i rørskapet som er montert på vaskerommet. Stoppekrane er montert på vanninntaket i vaskerom. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra 2023.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Eier opplyser at stort sett er alle avløpsrør skiftet i 2023 når badet ble oppusset. Avløpsrør er av plast.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### TG 2 Avløpsrør i støpejern

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern i oppstikk i gulv på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å skifte resterende av avløpsjern når vaskerommet blir oppgradert.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i stue ved trapp.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Varmtvannstank er på 281 liter og er plassert i vaskerom med sluk. Varmtvannsbereder har fast tilkobling.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget har i følge egenerklæringen til selger blitt oppgradert i 2019/2021/2022 og 2023. Sikringsskapet er plassert i gang m/trapp i kjeller. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Samsvarserklæring er fremvist for montering med inntak og montering av nytt 399skap, datert den 22.02.2022 utført av Aalmo Elektrikker AS.**

   **Samsvarserklæring er fremvist for montering nytt innmat i sikringsskap, datert den 18.08.2021 utført av Aalmo Elektrikker AS.**

   **Samsvarserklæring av installasjon i kjeller iht. vedlagte anbud, datert den 28.10.2022 utført av Tryg Elektro AS.**

   **Samsvarserklæring for øvrige el-anlegget er ikke fremvist.**

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

**Generelt om anlegget**

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



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

    **På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Eiere opplyser at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i 2022 sammenhengende med tilstøtende nabo. Fuktsikring i form av plast grunnmursplater/''knotteplast'' er synlig stedvis rundt grunnmur. Eiere opplyser at det ble montert utvendig isopor opp til jordbannet.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i betongstein fra byggeår. På utvendig synlige sider over jordbannet er av muren pusset og malt. Ved inngangsiden er muren skjult av terrasse og på innvendig sider er stort sett alle yttervegger kledd, bortsett fra på vaskerommet, slik at det er foretatt en begrenset kontrollere for evt sprekkdannelser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Under befaringen ble det ikke registrert setningsrelaterte skader som tilsier at bygningene har hatt ujevn setning. Allikevel kan det være tilfeller av setningsrelaterte skader som ikke ble oppdaget/avdekket på befaringen på grunn av at store deler av grunnmuren er skjult under terreng og deler av innvendige vegger er utforet og kledd igjen. Skjulte riss/sprekker i grunnmur kan derfor ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn på synlige sider av grunnmur anbefales på grunn av datidens byggeskikk og alderen på konstruksjonen.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et lett skrående område. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmuren blir utsatt for unødig fuktbelastning.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

Kjellerstue mangler tilfredstillende rømningsvei og dagslys.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

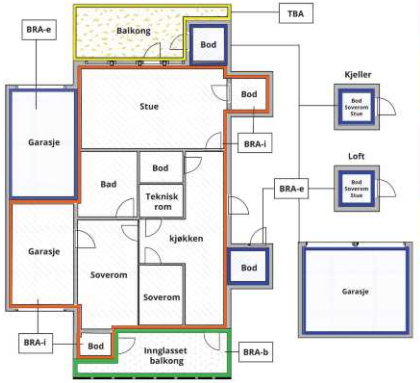
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 46 | | | 46 | 6 |
| 1. etasje | 48 | | | 48 | 52 |
| Kjeller | 47 | | | 47 | |
| **SUM** | **141** | | | | **58** |
| **SUM BRA** | **141** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

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

Kjeller.

- opprinnelig hobbyrom har blitt innredet til kjellerstue
- disp-rom har blitt innredet til bod

1. etasje.

- opprinnelig bad og toalettrom har blitt slått sammen til et rom (bad), videre har badet blitt noe utvidet ved å ta arealet til gang

2. etasje.

- det har blitt etablert et karnapp (fasadeendring) i stue

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier opplyser at det har blitt utført drenering/fuktsikring av grunnmur, oppussing av bad og diverse elektriske arbeider, utført av innleide håndverkere. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.

## Utvendig bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

### Romfordeling

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 29 | | 29 | |
| **SUM** | | **29** | | | |
| **SUM BRA** | **29** | | | | |

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.3.2026 | Jan-Frode Vigdal | Takstingeniør |
| | Mari Håndlykken Holstad | Kunde |
| | Petter Schmidt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 323 | 360 | | 0 | 528 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lykkmarka 64

**Hjemmelshaver**
Holstad Mari Håndlykken, Schmidt Petter

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
1999

**Standard**

**Vedlikehold**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 28.02.2026 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Fra Infoland | 23.02.2026 | | Gjennomgått | 105 | Nei |
| Plantegninger | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Standardbeskrivelse | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |



Lykkmarka 64 , 7081 SJETNEMARKA
Gnr 323 - Bnr 360
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.03.2026 | |
| 2 | 13.03.2026 | Revidert på grunn av innsendt dokumentasjon på bad og samsvarserklæring på installasjon av el -anlegg i kjeller. |

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 28.02.2026 Schmidt, Petter

bankID SIGNERT 28.02.2026 Holstad, Mari Håndlykken

# 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

Petter Schmidt

Mari Håndlykken Holstad

## Boligen

Lykkmarka 64
7081 Sjetnemarka

5001-323/360/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Trondheim mur og våtrom as

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad ferdigstilt desember 2023. Det gamle badet og toalettrommet ble revet og slått sammen. I tillegg ble en liten del av gangen inkludert for å gjøre badet større. Badet ble bygget opp fra grunn. Det ble støpt nytt gulv, lagt opp nytt rør-i-rør system i hele huset, nytt avløp, membran og ny innredning.

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

• **Ja**

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

Badet ble totalrenovert med ny membran, tettesjikt og sluk etter gjeldende krav.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Tidligere eier hadde en vanninntregning fra taket, rundt pipen. Det er uvisst for oss hvem som utførte arbeidet, men feilen ble rettet.  Mens huset har vært i vårt eie har det ikke vært lekkasjer.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid gjort når tidligere eier bodde i huset. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet (ufaglært eller faglært) eller det nøyaktige tidspunktet dette ble gjort på. 2015 er derfor et estimat.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier satt inn et stort vindu i 2 etasje (stue) på starten av 2000-tallet. Det er usikkert for oss hvem som gjorde dette arbeidet og om det ble gjort av ufaglærte eller faglærte.

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**

De fleste av vinduene i huset er gamle.

Vinduet på vaskerommet i kjelleren er av dårlig befatning. 2 av 3 vinduer i "kjellerstue" er gamle, disse trekker det noe fra.

Det er også et vindu i gangen ned til kjelleren. Dette er murt igjen. Det er derfor usikkert i hvilken befatning dette vinduet er i.

Vinduet på hovedsoverommet er noe vanskelig å lukke/åpne. Det har tidvis vært antydninger til kondens ved stor temperaturforskjell inne og ute.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Klevelands Utemiljø as

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering ble gjort i 2022. Det ble gjort sammen med naboen slik at det er sammenhengende rundt hele huset. Grunnmuren ble også isolert. Beskrivelse av arbeidet fra Klevelands Utemiljø: Beskrivelse av drenering : Vi graver ned til 20 cm under gulv i kjeller ( om mulig ) Vi henger opp drensplast og avretter med singel, deretter legger vi dobelvegged drensrør, 97x110 og omfyller disse med singel. Vi klargjør for nye takvannsløp opp til bakkenivå og begynner å fylle singel opp langs veggen ( ca 20 cm dybde ut fra veggen ) og legger isolasjon ( s-80 ). Vi fyller tilstedeværende masser i resten av gravegrøften og maskinplanerer området.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Trondheim mur og våtrom as

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt opp nytt rør-i-rør system i hele huset når vi pusset opp badet i 2023. Det ble da også skiftet avløpsrør innveding. Vannstopper ble samtidig innstalert. Ny utendørs kran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier satt inn ny peis i andre etasje. Det er uvisst for oss nøyaktig hvilket år dette ble gjort og hvem som utførte arbeidet dermed er 2018 ett estimat. Vi fikk opplyst at det var relativt nytt da vi kjøpte.

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?:** 2021

   **Firmanavn:** Aalmo AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rehabiltering av sikringsskap. Byttet fra skrusikringer til automatsikringer.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aalmo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Hovedsikringen inn til huset - strømtilførselen. Tilbudsbeskrivelse på arbeidet som skulle utføres fra Aalmo: • Levering og montering av dobbelt 399skap utvendig. • Demontering av gammel vikingboks og stålboks i kjeller. • Overgang fra 1fase til 3fase anlegg. Det søkes til TENSIO om 3x50A Overbelastningsvern. • Ny stikkledning inn fra 399skap til underfordeling.

3.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tryg Elektro & VVS AS (el)

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid knyttet til oppgradering av kjeller. Arbeidsbeskrivelse fra Trygg Elektro: Trimrom kjeller: Stikkontakt dobbel 1 Utendørs: Stikkontakt sprutsikker 1 Gang kjeller: Standard Bryter normal (1P) 1 Stikkontakt dobbel 4 Levering og montering av standard led ufo 1 Åpent forlagt bryter 1p 1 Sikringsboks: Fremlegg av kurs 20/25A (ink sikring, eks stikkontakt) 2

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

   **Firmanavn:** ELEKTRIKERSERVICE AS/Trondheim mur og våtrom as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid knyttet til oppussingen av badet.

5.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Fallerø Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier fikk lagt opp ny kurs/strøm til kjøkkenet når de pusset opp kjøkkenet i 2019.

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjelleren er innredet. Kjeller er kledd innvending med unntak av vaskerom.

Gang i kjeller ble pusset opp av oss selv i 2022/2023. Da avrettet vi gulv, la nytt gulv, isolasjon mot yttervegg og gipsplater.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Det er grusgulv i garasjen og forholdene er derfor derretter. Den ene langveggen på garasjen ligger langs med grusveien på eiendommen, det ligger endel grus og jord inn til denne veggen utvendig.

Anekset/boden på eiendommen har noe fukt utslag innvendig og gulvet er skjevt.

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?

• **Nei**

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

• **Ja**

Naboen i andre halvdel av tomannsboligen har bruksrett på veien inn til sin del innerst.

# 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.

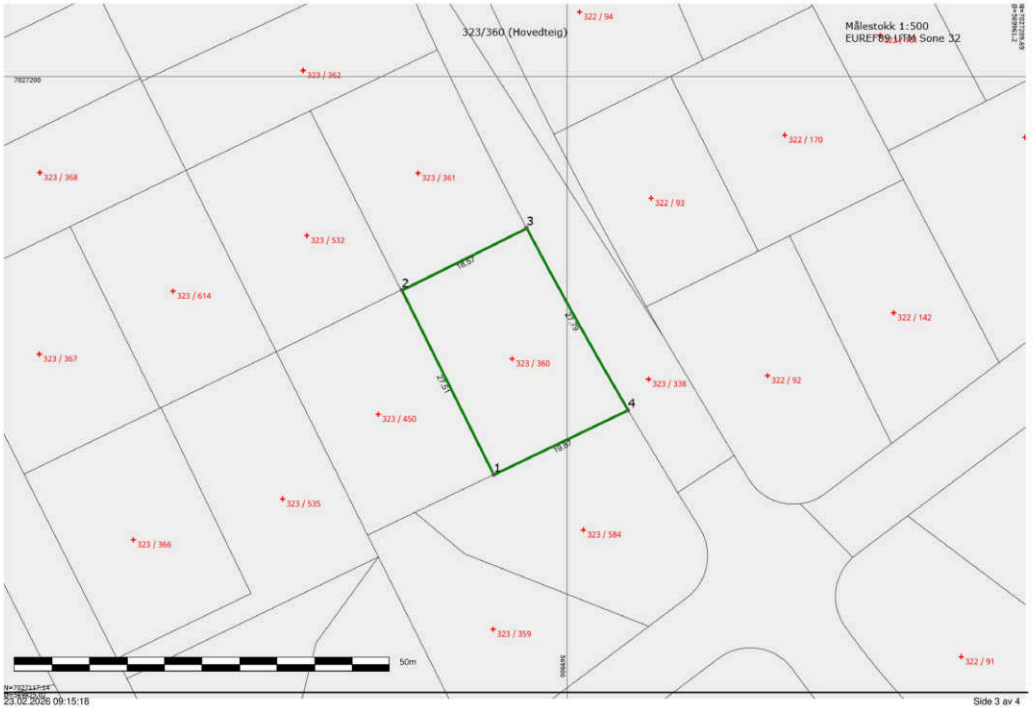


# Tegnforklaring

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










**TRONDHEIM KOMMUNE**
Plan- og bygningsenheten

KOPI

# DELEGASJONSSAK
**NR: DB 0264/03**

Grethe Dahl
Lykkmarka 64

N-7081SJETNEMARKA

# AVSLAG

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Leif Bergsmyr | 03/02240/ oppgis ved alle henv. | | 20.02.2003 |

**LYKKMARKA 64, MELDING OM TILTAK FOR FASADEENDRING OMGJORT TIL ETT-TRINNS SØKNAD**

Byggested: **Lykkmarka 64** Gnr.: **323** Bnr.: **360**
Ansvarlig søker: **Grethe Dahl**
Tiltakshaver: **Grethe Dahl**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres melding om fasadeendring etter plan- og bygningsloven § 86a er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.01.2003. Omsøkte tiltak kunne imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, og meldingen ble derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93. Det vises til foreløpig melding av 23.01.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 23.01.2003 og 07.02.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder vindu.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader.

**Planstatus**
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skjetnehaugen i Tiller kommune, R 1054d. Stadfestet 18.04.1967. Eiendommen er regulert til bolig

**Vurdering/begrunnelse**
Huset er en del av en tomannsbolig, bygget med en arkitektonisk enhetlig utforming.
Huset har nå vinduer liggende i fasadens veggliv og med hele/ ubrutte glassflater. Vinduenes størrelser er vel harmonisert og tilpassets husets og fasadenes dimensjoner, med en ren kvadratisk og rettlinjet utforming, lik husets arkitektoniske karakter forøvrig.

Omsøkte tiltak er et nytt vindu i husets ene endevegg, det er et carnapp-vindu med en total høyde på ca. 3,20 m og bredde på ca. 3,6 m med en glassflate oppdelt i små ruter.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

018730/03

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Plan- og bygningsenheten | 03/02240 | 20.02.2003 |

Glassflate oppdelt med små ruter vil tilføre fasaden et nytt og arkitektonisk fremmed element i fasaden av denne veggen og huset forøvrig. Det samme gjelder vinduets størrelse og den fremtrukne plassering i forhold til fasadens veggliv. Tiltaket vil virke dominerende og gi en estetisk uheldig effekt.
I plan- og bygningslovens (pbl) § 74.2 heter det bl.a. " kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser".
Plan- og bygningsenheten finner at tiltaket ikke fyller kravene om estetikk i samsvar med pbl. § 74.2.
På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM MINDRE BYGGEARBEID AVSLÅS.**

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av pbl. § 74.2 Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Leif Bergsmyr
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

018730/03



**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**
**BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

# MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID - GODKJENT

Grethe Dahl
Lykkmarka 64
7081 SJETNEMARKA

**Sak nr.: MB 0180/98**

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | BU/300/11704/1998<br>oppgis ved alle henvendelser | 20.06.1998 |

BYGGESTED: LYKKMARKA 64 G.nr.: 323/360

TILTAKSHAVER: Grethe Dahl

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a
er mottatt 13.05.98
Arbeidets art: GARASJE
Byggets art: GARASJE

Supplerende materiale er mottatt 08.06.98 og 09.06.98.

Det er kommet merknad fra berørt nabo. I forhold til nabomerknaden er følgende å bemerke:
-Avstand til felles tomtegrense blir mer enn 4 meter.

-Avstand fra garasjevegg til den motsatt side av adkomstveien er oppgitt til 3.6 meter, men ut fra grunnkartet antas at denne blir nærmere 4 meter.

-Tiltakshaver har sagt seg enig at garasjen bør ha stående panel. Det må sendes inn nye tegninger som viser en slik utforming.

-Oppføring av garasjen endrer ikke nåværende adkomstforhold. Adkomst for utrykningskjøretøy/vareleveranse og mulighet for snøopplag blir ikke endret. Byggesakskontoret finner det derfor urimelig å knytte krav til garasjeoppføringen for å bedre dagens situasjon. Spesielt fordi utgraving av den omtalte gropen ikke er utført av nåværende eier. Byggesakskontoret vil likevel anbefale tiltakshaver å ta nabomerknaden til følge, dvs at det bygges en støttemur som holder massen i adkomstveien på plass, eller at garasjeveggen mot adkomsten utgjør en slik støttemur. Dersom dette ikke gjøres vil en kunne få problemer med vannsig/drenering med påfølgende skader på garasjen. En bør også ta hensyn til at det vil bli lagt opp snø langs garasjeveggen.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

065940/98

Byggesakskontoret har forøvrig ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

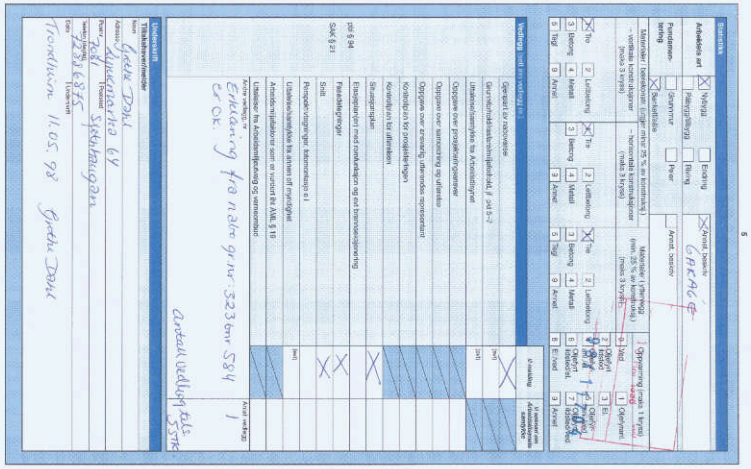
Med hilsen

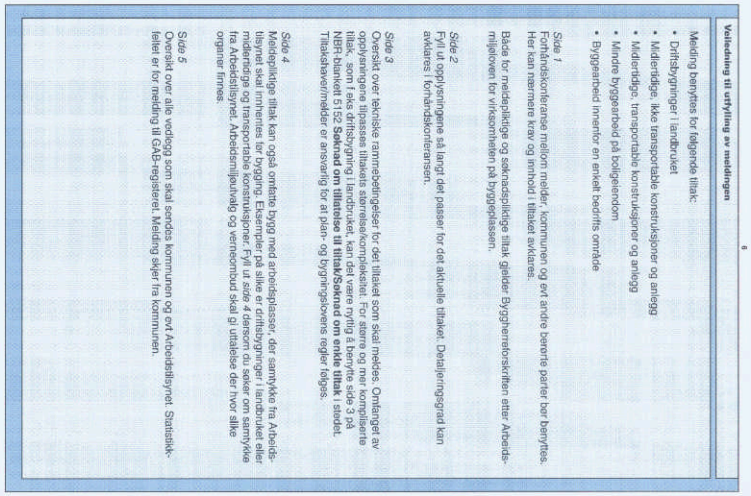
Gunnar Leikvam
bygningssjef

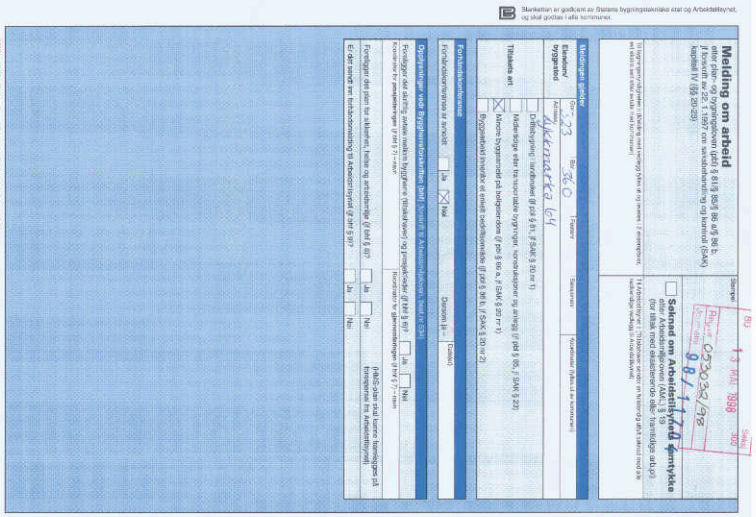
Svend Johnny Breiby
saksbehandler
seksjon for plan- og byggesaker

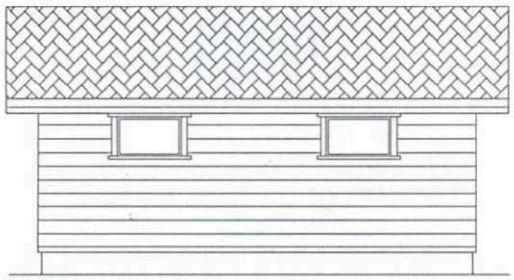
Kopi til: Kåre Lien og Herdis Anita Lien, Lykkmarka 64 B, 7081 Sjetnemarka



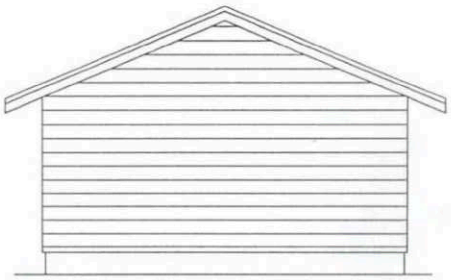




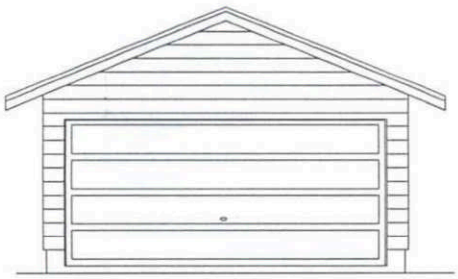




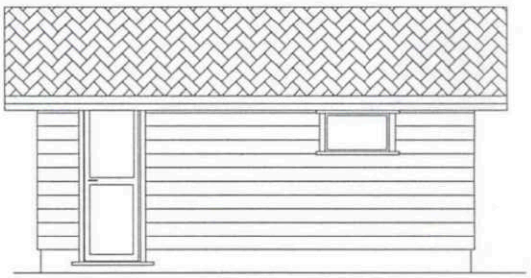
Fasade vest



Fasade nord



Fasade sør



Fasade øst

| DATO | KONSTR./TEGNET | | MÅLESTOKK | TILLER V.G.S. |
|---|---|---|---|---|
| 17.03.98 | MORTEN BRATTÅS | | 1:50 | |
| Fasade sør Fasade nord<br>Fasade øst Fasade vest | | | ERSTATNING FOR: | ERSTATTET AV: |
| HENVISNING | BEREGNING | | | |

88

2

**Opplysninger til meldingen**

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

**Arealdisponering**

1. Planstatus: Arealdel av kommuneplan / Reguleringsplan / Bebyggelsesplan. Formål / reg.planbyggeloppmerksomhet av kommuneplan – beskriv. Tiltak grad av utnytting

2. Opprett tomt: Ja / Nei. Tomtenavn/-nr

3. Bebyggelsen – størrelse:

| | Endre bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer (NS 3940) | | | |
| Antall bruksenheter (NS 3940) | | GARAGE 30m² Brutto m.² | |
| Bruksareal (NS 3940) | m² | m² | m² |
| Bebygd areal (brutto grunnflate) | m² | m² | m² |

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

| Minste avstand fra det planlagte bygg til: | Nabogrense | Veggrøfte | Annen bygning |
|---|---|---|---|
| Er arealet eller kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? | Ja / Nei | | |
| Er arealet eller kjent med om det går privatrett vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? | Ja / Nei | | |
| Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det har søkes om avklart med berørt(e) eiendel(er)/rettighetshaver(er)? | Ja / Nei | | |

**Grunnforhold, rasfare og miljøforhold**

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68: Ja / Nei. Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg. Vedlegg nr

6. Rasfare mv: Ja / Nei. Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg. Vedlegg nr

7. Miljøforh. pbl § 65: Ja / Nei. Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg. Vedlegg nr

**Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett**

8. Adkomst Vegloven pbl §§ 66, 67: Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
Riksveg/fylkesveg. Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? Ja / Nei
Kommunal veg. Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? Ja / Nei
Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? Ja / Nei
Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? Ja / Nei

9. Vannforsyning pbl §§ 66, 67: Tilknyttet
- offentlig vannverk / - privat vannverk
- annen privat vannforsyning, inntagt vann
- annen privat vannforsyning, ikke inntagt vann
Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst avtale? Ja / Nei
Beskriv

10. Avløp pbl §§ 66, 67: Offentlig avløpsanlegg / Privat avløpsanlegg. Skal det installeres vannklosett? Ja / Nei
Foreligger tillatelsestillatelse? Ja / Nei
Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? Ja / Nei

**Arkitektonisk utforming/situasjonsplan**

11. Utforming/tilpasning SAK § 21: Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? Ja / Nei
Dersom ja, er disse retningslinjene nærstatt? Ja / Nei
Beskriv
Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr

12. Situasjonsplan: Tiltaket er vist på situasjonsplan med må satt inntegning av boliggemet / plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr

3

Tiltaksnavsvirkheiter er innforstått med at han/hun er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven og SAK §§ 5, 20.
Under angis hvordan tiltaket oppfyller Teknisk forskrift (TEK), jf SAK § 21 nr 3. Omfanget av opplysninger har bør avklares i forhåndskonferansen med kommunen.

| | Evt vedlegg nr |
|---|---|
| Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2 | |
| Plassering og adkomst jf TEK § 7-3 | |
| Sikkerhet i bruk jf TEK § 7-4 | |
| Energiforbruk jf TEK § 8-2 | |
| Innemiljø jf TEK § 8-3 | |
| Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4 | |
| Ytre miljø jf TEK § 8-5 | |
| Drift, vedlikehold og renhold jf TEK § 8-6 | |
| Installasjoner jf TEK kap IX | |
| Brukbarhet jf TEK kap X | |

4

**Arbeidstilsynet**

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner / Antall menn

**Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud**

Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d). Vedlegg nr
Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26). Vedlegg nr
Ingen merknader til planene
Underskrift fra ansattes representant: Sted, dato / Navn / Underskrift

**Arbeidsmiljøfaktorer**

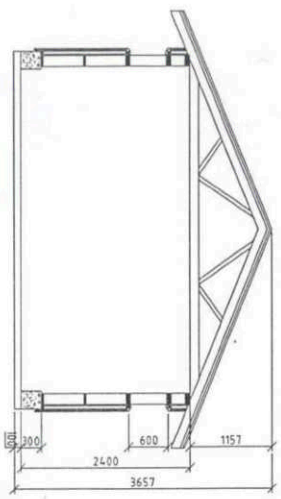
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (Vd best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3). Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er iss/stalt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en oppsiaming over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som bygges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

| | | Dokumentert/vist i vedlegg nr/ ark.nr/tekst/tegn | Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr) |
|---|---|---|---|
| 1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidsfelter, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv) | AML §§ 8-1 a, h, i, k, 8-2, 9- 13 Forsk best.nr 221, 529 | | |
| Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede) | AML § 13 | | |
| 2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv) | AML § 8-1 b Forsk best.nr 529, mv | | |
| 3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, ventgjon) | AML § 8-1 d Forsk best.nr 197, 529, § 6 | | |
| 4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helseffekter eller gjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv) | AML § 8-1 c, d Forsk best.nr 539, 361 Veiledning best.nr 444 mv | | |
| 5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv) | AML §§ 8-1 d og 11 Forsk om helseforurensning Adm norm best.nr 361 Forsk best.nr 445 Veiledning best.nr 380 | | |
| 6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv) | AML § 8-1 e Forsk best.nr 398 a | | |
| 7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid | AML §§ 8-1 k, 8-1, 12 Forsk best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv | | |
| 8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv) | AML § 8-1, 8-1 Forsk best.nr 221, 529, 500 mv | | |

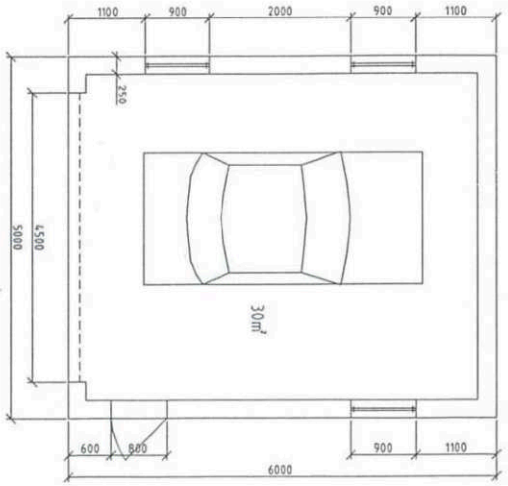
**Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder**

Virksomhetens navn / Organisasjonsnr
Adresse / Telefon
Sted, dato / Navn (arbeidsgiver/daglig leder) / Underskrift




Snitt A-A

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 30
Bruttoareal:
Sign.:




Plan

| | | | |
|---|---|---|---|
| HENVISNING | DATO | 17.03.98 | |
| | KONSTR./TEGNET | MORTEN BRATTÅS | |
| BEREGNING | | | |
| Snitt A-A og Plan | MÅLESTOKK | 1:50 | |
| | ERSTATNING FOR: | | TILLER V.G.S. |
| | ERSTATTET AV: | | |

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
08 JUN 1998
Reg.nr. 96/1584/98
Journalnr. 98/11704

SØK JNR: 98/11704

9,80

16m.

Skråning ned mot garage.

5m

garage nabo!

3,60

6m

2,20

1m

6m

3,60

1,40

1,5m

5m

5m

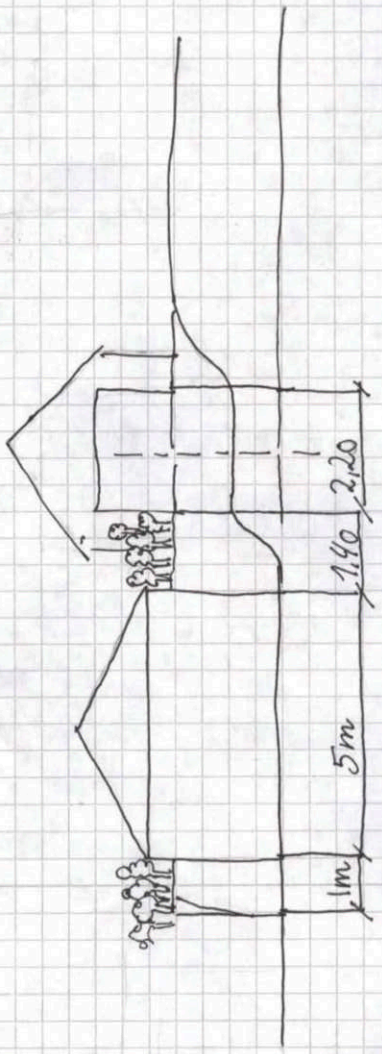
Veg

IKKE I MÅLESTOKK.

FORTAUGSKANT.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
09 JUN 1998
Reg.nr:
Journalnr.: 98/11704

Snitt A-A:



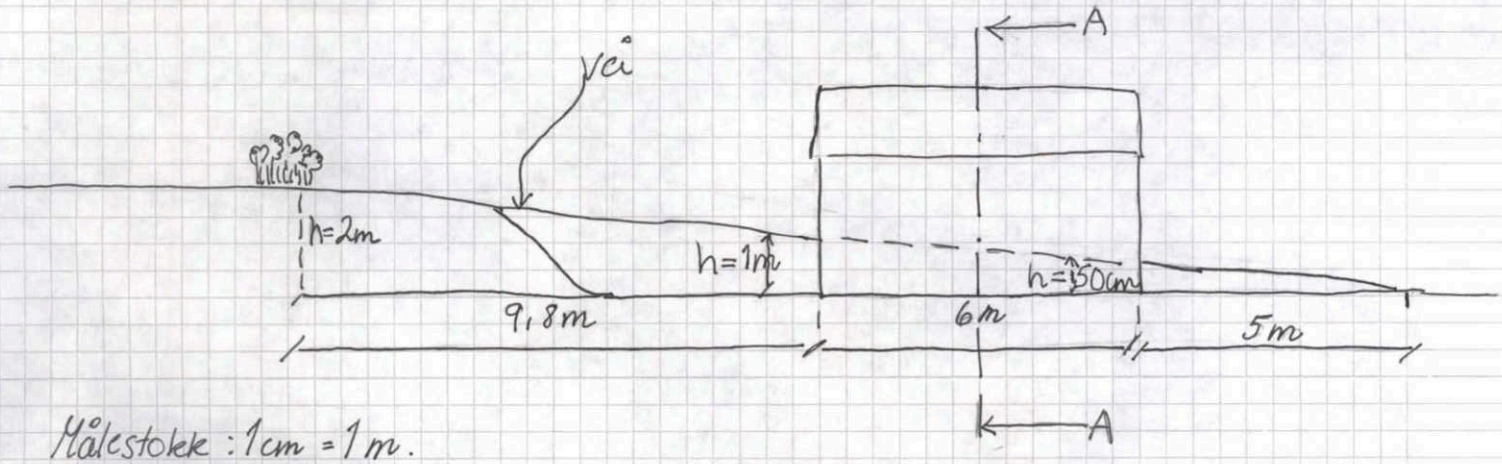

Målestokk: 1cm = 1m



ref nr: BU/300/11704/1998
avs. Grethe Dahl.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING SDY
Avd. BU
Seksj. 300
09 JUN 1998
Reg.nr: 06169/98
Journalnr.: 98/11704

Snitt av garage og vei i lengderetning:




Målestokk: 1cm = 1m.

Jm. 36/68

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 36/68

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | Sak nr. |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Lykkemarka nr. 64. Skjetnemarka Syd. | | den 24.1.68. | 68/58 |

Anm. av 8.1.68 fra Kåre Lien og Bjørn Ristad om oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig av tre i 2 etasjer areal ca. 109 m2 + 2 garasjer tilbygget huset med areal ca. 33 m2 - ialt ca. 142 m2.
Huset inneholder 2 leiligheter hver på 4 rom og kjøkken, bad med vaskeplass og w.c. (2V - 2).
Saken har vært forelagt byplankontoret som i uttalelse av 16.1.68 meddeler at tomten er blandt dem som antaes å ha dårlig grunnforhold i henhold til den oversikt smo Finnsviks Byggeledelse A/S har utarbeidet over tomtene i Skjetnemarka.

Vedtak:

Saken utsettes og oversendes byplanrådet til ny vurdering.
Bygningsrådet mener at det er meget uheldig at vertikalt delte 2-mannsboliger ligger med gavlen mot gaten.
Da kommunen har besluttet å tildele 1 tomt til 2 søkere vil konsekvensen være at alle ønsker innrette seg med sine byggeplaner slik at de kan dele tomten. For slik deling er den valgte bebyggelsesplan meget uheldig idet adkomsten må gå over den foranliggende tomt til bakenforliggende tomt og begge garasjene må ligge på bakenforliggende tomt.
Bygningsrådet henstiller derfor til byplanrådet å føre reguleringen tilbake til den opprinnelige med bygningen liggende langs vegen (ikke loddrett på vegen) for tomtene Lykkemarka 62 - 64 - 66 - 68 70 - 72.
Boligsjefen anmodes om å ta kontakt med de byggherrene på angjeldende tomter for å få samordnet deres byggeplaner.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S



Jm. 36/68

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 36/68

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | Sak nr. |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Lykkemarka nr. 64. | | den 3.4.68. | 68/455 |

Fortsatt behandling av byggemelding av 8.1.68 fra Kåre Lien og Bjørn Ristad på oppførelse av vertikalt delt 2-mannsbolig på Lykkemarka nr. 64.
Våningshuset er i 2 etasjer og areal ca. 109 m2 + garasje tilbygget huset med areal ca. 33 m2 - ialt ca. 142 m2. Huset inneholder 2 leiligheter - hver på 4 rom og kjøkken, bad, vaskeplass og w.c.
I bygningsrådets møte den 24.1.68 vedtok bygningsrådet å sende en henstilling til byplankontoret om å gå tilbake til den opprinnelige reguleringsplan med møneretningen langs veien. Byplanrådet har i sitt møte av 2.4.68 fastholdt den siste reguleringsplan med møneretningen mot gaten. Byggherren har sendt inn nytt situasjonskart med huset plassert i samsvar med siste reguleringsvedtak.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Grunneiertilskudd skal betales i forbindelse med kjøpet av tomten. Med hensyn til byggeklarhetsspørsmålet henvises til påtegningene på situasjonskartet.

Ad.Byggemeldingen:

Huset tillates plassert som vist på det siste innsendte situasjonskart med møneretning mot gaten.
Planene godkjennes.
Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den. Da det er dårlig e grunnforhold i området - tar bygningsrådet forbehold om åkunne komme tilbake til nødv. tiltak på tomten i den forbindelse.
Byggherren må påregne å støpe grunnmur med evt. ekstra armering i denne.
Ansvarshavende må innehnte ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

Jm. 36/68 Rekv. utsk. 2-5-68.

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

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

BYGNINGSKONTORET
15.1.68 00000
MOTTATT - JR.NR.

# Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i TRONDHEIM

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
LYKKMARKA gate nr. 64

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

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

Sak nr. 68045 Behandlet 3 APR 1968

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

Følgende opplysninger skal gis:

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

| | |
|---|---|
| Tomtens størrelse | 1.020 m² |
| Eldre bebyggelse areal | m² |
| Areal av nybygg | 110 m² |
| Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) | 180 m² |

Anm 10,-
kontr 190,-
kr 200,-

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

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

PLANER, SNITT og FASADER

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

LEIRE

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

4" DRENSRØR.
KOMUNAL KLOAKK og VANN

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

IFLG. SITUASJONSKART.

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

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

LYKKMARKA 66, E. ASKLUND / J. SÆTHER.
LYKKMARKA 62, J. JOHANSEN / K. STRAND
TROFETVEGEN 3, J. MOE / S. STENSHEIM.

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

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

IFLG. SITUASJONSKART.

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

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

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

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

IFLG. SITUASJONSKART.

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

DRENERING. 25 CM. KULT.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

4" B.VERK, TØMMERMANNSPANEL, 2 LAG FORH. PAPP
10 CM. STEINULL, DIFFUSJONSTETT PAPP,
13 MM. SPONPLATER

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

SPERRETAK. M/SEMENTSTEIN.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

TREBJELKELAG

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

STEINULL

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

IFLG. TEGNING

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

IFLG. TEGNING

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

IFLG. SNITT OG PLANER

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. ~~Priveter~~ – WC: IFLG. TEGNING

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

TRONDHEIM den 8. JANUAR 1968

KÅRE LIEN/BJØRN RISTAD
anmelder

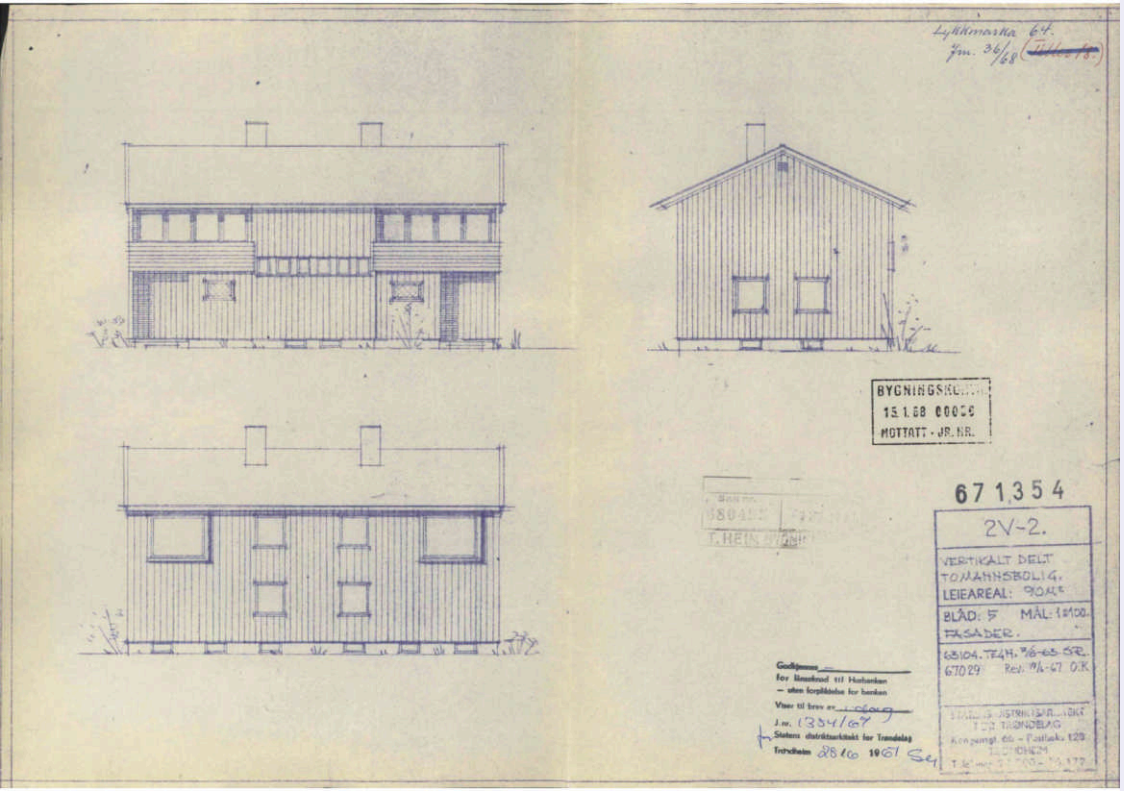
KÅRE LIEN/BJØRN RISTAD
byggherre

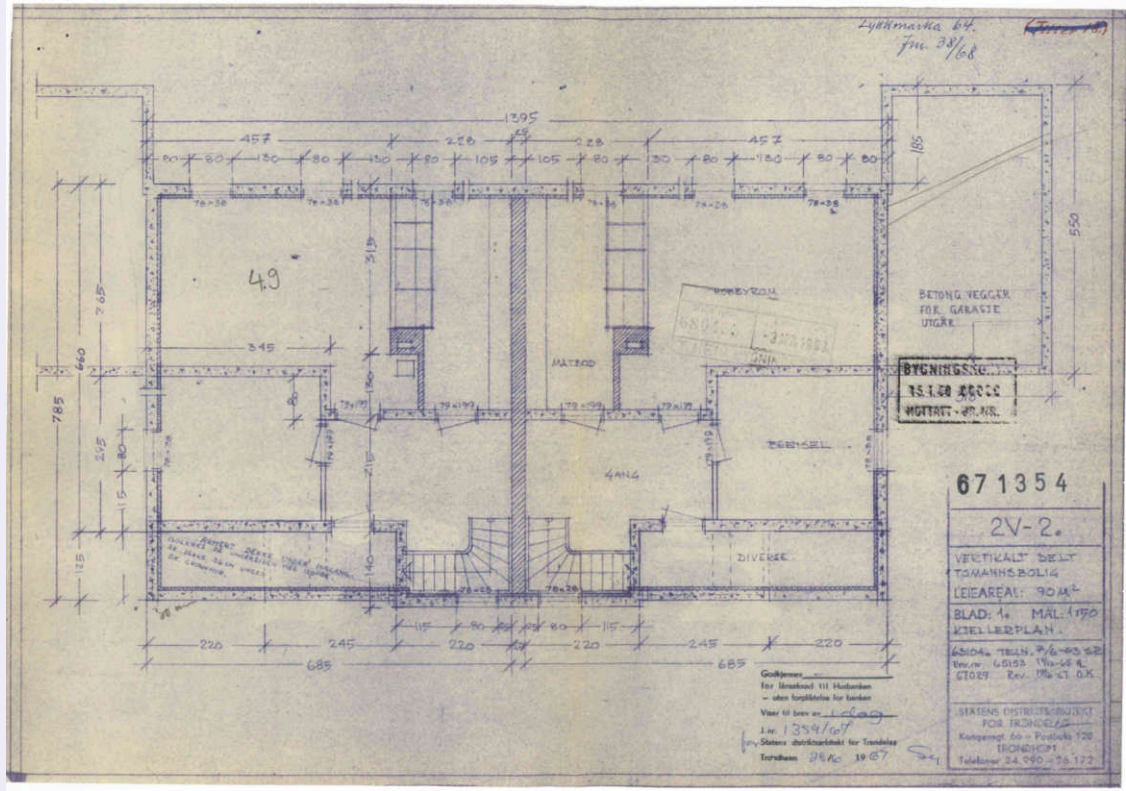
Adresse: ERLING SKAKKESGT. 18

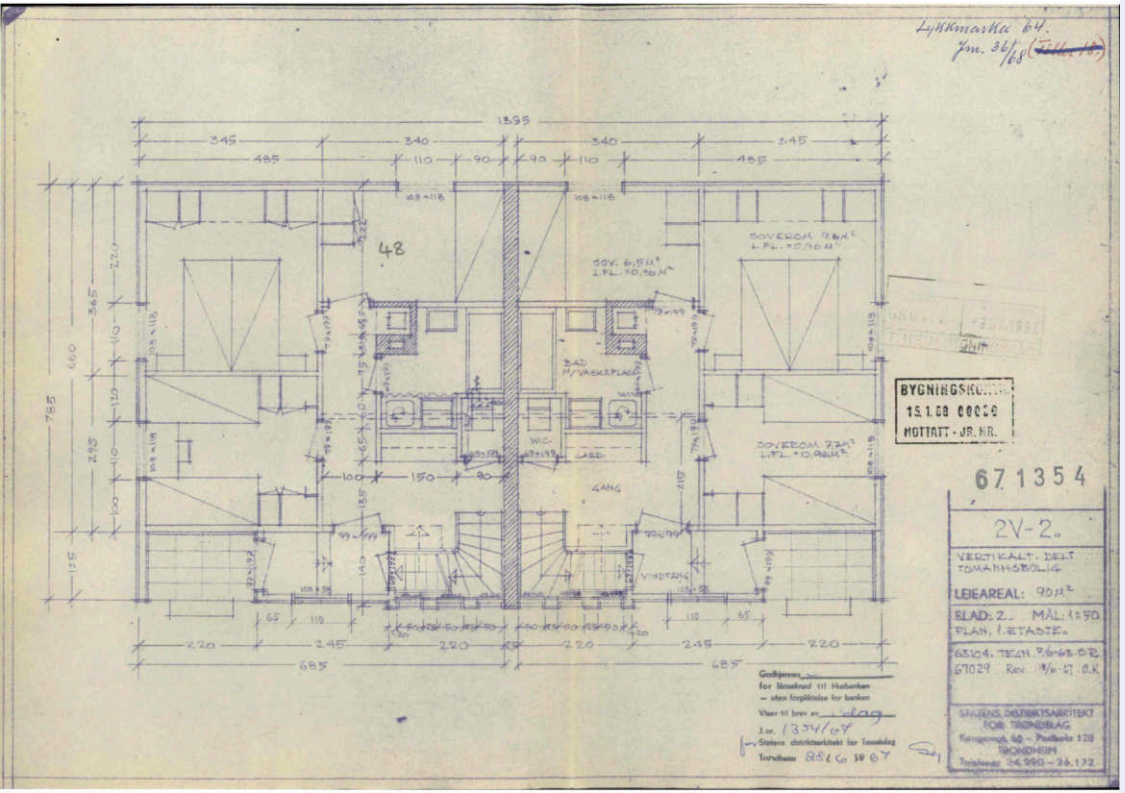
Adresse: ERLING SKAKKESGT. 18

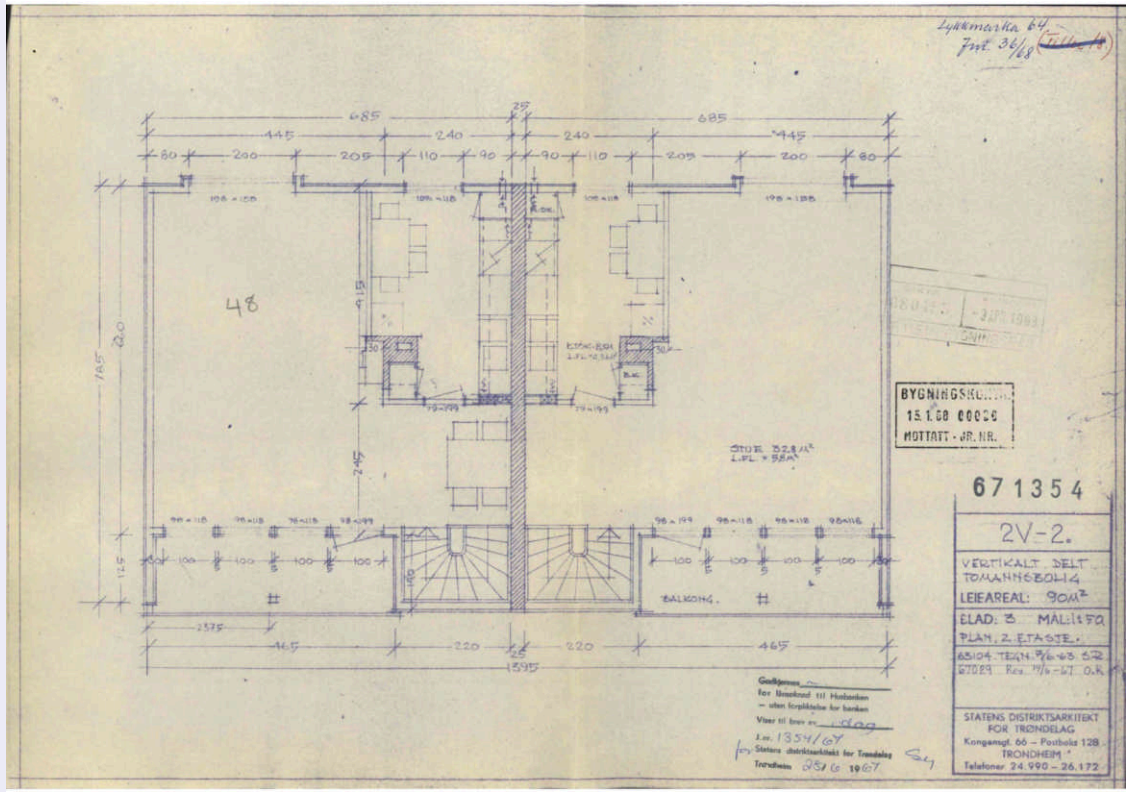
OLAV ERVIK
ansvarshavende

Adresse: LUNAV. 7.


Lykkmarka 64.
Fm. 36/68
BYGNINGSKONTOR
15.1.68 00009
MOTTATT - JR.NR.
671354
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG.
LEIEAREAL: 90M²
BLAD: 5 MÅL: 1:100.
FASADER.
68104. TEGN. 9/6-65 SR.
67029 Rev. 19/4-67 O.K
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRONDELAG
Kongensgt. 66 - Postboks 129
TRONDHEIM
Godkjennes
for lånsskred til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 1.6.67
J.nr. 1334/67
for Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 28/6 1967 Sey


Lykkmarka 64.
Fm. 38/68
1395
457
228
228
457
185
550
785
660
765
345
49
MATROM
BETONG VEGGER FOR GARASJE UTGÅR
BYGNINGSKONTOR
15.1.68 00009
MOTTATT - JR.NR.
PEISKEL
DIVERSE
671354
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90M²
BLAD: 1. MÅL: 1:50
KJELLERPLAN.
68104. TEGN. 9/6-65 SR.
Rev.nr. 68158 19/4-67 R.
67029 Rev. 19/4-67 O.K
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRONDELAG
Kongensgt. 66 - Postboks 129
TRONDHEIM
Telefoner 24 590 - 26 122
Godkjennes
for lånsskred til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 1.6.67
J.nr. 1334/67
for Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 28/6 1967 Sey


Lykkemarka 64.
Fm. 36/68
BYGNINGSKO...
15.1.68 00030
MOTTATT - JR. NR.
671354
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90M²
ELAD: 2. MÅL: 1:50
PLAN, 1. ETASJE.
65104. TEGN. 9/6-67. SR.
67029 Rev. 11/6-67 O.K.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172
48
SOVEROM 9,8M²
SOV. 6,8M²
BAD
P/VASKEPLASS
WC
GANG
SOVEROM. 7,2M²
VINDFANG
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av: idag
Jnr. 1334/67
for Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 8/6 1967


Lykkemarka 64.
Fnr. 36/68
BYGNINGSKO...
15.1.68 00030
MOTTATT - JR. NR.
671354
2V-2.
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
LEIEAREAL: 90M²
ELAD: 2. MÅL: 1:50
PLAN, 2. ETASJE.
65104. TEGN. 9/6-67. SR.
67029 Rev. 11/6-67 O.K.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Kongensgt. 66 – Postboks 128
TRONDHEIM
Telefoner 24.990 – 26.172
48
STUE 32,8M²
BALKONG.
Godkjennes
for lånesøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av: idag
Jnr. 1334/67
for Statens distriktsarkitekt for Trøndelag
Trondheim 8/6 1967

Jm. 36/68

Herrer K. Lien og B. Ristad,
Lykkmarka 64,
7080, Heimdal.

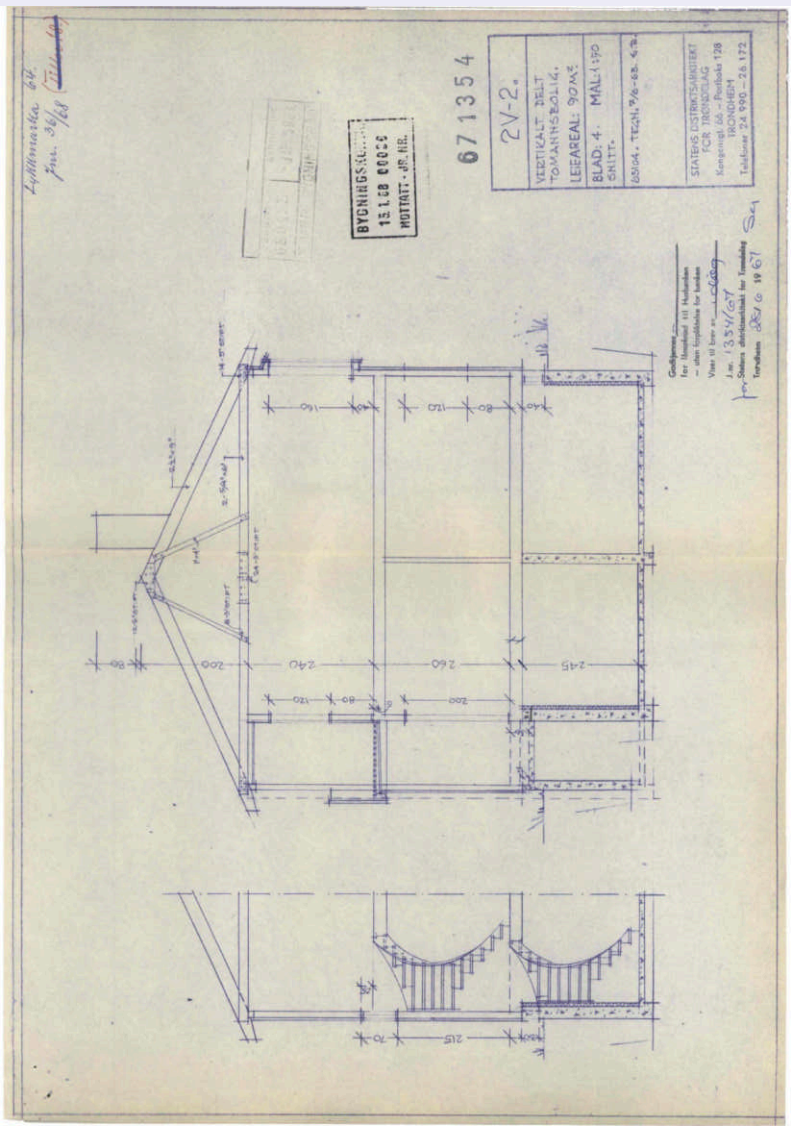
Ad. Deres bolighus på nr. 64, Lykkmarka.

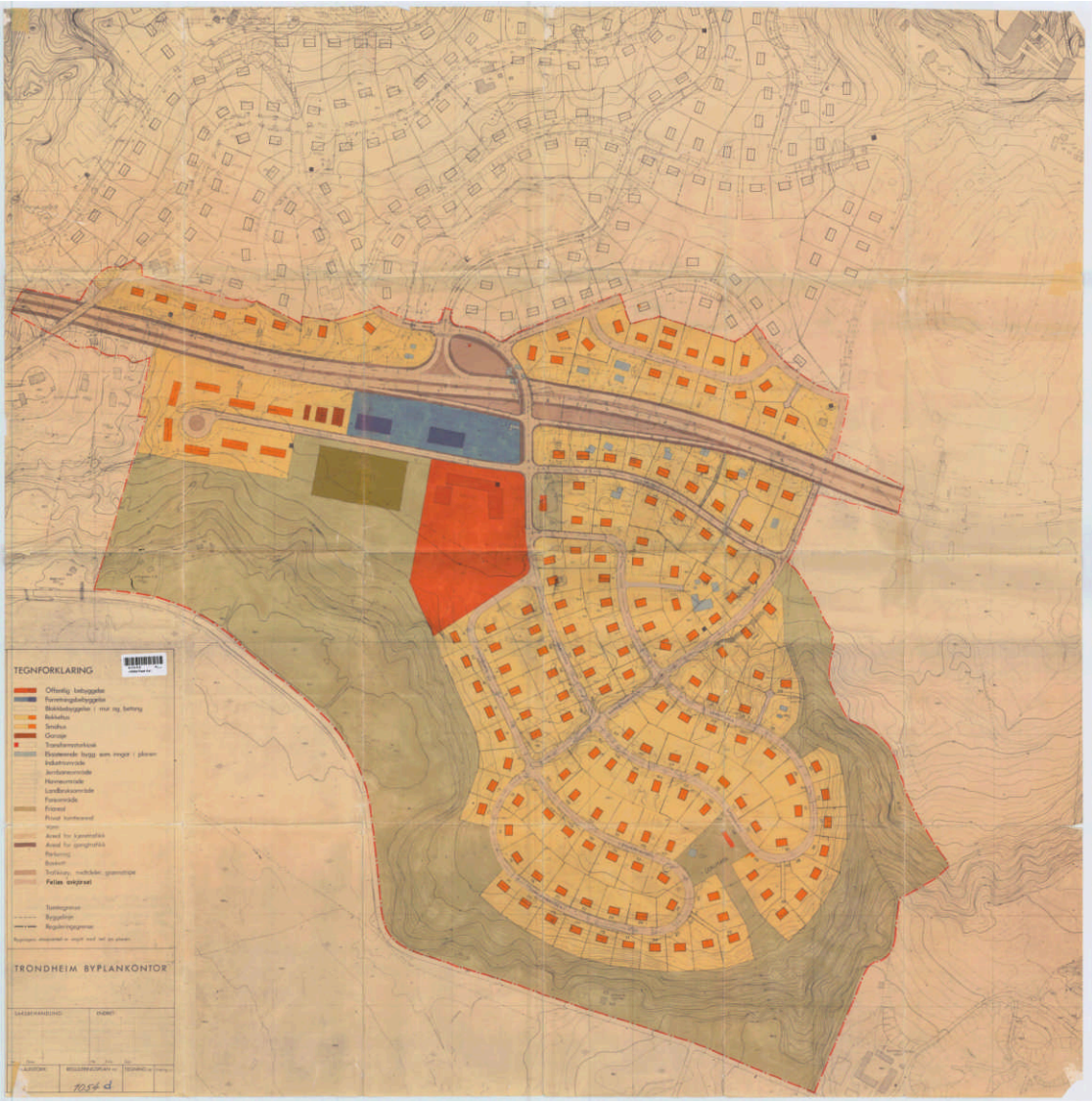
Inspeksjon er foretatt 24.3. d.å.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene.
Gjenstående arbeider må være utført innen 20. juli d.å.
Huset er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

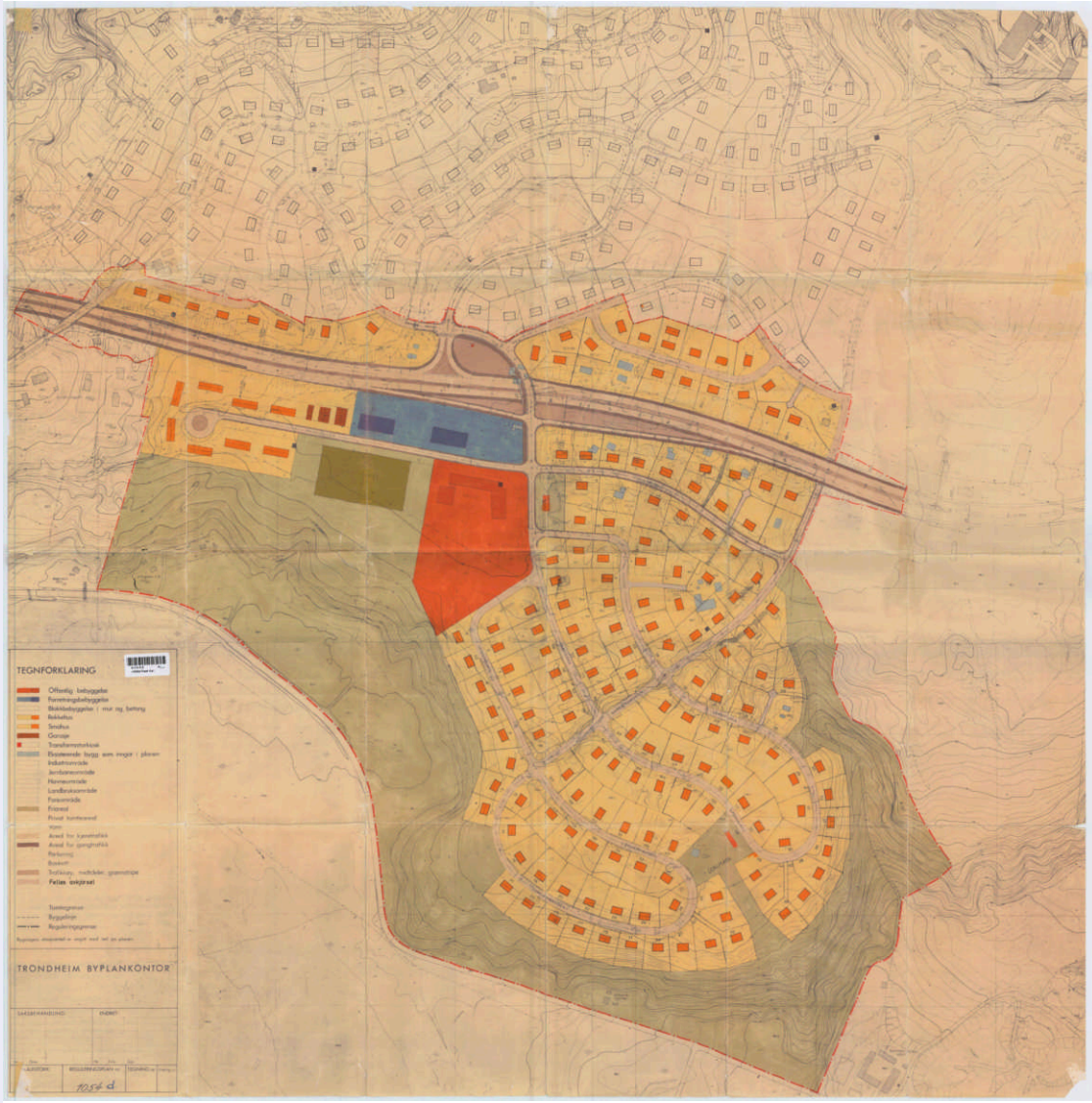
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25.3.69

A. Øren






TEGNFORKLARING
TRONDHEIM BYPLANKONTOR


TEGNFORKLARING
TRONDHEIM BYPLANKONTOR

R 1054 II, st.f. 11.08.66

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

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 (1054d).

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

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

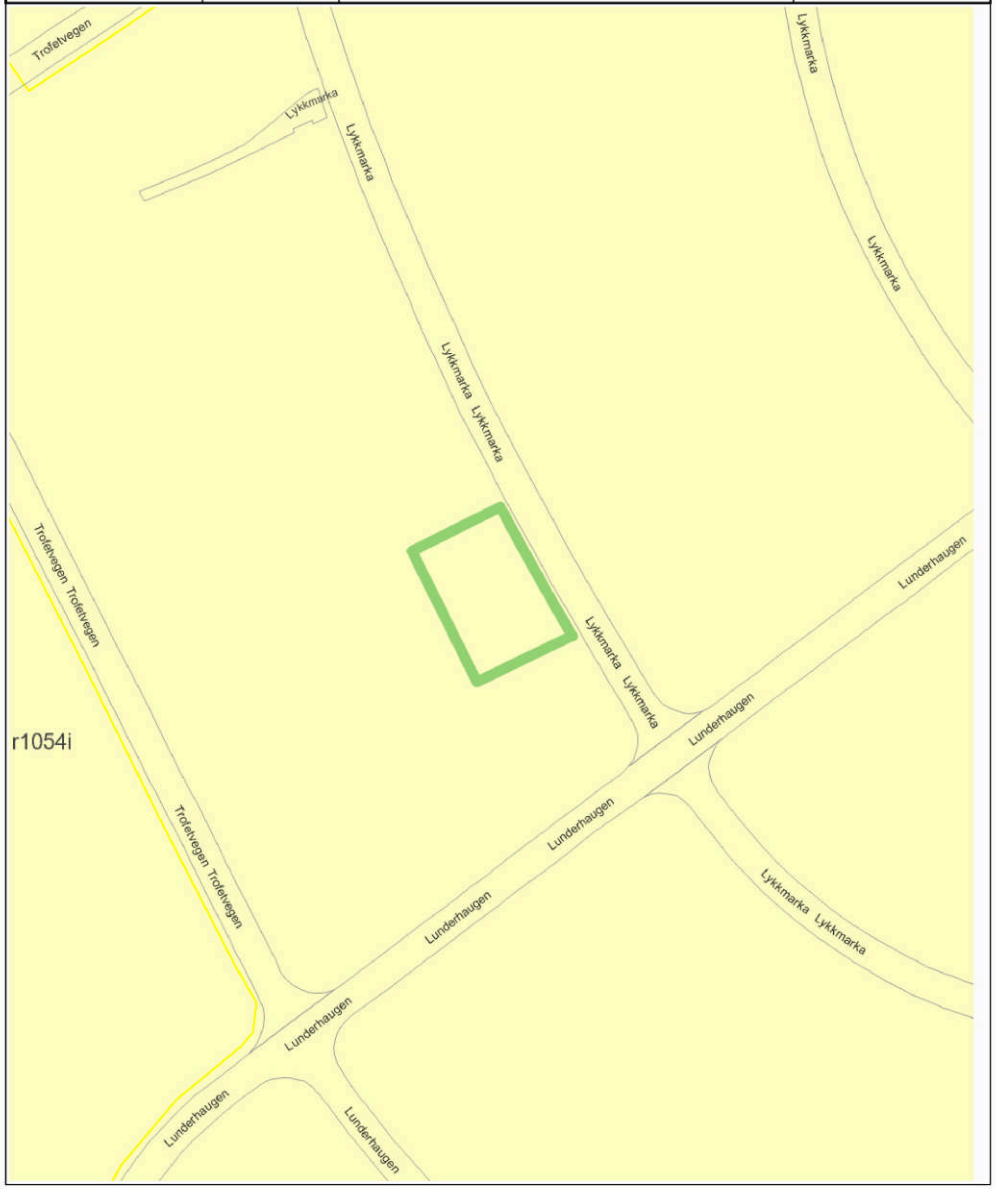
8. Bygningsrådet kan tillate 2 eneboliger, eventuelt sammenkoblet med garasje på samme tomt når disse planlegges som en enhet.
Bygningsrådet kan godkjenne eventuell senere deling av tomten uavhengig av naboavstander i de tilfeller det avgis tilfredsstillende tinglyst erklæring om felles forhold ved tomten 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.

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 323 | Bnr: 360 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lykkmarka 64<br>7081 SJETNEMARKA | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

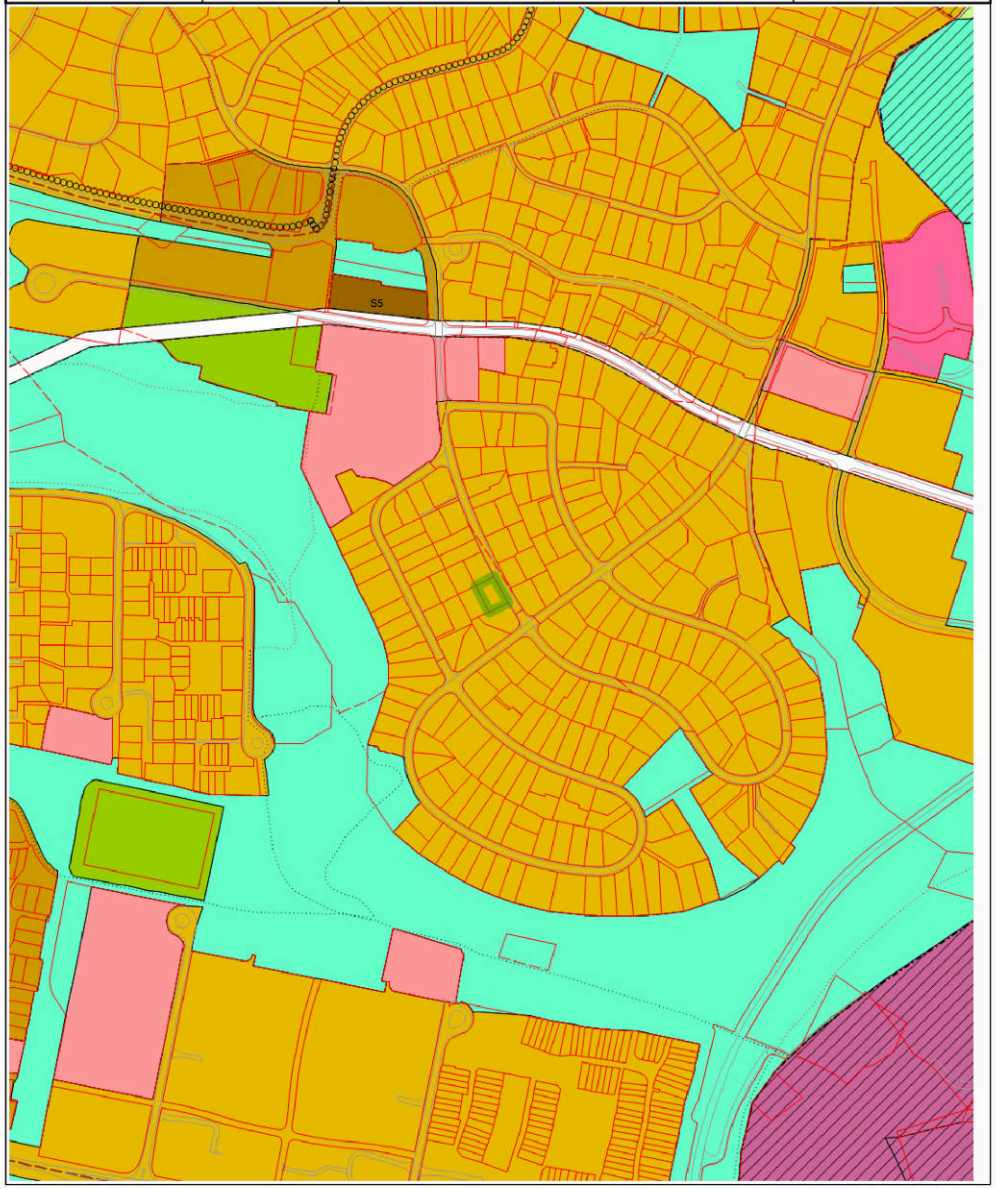
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 323 | Bnr: 360 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lykkmarka 64<br>7081 SJETNEMARKA | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000




## Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/4192/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 10:26


DAGBOK NR. 04192 | DAGBOK FØRT 25.3.71 TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

# ERKLÆRING

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

Undertegnede Kåre Lien

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323/~~360~~ 450 *gate/bruksnavn Lykkemarka 64 B

og undertegnede Björn Ristad

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 323/~~360~~ *gate/bruksnavn Lykkemarka 64 B

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 2-10-68

Tr.h. byg.jnr. 1410/68, og bindende for oss og senere eiere:

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

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

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim, den 13/11 1968

Kåre Lien

Kan tinglyses.
Trondheim den 23.11.68
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Ifølge fullmakt

Björn Ristad

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

1. Mary Brandmo 2. Fru Tora Jacobsen

*) Stryk det som ikke passer.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9074/107
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 10:27


Dok.nr. 9074 dagbokført 5/7.69
Trondheim byskriverembete

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

## Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

| Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.) | Kommune | Eier |
|---|---|---|
| 323-360 Björn Ristad 323-450 Lykkemarka 64 | Trondheim -"- | Björn Ristad Kåre Lien |

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

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

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

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

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

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

Tr. heim den 28-6-69

Björn Ristad. Kåre Lien

Til vitterlighet :
Reg. Thor Thomassen Harriet Ellarthimmissen

lo-61

TRONDHEIM KOMMUNE

Stempel kr 55.-.

Dok.nr. 8785 dagbokført 23/7-68
Trondheim byskriverembete

# SKJØTE

I henhold til formannskapets vedtak av 7/7 1966 skjøter og overdrar herved Trondheim kommune eiendommen Lykkmarka 64

g.nr. 323 br.nr. 360 i Trondheim til Kåre Lien, f. 3/6-36 og Björn Ristad, f. 5/2-24,

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Etter målebrev av 14/2 1968 utgjør parsellen 1039,1 m²

og skal betales etter pristakst med kr. 5,- pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

Kjøpesummen kr. 5.195,50 - femtusenetthundrenittifem 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 22. juli 1968

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör
ordförer.

Gjenpartens riktighet bekreftes.
For Trondheim finansrådmann:
J. Dzau.

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




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

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# 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: 31260139 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Lykkmarka 64, 7081 Sjetnemarka.
Gnr. 323, Bnr. 360, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no