PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SKJETNEMARKVEGEN 38B
VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Egil Haugen	Inger Johanne Haugen

Gateadresse
Skjetnemarkvegen 38B

Poststed	Postnr
SJETNEMARKA	7081

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 93253520

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114251081

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom. Av og til dukker det opp vann på gulvet i vaskerommet. Fukt mellom varmvannstank og sluk. Dessverre er laveste punkter på gulvet ved siden av sluket og det legger seg derfor en liten dam ved siden av. Varmtvannstanken er byttet i 2023 da vi trodde denne var årsaken. Ser det samme fenomenet med ny varmtvannstank. Diskutert med rørlegger, han var ganske sikker på at fukten skyldes feil på overtrykksventil.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i første etg: Pusset opp ca. 1990. Bad i kjeller: Pusset opp i 2017. Arbeidet utført av Bygg Design AS. Vaskerom: Pusset opp i ca. 2015.

Arbeid utført av: Bygg Design

Filer

1007-3-602_jrg_sanipex_tappevannsystem-fdv-dokumentasjon.pdf

fdv-dokumentasjon---geberit-as---va_vvs-6165963-med-flere---duofix.pdf

datablad_305hydroban-sept-2024-2.pdf

fdv-dokumentasjon---hansgrohe-as---va_vvs-4244272-med-flere---hg-ecostat-comfort-dusjtermostat.pdf

FRESH_Intellivent_baderomsvifte_fdv.pdf

fdv-sigma-betjeningsplater.pdf

Wedi.pdf

joti-k-sluk-i-plast-75-mm-sluk-joti_fdv.pdf

ifoe-sign-6872-sittehoeyde-460-mm-gulvtoalett-ifoe-6044126_fdv.pdf

Tilbud byggdesign.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1.etg: Nytt sluk og membran ca. 1990. Bad i kjeller: Nytt sluk og membran 2017. Vaskerom: Nytt sluk og membran ca. 2015

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt rør-i-rør skap montert av rørlegger i forbindelse med oppussing av vaskerom og kjøkken i ca. 2015, nytt avløp fra kjøkken ble etablert samtidig. Byggdesign etablerte nytt vann- og avløpsanlegg for bad i kjeller i 2017. Bad i 1.etg ble etablert i ca. 1990.

Arbeid utført av: Byggdesign AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regelverket ble endret slik at det ikke var tillatt med treverk inntil pipe. Gammelt kjøkken var montert inntil pipe. Dette ble utbedret i 2015. Ny ovn ble montert, og oppgradering av pipe. Tilsyn med videokontroll utført av Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS 27.10.2015. Ingen feil/mangler ble påvist, og ildstedet ble godkjent.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur på hjørne ved kjøkken.

Document reference: 114251081

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Buvik Elektro, 2015: Nytt sikringsskap etablert. Nye kurser på kjøkken, spisestue. Skjultanlegg. Byggdesign, 2017: Alt av elektrisk arbeid i kjeller i forbindelse med oppussing av bad og kjellerstue. Nye varmekabler på bad, varmefolie i kjellerstue. Skjultanlegg. Led-lys AS, 2022: Montering av EL-bil lader i garasje.
Arbeid utført av	Buvik Elektro, Byggdesign AS og Led-lys AS

Filer

1Sluttkontrollsamsvarserklæring.pdf

16210 - Sjekk om eventuell jordfeil maalt 7.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av EL-anlegg utført av Tensio 2022. Ingen feil eller mangler avdekket.

Filer

Tilsynsrapport_Tensio.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Nytt tak etablert på slutten av 90-tallet. - Balkong ved kjøkken etablert på slutten av 90-tallet. Nye fundament og bæresøyler fra 2018. - Ny terrasse ved stue etablert i 2025. - Nytt vindu på begge soverom i kjeller (ca 2002 og 2012). Alt arbeid er utført av tømrer i familien. Nytt vindu i vaskerom og kjellerstue i 2017 (Byggdesign)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251081

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Deler av huset står på Trondheim kommunes eiendom (323/639). Dette har ikke påvirket oss hverken økonomisk, praktisk eller med andre forpliktelser.

Document reference: 114251081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Haugen	73222cae2f9adf7312d433d279c74e57458cce60	01.08.2025 11:27:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Haugen	8554f608087634c30956da15149f483c6c4ad221	01.08.2025 11:26:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251081

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Skjetnemarkvegen 38 B
7081 SJETNEMARKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1970
BRA: 213 m^2
BRA-i: 213 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	18	16	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Skjetnemarkvegen 38 B
7081 Sjetnemarka

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33377

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak, det er ved fuktsøk inne i vegg ikke funnet avvik.
På generelt grunnlag anbefales å holde kjeller under oppsyn.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Det er en del malingsflass på balkongens rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Åpninger i rekkverk er for stor nedkant. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning er målt til 14 cm.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes for å bevare treverket lengst mulig og unngå råteskader.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, det kan ikke utelukkes at vinduer må skiftes eller når dette eventuelt kan inntreffe.
Vinduer av denne alderen kan punktering og avvik inntreffe.

Yttervegger

Oppsummering

Ytterkledning består av trekledning som etter alder å dømme er fra byggeår (1970). Det er ikke registrert vesentlige skader, men alderen tilsier at restlevetiden er begrenset, og vedlikeholdsbehov må påregnes. Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av komponentens alder og forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose fra taket for å forlenge levetid og enklere å kontrollere taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i laminat i gang.

Det registreres skjevhet gang/hall hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12-15 mm. Kan skyldes utformingen på trappehullet og at understøtte rundt trapp ikke er tilfredsstillende. Skjevheten er heller ikke veldig stor. TG-2 er gitt med tanke på dagens krav til avvik på høydeforskjell.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 12-15 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en annen/alternativ understøtte til trappehullet.

Ildsted/Skorstein: Spisestue

Oppsummering

Pipa er innkledd med glassfiberstrie i kjeller. Glassfiberstrie skjuler pipens tilstand, og det er økt risiko for skjulte sprekker, riss, sotgjennomslag eller tidligere feil.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne glassfiberstrie fra pipevanger i kjeller.
Det anbefales å sette inn sotlukestein, som kompanserende tiltak for at sotluke er for nært brennbart gulv.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 80 cm. Dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det måles åpning på liggende rekkverk til 18 cm. Det er også mulig å klatre i rekkverket ved liggende rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å etablere stående rekkverk på trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Dette gjelder kun for installasjon i kjeller.

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 - Gjelder de deler av vannrør som går til kjøkken og bad, samt ut til kommunal tilkobling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er på soverom i kjeller rømningsvindu, vinduet er høyt oppe på veggen, og er ikke ihht forskrift til rømningsvei.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
30.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Egil Haugen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Inger Johanne Haugen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skjetnemarkvegen 38 B, 7081 Sjetnemarka**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **323** Bruksnr: **618** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1970**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med kjeller bygget i 1970, påbygd i 1984
Det er støpt grunnmur og støpt gulv i kjeller.
Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Det er bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende panel. Påbygg er kledd med teglstein.
Det er asymetrisk saltakkonstruksjon.
Vinduer av 2 og 3 - lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	213	213	0	0	45
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**233**	**213**	**20**	**0**	**45**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	83	83	0	0	0
1. etasje	117	117	0	0	45
Hems	13	13	0	0	0
Totalt m²	**213**	**213**	**0**	**0**	**45**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	17	13	4
Totalt m²	**17**	**13**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	83	83	0	2 soverom, kjellerstue, bad, vaskerom og kjøkken/bod.	
1. etasje	117	117	0	Entre, gang, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue	
Hems	13	13	0	Hems/stue	
Totalt m²	**213**	**213**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Garasje
Totalt m²	**20**	**0**	**20**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er drenert på oversiden av huset ifbm utbygging av huset i 1984.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for tiltak, det er ved fuktsøk inne i vegg ikke funnet avvik.
På generelt grunnlag anbefales å holde kjeller under oppsyn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med underetasje.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Det er	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet, 2 soverom, vaskerom, bad og gang i kjelleren.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er blitt pusset opp senere år.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang mot soverom.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue. og balkong med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulv er lagt på mark. Terrasse er byttet i 2025. Balkong med utgang fra stue er er satt opp nytt rekkverk i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra spisestue.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye fundament og bæresøyler fra 2018 Nytt terrassedekke og rekkverk fra ca 1995	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er en del malingsflass på balkongens rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor nedkant. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning er målt til 14 cm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling må påregnes for å bevare treverket lengst mulig og unngå råteskader. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er vinduer fra 1982, 1983 og 1989.

Terrassedør er byttet i 2014.
Nytt vindu i vaskerom og kjellerstue 2017
Nytt vindu på begge soverom i kjeller (2002, 2012).

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, det kan ikke utelukkes at vinduer må skiftes eller når dette eventuelt kan inntreffe.
Vinduer av denne alderen kan punktering og avvik inntreffe.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning

Det er stående og liggende kledning på huset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Huset er jevnlig vedlikeholdt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ytterkledning består av trekledning som etter alder å dømme er fra byggeår (1970). Det er ikke registrert vesentlige skader, men alderen tilsier at restlevetiden er begrenset, og vedlikeholdsbehov må påregnes.
Tilstandsgrad 2 (TG-2) er satt på bakgrunn av komponentens alder og forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldloft som i 2014 ble etterisolert med blåsisolering. Det er luke til loftet, men dette er kun for inspeksjon. Loftet er fylt med isolasjon.
Loft er inspisert fra fra loftstrapp, så inspeksjonen er noe begrenset. (loft er fylt med isolasjon)

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet renner og ned løp ifbm bytte av tak.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Asymmetrisk saltakkonstruksjon.

Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne mose fra taket for å forlenge levetid og enklere å kontrollere taket.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er støpt gulv i kjeller og etasjeskillere av trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk i laminat i gang.

Det registreres skjevhet gang/hall hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12-15 mm. Kan skyldes utformingen på trappehullet og at understøtte rundt trapp ikke er tilfredsstillende. Skjevheten er heller ikke veldig stor. TG-2 er gitt med tanke på dagens krav til avvik på høydeforskjell.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 12-15 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en annen/alternativ understøtte til trappehullet.

6.14 Ildsted/Skorstein: Spisestue

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa er innkledd med glassfiberstrie i kjeller. Glassfiberstrie skjuler pipens tilstand, og det er økt risiko for skjulte sprekker, riss, sotgjennomslag eller tidligere feil.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne glassfiberstrie fra pipevanger i kjeller.
Det anbefales å sette inn sotlukestein, som kompanserende tiltak for at sotluke er for nært brennbart gulv.

6.15 Ildsted/Skorstein: Stue

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Ildsted/ovn + oppgradering av pipe i 1.etg ble etablert i 2014. Tilsyn og godkjenning av feievesenet i 2014.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnreding med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er montert komfyrvakt ved ventilator.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ingen avvik funnet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er på soverom i kjeller rømningsvindu, vinduet er høyt oppe på veggen, og er ikke ihht forskrift til rømningsvei.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen sirkeltrapp i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Rekkverket måles til 80 cm. Dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det måles åpning på liggende rekkverk til 18 cm. Det er også mulig å klatre i rekkverket ved liggende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å etablere stående rekkverk på trappen.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nytt avløpsrør fra kjøkken.
Nytt avløpsrør fra bad oppe.
Avløpsrør ut er fra byggeår

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er vannrør i hovedsak av kobber.
Det er lagt rør i rør til bad og vaskerom som er renovert.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider ifbm oppussing av bad og vaskerom.
Det er lagt rør-i-rør til nytt bad,
vaskerom i kjeller og kjøkken,
og klargjort for ytterligere
oppgraderinger av vannledninger.
Vannrør til bad 1.etg er i kobber.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Dette gjelder kun for installasjon i kjeller.

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 - Gjelder de deler av vannrør som går til kjøkken og bad, samt ut til kommunal tilkobling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er gjennomført el-kontroll i 2023.
Det er vel utført arbeid på det elektriske anlegget etter byggeår?
- Ny sikringsskap i 2014
- Ny el-bil lader 2022
- nytt skjultanlegg på kjøkken, spisestue fra 2014.
- Nytt skjultanlegg og varmefolie i kjellerstue
- Nytt skjultanlegg og varmekabler på bad i kjeller
- Nye varmekabler på bad 1.etg 1990.
- Varmekabler i peisestue fra 1984

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i 1 etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen er eldre, denne er ikke datostemplet.

Når var siste service på anlegget?	
Det er gjennomført service på varmepumpe annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp midten av 1990 tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, toalett og dusjhjørne med garnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.
Taket på baderommet bærer preg av et det ikke er elektrisk avtrekk.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Badet ligger i en påbygd del av huset, og våtsone ligger derfor på yttervegg. Det er ikke tatt hull på yttervegg for å foreta fuktsøk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble pusset opp i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, badekar og og dusjhjørne med glassvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtsone er i mur/ betong og ligger under bakken, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv, malt panel på vegger og systemhimling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble pusset opp i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk er under oppvaskbenk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra vaskerommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt fuktsøk i treverk i bod mot våtsone og inspeksjonsluke på vaskerommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

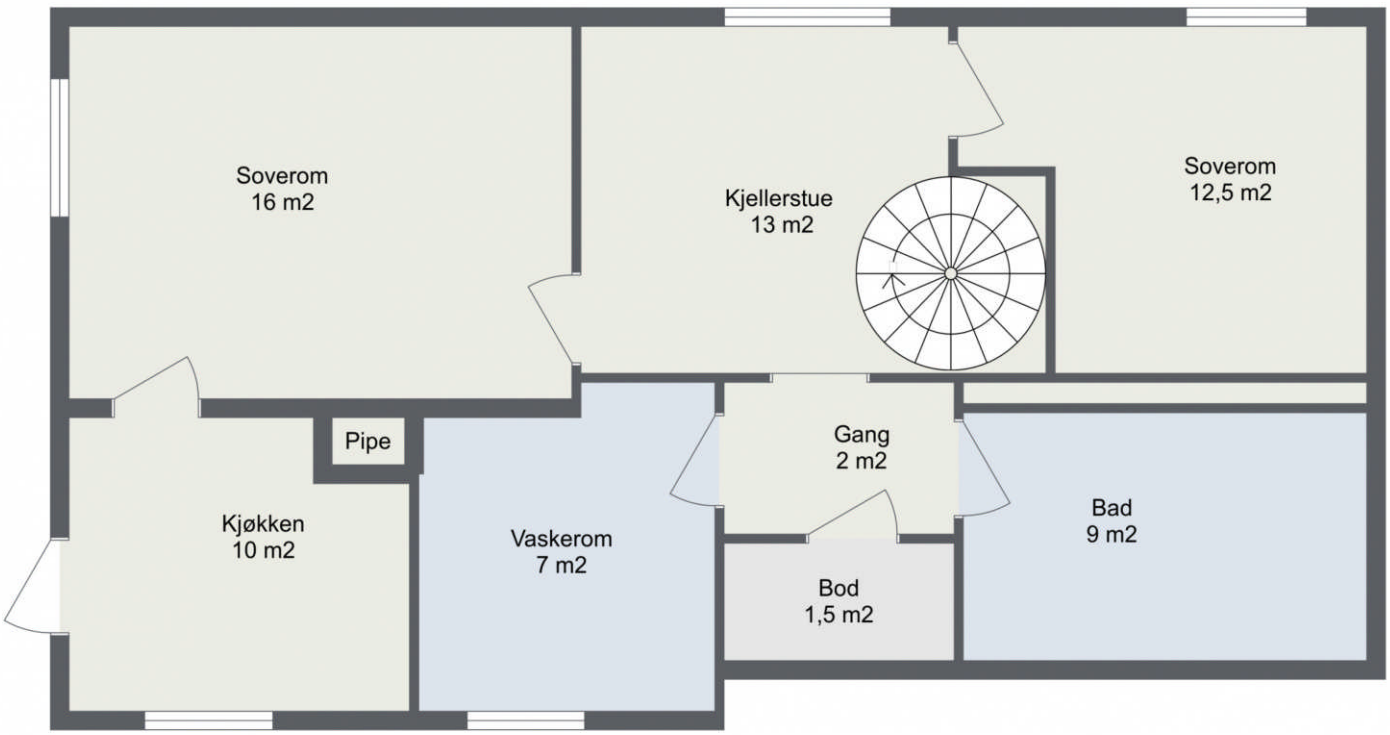
6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kjeller



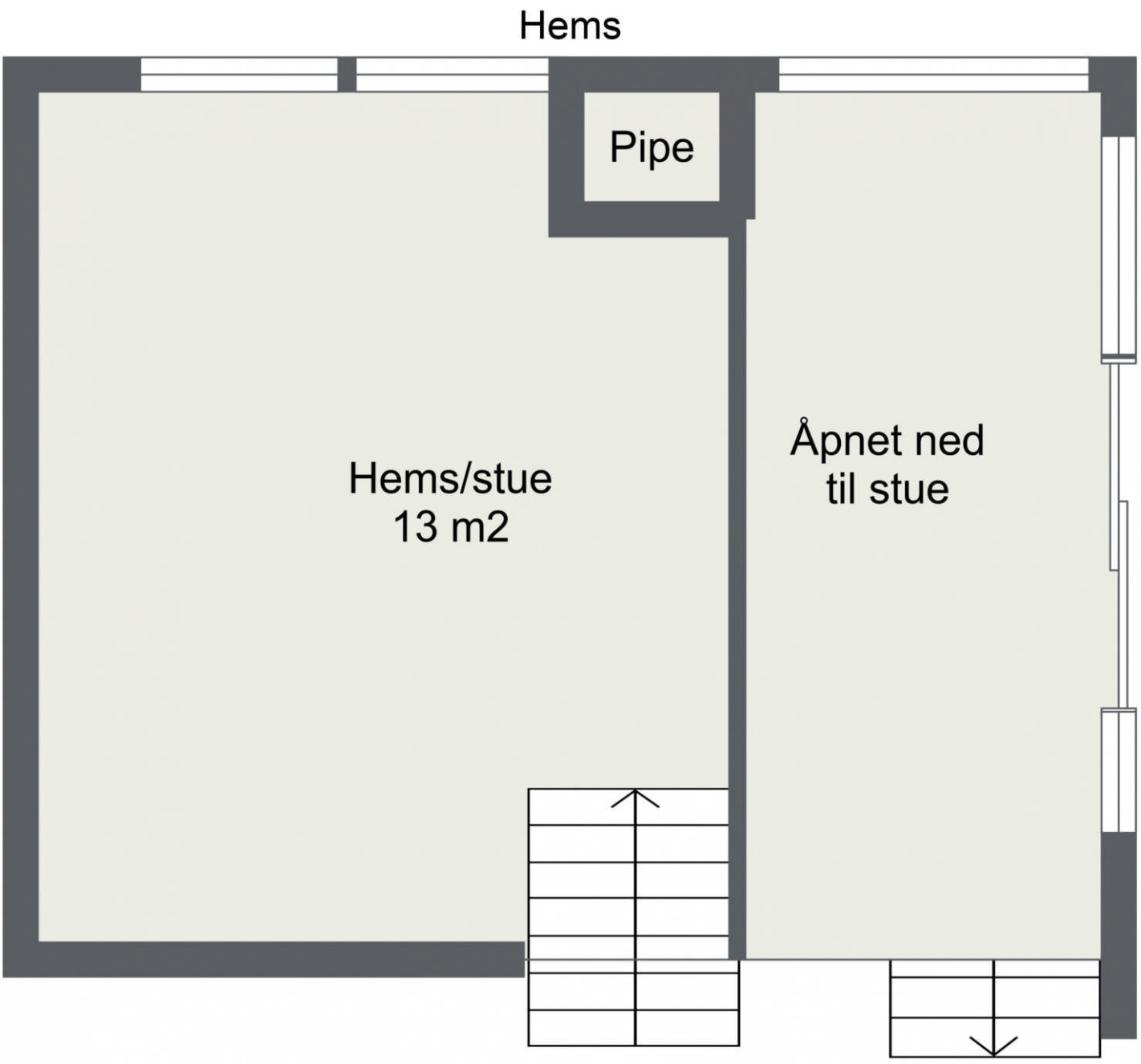
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

1. Etasje



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).

TAKST MIDT-NORGE



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).

TAKST MIDT-NORGE

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr 866/69
G.Nr. 323	Br.nr. 191	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Skjetnemarkveien 38		den 25.6.69	Sak nr. 69/1125

Byggemelding av 27/5-69 fra Kåre Wangen og Svend Arvid Bjerkan på 2 eneboliger av tre på en etasje + utgravd kjeller, sammenbygget med garasjer, 2 2 leiligheter på 4 rom og kjøkken, bad og w.c. i 1. etasje, hobby- og ytre rom i kjeller.
Areal 188 m^2 (ekskl. garasjer).

Vedtak:

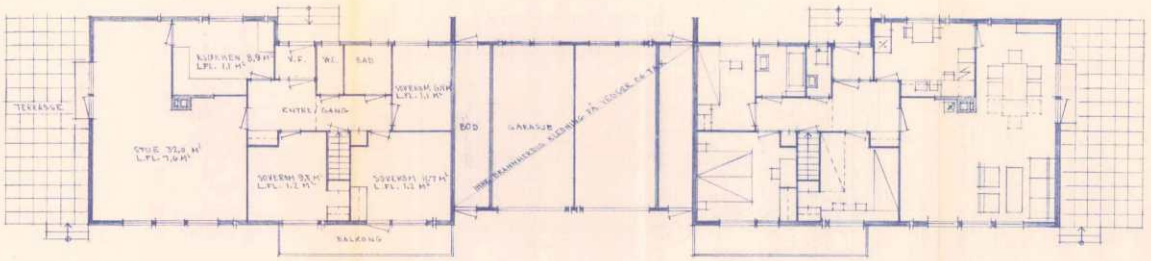
Ad. Situasjonskartet.

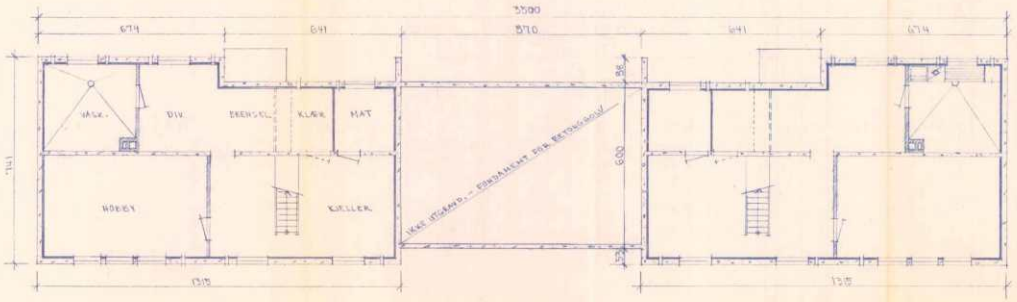
Vann- og kloakkanlegg må utføres i samsvar med bying. utt. av 30/1-69 og helserådets utt. av 18/1-69 på sit.kartet.
Grunneiertilskudd betales i forbindelse med kjøpet av tomten.

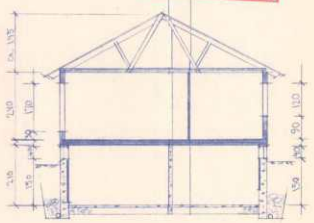
Ad. Byggemeldingen.

Planene godkjennes.
Huset tillates plassert som vist på sit.kartet.
Før byggetillatelse blir gitt må det framlegges profiler av terrenget med hus og vei inntegnet.
Det skal også vises avløpsmuligheter for drensledningene.
Garasjene skal ha støpt gulv og må luftes ved gulv og tak. De må kles og gjøres gasstett mot boder av asfaltimpregnert papp med limte skjøter.
Skillevegg i garasjene må være av min.. ½-stens vange.
Pipe gjennom blindloft må mures med 1-stens vange.
Tegning med angibelse av ventilasjon samt statiske beregninger og konstruksjonstegninger av frittbærende takstol må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålinsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til

Sentrum 8000-5-69







TYPETEGNINGEN ER UENDRET. BORTSETT FRA GARASJER.

BYGNINGSRÅD

Mottatt
1 8 JUNI 1969
Bygn. råd. j.nr. 866/69

Skjetnemarkvegen 38.

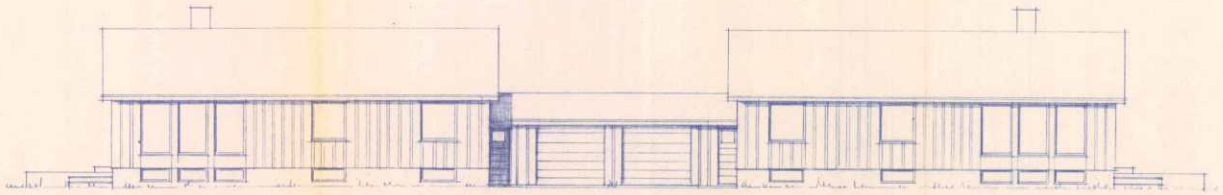
TOMANNSBOLIG (REKKEHUS)

TYPE TJØGSTAD '72.

BRUKSAREAL 2 x 85 M² = 170 M² BOKSKAREAL 259 M²

PLANER OG SNITT 1:100

69051

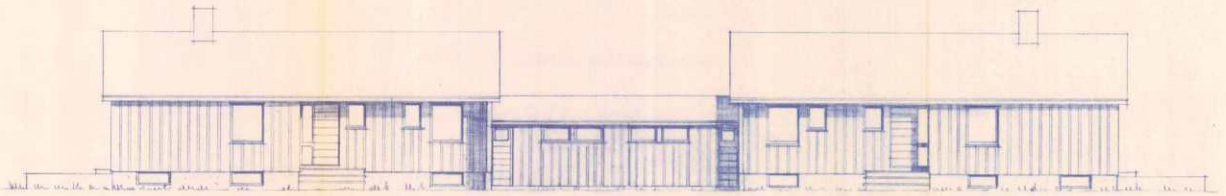


SYD

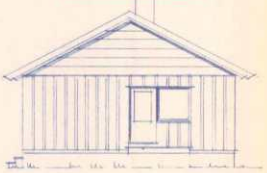


SNITT GARASJE, MOTSTÅENDE FASADER

Mottatt
1 9 JUNI 1969
Bygn. råd. kor. 866/69



NORD



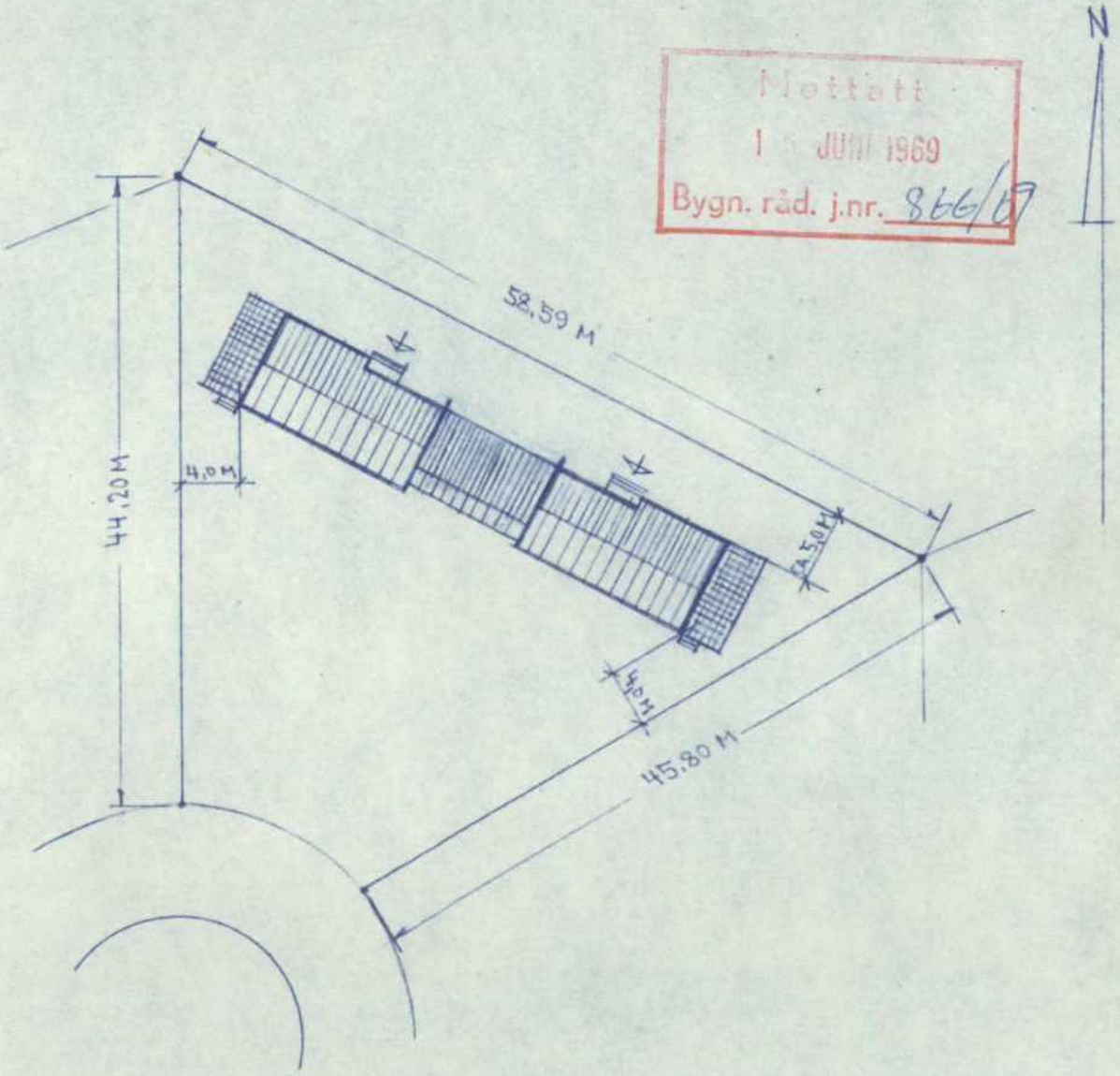
ØST SPEILVENDT VEST

Skjelnemarksvegen 38.

TYPE FJORDSTAD 7½	TOMANNSBOLIG (REKKEHUS)	
	LEIEAREAL:	DEKKAREAL:
FASADER	BLAD 12 MÅL 1:100	DEN NORSKE STATS HUSBANK Arkitektkontoret for Typetegning Arkitektavdelingen Trondheim 11.6.1963 Tegn: O.Ø.
69051	REV.	

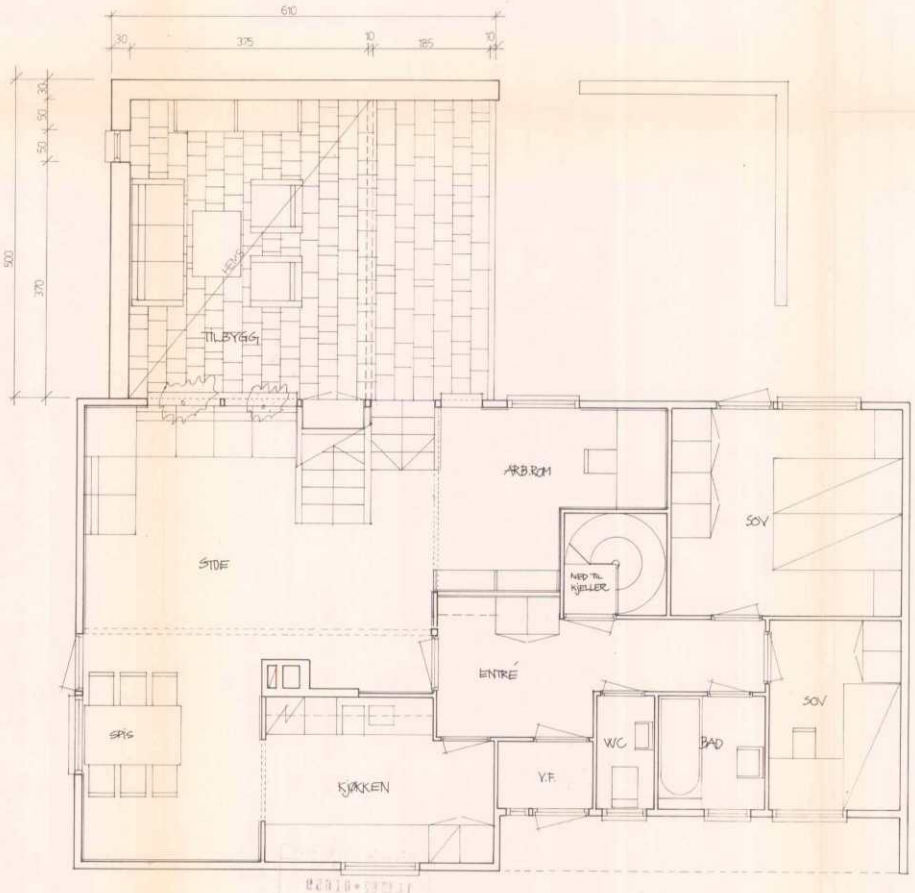
TRONDHEIM
Sak nr. 01125 | Behandlet 23.6.69
BYGNINGSRÅD

Mottatt
16 JUNI 1969
Bygn. råd. j.nr. 866/69



TYPE FJOGSTAD 7 ½	TOMANNSBOLIG (REKKEHUS) PÅ SKJETNEMARKVEGEN NR. 38, TR. H.
	LEIEAREAL: DEKKAREAL:
SITUASJONSPLAN ETTER MÅLEBREV	BLAD: 3 MÅL: 1:500
68051	REV.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Arkitektavdelingen
Trondheim 11/6-1969 Tegn: O.D.



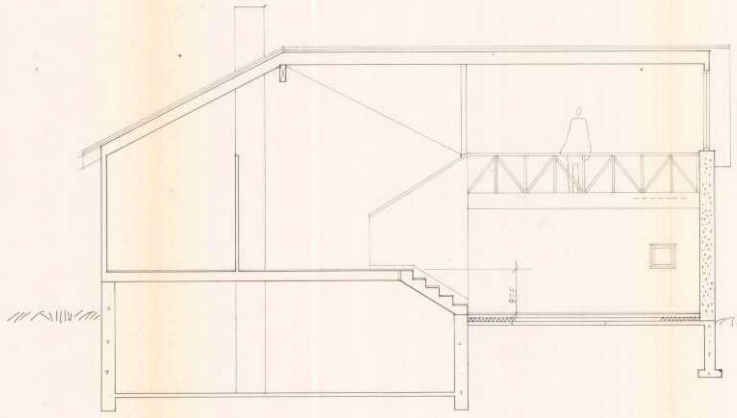
14.0962*01659
TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1 JULI 1962
INNR.
ARK. NR.

UTVIDELSE AV BOLIG
FOR BAM. VANGEN,
SJETNEMARKVN. 38B

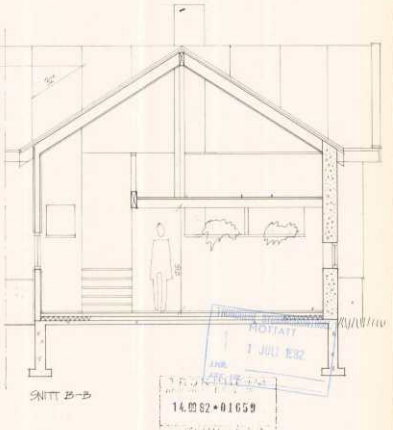
PLAN 1. ETG.
M=1:50

ARK. MNAL. ODD THOMMESEN
VIC. BAUMANNSV. 32 C, TLF 33 7850

01



SNITT A–A



SNITT B–B

MOTTATT
7. JULI 1982

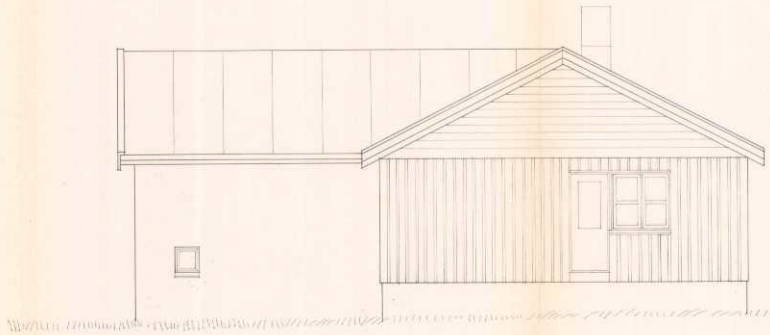
14.07.82-01659

UTVIDELSE AV BOLIG
FOR PAM. VANGEN,
SJETNEMARKVN. 38B

~ SNITT, M = 1:50

05

ARK. HAUG ODD TRONHEIM
VIS-BALLMANN. 92 C - 82 30 70

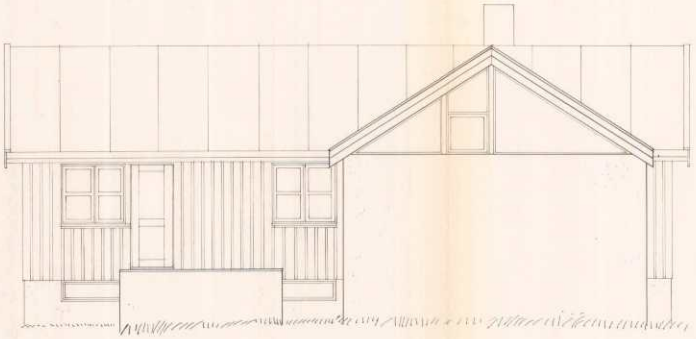


UTVIDELSE AV BOLIG
FOR FAM. VANGEN
SJETNEMARKVN. 38B

FASADE MOT ØST
M=1:50

ARK. MNAL ODD THOMMESEN
VIC. BAUMANNSV. 32 C TLF 33 76 0

02



TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1 JULI 1982
Lnr.
Arkiv nr.

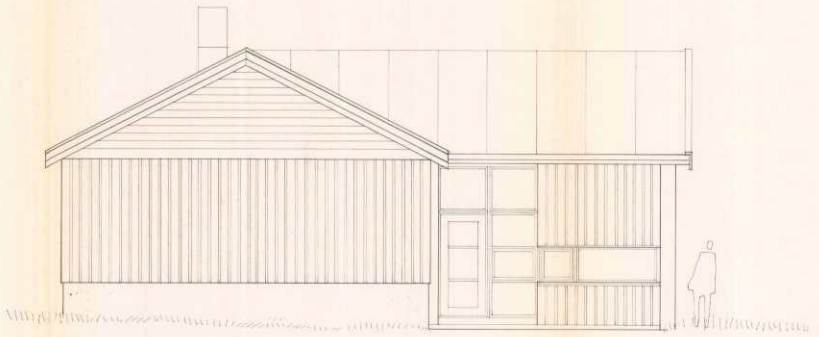
UTVIDELSE AV BOLIG
FOR FAM. VANGEN,
SJETNEMARKVN. 38B

FASADE MOT SØR
M=1:50

14.06.82-01659

ARK. MAAL. ODD THOMMESEN
N-7000 TRONDHEIM, BAUMANNSV. 32 C, TELEF. 33750

03



MOTTATT
1 JULI 82

UTVIDELSE AV BOLIG
FOR. BAM. VANGEN,
SJETNEMARKVN. 38 B

~

FASADE MOT VEST
M = 1:50

14.06.82 • 01659
BYGNINGSRÅD

ARK. MNAL. OG TEKNISK
VG. BRANNDEK. 32 C, TLF. 33 750

04

Jnr. 866/69

Herr A. Bjerkan,
Skjetnemarkveien 38,
7o8ø, Sjetnhaugan

DERES BOLIGHUS PÅ SKJETNEMARKVEIEN 38.

Inspeksjon er foretatt 16.12.7o.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for Deres leilighet.
Gjenstående arbeide må være utført innen 15.3.71.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger datert 25.6.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 17.12.7o

A. Øren

Jnr. 866/69

Herr Kåre Wangen,
Skjetnemarkveien 38,
7o81, Skjetnehaugan

DERES BOLIGHUS PÅ SKJETNEMARKVEIEN 38

Inspeksjon er foretatt 26.1o.7o.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for Deres leilighet.
Gjenstående arbeide må være utført innen 15.2.71.
Huset er oppført i samsvar med godkjente tegninger datert 25.6.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL' den 27.1o.7o

A. Øren

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 618	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 38B 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Hekk

Teiggrensepunkt


Bygningsdelelinje


Takkant


Trapp inntill bygg


Gjerde


Vegdekkekant


Udefinerte bygg

Husnummer


Annet vegareal avgrensning

Kommunalveg gatenavn .

Forsenkningskurve

Gang- og sykkelveg

Eiendomsinfo


Teiggrense god nøyaktighet


Mast


Bygningslinje


Takoverbyggkant


Veranda


Loddrett mur


Sti


Bolig

Husnummer med bokstav


Vegdekkekant


Elv og bekk


Forsenkningskurve


Veg


Teiggrense dårlig nøyaktighet

Skap


Mønelinje


Taksprang


Flaggstang


Annet vegareal avgrensning


Takoverbygg


Garasje og uthus

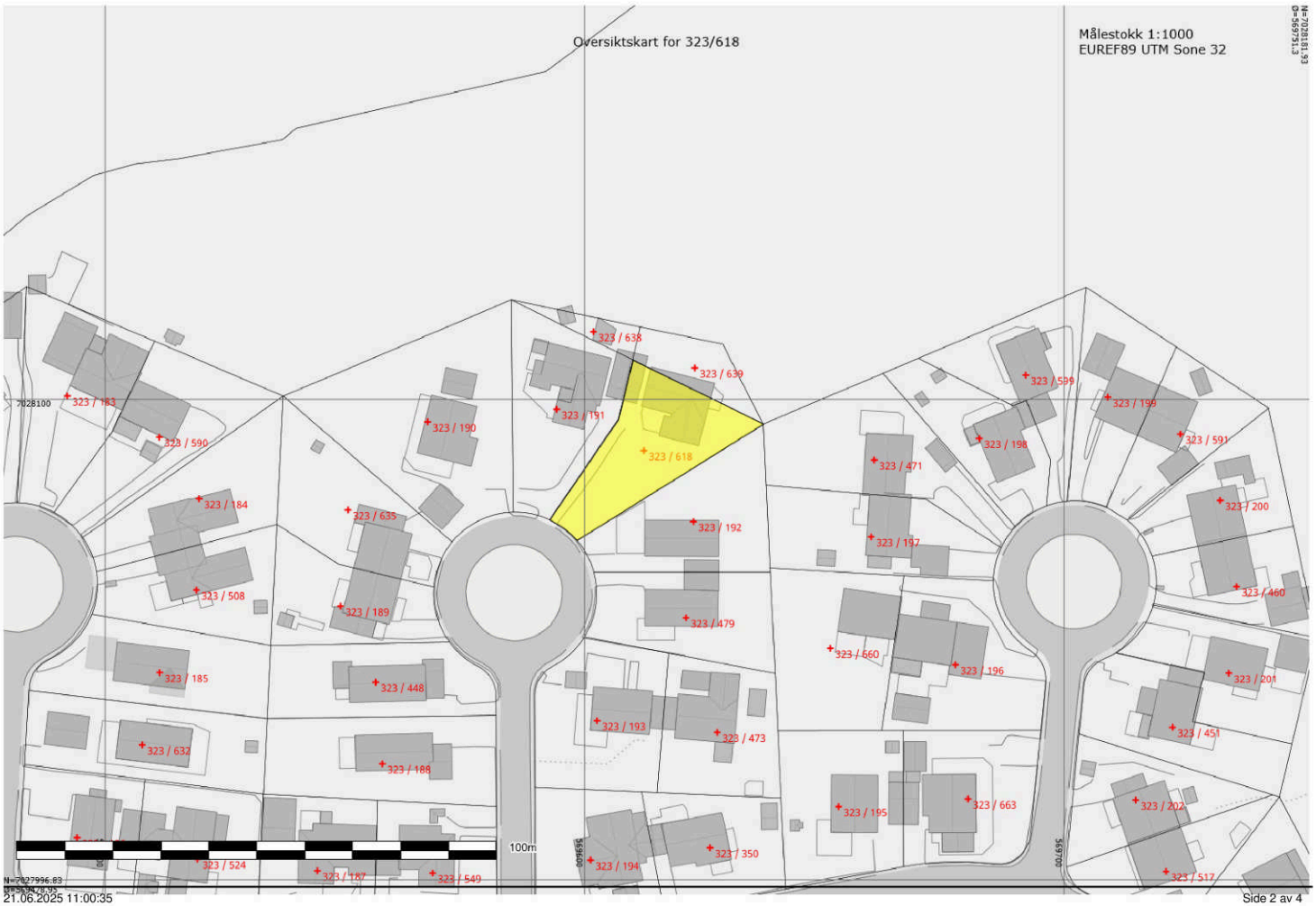
Matrikkelnummer

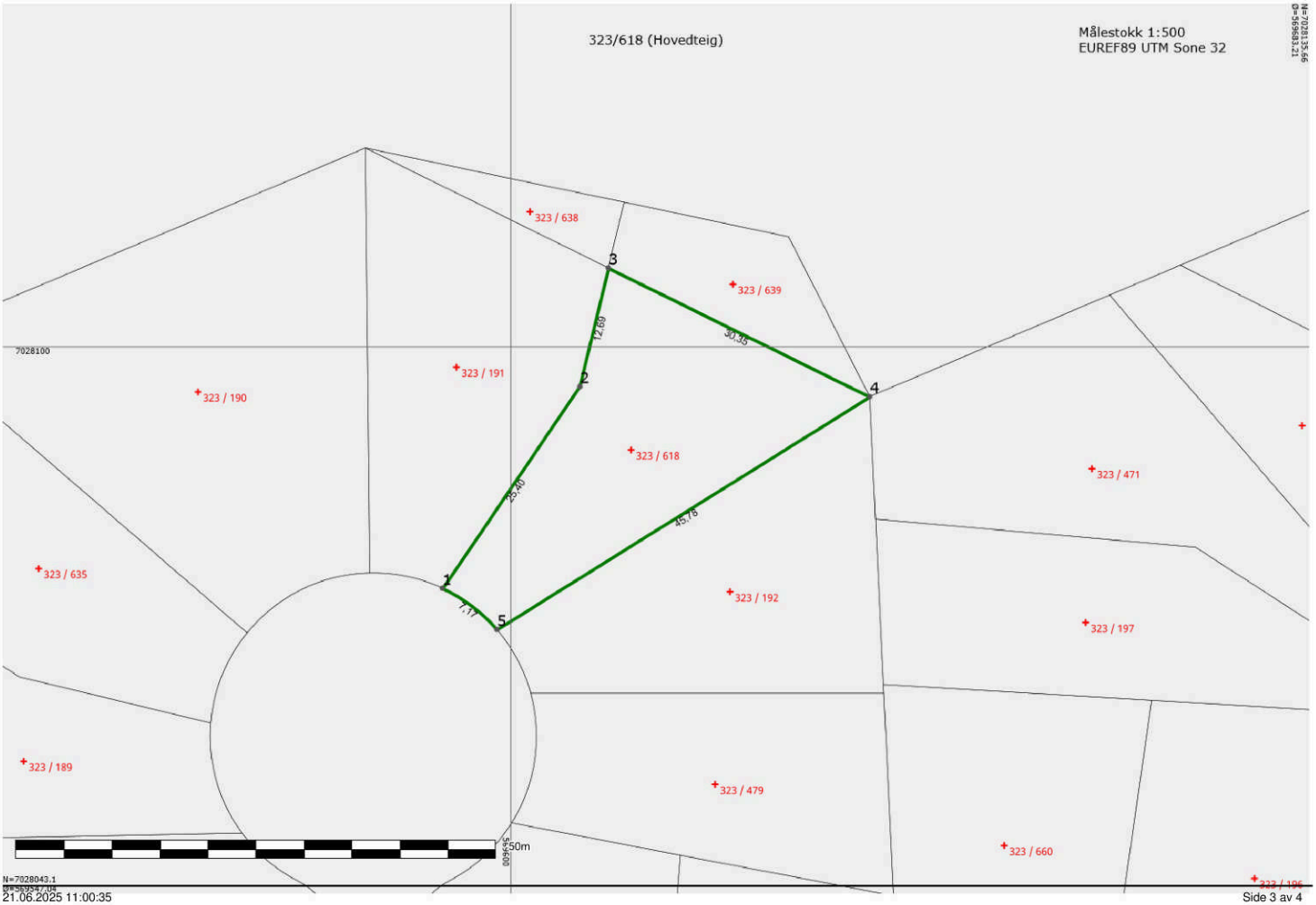

Sti

Høydekurve


Høydekurve

Trapp


Oversiktskart for 323/618
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7028100
323 / 183
323 / 590
323 / 190
323 / 638
323 / 639
323 / 191
323 / 618
323 / 599
323 / 199
323 / 198
323 / 591
323 / 471
323 / 200
323 / 184
323 / 635
323 / 192
323 / 197
323 / 508
323 / 189
323 / 479
323 / 460
323 / 660
323 / 196
323 / 185
323 / 448
323 / 201
323 / 193
323 / 473
323 / 451
323 / 632
323 / 188
323 / 195
323 / 663
323 / 202
100m
569600
569700
323 / 524
323 / 187
323 / 549
323 / 194
323 / 350
323 / 517


323/618 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 638
323 / 639
323 / 191
323 / 190
323 / 618
323 / 471
323 / 635
323 / 192
323 / 197
323 / 189
323 / 479
323 / 660
323 / 196
1
2
3
4
5
12,69
30,35
25,40
45,76
7,77
50m

Areal og koordinater

Areal: 662,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7028089,24 Øst: 569612,53

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7028074,87	569592,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,40	Ikke hjelpelinje		11	
2	7028095,84	569607,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,69	Ikke hjelpelinje		11	
3	7028108,18	569610,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,35	Ikke hjelpelinje		11	
4	7028094,79	569637,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			45,78	Ikke hjelpelinje		11	
5	7028070,58	569598,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	17,00
			7,17	Ikke hjelpelinje		11	

R 1054 I, st.f: 11.12.63

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

NORDRE DEL

V e d t e k t e r

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

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

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

3. Boligbebyggelse. For byggehøyde og etasjeantall gjelder følgende bestemmelser:
   a) Hus som på planen er merket med 1 - tall tillates oppført bare i en etasje. Hvor terrengforholdene naturlig tilsier det ved den plasering huset har på reguleringsplanen kan sokkeletasje innredes.
   b) Alle øvrige bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. To - etasjes hus tillates ikke oppført med sokkel-etasje.
   c) Ingen hus tillates oppført med knestokk, d.v.s. tak-sperrene 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. Tak-vinkelen må for to etasjes hus ikke overstige 30° og for en etasjes hus ikke 45°.

§ 5.

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

§ 6.

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Tillegg vedtatt br. 10.01.84 br. 18.04.67

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

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

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

§ 10.

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

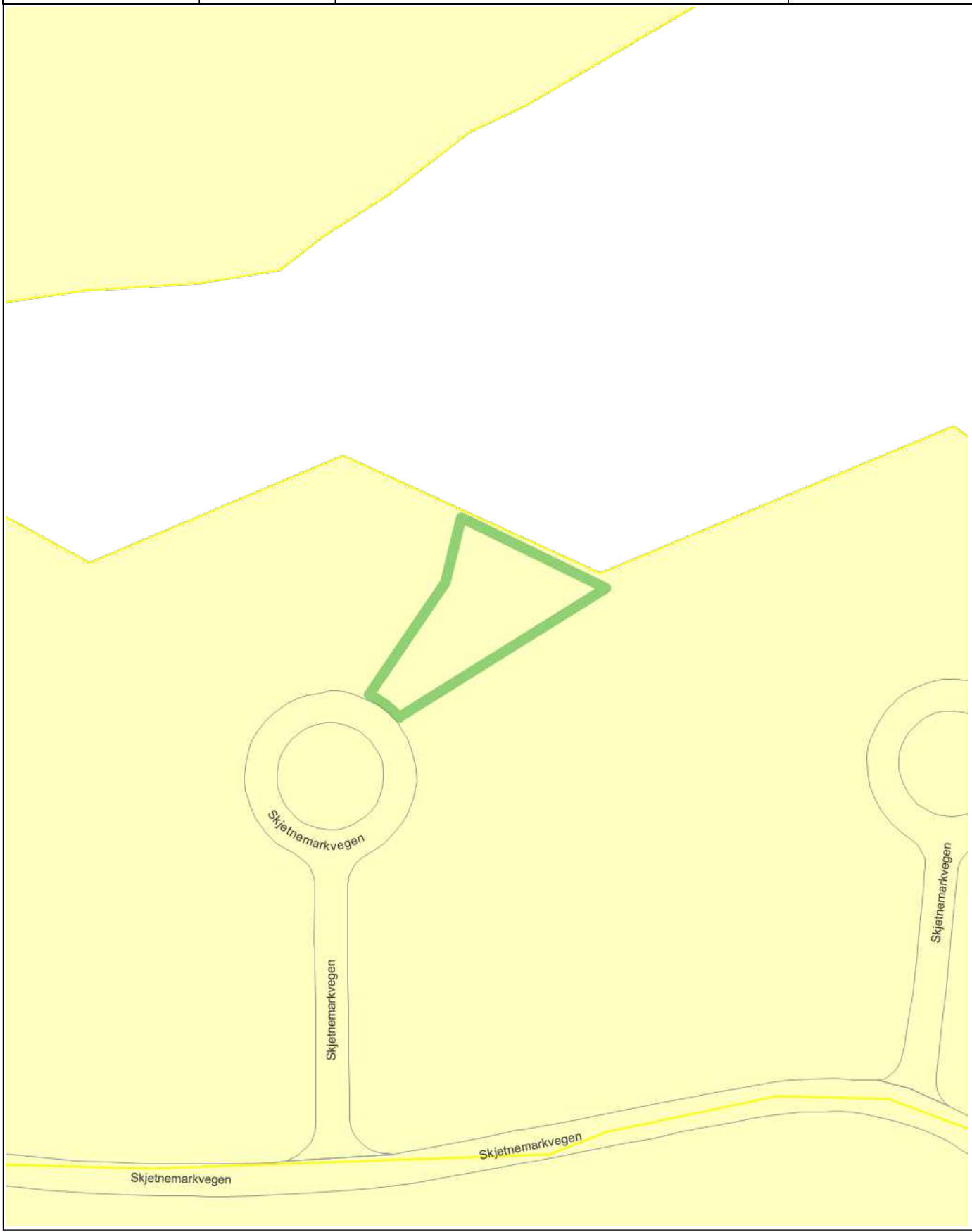
034B210

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 618	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 38B 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

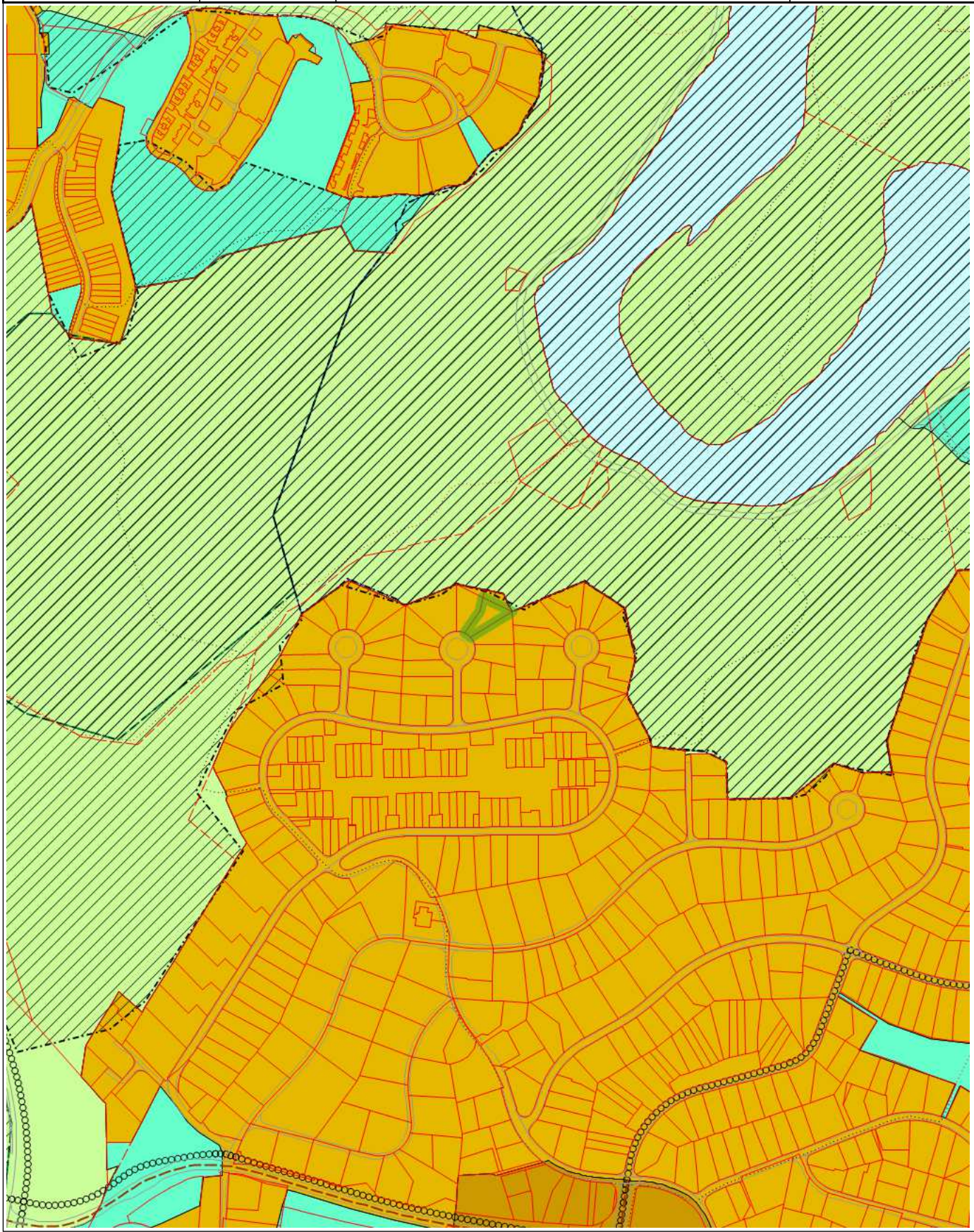
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 618	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 38B 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

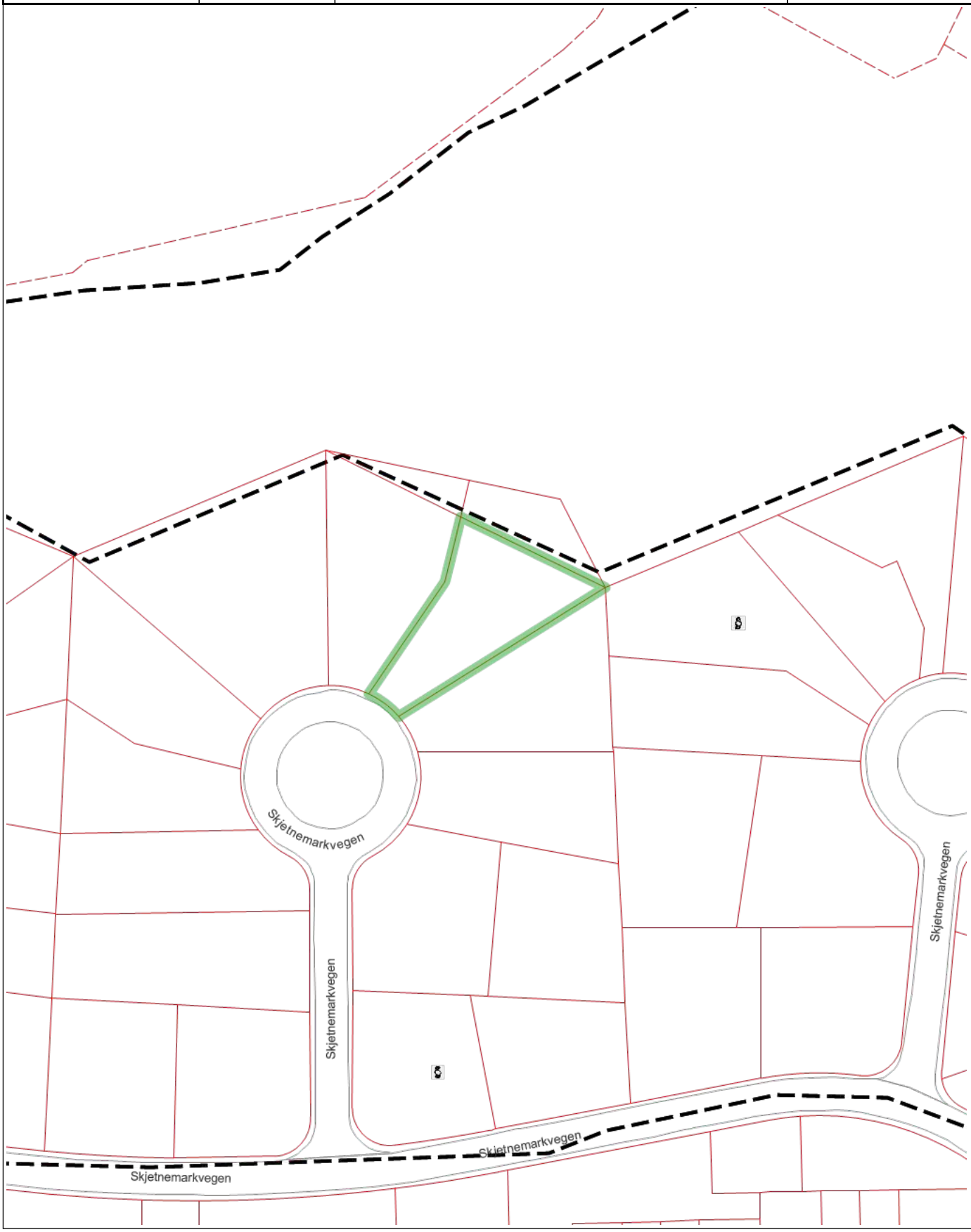
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 618	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjetnemarkvegen 38B 7081 SJETNEMARKA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

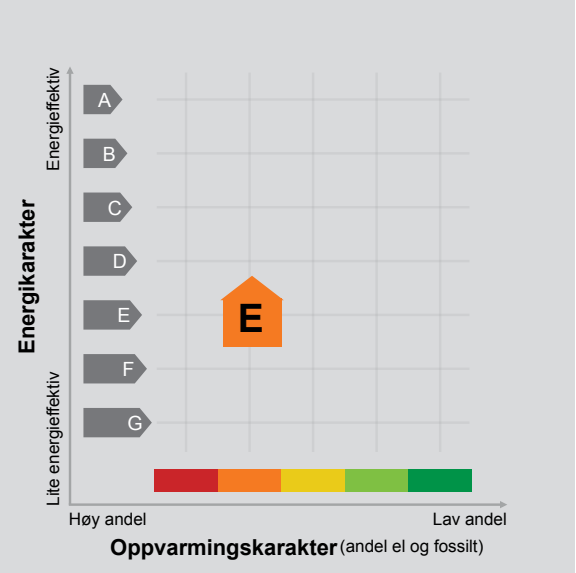
Kommunalveg gatenavn .

§ Plan dispensasjon punkt


RpGrense

ENERGIATTEST

Adresse	Skjetnemarkvegen 38B
Postnummer	7081
Sted	SJETNEMARKA
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	618
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182422800
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142582
Dato	01.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

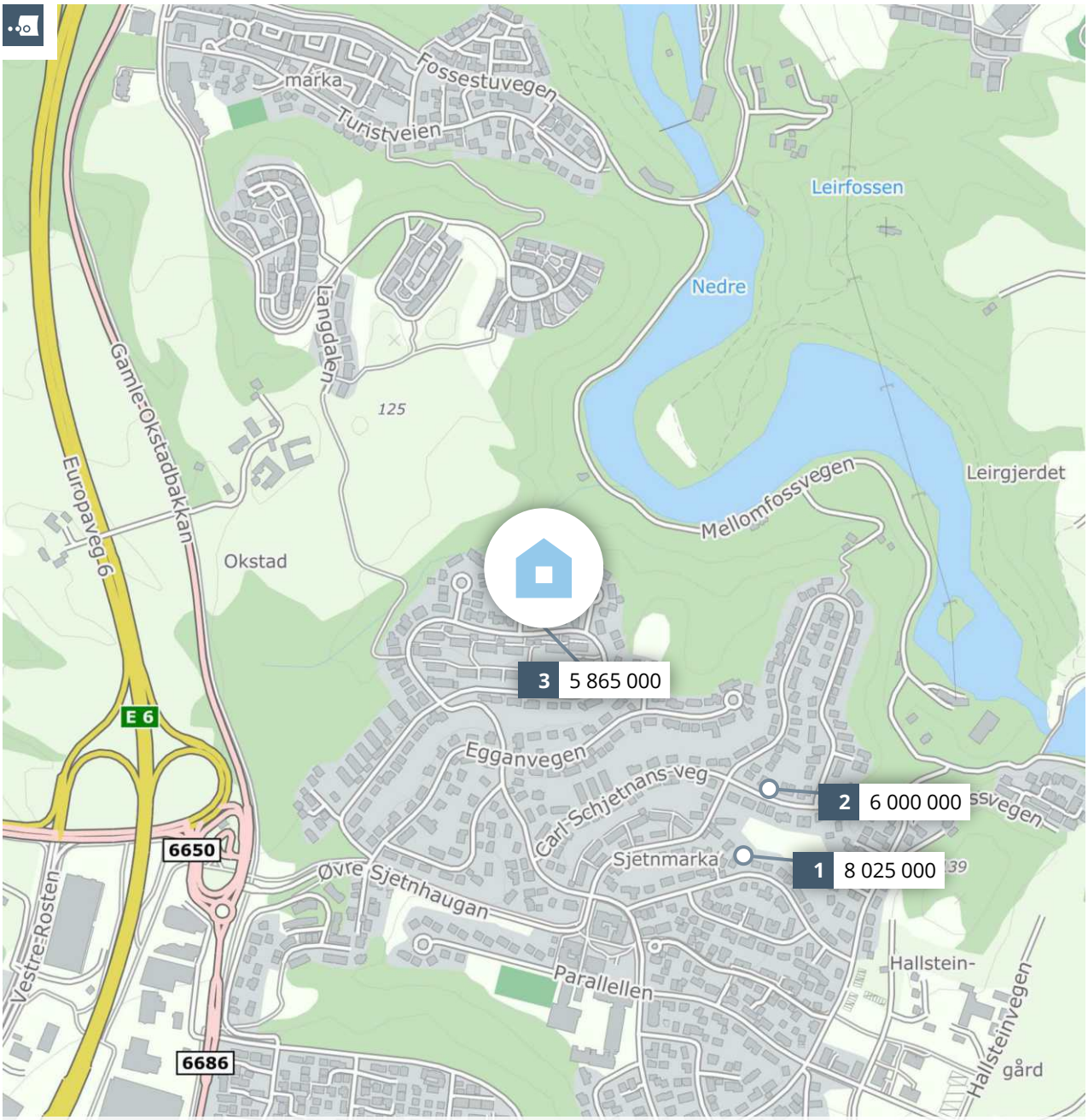
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Meglers verdivurdering

SKJETNEMARKVEGEN 38 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skjetnemarkvegen 38 B, 7081 SJETNEMARKA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 323 BNR 618 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SJETNE-OKSTAD 4

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	30 469
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	213 m²	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					663 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Paul Skolemesters veg 12 B	191 m²	2011	591 m²	4 sov	15.05.2025	7 500 000	**8 025 000**	0	8 025 000	**42 016**
2	Haldor Flatens veg 2 B	168 m²	1969	670 m²	5 sov	22.05.2025	5 990 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**35 714**
3	Skjetnemarkvegen 34	188 m²	1972	576 m²	3 sov	15.01.2025	5 850 000	**5 865 000**	0	5 865 000	**31 197**

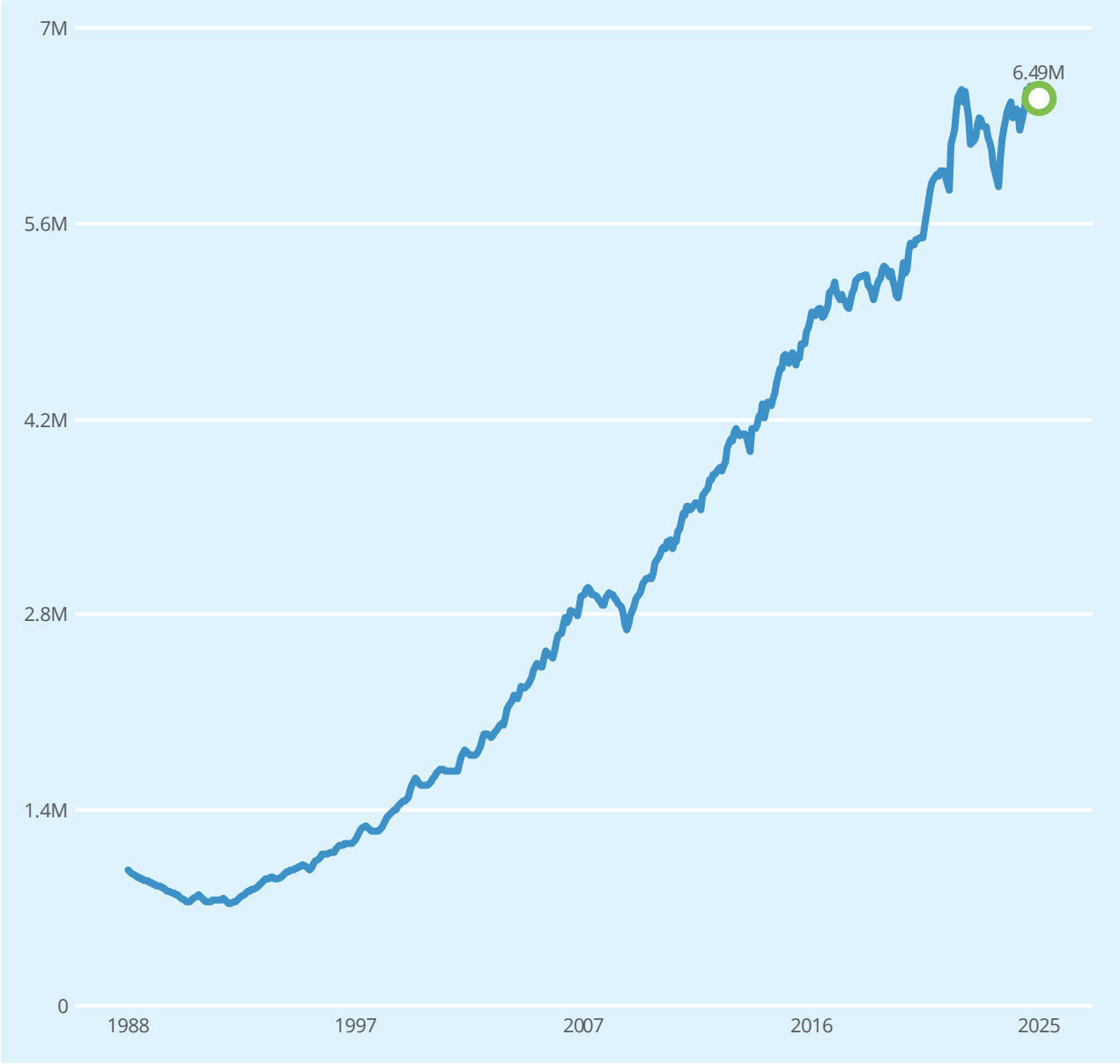
Innholdsrik enebolig med flott hage og grense til skogen i enden av en rolig blindvei. Garasje. Inngang i begge etasjer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

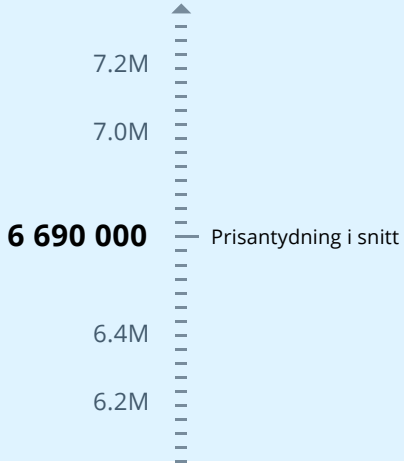
1 Garasje, anneks
2 Enebolig
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.1989		16.08.1989	-	1 090 000	-	1 090 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 7081 SJETNEMARKA nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i 7081 SJETNEMARKA siste 6 mnd

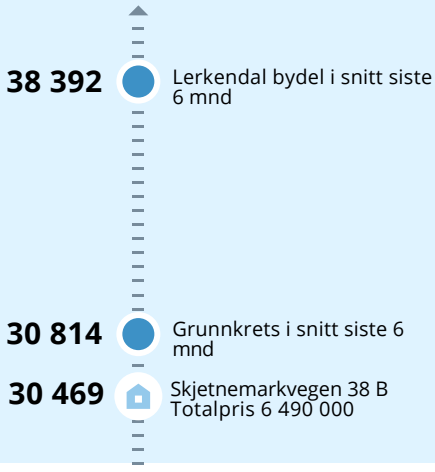
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjetnemarkvegen 38B, 7081 Sjetnemarka
Gnr. 323, Bnr. 618, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251081

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon