

# PROAKTIV

STOR VERTIKALDELT  
HALVPART I BLINDVEG

UTLEIE | VESENTLIG OPPUSSET  
2023-26 | FINE UTEOMRÅDER

SKJETNEMARKVEGEN 22B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

## SJETNEMARKA

Rolig og familievennlig boligområde med nærhet til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og flotte turområder.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 323, bnr. 590, i Trondheim kommune

**Prisantydning:** 5.900.000,-

**Omkostninger:** 166.490,-

**Totalpris:** 6.066.490,-

**Kommunale avgifter:** 19.051,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1971

**Rom/soverom:** 8/6

**BRA:** 165 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 165 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Oppstillingsplasser på egen tomt.

**Tomt:** 752 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Intervju med selger
12	20	40	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	50	59	95
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Kart
97	102	112	
Leiekontrakt	Energiattest	Budskjema	

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

**Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.**

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no)



# SJETNEMARKA

*Kommune: Trondheim / Område: SJETNEMARKA*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Sjetnemarka. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport og flotte turområder. Beliggenheten passer perfekt for barnefamilier som ønsker å bo i fredelige og grønne omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til byens tilbud.

Nærhet til butikker og servicefunksjoner  
Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Sjetnemarka, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Ca. 5 minutters kjøretur unna har man også Rema1000 Kroppanmarka. For et bredere utvalg er det en kort kjøretur til Tillerflata med kjøpesentre som Tillerorget og City Syd. Her har man også større varehus som XXL, Obs Bygg, Plantasjen og Elkjøp lett tilgjengelig.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Mikkelvegen Linje 10, 24, 45	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Selsbakk Linje R60	5 min 🚶 3.1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 🚶 10.6 km
✈️ Trondheim Værnes	33 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Prix Sjetnemarka PostNord	12 min 🚶 1 km
Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	20 min 🚶 1.7 km

## VARER/TJENESTER

📦 City Syd	24 min 🚶
📦 Vitusapotek Tiller	24 min 🚶

## SPORT

🏀 Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏀 Sjetnemarka balløkke Ballspill	12 min 🚶 1 km
🏊 Mudo Heimdal	20 min 🚶
🏊 Impulse Treningssenter Trekanten	24 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Østre Rosten 4c	16 min 🚶
-------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Skoler og barnehager  
Det er flere barnehager i området, herunder Sjetne barnehage, Okstad barnehage og Fosseskansen barnehage. Boligen sogner til Sjetne skole med 1-10.trinn, og Tiller videregående skole ligger også i nærheten.

Kollektivtilbud og kort vei inn til sentrum  
Det er ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass ved Mikkelvegen, hvor bussrute 45 går til Sandmoen via

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Tonstadkrysset. Fra Granhaugan som ligger ca. 10 minutters gange unna, går bussrute 18 med direkte forbindelse til Trondheim på halvtimes tid. Nærhet til E6 gir gode pendlermuligheter, og med bil tar det rundt 15 minutter til sentrum.

#### Tur- og fritidstilbud

Langs Nidelva er det fine muligheter for både tur, fiske og padling. Løypen som strekker seg langs elvebredden kan følges helt inn til sentrum og er et perfekt sted å legge søndagsturen. Alternativt er Leirfossrunden en populær rute for fine løpe- og gåturer. Runden er i overkant av 5 km og passerer begge Leirfossene, gjennom Kroppanmarka, forbi Okstadgårdene og gjennom Sjetnemarka.

Barneidretten har et aktivt tilbud med fokus på et inkluderende og trygt miljø for barn og ungdom. Sjetne IL er et lokalt idrettslag som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, innebandy, trim og ski. Ved Sjetne skole har man kunstgressbane og idrettshall. I nærområdet har man treningssentre som 3T-Rosten, Impulse og Kaliber Gym.



#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

## SKOLER

Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Okstad skole (1-7 kl.) 195 elever, 13 klasser	18 min 1.6 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	24 min 2 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	6 min 2.1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	6 min 2.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 2.4 km

## BARNEHAGER

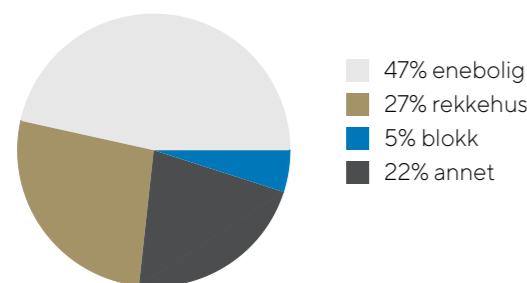
Sjetne barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1.1 km
Okstad barnehage (1-2 år) 49 barn	19 min 1.6 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.6 km



#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## BOLIGMASSE



# Livet i Skjetnemarkvegen 22B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”  
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Aleksandra og Damian Kuksa

## Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte den i desember 2022.

## Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?

Vi kjøpte den på grunn av den gode beliggenheten, skogen rett ved huset, ro og fred, samt mye privatliv til tross for naboer rundt. Selv om dette er en tomannsbolig, føles det som å bo i en enebolig. Vi har egen innkjørsel og egen hage, og det er ingen problemer knyttet til felles bruk.

## Hvorfor skal dere selge?

Vi selger huset fordi vi flytter tilbake til hjemlandet vårt og familien vår i Polen.

## Hva liker dere best ved boligen?

Det vi liker best med huset er standarden vi har opparbeidet. Hele huset er renoveret, og det har en utleiedel med egen inngang som gir gode leieinntekter. Dette mener vi er en stor fordel. Leietakeren er problemfri, rolig og har verken husdyr eller uvaner.

Vi liker den store terrassen, hagen bak huset og den direkte tilgangen til skogen. Ikke langt fra huset er det også en tursti som går gjennom et åpent område, perfekt for turer med hund, barnevogn eller for jogging.



## Hva har dere likt best med området?

Vi har gode naboer og veldig hyggelige mennesker rundt oss. I nærområdet setter vi pris på det gode tilbudet av butikker, kjøpesenteret på Tiller, restauranter, bussholdeplasser og kollektivtilbud, skole og barnehage for barn, grønne områder, og ikke minst skogen rett bak huset.

## Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Sommeren er varm og vakker, og alt blir grønt rundt huset. Om vinteren, når det snør, blir det brøytet helt frem til rundkjøringen, postkassene og innkjørselen til huset. Vi trenger derfor bare å måke på vår egen eiendom, ved innkjørselen og rundt inngangspartiet.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL SKJETNEMARKVEGEN 22B

Vi starter utendørs - Innholdsrik halvpart på 165 kvm BRA beliggende i en rolig blindveg, vesentlig oppusset i 2023-26. Pent opparbeidet uteområde med hage, gruslagt innkjørsel og belysning. 2 utvendige boder og plass til flere biler på tomten.

## Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

## Tomtestørrelse

752 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig med 1 etasje over kjeller. Grunnmur i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

### Bygnings sakkyndig

Nicklas Berg ved Witsø og Svea Takst AS  
(befaringsdato: Mandag, 23. februar 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- 2025: Utført arbeid på bad. Firma: Lereggen Rør AS/Kuksa Master Montering. Har dokumentasjon.

Beskrivelse: Badene har gjennomgått en større renovering. Badet i utleieleiligheten er ombygd, sammen med vaskerommet. Alle nye rør, selvutjevne avrettingsmasser, gulvvarme, membraner, gulv- og veggfliser og Glava-isolasjon er installert. OSB-plater og Berryalloc vanntette plater fra Megaflise er installert i vaskerommet. Nytt vindu og dør er installert.

-2026: Utført arbeid på tak, yttervegg, vindu og fasade. Firma: Kuksa Master Montering. Har dokumentasjon.

Beskrivelse: Snøstoppere ble montert på taket, nye vinduer ble montert i hele kjelleren og hele fasaden ble malt på nytt, inngangen til huset ble gjenoppbygd og to tak ble installert.

-2024: Utført arbeid med drenering. Firma: Utomhusteam AS. Har dokumentasjon.

Beskrivelse: I august 2024 ble drenering installert av et kvalifisert firma.

- 2025: Utført arbeid på det elektriske anlegget. Firma: Skansen Electro AS. Har dokumentasjon.

Beskrivelse: Det ble installert nytt elektrisk anlegg i hele huset, inkludert en ny uteboks med to separate målere, inkludert en for utleieleiligheten. Det ble installert gulvvarme i stue/gang og bad. I kjellerdelen av vaskerommet/soverom/kontor er det installert gulvvarme. I utleieleiligheten har badet og gangen gulvvarme. Det ble også installert to nye sikringskap.



DRENERING 2024, MALT  
FASADE 2026, VINDUER I  
KJELLER 2024, SMÅTAK  
OVER INNGANGENE 2025.



- 2025: Utført arbeid på avløpsrør. Firma: Lereggen Rør AS. Har dokumentasjon.  
Beskrivelse: Under renoveringen av badene og kjøkkenet ble det installert nye avløpsrør.

-2025: Utført arbeid på varmeanlegg. Firma: Skansen Electro AS/Melhus Electro. Har dokumentasjon.  
Beskrivelse: Det ble installert gulvvarme i noen rom, det ble utført service på varmepumpen, og peisen ble byttet ut med en ny.

-2023/26: I 2023 ble peisen byttet ut, i februar 2026 ble skorsteinen kontrollert for gjennomstrømming, og resultatet var positivt.

- 2025: Gjort om kjeller til boligrom. Har fått innvilget tillatelse fra kommunen og boligen selges med utleie. Firma: Kuksa Master Montering. Har dokumentasjon på arbeidet.  
Beskrivelse: I kjelleren og den leide leiligheten ble gulvene isolert med et selvutjevne avrettingsmasse, veggene ble laget av trekonstruksjon med isolasjon og gipsplater oppå, nye gulvpaneler og dører ble installert i gulvene. Det meste av renoveringsarbeidet ble utført av mitt eget firma, jeg fikk bare hjelp fra en elektriker og en rørlegger. Jeg gjorde kjelleren om til en kommersiell leilighet som genererer inntekt.

# SØRVENDT TERRASSE, FLOTT BALKONG & HAGE

Sørvendt terrasse på generøse 50 kvm med markise og fantastiske solforhold fra formiddag til kveld. På baksiden av boligen har man også en balkong om vender mot en flott, usjenert hage.





INGEN TRAFIKK,  
LITE INNSYN &  
NATURSKJØNNE  
OMGIVELSER.

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Zuzanna Muszkiet har gleden av å presentere Skjetnemarkvegen 22B! En stor vertikaldelt halvpart med moderne kvaliteter, utleie og nydelige uteområder. Eiendommen ligger i en rolig blindveg i et etablert og barnevennlig nabolag, grensende til skog og åpne landbruksområder. Med denne plasseringen er det ingen gjennomgangstrafikk, lite innsyn og nærhet til det aller meste.

Denne svært innholdsrike boligen på 165 kvm BRA ble vesentlig oppusset i 2023-2026. Hoveddelen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 4 soverom, kontor/gang, 2 bad, sørvendt terrasse og balkong. Utleie i kjeller består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom og bad. Uteområdet er pent opparbeidet med hage på hver sin side av huset, gruslagt innkjørsel og stemningsfull belysning. Det er 2 utvendige boder og god plass til flere biler på tomten.

## Velkommen inn!

Boligen fremstår som svært innbydende med lyse rom, delikate fargevalg og gjennomtenkte materialer. Entréen er flislagt med varmekabler i gulvet. Det er verdt å nevne at boligen fikk nytt elektrisk anlegg i 2025, drenering ble utført i 2024, hele fasaden ble malt i 2026, samt nytt takoverbygg over inngangene til 1. etasje og kjeller.

Lys og luftig stue på 33 kvm med store vindusflater, varmekabler i gulv (2025) og nymalte vegger i Jotun Sand (2026). Dimbare downlights i himling gir lun belysning på kveldstid, kombinert med moderne LED-lys. Stuen har ny peis fra 2023 og varmepumpe som fikk utført service i 2025. Spisebordet får en naturlig plassering mellom stue og kjøkken.

Rommet gir gode rammer for både familiehygge og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på generøse 50 kvm med markise og fantastiske solforhold fra formiddag til kveld. I tillegg har man en balkong med adkomst fra kjøkkenet som vender mot baksiden av hagen.

Kjøkkenet på 10 kvm har en åpen løsning, samtidig som det er naturlig tilbaketrukket fra stuen. Lekkert Epoq-kjøkken fra 2025 (TG1) med god skap- og benkeplass. Innredningen består av folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, Samsung kombiskap, Beko platetopp med ventilator og Beko mikrobølgeovn.

Boligens hoveddel har 4 behagelige soverom målt til 11,6, 6,4, 6,2 og 8,3 kvm. Soverommene oppe ble malt i Jotun Kokos (2026) og har god plass til en dobbel- eller enkelt seng, nattbord og garderobeløsning. Det ene soverommet i kjeller og kontor/gang har behagelig gulvvarme, samt nymalte vegger i Jotun Sand (2026). Alle vinduer og dører i kjeller er byttet i 2024.

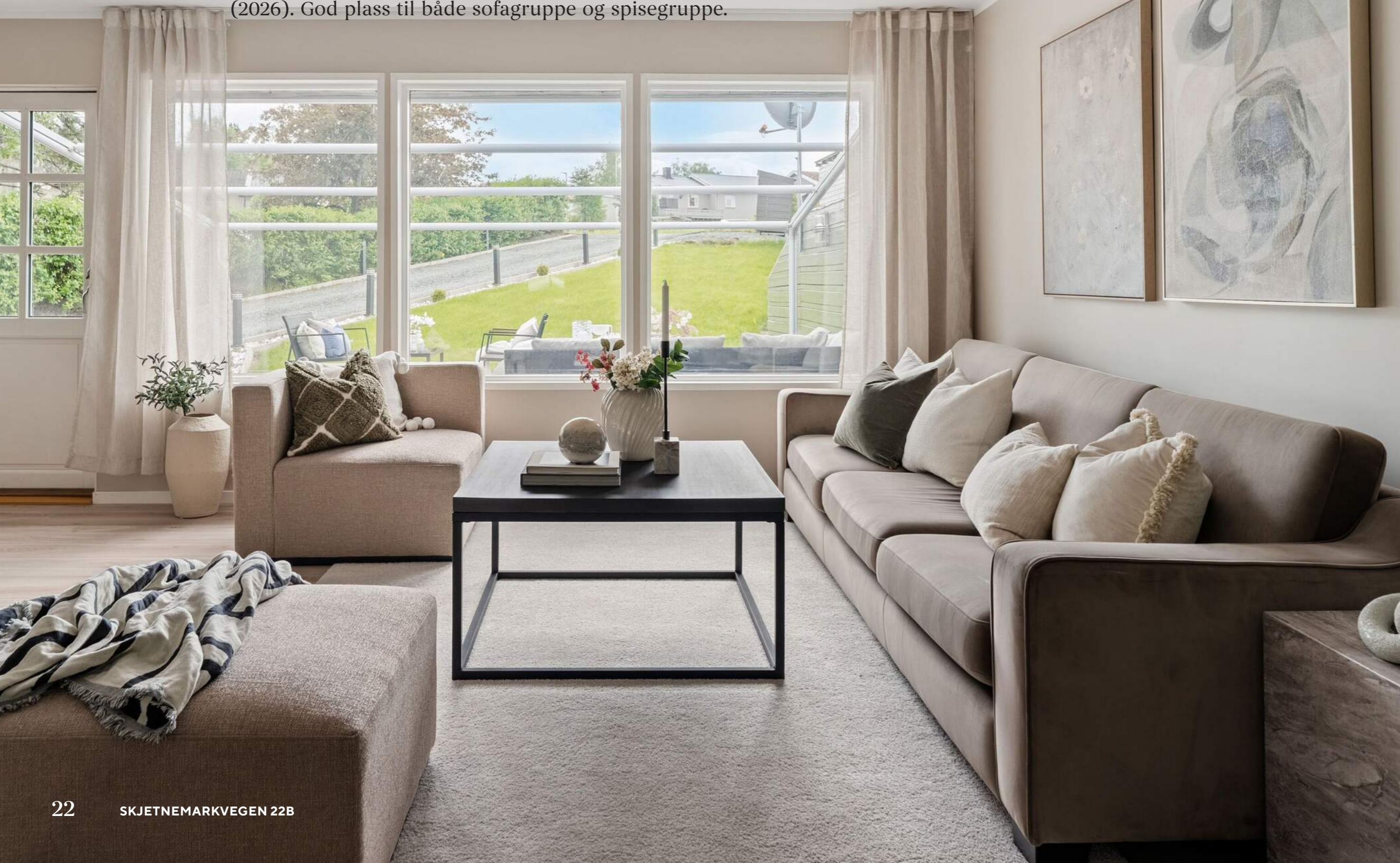
Begge badene i hoveddel er fra 2025 og har behagelig gulvvarme. Det flislagte badet på 4 kvm har en ny baderomsinnredning, med unntak av toalettet. Badet på hele 11,1 kvm har flis på gulv og våtromsplater på vegg. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Kjelleren ble renoveret i 2025 med egen inngang og består av entré med gulvvarme, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.



# LYS & LUFTIG STUE

Stue på 33 kvm med store vindusflater, varmekabler i gulv (2025), dimbare downlights og nymalte vegger i Jotun Sand (2026). God plass til både sofagruppe og spisegruppe.



Det er etablert eget sikringskap og strømmåler. Rommene leies ut møblert og leieinntektene utgjør kr. 13 000,- pr. mnd (inkl. internett) + strøm. Én biloppstillingsplass medfølger. Det er gjennomgang til hoveddelen, noe som gir fleksibilitet for eget bruk.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 79 kvm  
Total BRA: 79 kvm

1. etasje  
BRA-i: 86 kvm  
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 52 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 11 Punkter.
- TG1: 7 Punkter.
- TG2: 7 Punkter.
- TGIU: 1 Punkt.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG2:

- Grunnmur: TG2 settes pga. alder.

- Yttervegger / fasader: Eldre kledning bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

- Vinduer: Alder og slitasje på vinduer fra byggeår.



- Takrenner og nedløp: Oppnådd alder.

- Bad 1.etg: Kun naturlig ventilering.

- Bad kjeller: Mangel på tilluft.

- Pipe / ildsted: TG2 settes pga. alder. Selger opplyser om ny peis i 2023.

#### Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Vedovn.

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om at gjennomsnittlig årlig strømforbruk er ca. 17 500 kWh for både hoveddel og utleiedel.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUEN HAR BÅDE PEIS  
FRA 2023 OG  
VARMEPUMPE SOM FIKK  
UTFØRT SERVICE I 2025.



# LEKKERT KJØKKEN

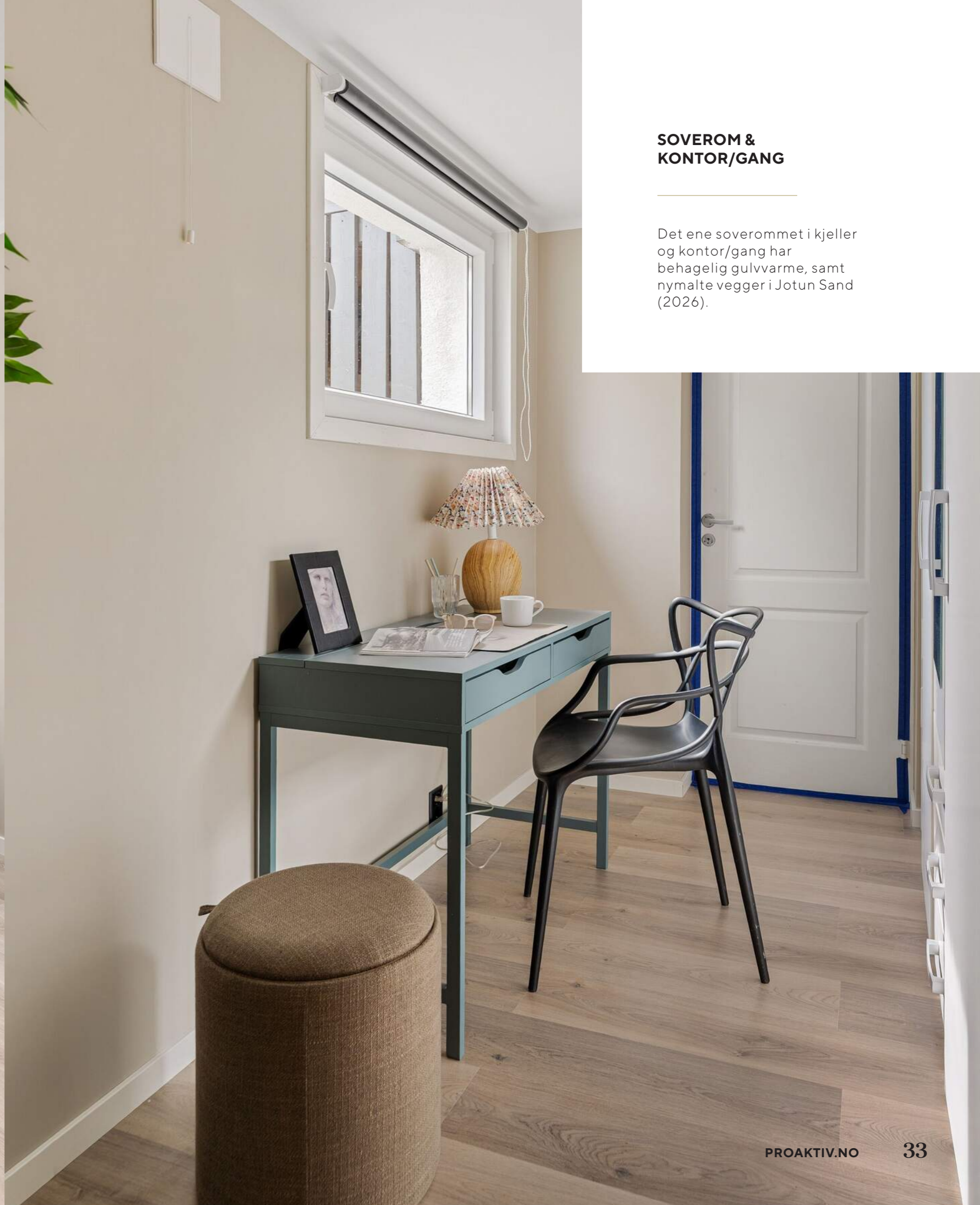
Epoq-kjøkken fra 2025 (TG1) på 10 kvm med god skap- og benkeplass. Innredningen består av folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, Samsung kombiskap, Beko platetopp med ventilator og Beko mikrobølgeovn.



# 4 BEHAGELIGE SOVEROM

Boligens hoveddel har 4 soverom målt til 11,6, 6,4, 6,2 og 8,3 kvm. Soverommene oppe ble malt i Jotun Kokos (2026) og har god plass til en dobbel- eller enkeltseng, nattbord og garderobeløsning.





## SOVEROM & KONTOR/GANG

Det ene soverommet i kjeller og kontor/gang har behagelig gulvvarme, samt nymalte vegger i Jotun Sand (2026).

## 2 MODERNE BAD

Badene i hoveddel har behagelig gulvvarme. Det flislagte badet på 4 kvm har en ny baderomsinnredning, med unntak av toalettet. Badet på hele 11,1 kvm har flis på gulv og våtromsplater på vegg. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.



BEGGE BAD ER FRA 2025.

# EGEN INNGANG TIL SOKKEL

Kjelleren ble renovert i 2025 med egen inngang og består av entré med gulvvarme, stue/kjøkken, 2 soverom og bad med gulvvarme. Det er etablert eget sikringskap og strømmåler. Leieinntekter kr. 13 000,- pr. mnd (inkl. internett) + strøm. En ny kjøper overtar leieforholdet.



## 2 SOVEROM

Soverommene er på 10 og 6,8 kvm. Rommene leies ut møblert, med dokumentert oversikt fra selger. Det er gjennomgang til hoveddelen, noe som gir fleksibilitet for eget bruk.

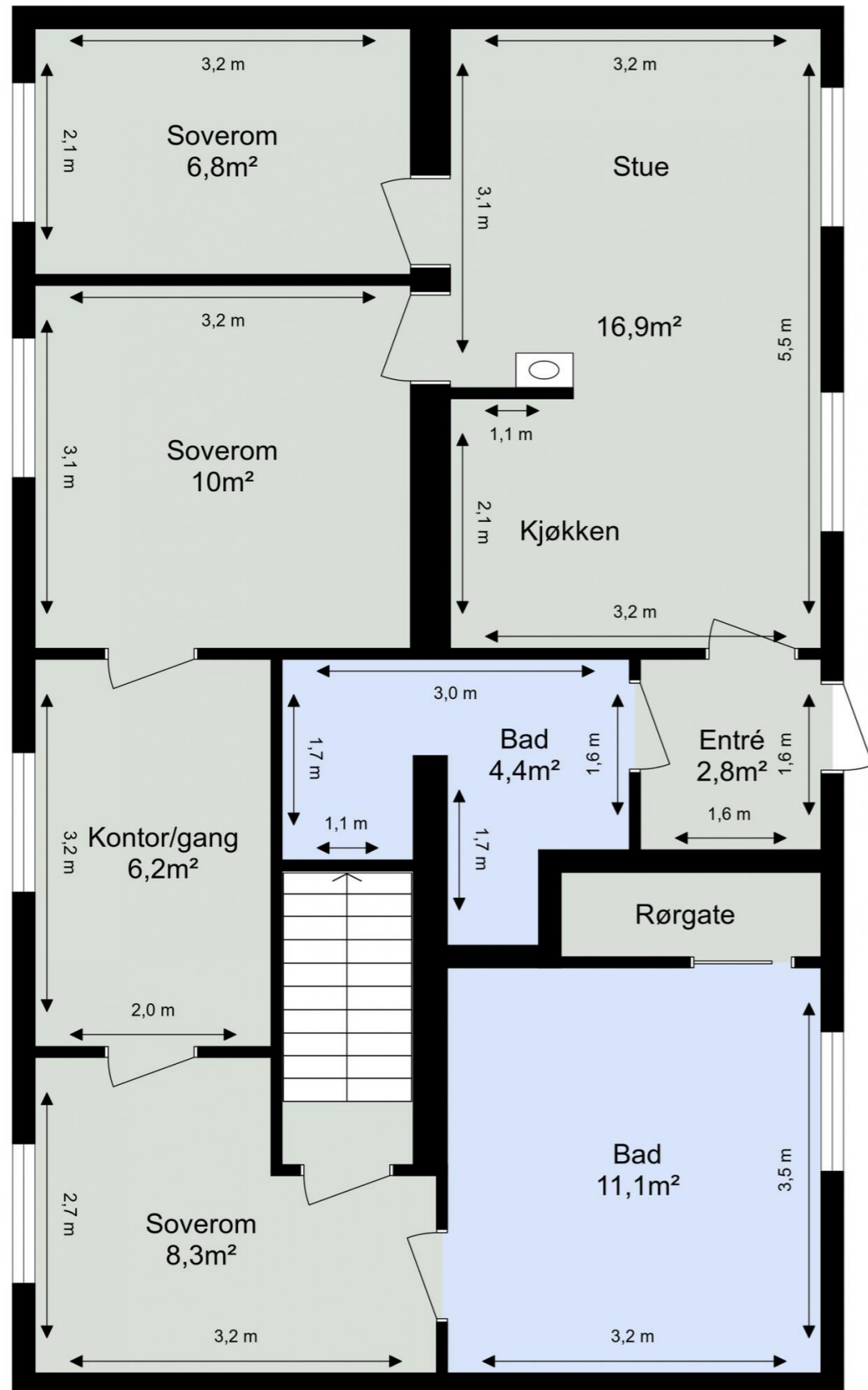


Skjetnemarkvegen 22 B

PLANSKISSER



Skjetnemarkvegen 22 B  
Kjeller



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

kr. 19 051,- for 2025.

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 19 051,-. Beløpet tar utgangspunkt i mars 2025 til februar 2026. Det er tolv terminer i året. Eiendommen har vannmåler.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Formuesverdi primær

kr. 961.953,- for 2024.

### Formuesverdi sekundær

kr. 3.847.813,- for 2024.

### Info formuesverdi

Formuesverdi er oppgitt av skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Selger opplyser om følgende faste løpende utgifter:

#### Strøm

Leverandør: Fjordkraft.

Årlig strømforbruk og kostnad: ca. 17 500 kWh og ca. kr. 21 000,- for både hoveddel og utleiedelen samlet.

#### Internett

Leverandør: Svorika.

Årlig kostnad: ca. kr. 8 400,- for både hoveddel og utleiedel.

#### Forsikring

Leverandør: IF (Innbo Super-forsikring / utvidet forsikring)

Årlig kostnad: ca. kr. 14 270,-.

I tillegg må ny eier belage seg på faste løpende kostnader som kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, hastighet på internett etc.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det mangler sikring rundt trapp ned til hybel.

Eiendommen har to utvendige boder plassert på nordsiden. Den ene boden er plassert utenfor eiendomsgrensen og står på kommunal grunn regulert til landbruk/skog (gnr. 323, bnr. 5). Den andre boden er delvis plassert utenfor eiendomsgrensen. Kart er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper bærer risiko for at bodene ikke kan bli stående permanent på kommunal grunn, og må påregne mulig flytting/fjerning av bodene dersom kommunen krever det.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.12.1970. Boligen er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. Etter endringer i plan- og bygningsloven vil det ikke være mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før denne datoen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring i kjeller datert 21.11.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Erklæring/avtale tinglyst 23.09.1970 mellom eierne av gnr. 323 bnr. 183 (Skjetnemarkvegen 22) og gnr. 323 bnr. 590 (Skjetnemarkvegen 22B).

Erklæringen fastsetter at felles vegg i grenselinjen, eventuell felles pipestokk samt andre felles tekniske anlegg skal anses som felles eiendom. Eierne plikter å vedlikeholde disse i fellesskap, og begge parter har lik rett til bruk av de felles tekniske anleggene.

Veggen i grenselinjen skal være uten åpninger fra kjellergulv til taktro og oppfylle gjeldende krav til bærende konstruksjon og lydisolering etter datidens byggeforskrifter. Bygningen skal utvendig behandles som én enhet.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til byggesone 3. Den er videre regulert av reguleringsplan r1054-1 stadfestet 11.12.1963 til boligformål.

Reguleringsbestemmelsene angir at boligen kan oppføres i én etasje, med mulighet for innredning av sokkeletasje der terrengforholdene tilsier dette. Det skal avsettes plass til én garasje per boenhet på tomten, og garasjer skal plasseres minimum 6 meter innenfor gjerdelinjen. For småhus, tilbygg og lignende i én etasje kan det etter særskilt vurdering gis dispensasjon fra krav til minsteavstand til nabogrense, dog ikke nærmere enn 2,5 meter. Beplantning på tomten skal ikke være til ulempe for naboer eller den offentlige ferdselen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av boligens sokkeletasje er i dag utleid. Dette gjelder entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Til leieforholdet følger også 1 biloppstillingsplass. Dagens leieinntekt utgjør kr 13 000,- per måned inkl. internett, mens strøm og oppvarming kommer utenom. Kjøper overtar eksisterende leieforhold.

Leieforholdet kan iht. husleielovens bestemmelser sies opp av utleier dersom husrommet skal benyttes som bolig av utleier selv eller noen som tilhører husstanden, eller dersom det foreligger annen saklig grunn.

Gjeldende leiekontrakt er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å gjennomgå eksisterende avtale og ved behov opprette en ny leiekontrakt iht. gjeldende standardvilkår.

## Kjerneinformasjon

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Om k. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
147 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
148 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
166 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 066 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

## Kjerneinformasjon

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

### Innbo og løsøre

Følgende utstyr medfølger:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken i 1.etg som kombiskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med ventilator.
- Varmepumpe.
- Lampe i spisestuen.
- TV-benk.
- 70-tommers Philips-TV.

## Kjerneinformasjon

- Plisségardiner på vinduene, skinner/gardiner.
- Speil i gangen.
- Garderobeskap på rommene.
- Teppe i soverommet.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Markise på terrassen med fjernkontroll.
- Lang stige ved huset.
- Hageslange.
- Spade, rive, trillebår.
- Antenne.
- Møbler som selger har dokumentert, hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin i utleiedel.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Damian Jozef Kuksa  
Aleksandra Kuksa

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 0,92% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Avtalt minimumsprovisjon er kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, spørning i grunnboken kr. 250,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, E-signering kr. 500,-, visning pr. stk. kr. 2 950,- overtagelse kr. 2 000,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 667,-. Utleggene omfatter boligfotograf, kommunale opplysninger, innhenting av tinglyste erklæringer og tinglysning sikringsobligasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien. Det samme gjelder kommunale opplysninger og løfting.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS  
Org.nr. 983 374 654  
Ansvarlig megler: Eirik Døsen  
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA

04 Jun 2026

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badene har gjennomgått en større renovering. Badet i utleieleiligheten er ombygd, sammen med vaskerommet. Alle nye rør, selvutjevne avrettingsmasser, gulvvarme, membraner, gulv- og veggfliser og Glava-isolasjon er installert. OSB-plater og Berryaloc vanntette plater fra Megaflise er installert i vaskerommet. Nytt vindu og dør er installert.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lereggen Rør AS/Kuksa Master Montering

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snøstoppere ble montert på taket, nye vinduer ble montert i hele kjelleren og hele fasaden ble malt på nytt. Inngangen til huset ble gjenoppbygd og to tak ble installert

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjetnemarkvegen 22B	Skjetnemarkvegen 22B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

12.2022r

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i dette huset siden starten, siden desember 2022r

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5512360

## Informasjon om selger

Selger

Kuksa, Damian Jozef

Selger

Kuksa, Aleksandra

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.  
**SKJETNEMARKVEGEN 22B**



Kuksa Master Montering

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I august 2024 ble drenering installert av et kvalifisert firma

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utomhusteam AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

SKJETNE MARKVEGEN 22B



10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble installert nytt elektrisk anlegg i hele huset, inkludert en ny uteboks med to separate målere, inkludert en for utleieleiligheten. Det ble installert gulvvarme i stue/gang og bad. I kjellerdelen av vaskerommet/soverom/kontor er det installert gulvvarme. I utleieleiligheten har badet og gangen gulvvarme. Det ble også installert to nye sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skansen Electro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Under renoveringen av badene og kjøkkenet ble det installert nye avløpsrør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lereggen Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2025

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert gulvvarme i noen rom, det ble utført service på varmepumpen, og peisen ble byttet ut med en ny.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Skansen Electro AS/Melhus Electro

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen eller endringen**

I 2023 ble peisen byttet ut, i februar 2026 ble skorsteinen kontrollert for gjennomstrømming, og resultatet var positivt.

**Sopp og skadedyr****19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårligte tiltak?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja  Nei**24.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**24.1.2 Årstall**

2025

**24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I kjelleren og den leide leiligheten ble gulvene isolert med et selvutjevneende avrettingsmasse, veggene ble laget av trekonstruksjon med isolasjon og gipsplater oppå, nye gulvpaneler og dører ble installert i gulvene. Det meste av renoveringsarbeidet ble utført av mitt eget firma, jeg fikk bare hjelp fra en elektriker og en rørlegger. Jeg gjorde kjelleren om til en kommersiell leilighet som genererer inntekt.

**24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kuksa Master Montering

**24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?** Ja  Nei  Nei, ikke søknadspårlig**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja  Nei**26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?** Ja  Nei  Vet ikke**27 Er det utført radonmåling?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger****31 Har uaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. PROAKTIV.NO**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring



#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57991234

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aleksandra Kuksa	2026-06-04	Damian Jozef Kuksa	2026-06-04
Identification		Identification	
 Aleksandra Kuksa		 Damian Jozef Kuksa	





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Skjetnemarkvegen 22 B

7081 SJETNEMARKA

5001/323/0/590/0/0

Rapportdato

04.06.2026

TG 0		11
TG 1		7
TG 2		7
TG 3		0
TG IU		1

### Egenerklæringsskjema

Signed by:

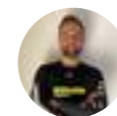
Aleksandra Kuksa  
Damian Jozef Kuksa

04/06-2026  
22:46:45  
04/06-2026  
22:44:31

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Befaring utført den 02.03.2026 av:



Nicklas Berg  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4745809705  
nicklas@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med over 20 års erfaring fra byggebransjen.



PROAKTIV.NO



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Om boligen

**Adresse:** Skjetnemarkvegen 22 B , 7081, SJETNEMARKA

**Matrikkel:** 5001/323/0/590/0/0

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1971

**Tomt:** 752 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Aleksandra Kuksa, Damian Jozef Kuksa

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Vertikaldelt tomannsbolig med 1 etasje over kjeller. Grunnmur i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Vinduer med koblede glass og 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle parter. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Kaldloft ble ikke fullstendig kontrollert grunnet mangel på adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen har flere store oppgraderinger i perioden 2022-2026 Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Øvrig informasjon om oppdraget

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1. Etasje			
<b>BRA-i</b> 86 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 52 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, gang m/ trapp, bad, stue, spisestue, kjøkken og 3 soverom	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse og balkong

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 79 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, 2 bad, stue, kjøkken, kontor/gang og 3 soverom	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

Sum areal			
<b>BRA-i</b> 165 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 52 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 165 m <sup>2</sup>			

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Merknader om areal: Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Grunnmur / fundamenter:** Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. TG2 settes pga alder.

**Yttervegger / fasader:** Eldre kledning bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

**Vinduer / dører:** Vinduer og dører i kjelleretasje framstår med lav bruksslitasje og ingen avvik. TG0 Innvendige dører i 1. etasje framstår med lav bruksslitasje. TG0 Terrassedører og ytterdør framstår med normal bruksslitasje. TG1 Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass framstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

**Takrenner og nedløp:** Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

**Bad 1. etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. TG2 settes på grunn av kun naturlig ventilasjon på badet. Naturlig ventilasjon på badet er uheldig fordi det ofte ikke gir tilstrekkelig luftutskifting, noe som kan føre til fuktansamling, dårlig lukt og økt risiko for mugg og råteskader.

**Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje avdekket på sanitært utstyr. TG2 setter pga mangel på tilluft til våtrom.

**Piper / ildsteder:** Pipe/ildsted er antatt fra byggeår da ingen annen informasjon er gitt. TG2 settes i bakgrunn av alder. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Selger opplyser om ny peis i 2023

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Taktekking og beslag:** Da taktekkningen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

**Kommentar:**

Det er lagt fram dokumentasjon det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

28.05.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.12.1970  
Det er fremlagt ferdigattest datert 24.11.2025 og gjelder bruksendring i kjeller

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

**Kommentar:**

Det mangler sikring rundt trapp ned til hybel.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**


**Kommentar:**

Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.  
TG2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

2024

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Ja

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Ja

**Kommentar:**

Synlig grunnmursplast

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Kjeller/sokkeletasjen framstod som tørr.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammer-elektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuksikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført hulltaking i konstruksjonen. Dette vurderes som lite relevant da det ble etablert ny drenering rundt grunnmur i 2022, noe som reduserer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Dreneringen anses å være av nyere dato og innenfor forventet funksjonstid.

Påforede vegger ble etablert i 2025. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging, oppsprekking, deformasjoner eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen. Overflatene fremstod tørre og uten symptomer på skjulte skader.

På bakgrunn av utførte tiltak, alder på drenering samt manglende symptomer ved visuell kontroll, vurderes forholdet til å være i tilfredsstillende stand.

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres ventiler på yttervegger.

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved tilfeldige stikktagninger med fuksøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Fasade

Stående trekledning, Murpuss

#### Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

#### Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

#### Kommentar:

Det registreres råte i panel på gavl vegg.

#### Musetetting?

Ja

#### Lufting av kledning?

Nei

#### Totalvurdering av yttervegger

#### Kommentar:

Eldre kledning bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

#### Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer. 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettører.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Alle vinduer og dører i kjelleretasje samt dører i 1. etasje er skiftet i 2024

Terrassedører og ytterdør skiftet i 2018

Vindu på bad i 1. etasje er fra 2007

Vinduer i 1. etasje er fra byggeår

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer og dører i kjelleretasje framstår med lav bruksslitasje og ingen avvik. TG0

Innvendige dører i 1. etasje framstår med lav bruksslitasje. TG0

Terrassedører og ytterdør framstår med normal bruksslitasje. TG1

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass framstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Utskiftninger/renovering av eldre vindu bør påregnes i tiden som kommer.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**8****Balkong / terrasse****TG 1** 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert balkong  
Etablert terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**9****Takkonstruksjon****TG 1** 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Det er ingen synlige tegn til svikt i form av nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Loftet ble ikke fulstendig kontrollert pga manglende tilkomst.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Konstruksjonen er inspisert fra stige. Det ble ved denne begrensede kontrollen ikke registrert avvik på de områder som var tilgjengelige for visuell gjennomgang.

Hele loftsarealet er ikke inspisert, da det ikke er etablert gulv eller tilrettelagt adkomst som muliggjør sikker ferdsel i hele rommet. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll fra stige og de deler av konstruksjonen som var tilgjengelige.

Tilstandsgrad 1 settes på bakgrunn av det som var synlig ved inspeksjonstidspunktet, uten registrerte symptomer på skader eller avvik innenfor kontrollert område.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Yttertak er skiftet etter byggeår. Årstall er ukjent.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei


**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

**Levetid:**

 Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Metall


**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2025

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**


Fall i henhold til dagens krav.


**Totalvurdering av overflater**TG 0 **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Det gjøres oppmerksom på at vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen.

**Levetid:**

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

### Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av mansjett under klemring i sluk.

#### Bilde



### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er naturlig avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

TG2 settes på grunn av kun naturlig ventilasjon på badet. Naturlig ventilasjon på badet er uheldig fordi det ofte ikke gir tilstrekkelig luftutskifting, noe som kan føre til fuktansamling, dårlig lukt og økt risiko for mugg og råteskader.

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

#### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

#### Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

### Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

#### Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2025

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Fall i henhold til dagens krav.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk under badekar

**Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er synlig bruk av mansjett under klemring i sluk.

**Bilde****Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 0 

**Kommentar:**

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved å åpne vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

**Sanitærutstyr:**

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2 

**Kommentar:**

Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje avdekket på sanitært utstyr. TG2 setter pga mangel på tilluft til våtrom.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0 

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere mekanisk avtrekk samt tilluft fra tilstøtende rom.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv. Flis samt malte overflater på vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble totalrenovert i 2025

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Fall i henhold til dagens krav.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

### Er det synlig mansjett/våtromelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av mansjett under klemring i sluk.

#### Bilde



#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

### Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

#### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

#### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

#### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

#### Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

### Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

#### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningsakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Pipe/ildsted er antatt fra byggeår da ingen annen informasjon er gitt. TG2 settes i bakgrunn av alder. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Selger opplyser om ny peis i 2023

**Levetid:**

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra kjeller til 1. etasje

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.  
Åpninger i rekkverk overskrider 10cm.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Flis på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.  
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator, Stekeovn, Platetopp

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

! Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

! Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Rør og avløp ble byttet i perioden 2023-2025

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk og ved

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Det er installert to varmtvannsberedere plassert på bad i kjeller. Den ene er fra 2025 med kapasitet på ca. 190 liter, og den andre er fra 2020 med kapasitet på ca. 194 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Det bemerkes at det ikke er etablert synlige sikkerhetstiltak i form av lekkasjesikring, oppsamlingskar med avløp eller annen form for automatisk vannstans rundt berederne. Manglende sikring kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller svikt.

Forholdet bør vurderes nærmere med tanke på etablering av tilfredsstillende sikringstiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere lekkasjesikring ved bereder.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

**21****Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer**

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Bod i kjeller samt entré i hybel.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Elektrisk anlegg ble oppgradert i perioden 2022-2025

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstankene er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.


SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

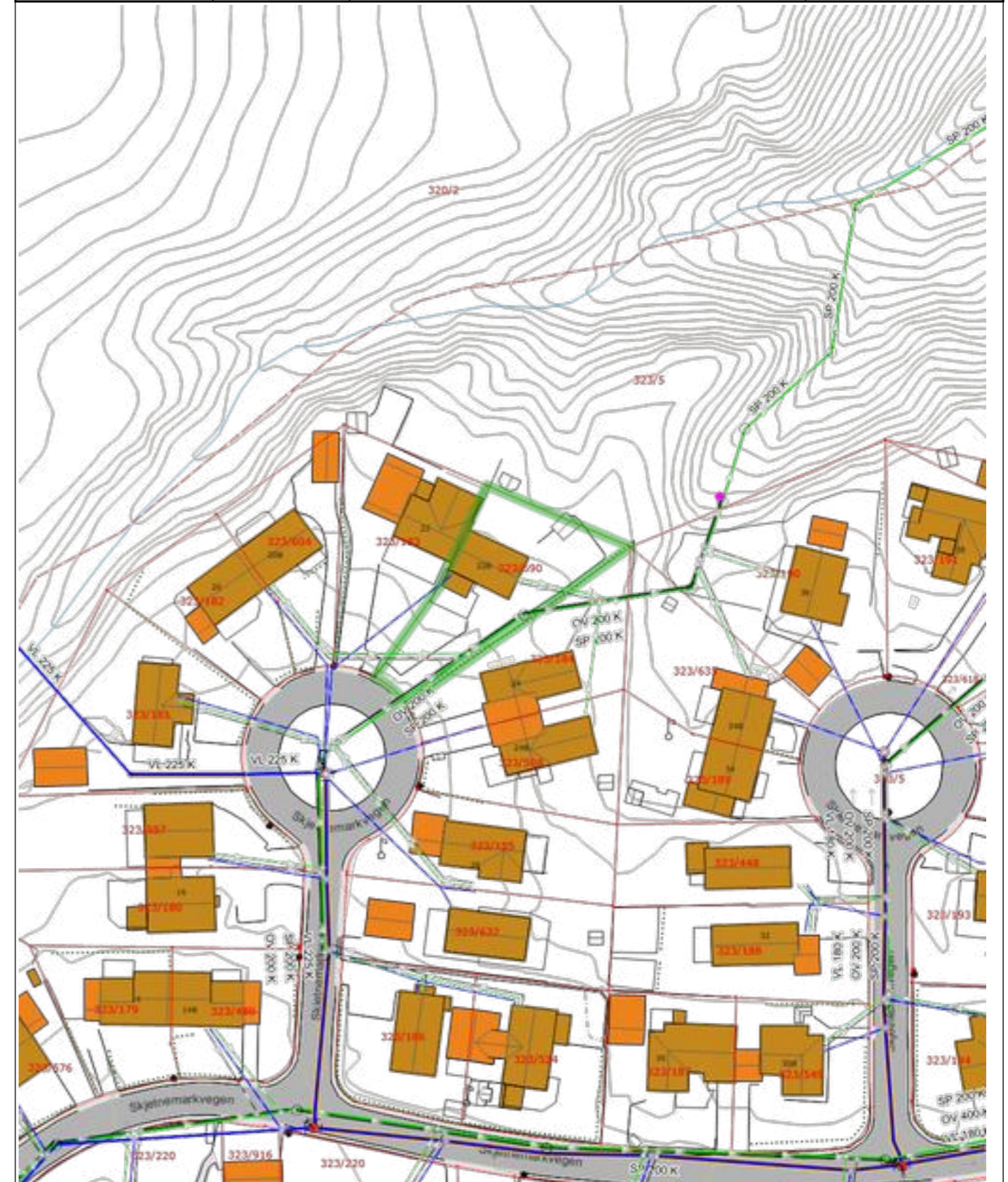
Bilde



































Kjeller

SKJETNEMARKVEGEN 22 B - 5001/323/0/590/0/0

 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 590	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Skjetnemarkvegen 22B				7081 SJETNEMARKA
	Annen info:					



## Tegnforklaring

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

## 1. PARTENE I AVTALEN

### Utleier

Navn: DAMIAN KUKJA  
 Adresse: SKJETNEHARKVEGEN 22B 7081  
 Telefon: 462 48 359 Fødselsdato/org.nr: 16.03.96  
 E-post: damian.kukja96@wp.pl

### Utleiers fullmektig

Navn: ALEKSANDRA KUKJA  
 Adresse: SKJETNEHARKVEGEN 22B  
 Telefon: 936 39 621 Fødselsdato: 29.12.95  
 E-post: aleksandra.zygarka@wp.pl

### Leietaker

Navn: ROGHIA SAJADI  
 Adresse: Carl W. Janssens Veg 9  
 Telefon: 9295 8992 Fødselsdato: 04.08.81  
 E-post: roghia.sajadi@yahoo.com

### Leietaker 2 / fullmektig

Navn: .....  
 Adresse: .....  
 Telefon: ..... Fødselsdato: .....  
 E-post: .....

## 2. EIENDOMMEN

Adresse: SKJETNEHARKVEGEN 22B 7081  
 Gnr: ..... Bnr: ..... Snr: ..... Leilighet nr: .....  
 Kommune: SKJETNEHARKA, TRONDHEIM

### 3. LEIEAVTALEN GJELDER

- A  Hus eller leilighet
- B  Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- C  Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig.  
*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.  
Se husleielovens §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.*
- D  Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.
- E  Annet (spesifiser): .....

Antall rom: 3 Kjøkken  Bad  Antall bodar: ..... Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut: Umøblert  Møblert  Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold:

møbler dokumentert med bilder

### 4. AVTALT HUSLEIE

Avtalt husleie er kroner 13.000 per måned.

Leien betales forskuddsvis den 15 hver måned

Leien betales til kontonummer: 4212 30 30 804 i Sparebank

#### Strøm og oppvarming

- Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
- Strøm og oppvarming betales i tillegg til husleien.  
Det beregnes et forskudd på kr ..... pr måned, som forfaller sammen med husleien.  
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og oppvarming.
- Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien. Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, og da fra .....

#### Vann- og avløpsavgifter

- Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien
- Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk, og det avtales at disse betales i tillegg til husleien.  
Det beregnes et forskudd på kr ..... pr måned, som forfaller sammen med husleien.  
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til vann og avløp.

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

### 5. LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET

Kryss av for A eller B og fyll ut innenfor aktuelle ramme.

#### A Tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den 1.11.2025 kl 14:00  
og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen skal være 1 måneder. Fristen regnes fra den første dagen i påfølgende måned..

#### B Tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den: ..... kl .....

og opphører uten oppsigelse den ..... kl .....

*En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3 B) kan minstetiden være 1 år.*

*Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år, jf punkt 3 D.*

Velg ett alternativ

- Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden.
- I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett.

Oppsigelsesfristen skal være ..... måneder. Fristen regnes fra den første dagen i påfølgende måned.

*Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 eller 1 år dersom:*

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*  
*b) utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensingen.*

*NB! Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.*

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år.  
Begrunnelsen for dette:

Velg ett alternativ

- Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand, spesifiser:

- Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensingen, spesifiser:

## 6. DEPOSITUM/GARANTI KAN MAKSIMALT VÆRE PÅ 6 MNDRS LEIE.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

betale depositum på kr: 26 000

Beløpet settes på depositumskonto i Sparebank på kontonummer 4212 30 30 804

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av slik konto. 3.11.25

stille garanti på kr: .....

Garantierklæring utstedt av ..... vedlegges avtalen.

## 7. ORDENSREGLER

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?  NEI  JA Hvilke? .....

Er røyking innendørs tillatt?  NEI  JA

Andre forhold, spesifiser:

Stell/frydding av snø rundt inngangen til leiligheten din

## 8. UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangsstravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

## 9. PARTENE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGENDE

## 10. DIVERSE

Leieavtalen er utferdiget med ..... vedlegg og er underskrevet i 2 eksemplarer

Andre forhold

Jeg legger ved 2 nøkler til leiligheten. Etter at kontrakten er over, må leietaker returnere 2 nøkler.

## 11. UNDERSKRIFTER

Sted og dato: Trondheim 1.11.2025

Utleier Aleksandra Kukca, Damian Kukca Leietaker Roghia Sojadi

Kukca  
Signatur utleier

Roghia Sojadi  
Signatur leietaker

forbrukerradet.no

Forbrukerrådet The Consumer Council of Norway  
Postadresse: Postboks 463 Sentrum, NO-0105 Oslo  
E-post: post@forbrukerradet.no  
Publikumstelefon: 03737 Sentralbord: 23 40 05 00

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerradet.no>  
© Forbrukerrådet

 **FORBRUKERRÅDET**

PROAKTIV.NO



## Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA



Adresse <b>Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA</b>	
Dato for energimerking <b>04.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-265848</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182756458</b>
Gårdsnummer <b>323</b>	Bruksnummer <b>590</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>165,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>165,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**204,22 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>210,88 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>37 202 kWh</b>
---	---



## Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim  
[www.handelsbanken.no/trondheim](http://www.handelsbanken.no/trondheim)  
E-post: [trondheim@handelsbanken.no](mailto:trondheim@handelsbanken.no)  
Tlf. 73 83 30 00

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Skjetnemarkvegen 22B, 7081 SJETNEMARKA. Gnr. 323, bnr. 590, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260177  
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.



proaktiv.no



**Zuzanna Muszkiet**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
925 24 160  
zuzanna@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**  
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no