

Skjermvegen 43

Innhold

5

Velkommen til Skjermvegen 43

6

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

37

Plantegninger

Lys & innbydende
stue og kjøkkendel på
hele 31m², store
vindusflater med
gjennomlys.



Velkommen til

Skjermvegen 43



Lys & innbydende stue og kjøkkendel på hele 31m², store vindusflater med gjennomlys.

Skjermvegen 43

Prisantydning	3 850 000
Totalpris	3 955 019
Omkostninger	117 019
P. rom	84 m ²
Bruksareal	92 m ²
BRA-i:	84 m ²
BRA-e:	8 m ²
TBA:	19 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	489 m ²
Byggeår	1946





Kontakt våre meglere

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Kjøpmannsgata 65, 7011 Trondheim

Leiligheten varmes effektivt opp av både varmepumpe og vedovn.






Leiligheten varmes effektivt opp av både varmepumpe og vedovn.



Leiligheten ligger veldig fint plassert nærmest fritt for innsyn.

Det ble lagt nytt gulv i
det meste av
leiligheten i ca 2021.



A modern, light grey fabric sofa is positioned in a bright room with large windows. The sofa features several cushions: a dark green velvet pillow, a mustard yellow pillow, and a light grey textured pillow. The sofa has a clean, minimalist design with a low back and wide armrests. The room is well-lit, with natural light streaming in from the windows, which offer a view of a blue sky and green foliage. The floor is made of light-colored wood. A small black text box is overlaid on the upper left portion of the image.

Detaljer fra
sofakroken

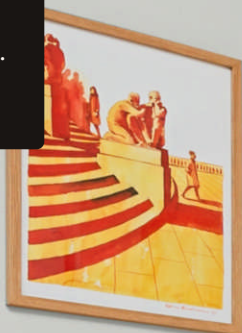


Meget pent kjøkken
med innredning og
integreerte hvitevarer
fra 2015. Detaljer som
underlimt skyllekum.





God plass til både
spisebord og
sofagruppe på stua.





Badet er hele 6m2, og ble oppgradert i 2008
- Flislagte overflater med varme i gulv, uttak til vaskemaskin.











Soverom I på hovedplan er ca 9m2.



Soverom II er ca 7m2.



Uterom



Leiligheten disponerer både carport og oppstillingsplass.





Solrik veranda på
19m²



Leiligheten ligger fint til i 2 etasje - trikkestopp på Rognheim ligger rett ved, trikken tar deg til Bymarka på 10min, og til sentrum på ca 15min.

Utsikt fra den 19m²
store verandaen, her
kommer sola tidlig, og
du har den store deler
av dagen.





Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 3 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 96 250,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 200,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 967 019,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Sameie betaler kr 1000 til huseierforsikringen.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

År 2023 kr 15 084

Det gjøres oppmerksom på at kommunen skal gå over til månedlig fakturering i løpet av året, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 913 104,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 469 796,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 92,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²

- BRA-e: 8,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Leilighet

Beliggenhet

Skjermvegen 43 ligger meget fint til på Hoem/Byåsen. Området er kjent for å være svært barnevennlig, med lite biltrafikk. Dette er også et populært område for de som har arbeidssted i sentrum ettersom det er både gang- og sykkelavstand til eksempelvis St Olavs, Lerkendalsområdet med NTNU, Sintef osv, og til sentrum av byen for øvrig via Stavnebrua eller "Sykehusbrua".

Området ligger midt i mellom byen og marka, og fra trikkestopp rett ved boligen bruker du ca 10 min opp til Lian (Bymarka) og 15min ned til sentrum. Kort vei til skoler (barneskole, ungdomsskole og videregående) med trygg skolevei. Ved Byåsen videregående ligger det også bibliotek, samt 3T Treningssenter. I nærområdet finnes flere flotte lekeplasser og ballplasser tilrettelagt for lek og moro.

Leiligheten ligger fint til på en solrik tomt med lang solgang og med utsikt fra begge sider av bygget. Fra terrasse har man flott utsikt mot sør, samt delere av byen, fra kjøkkenvinduet ser man mot fjorden. Til

tross for store vindusflater er leiligheten plassert slik at det er lite innsyn.

Innhold

- Etasje: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
- Loft: Gang og soverom

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Det medfølger carport.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Er arbeidet byggemeldt?
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
- Er det foretatt radonmåling?
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 10

TG 2: 12

TG 3: 2

TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Yttervegger

Kledningen vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist høy slitasjegrad med flere betydelige skader som fuktinntrekk og råtedannelser. Videre gjøres det oppmerksom på at kledningen ikke vurderes å være tilfredsstillende luftet.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fasader i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: Over 300 000

-Trapp: Interntrapp mellom 2.etg og loft

Trappen opplyses å være fra 2022. Det ble påvist manglende rekkverk på deler av trapp, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg. Anbefalte tiltak: Påvist forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse. Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært optrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i antatt alder og påvist avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

-Balkong, terrasse, plattning

Balkongen er av eldre ukjent dato og bærer preg av begrenset vedlikehold. Det ble påvist skjevheter og rekkverk er noe lavere enn kravet.

Anbefalte tiltak: Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Høyde på rekkverk anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

-Vinduer og dører

Boligens vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det ble påvist noe fuktinntrekk i enkelte karmen og pakninger er blitt noe harde, noe som fører til redusert tettefunksjon. Flere vinduer og balkongdør har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

-Renner og nedløp

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

-Taktekking

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved byggets utvendig taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at tekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Utstyr på tak

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til feier. Anbefalte tiltak: Påviste avvik anbefales utbedret.

-Etasjeskille og gulv på grunn

Det ble påvist betydelig skjevheter i etasjeski ler. Årsak til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste forhold.

-Ildsted/Skorstein

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig e ler sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at pipe er original fra byggeår og oppført i teglstein. Erfaringsmessig vil slike piper har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

-Trapp: Felles trapp mellom leiligheter

Utover rehabilitering av overflater vurderes trappen å være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger. Anbefalte tiltak: Påviste forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

-Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater:

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gulvskinne til dusjonen danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner i rommet.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales tiltak for å sørge for at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det ble påvist mindre skader på innredning og manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Påviste avvik anbefales utbedret.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Grunnmur og fundament

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i støpt betong. Utvendige overflater er i a I hovedsak skjult under terrengnivå og innvendige overflater er i a I hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal tilhørende andre boenheter i bygget

Anbefalte tiltak: Det anbefales en ytterligere undersøkelse av grunnmur for å fastslå korrekt tilstand.

-Rom under terreng

Oppsummering Rom under terreng er i a I hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal som tilhører andre boenheter i bygget. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger 2.etg: Soverom er opprinnelig godkjent som kjøkken. Kjøkkenet er i dag flyttet ut i opprinnelig spisekrok slik at det er etablert et ekstra soverom. Opprinnelig baderom, toalettrom og gang er slått sammen til et større baderom. Loft: Det foreligger ingen godkjenning på innredning av loft. Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold e ler takhøyde under 2 meter Rom på loft tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Arealmålingene måles 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 ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
489,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 04.25.1947.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, ved og varmepumpe.

Energikarakter: F - Oransje

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0040aa, Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets

eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 603948, tgl. 27.07.2007 - Seksjonering
SNR: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100 / 440

Dnr. 290852, tgl. 11.04.2008 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 624628, tgl. 31.07.2008 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 624628, tgl. 31.07.2008 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kk@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid,

kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Nora Isolde Heidsve og Jørgen Tønne.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skjermvegen 43.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 97, bnr. 154,
snr. 4 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240027.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 35 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 750,00
Deltakelse på overtagelse: 0,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

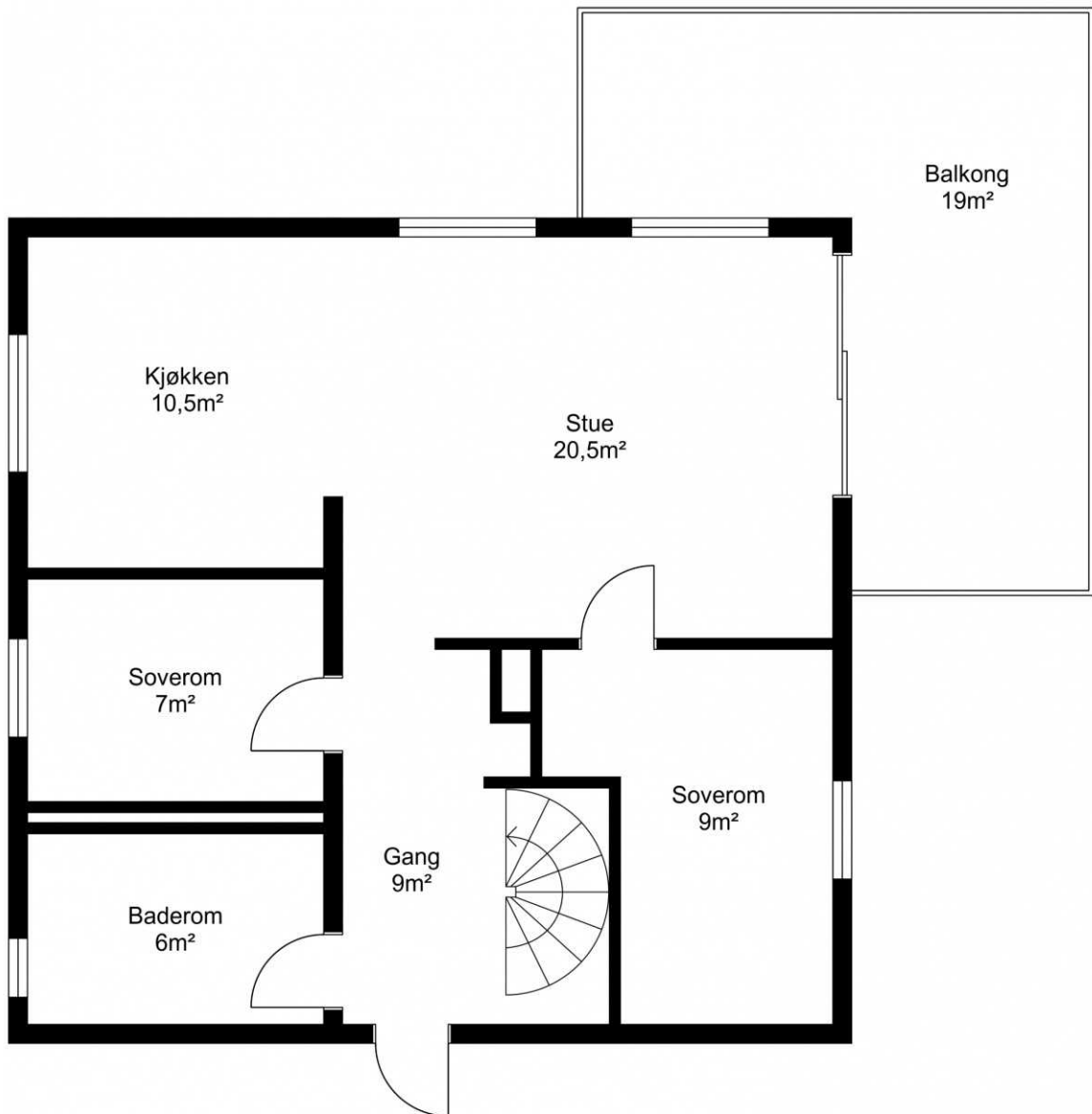
Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91
66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 25.03.2024

Tekniske dokumenter

Plantegning

Skjermvegen 43 2. Etasje

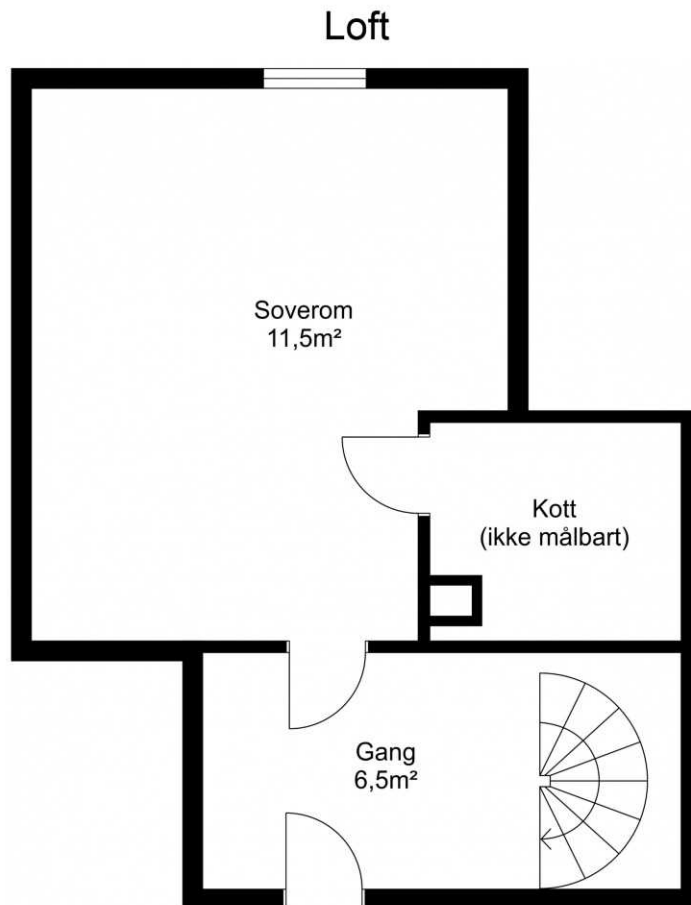


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Skjermvegen 43



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Skjermvegen 43 7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1946

BRA: 92 m²

BRA-i: 84 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 97 BNR: 154 SNR: 4

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander.storsve@tft.no
48257022

Skjermvegen 43
7023 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14943>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist høy slitasjegrad med flere betydelige skader som fuktinntrekk og råtedannelser. Videre gjøres det oppmerksom på at kledningen ikke vurderes å være tilfredsstillende luftet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fasader i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Trapp: Inntertrapp mellom 2.etg og loft

Oppsummering

Trappen opplyses å være fra 2022. Det ble påvist manglende rekkverk på deler av trapp, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Påvist forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påvist avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkongen er av eldre ukjent dato og bærer preg av begrenset vedlikehold. Det ble påvist skjevheter og rekkverk er noe lavere enn kravet.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Høyde på rekkverk anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Boligens vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det ble påvist noe fuktinntrekk i enkelte karmen og pakninger er blitt noe harde, noe som fører til redusert tettefunksjon. Flere vinduer og balkongdør har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved byggets utvendig taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at tekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av utvendig taktekking i tiden som kommer.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til feier.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble påvist betydelig skjevheter i etasjeskiller. Årsak til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste forhold.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at pipe er original fra byggeår og oppført i teglstein. Erfaringsmessig vil slike piper har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feivesen.

Trapp: Felles trapp mellom leiligheter

Oppsummering

Utover rehabilitering av overflater vurderes trappen å være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak

Påviste forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gulvskinne til dusjsone danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner i rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å sørge for at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det ble påvist mindre skader på innredning og manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i støpt betong. Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og innvendige overflater er i all hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal tilhørende andre boenheter i bygget.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere undersøkelse av grunnmur for å fastslå korrekt tilstand.

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng er i all hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal som tilhører andre boenheter i bygget.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå korrekt tilstand på rom under terreng.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2.etg: Soverom er opprinnelig godkjent som kjøkken. Kjøkkenet er i dag flyttet ut i opprinnelig spisekrok slik at det er etablert et ekstra soverom. Opprinnelig badertrom, toalettrom og gang er slått sammen til et større badertrom.

Loft: Det foreligger ingen godkjenning på innredning av loft.

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

Rom på loft tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.3.2024

Rapportdato
8.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jørgen Andreas Tønne

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Nora Isolde Heidsve

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander.storsve@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Skjermvegen 43 , 7023 Trondheim

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 97

Bruksnr: 154

Festen:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1946

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	66	66	0	0	19
Loft	18	18	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	92	84	8	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	38	18	20
Totalt m²	38	18	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	66	66	0	Gang, badrom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Loft	18	18	0	Gang og soverom.	Ingen.
Totalt m²	84	84	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.	
Det ble påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i antatt alder og påvist avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Boligens grunnmur vurderes å være oppført i støpt betong. Utvendige overflater er i all hovedsak skjult under terrengnivå og innvendige overflater er i all hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal tilhørende andre boenheter i bygget.	
Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere undersøkelse av grunnmur for å fastslå korrekt tilstand.	

6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av rom under terreng TG-IU	
Rom under terreng er i all hovedsak ikke tilgjengelig da dette er areal som tilhører andre boenheter i bygget.	
Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå korrekt tilstand på rom under terreng.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Balkongen er av eldre ukjent dato og bærer preg av begrenset vedlikehold. Det ble påvist skjevheter og rekkverk er noe lavere enn kravet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Høyde på rekkverk anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer og balkongdør er datostemplet 1984, bortsett fra vindu på kjøkken som er datostemplet 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Boligens vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det ble påvist noe fuktinntrekk i enkelte karmen og pakninger er blitt noe harde, noe som fører til redusert tettefunksjon. Flere vinduer og balkongdør har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet kledning på en gavlvegg. Utover dette vurderes kledningen å være fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Kledningen vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist høy slitasjegrad med flere betydelige skader som fuktinntrekk og råtedannelser. Videre gjøres det oppmerksom på at kledningen ikke vurderes å være tilfredsstillende luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes en oppgradering av utvendig fasader i tiden som kommer.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
<p>Loftet er innredet og konstruksjonen fremstår i sin helhet i lukket utførelse. Dette forutsetter riktig oppbygning og da spesielt med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.</p> <p>Ved en visuell kontroll av innvendige overflater på loft ble det ikke påvist symptomer på skader eller avvik.</p>	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Renner og nedløp er av eldre ukjent dato og bærer preg av slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved byggets utvendig taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at tekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av utvendig taktekking i tiden som kommer.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble påvist betydelig skjevheter i etasjeskiller. Årsak til dette er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste forhold.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at pipe er original fra byggeår og oppført i teglstein. Erfaringsmessig vil slike piper ha behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet opplyses å være fra ca. 2015. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved innredning og overflater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

2.etg: Soverom er opprinnelig godkjent som kjøkken. Kjøkkenet er i dag flyttet ut i opprinnelig spisekrok slik at det er etablert et ekstra soverom. Opprinnelig badertrom, toalettrom og gang er slått sammen til et større badertrom.

Loft: Det foreligger ingen godkjenning på innredning av loft.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger en godkjent innflyttingstillatelse på opprinnelig tiltak fra 1947. Utover dette foreligger ingen andre brukstillatelser eller ferdigattester.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Trapp: Inntertrapp mellom 2.etg og loft

Beskrivelse

Trappen er oppført i stål og tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen opplyses å være fra 2022. Det ble påvist manglende rekkverk på deler av trapp, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvist forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Trapp: Felles trapp mellom leiligheter

Beskrivelse	
Trappen er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover rehabilitering av overflater vurderes trappen å være fra opprinnelig byggeår. Det ble påvist for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste forhold anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av anlegget vurderes å være fra 2007 da leiligheten ble rehabilitert, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av anlegget vurderes å være fra 2007 da leiligheten ble rehabilitert, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>I forbindelse med rehabilitering av leilighet i 2007 ble det elektriske anlegget rehabilitert av Kråkvik Elektro. Det er fremlagt erklæring om at utførelse er i samsvar med forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg. Anvendt norm er NEK 400-2006.</p> <p>Videre er det utført diverse arbeider på anlegget i 2022. Dette er utført av Caverion og det er fremlagt dokumentasjon på dette.</p> <p>Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved det elektriske anlegget. Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert. For korrekt tilstand anbefales en utvidet el-kontroll.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe opplyses å være installert i 2020.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service utover jevnlig renhold/rens.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder.	
Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten ventileres via ventiler på vinduer. Dette vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.24 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet vurderes å være fra 2007 da leiligheten ble rehabilitert, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gulvskinne til dusjsonen danner en avgrensning mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner i rommet.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales tiltak for å sørge for at eventuelt lekkasjevann vil føres til sluk.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det ble påvist mindre skader på innredning og manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Baderomemt vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240027		
Adresse	Skjermvegen 43		
Postnummer	7023	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika forsikring	Polise/avtalenr.	5593853/28
Selger1fornavn	Nora Isolde	Selger1etternavn	Heidsve
Selger2fornavn	Jørgen	Selger2etternavn	Tønne

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Hommelvik eiendom

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad totalrenovert i 2007. Vi har ikke mottatt annen informasjon om arbeidet enn det som er oppgitt i salgsoppgaven fra 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Antar at det inngår i totalrenovering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

utført i 2007

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bravida Norge AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Fra salgsrapport 2019: rørleggerarbeid ifbm oppussing av kjøkken i 2015. Flytting av vask, installasjon av Water guard, montering av oppvaskmaskin og avløp som hører til.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidvis fuktgjennomslag i kjellervegg i bodareal. EPS fuktsikring i deler av kjeller i 2015, utført av fuktspesialisten AS.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Skiftet panel fasade mot vest, denne skal males ila 2024. Vedtatt på årsmøtet i sameiet at også fasade mot nord skal utbedres ila. 2024.

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet panel fasade mot vest 2021

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Caverion

Redegjør for hva som er gjort og når

Endringer på det elektriske anlegget ifbm ombygging av leiligheten 2022. Installasjon av ny varmepumpe i desember 2020. I følge salgsoppgave fra 2019 utført elektrisk arbeid på kjøkken, carport og varmvannsbereider av Elektrikerservice og elektrisk anlegg av Kråkvik elektro mellom 2013 og 2017. El-sikkerhetskontroll ifbm innredning av loft 2018 utført av Ro-Lar Elektro.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Caverion har signert samsvarserklæring for arbeidet utført i vår eietid. Salgsrapport fra 2019 angir at det ikke foreligger dokumentasjon om el-anlegg før forrige eier tok over. Skal foreligge samsvarserklæring for arbeid utført i forrige eiers eietid.

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

Nei Ja

Kommentar

I følge salgsoppgaven fra 2019 utført kontroll i 2017 av Trønder Energi Nett AS. Mulig kontroll ifbm bytte til automatisk strømmåler i 2018.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Vi har ingen kjennskap til om det er utført radonmåling.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Den forrige eieren innredet deler av loftet til oppholdsrom i 2018. I 2022 ble ny trapp installert og resterende loftareal innredet.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er ikke søkt om bruksendring av loftsetasjen.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

Kostnadene for vedtakene om utbedringer i 2024 er estimert til å dekkes av sameiets konto/nåværende fellesutgifter.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Tønne, Jørgen Andreas

Signert av

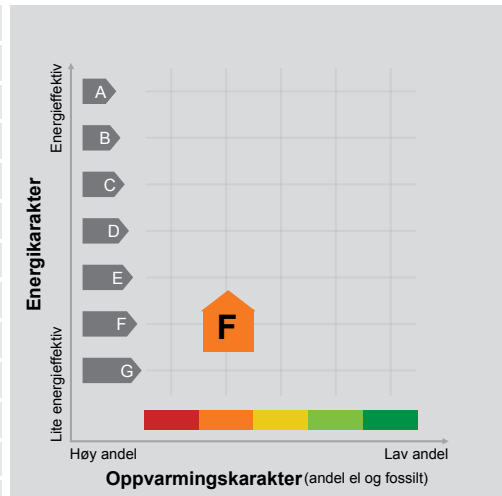
Heidsve, Nora Isolde

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Skjermvegen 43
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182372668
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	90566a11-7965-4ac5-a373-a1f99524536d
Dato	04.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjermvegen 43
Postnummer: 7023
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0201
Dato: 04.03.2024 15:41:20
Energimerkenummer: 90566a11-7965-4ac5-a373-a1f99524536d

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 154
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182372668

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Skjermvegen 43

Nabolaget Rognheim/Lundli - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rognheim Linje 9	2 min 0.2 km
Munkvoll Linje 42, 52, 105	11 min 0.8 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	26 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 6.4 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 251 elever, 17 klasser	28 min 2 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	5 min 2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	13 min 1 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

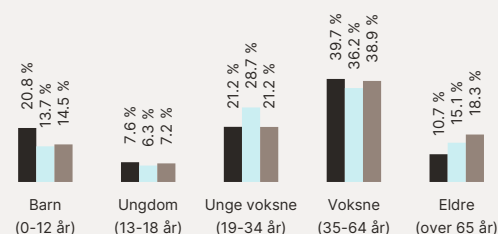
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognheim/Lundli	680	287
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 0.8 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1 km


Dagligvare


Coop Prix Rognheim PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 Støynivået
Lite støynivå 95/100

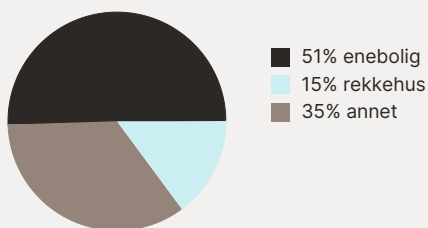
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

-  Rognheim balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Gunnar Birchs veg, balløkke 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  EasyFit Byåsen 14 min 
-  3T-Byåsen 13 min 

Boligmasse







«Etablert eneboligbebyggelse, med gode tomter. Butikk, trikk, buss, barnehage, skole, videregående skole, treningssenter, bibliotek i gåavstand.»

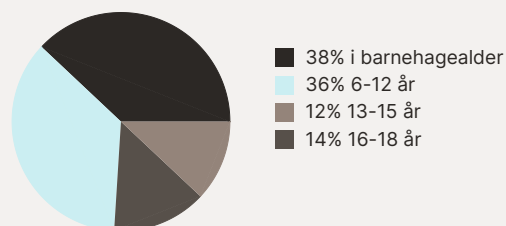
Sitat fra en lokalkjent



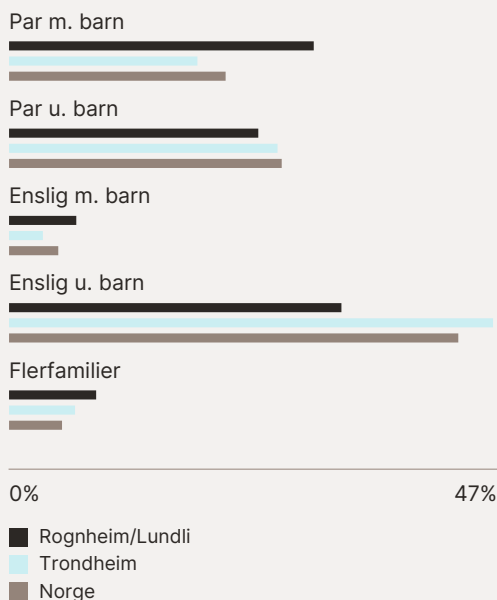
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 7 min 
-  Vitusapotek Hallset Hage 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Trondheim



KARTUTSNITT

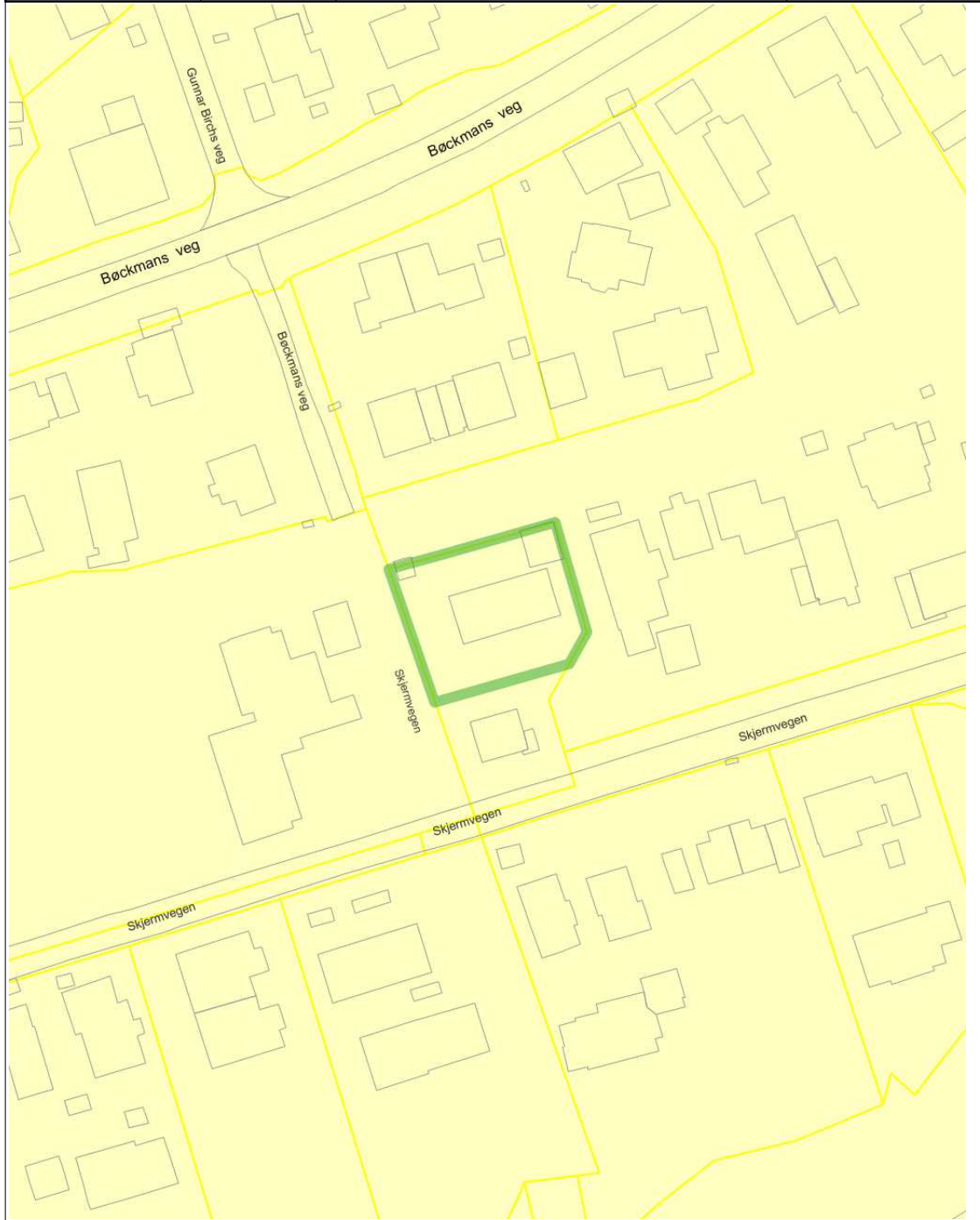
Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 154	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Skjermvegen 43 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

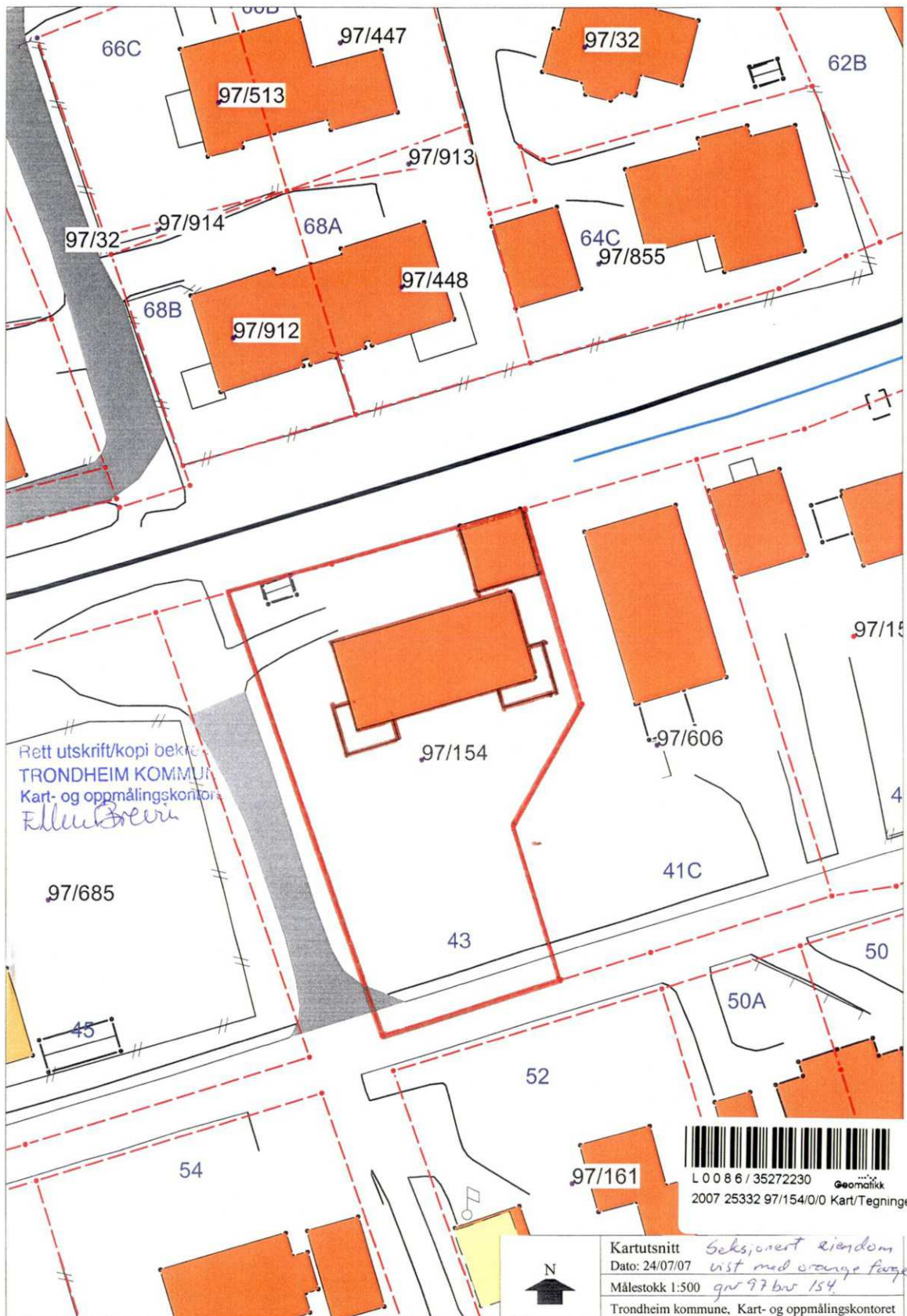


Målestokk
1:1000

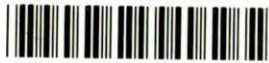


 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 154	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Skjermvegen 43				7023 TRONDHEIM
Annen info:						





Rett utskrift/kopi bekreftet
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Breier



L 0 8 6 / 35272230 Geomatikk
 2007 25332 97/154/0/0 Kart/Tegninge

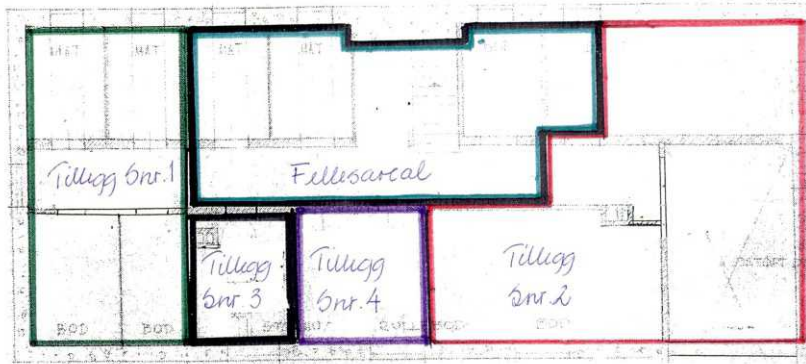


Kartutsnitt *Seksjonert eiendom*
 Dato: 24/07/07 *vist med orange farge*
 Målestokk 1:500 *gn 97 br 154*
 Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

side 1

Retts utskrift/kopi bekrefte:
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Beier

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles



Kjeller.

side 2

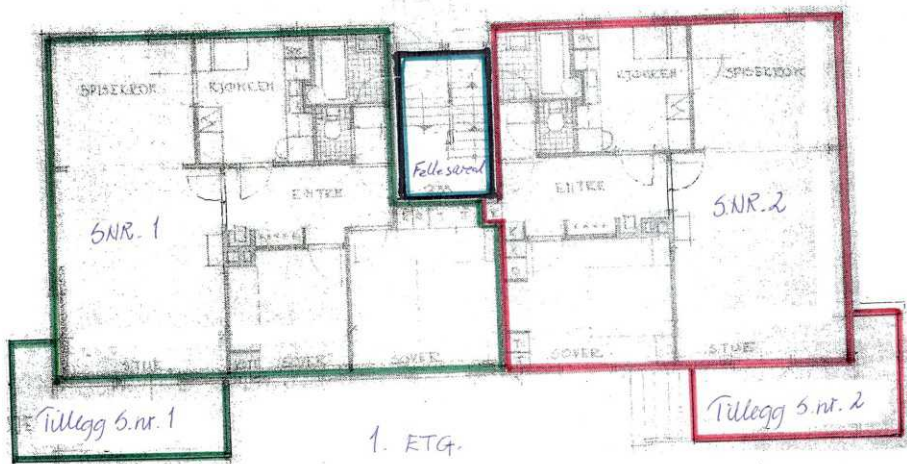
Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Breivik

Eierseksjonering/reseksjonering

Gnr. 97 Bnr. 154

Seksjon nr.: 1 - 2

Felles



side 3

Retts utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Bru

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 3-4
Felles



side 4

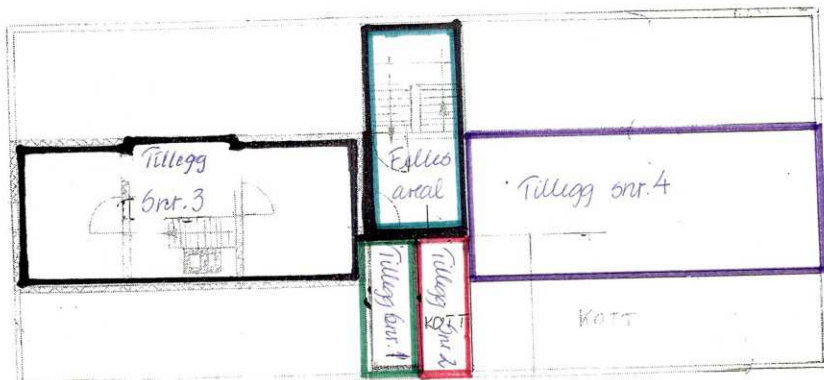
Retts utskrift/kopi bekrefte:
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Beeri

Eierseksjonering/reseksjonering

Gnr. 97 Bnr. 154


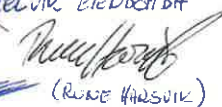
Seksjon nr.: 1-2-3-4

Felles



LOFT.

side 5

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålsjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en sameksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plan- og snittegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantlaster ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim 4/6-07 den  (ERIK SCHJERVE)	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) KOMMUNAL EIEREN  (RUNE HADSVIK)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Beføring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
97	154
Fnr.	Snr.
	Trondheim kommune
Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim, 26.7.2007	Larvotrudanen

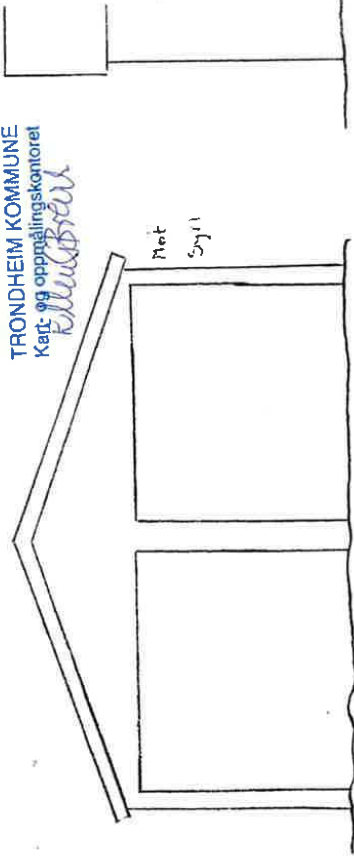
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Føttel for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SE=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eiarseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eiarseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

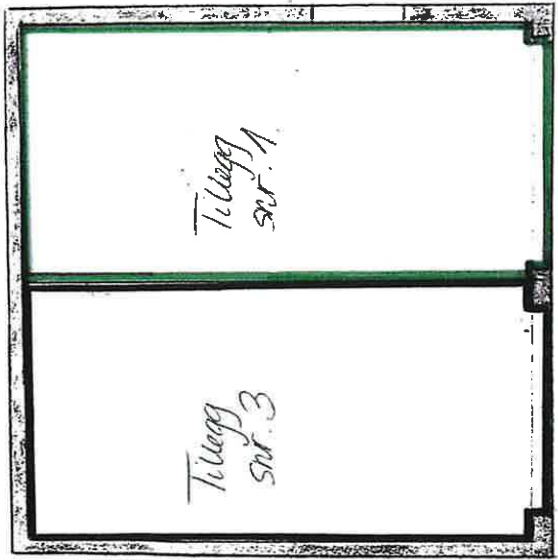
Rett utskritt/kopi bekreftef
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Blubb

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 1 og 3
Felles



520



Tillegg snr. 3
Tillegg snr. 1

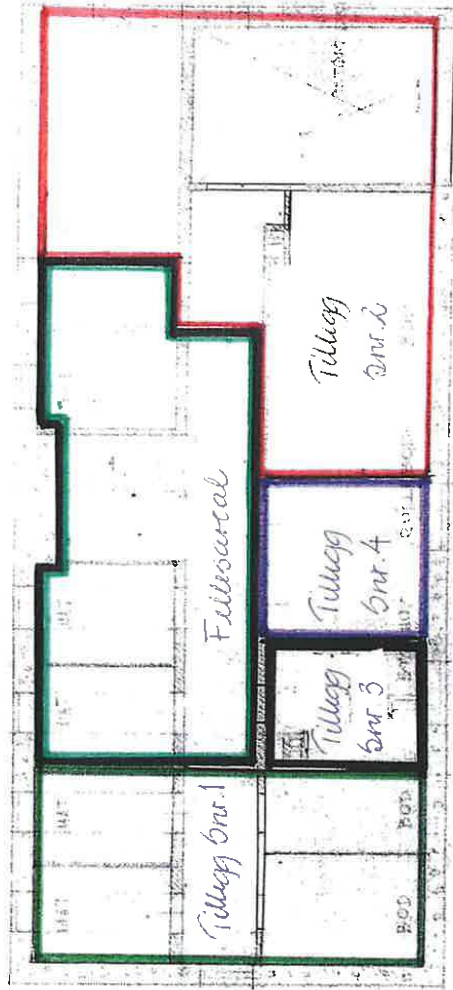
Bruksfest med fullt og uforbeholdt
STRINDA BYGNINGSJEKONTOR
Handwritten signature

STRINDA
BYGNINGSJEKONTOR
20. SEP 1960
1673/57
d.nr.

Garasje Skjermv 43
Vedlegg 5
M. 11/30
Strinda 14/9-60
H. Jansdahl

Eierseksjonering/ feseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

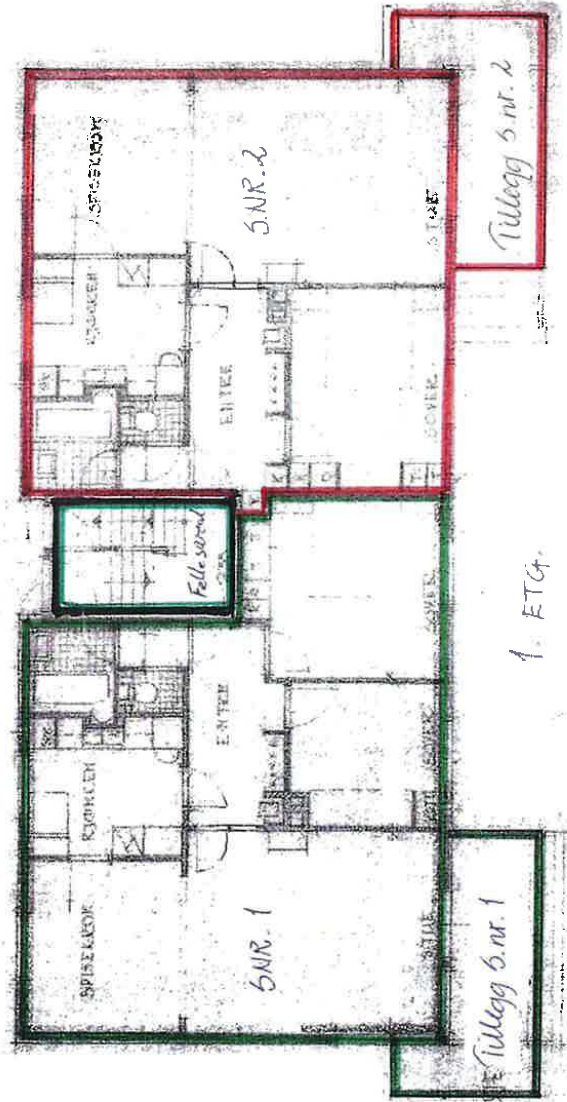
Helt utskrift/kopi bekreftef
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og planleggingskontoret
Ellen Bræk



Kjeller.

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 1 - 2
Felles

Uttatt utskrift/kopi bekreftes
FRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Breier



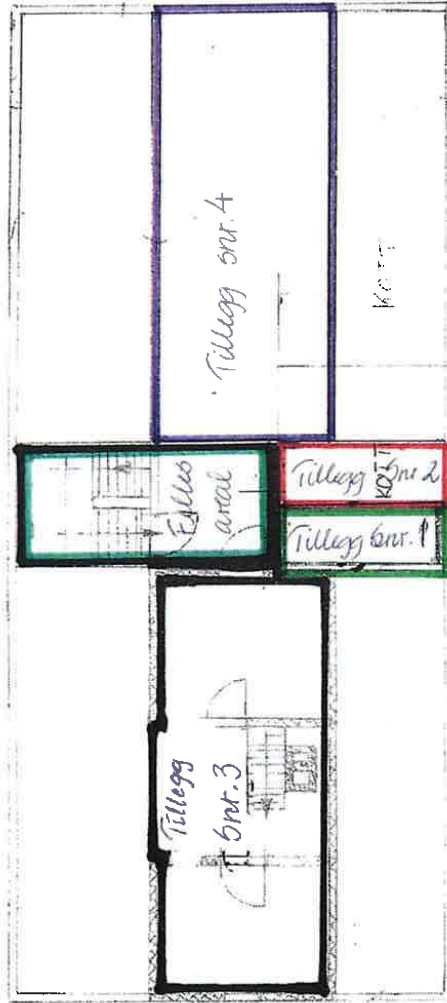
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 3-4
Felles

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og gatautmålingskontoret
Kjell Storr



Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 97 Bnr. 154
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Ellen Bræk



**Brønnøysundregistrene****Firmaattest**

Organisasjonsnummer: 987 425 423 Ansvarlig selskap, delt ansvar
Stiftelsesdato: 01.10.2004 Registrert i Foretaksregisteret: 10.11.2004
Foretaksnavn: HOMMELVIK EIENDOM DA
Forretningsadresse: Nardovegen 6
7032 TRONDHEIM
Kommune: 1601 TRONDHEIM
Land: Norge
Postadresse: Postboks 5310 c/o Schløsser-Møller
7430 TRONDHEIM

Vedlegg 9.

Deltakere:
Deltaker med delt ansvar:
Rune Haravik Ansvarsandel 1/2
SCHLØSSER-MØLLER GRUPPEN AS 944 458 875 Ansvarsandel 1/2
Daglig leder/ adm.dirøktør:
Rune Haravik

Styre:
Styrets leder:
Erik Schløsser-Møller
Eidsvolls Gate 21
7030-TRONDHEIM



A 0078/16798420 Geomatikk
07/25332-1 V5 97/154, L38 EIENDOM

Styremedlem:
Rune Haravik
Varamedlem:
Finn Schløsser-Møller

Signatur:
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Prokura:
Daglig leder og styrets leder hver for seg.

Vedtektsfestet formål:
Investering, utvikling og drift av fast eiendom, samt deltakelse i andre selskaper med tilsvarende formål.

ERKLÆRING

Undertegnede, Hommelvik Eiendom org.nr. 987 425 423, gir den til enhver tid eier av gnr. 97, bnr. 1041 i Trondheim kommune tillatelse til å oppføre bebyggelsen nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense med Skjermveien 43, gnr. 97, bnr. 154 i Trondheim kommune.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 97, bnr. 154 og bnr. 1041 i Trondheim kommune.

snr 1, 2, 3 og 4. Rettet 10/4-08

Fokus Krogsvæen AS

Sted/dato: Trondheim 10/3-08


Hommelvik Eiendom ihht fullmakt

ERIK SCHLØSSER - MOLLER



RUNE HAREVIK



Doknr: 290852 Tinglyst: 11.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KAN TINGLYSES

Sted Trondheim 7/4-08

 Krogsvæen

Fokus Krogsvæen AS



7/4-08

Ret: kopi av denne part bekrefites


Krogsvæen

Fokus Krogsvæen AS

7/4-08 Rett kopi / gjennart bekrefte

Sigr.


Krogsveen

Fokus Krogsveen AS

Returneres til:
Fokus Krogsveen Nylander AS, avd. Moholt
Postboks 8085
7449 TRONDHEIM
Orgnr: NO 950 007 613 MVA
81-0056/07

7/4-08 Fullmakten gjelder
fortsett.

Tanja Caroline Stormoen
Eiendomsmegler MNEF / fagsansvarlig

 Krogsveen

Fokus Krogsveen AS

FULLMAKT

Som hjemmelshaver til eiendommen

Skjermveien 43
gnr. 97, bnr. 154 i Trondheim kommune

gir jeg hermed ugjenkallelig fullmakt til: Hommelvik Eiendom, org.nr. 987 425 423.

med hensyn til å disponere over min eiendom på enhver måte herunder også

- tinglysning av dokumenter og erklæringer, foruten hjemmelsovergang (skjøte)
- begjæring om deling, sammenføyning, målebrev, seksjonsbegjæring
- byggemelding og alle tilhørende dokumenter hermed

og forøvrig ethvert tiltak i forbindelse med regulering og bygging av eiendommen.

Erklæring om sivilstand:

- Jeg er ikke gift.
- Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle, som heller ikke er ervervsmessig tilknyttet eiendommen.
- Jeg er gift og eiendommen tjener som felles bolig for meg og min ektefelle og ektefellesamtykke er inntatt nedenfor (stryk det som ikke passer)

Sted / dato: Trondheim, 26/03-07


Navn: Kjell Håugen
Personnr.: 181243 45924


Navn: Lisbeth Håugen
Personnr.: 021247 32207

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.



f.

adresse.

Navn med blokkbokstaver:
INGUNN MELHUS

2. St.aut. eiendomsmegler

f.

adresse.

Navn med blokkbokstaver:
MEGLERHUSET





Erklæring/ Avtale

Doknr: 624628 Tinglyst: 31.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Punkt 1:

Undertegnede Hommelvik Eiendom DA orgnr: 987 425 423 og Brit Nina Sveen fnr: 14116833612 som hjemmelshavere av Skjermveien 43 , gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune, gir med dette eier av og senere eiere av eiendommen gnr. 97, bnr. 1041 i Trondheim kommune, rett til å koble seg på vann og avløpsledning som ligger på eiendommen Skjermveien 43 , gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune, samt å gå inn på eiendommen Skjermveien 43 , gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune for å kunne gjennomføre dette. Det samme gjelder nødvendig framtidig vedlikehold, eventuelt utskiftelse av eksisterende vannledning som går over eiendommen gnr. 97, bnr. 154. Denne rett gis vederlagsfritt. Eier av eiendommen gnr. 97, bnr. 1041 har plikt til å sette i stand og ordne opp etter seg. I fall det skulle oppstå skade som ikke kan rettes, fastsettes erstatning etter skjønn.

Punkt 2:

Undertegnede Hommelvik Eiendom DA orgnr: 987 425 423 og Brit Nina Sveen fnr: 14116833612 som hjemmelshavere av Skjermveien 43 , gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune, gir med dette som eier av og senere eiere av eiendommen gnr. 97, bnr. 1041 i Trondheim kommune, rett til å benytte deler av eksisterende offentlig adkomstvei inn mot eiendommen gnr. 97, bnr. 154 som adkomst inn til eiendommen gnr. 97, bnr. 1041. Denne gies mot at eier av og senere eiere av eiendommen gnr. 97, bnr. 1041 i Trondheim kommune tar sin private vedlikeholdsandel av denne veien. Andel vedlikeholdskostnad blir 1 andel til hver eiendom av denne veien til enhver tid. Denne rett gis vederlagsfritt.

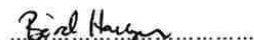
Punkt 1 i denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune.

Trondheim den 27/7-08

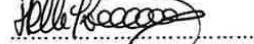

Hommelvik Eiendom DA
Brit Nina Sveen

Eiere av Skjermveien 43 , gnr. 97, bnr. 154, snr: 1, 2, 3 og 4 i Trondheim kommune

Undertegnede bekrefter at ovennevnte personer er over 18 år og kan signere denne erklæringen.

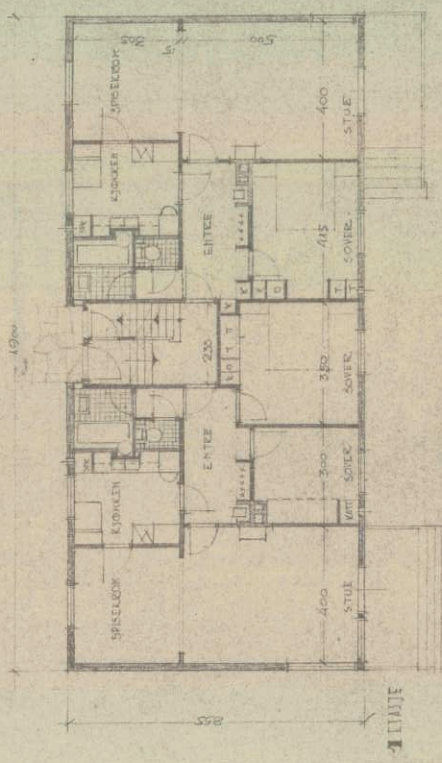

Signatur vitne 1
Fokus Krogsvæen AS
Blokkbokstaver Haugen
Eiendomsmegler MNEF

Fødsels og person nr.

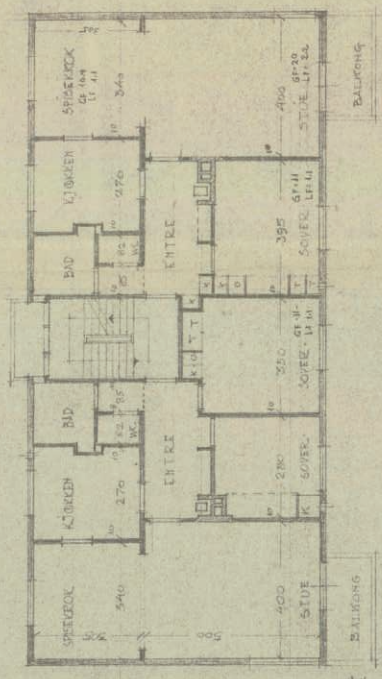

Signatur vitne 2
Heide Kionig
BlokkbokstaverR.06.69-35663
fødsels og person nr.

27/7-08 Fokus Krogsvæen AS
sementykker til tinglysing av
erklæringen.

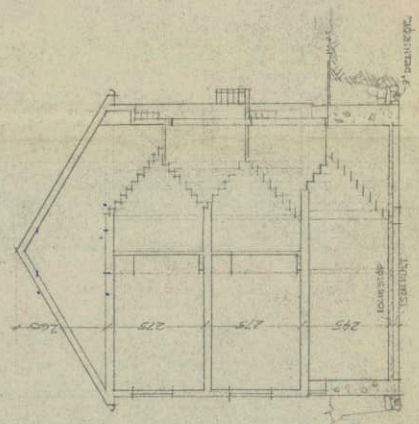
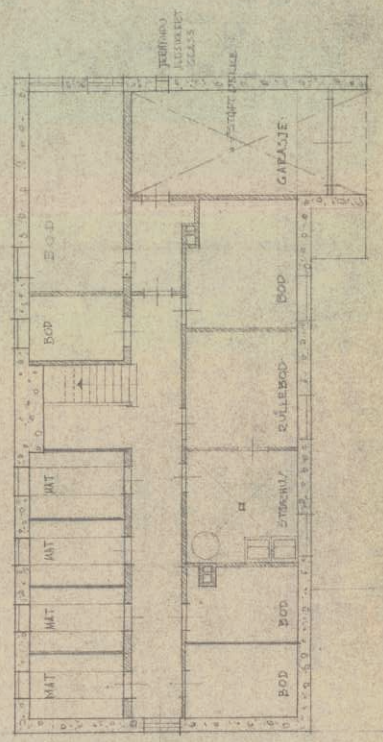

ANNA C. STORMOEN



1 WEST



2 EAST

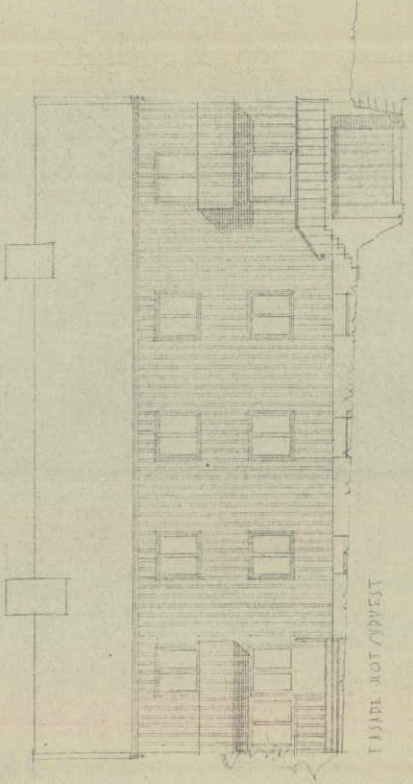


Sak nr. 14-20
 Godlyst, 1915-16
 Statens diarkivbyrå

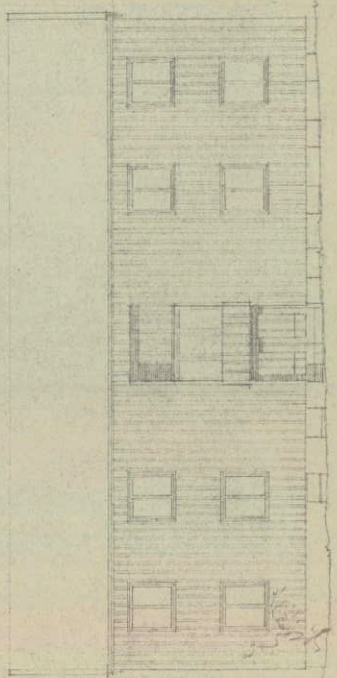
4 MATHIE-BOLLESEN, BOKHITEM
 FOR W. FLADØETH
 MÅLESTOKK 1/100
 TILBUD 1/100, 1/100 & 1/100 27/10/16

17-20
Godwin, 1913-16
Statens Bygningsvesen

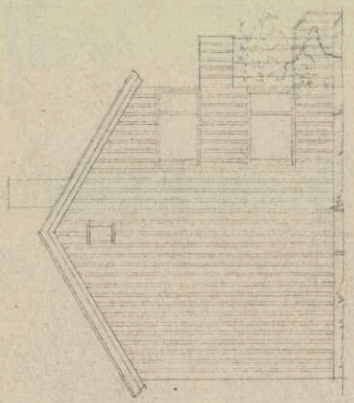
ADMINISTRATIV BODSTREK
FOR NO. 17-20
I LESTØSKV. 100
FREDRIKSBERG, KØBENHAVN



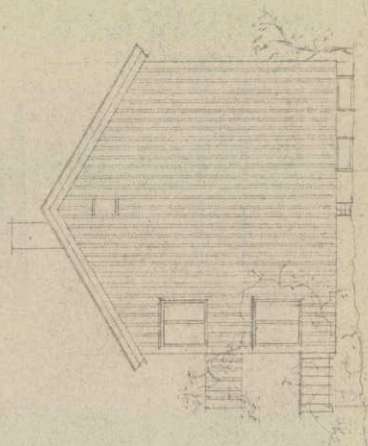
ETSIDEN BODSTREK



FRONTEN BODSTREK



FRONTEN BODSTREK



ETSIDEN BODSTREK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240027

Adresse: Skjermvegen 43, 7023 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 97, Bnr. 154, Snr. 4, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

