PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SKJERMVEGEN 23E

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Akersveen	Grete Hagen

Gateadresse
Skjermvegen 23E

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260067

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing/fornying av bad, vaskerom og Kjøkken i 2011

Arbeid utført av: Bygg Design

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad og vaskerom ble totalrenovert i 2011

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Delegasjonssak FBR FER 5918/11. FBR 3UK 3062/11

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse ut mot gården har små utettheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: NTE har montert en lader type Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasser og fasader ble fornyet i 2013 av K.R Bygg
Arbeid utført av	Nytt tak, avløp og takrenner ble gjennomført av Trondheim Tak i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Akersveen	f77a70e48d9ac14e1e1d926b6e751bf5c96079d5	12.03.2026 13:05:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Hagen	7a4cee6ded4d01b66b1ed430603ead812454f827	26.03.2026 17:25:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260067

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

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

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Skjermvegen 23 e

5001/98//266/0/0

Rapportdato

30.03.2026

TG 0	2
TG 1	10
TG 2	9
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 15.03.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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.

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

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

Om boligen

Adresse: Skjermvegen 23 e , ,

Matrikkel: 5001/98//266/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1967

Tomt: 193 m^2

Hjemmelshaver(e): Rune Akersveen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bindingsverk fundamentert på støpt plate innfelt i skrånende terreng. Utvendig kledning er liggende. Det er etablert garasje i undertetasje.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med noe snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

2013: Lagt ny drenering 2014: Oppgradering av fasade mot Skjermvegen, levegg mellom boenhetene, garasjeport og terrasse 2014: Bytte av en del av vinduene 2011: Renovering av vaskerom 2011: Renovering av bad 2011 Bytte av kjøkken 2025 Lagt nytt belegg på tak, takrenner og nedløpsrør

Øvrig informasjon om oppdraget

Taktekking, nedløp/renner er vurdert fra Terrasse/balkong. Det var snø på marken, takhøyden er 11 meter det er ikke satt opp stige. Det vurderes for risikofylt å sette opp stige når forholdene er såpass usikre og høyden er over 10 meter.

Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

2-Etasje			
BRA-i 49 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken og kontor	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda utenfor stue

1-Etasje			
BRA-i 49 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 41 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, gang, trappegang og 3 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Markterrasse og terrasse

Underetasje			
BRA-i 15 m^2	**BRA-e** 18 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, vask/wc, entre og bod	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 113 m^2	**BRA-e** 18 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 48 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 131 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA henhold til NS 3600, som viser til målereglene i NS 3940, skal areal kun medtas som målbart bruksareal (BRA) der fri høyde er minimum 1,90 m. Areal under trapp med fri høyde lavere enn 1,90 m regnes derfor ikke som målbart areal og skal ikke medtas i arealberegningen (BRA). Slike arealer kan eventuelt opplyses som tilleggsinformasjon, men inngår ikke i offisielt oppgitt bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at "kontor" i mellometasje har takhøyde på kun 2 meter. Arealet inngår i Bra-i

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

2-Etasje	
BRA 49 m^2	**ALH** 3 m^2
GUA 52	**Beskrivelse av ALH** Veranda bod med høyde 1,6meter

Underetasje	
BRA 15 m^2	**ALH** 4 m^2
GUA 19	**Beskrivelse av ALH** Kott under trappegang

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Oppsummert

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

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med aldringsmessig slitasje. Enkelte vinduer er fra byggeår, disse må påregnes skiftet. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Terrassedør øst har fuktskade og må skiftes TG2 er satt som en totalvurdering av vinduer og dører.

Balkong / terrasse: Tilstandsgrad to er satt på grunn av av behov for økt vedlikehold, spesielt gjelder dette terrasse mot øst.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det mangler opptrekk av membran på avløpsrør fra servant og vaskemaskin i gulvet.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tg2 settes fordi sluket er av eldre årgang, og at det er begrenset rest levetid på membran.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og svakt fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Det er tett dusjkabinett og badekar i badet, dette reduserer påkjenningen på gulv og veggoverflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Tg2 på grunn av at pipe har passert halvparten av forventet levetid. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble ikke registrert avvik på mer enn 20 mm. innenfor et rom.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Boligen er fra 1967 det er foretatt oppgraderinger gjennom årene og innvendige overflater er varierende kvalitet og standard. Tilstandsgrad to fordi at det må påregnes noe oppgraderinger av innvendig overflater.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Parkettgulv samt vinylflis i etasjenivå 2 vurderes som så slitt at utskifting er nødvendig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Taktekking og beslag: Dårlig sikret tilgang til taket har gjort at kontroll av utvendig tak ikke er gjennomført. Det er bekreftet i egenerklæringen at takfirma har byttet taktekking høst 2025.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er dokumentasjon på oppgradering av sikrings skap, baderom og taktekking

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selger har ikke ingen kjennskap til noen vesentlige avvik eller svakheter ved boligen.

Når ble egenerklæringen signert?
16.03.26

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger ferdigattest på baderom. Øvrige oppgraderinger i boligen er ikke søknadspliktig.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er synlig lokale saltutslag i kjellerbod.

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler på tilgjengelig områder. Det er ikke registrert vesentlig forhøyning av fukt verdier utover hva som er forventet i et eldre hus.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Det finnes veggventil for naturlig ventilasjon

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Tg2 grunn av stedvis salt utslag i gulv. Det er lagt ny drenering de senere år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde



Bildet viser saltutslag gulv i kjeller

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Utvendig fasader er jevnlig vedlikeholdt. I 2014 er det lagt ny kledning mot Skjermvegen

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

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

Kommentar:
Det merkes skader i de små fasadeplatene.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning. Utvendig fasader er jevnlig vedlikeholdt, i 2014 er det lagt ny kledning mot skjermvegen

Levetid:

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde



sprekk i fasadeplater

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Hovedinngang inngangs dør er lakkert tre dør. Terrassedører er tredører med vindu

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er noen få vinduer i boligen som ikke er byttet etter byggeår, dette gjelder blandt annet det store vinduet på stue. Vinduene i boligen har forskjellig produsjonsår og følgelig forskjellig restlevetid.
De opprinnelige vinduene som er igjen i boligen må påregnes byttet i framtid.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med aldringsmessig slitasje. Enkelte vinduer er fra byggeår, disse må påregnes skiftet. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Terrassedør øst har fuktskade og må skiftes
TG2 er satt som en totalvurdering av vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
De eldste vinduene er såpass aldringsslitt at de bør byttes. Terrassdør øst må byttes.

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde



Fukt i terrassedør mot øst

7 Balkong / terrasse

TG 2

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

Type:
Det er etablert terrasse over parkeringsareal mot sørøst, mot vest er det markterrasse på terreng nivå, og balkong i andre etasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverk høyde er i henhold til gjeldende regelverk.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Tilstandsgrad to er satt på grunn av av behov for økt vedlikehold, spesielt gjelder dette terrasse mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Økt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden på terrasse materialene.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

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

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i andre etasjen

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking er lagt nytt høst 2025

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

Kommentar:
Nei

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Dårlig sikret tilgang til taket har gjort at kontroll av utvendig tak ikke er gjennomført.
Det er bekreftet i egenerklæringen at takfirma har byttet taktekking høst 2025.

Levetid:

Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

11 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er malt betong himling malte platerMalt betong vegg og flislagt gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at vaskerommet er oppgradert i 2011. Det er indikasjon på at sluk ikke ble byttet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Det mangler opptrekk av membran på avløpsrør fra servant og vaskemaskin i gulvet.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde

Kommentar:
Mulig konsekvens vi kunne være inntrykk av vann under membran i gulvet



Manglende opptrekk av membran på avløpsrør.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde



Sluk i vaskerommet

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Tg2 settes fordi sluket er av eldre årgang, og at det er begrenset rest levetid på membran.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Montert utstyr er skyllekum varmtvannsbereder gulv montert toalett, opplegg for vaskemaskin og koblingspunkt for vannrør

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk, ikke spalte for til luft.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne i vaskerommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales etablert til luftspalte for bedre luftsirkulasjon, det anbefales også at demonteres mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er rehabilitert i 2011

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har fremvist dokumentasjon på store deler av baderomsarbeidende.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm over en avstand på 80 cm. Dette avviker fra anbefalte/forventede fallforhold i gjeldende regelverk (typisk ca. 1:50 i dusjsone).
Avviket medfører redusert avrenningsevne mot sluk og kan øke risikoen for vannansamling på gulvoverflaten. På befaringsstidspunktet fremstår forholdet som funksjonelt, men løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhetsmargin mot fuktskader ved normal bruk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og svakt fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Det er tett dusjkabinett og badekar i badet, dette reduserer påkjenningen på gulv og veggoverflater.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk under badekar og sluk under dusjkabinett er tilgjengelig for inspeksjon

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Sluk under badekar



Sluk under dusjkabinett

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vann og avløpsrør er av plast. Det er ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusj sone. Sanitærutstyr og innredning fremstår i god stand og uten avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar, Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Montert Sanitærutstyr framstår i god stand.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot dusj sone. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier ble funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Bilde



Fuktmåling fra soverom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert mekanisk ventilasjons avtrekk fra baderommet.

13 Piper / ildsteder TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Tg2 på grunn av at pipe har passert halvparten av forventet levetid.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble ikke registrert avvik på mer enn 20 mm. innenfor et rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

15 Trapp

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

Plassering av trapp
Boligen har to helt plan og to halv trapp fra første etasje og til stue i andre etasje.

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

Kommentar:
Åpninger i rekkverk anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Åpning mellom trinn er ca 13 cm. Det anbefales montert avstands list mellom trinnene.

Bilde

Kommentar:
Åpning i rekkverk er større enn 10 cm, dette er i henhold til krav ved bygget i år nyere forskrifter stiller krav om maksimale åpninger på 10 cm.



Stor åpning i gelender kan gi risiko for barn.

Bilde



Stor åpning mellom trappetrinn.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

16 Garasje i underetasje TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Innebygd garasje. Garasje i første etasje har betong himling og betongelement vegger gulvet er støpt betong Garasjeport er leddport i aluminium med garasjeportåpner det er lagt vann med vannkran i garasjen Det er etablert lufting i bakkant via veggventil. Garasjen er i bruk til lagring, det tas forbehold om at deler av gulv og indre vegger ikke er kontrollert.
Fall i gulvet mot porten anbefales kontrollert.
Det anbefales montert ventil også på samme side som port for bedre luft gjennomstrømning.

17 Kjøkken TG 1

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

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

Kommentar:
Det ble foretatt søk med fukt åler i benkeskap og foran vanninstallasjoner, det ble ikke registrert indikasjon på fukt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er montert avtrekksvifte med forsert avluft.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken innredningen har folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Denne er ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å ha aldringsslitasje men være i tilfredsstillende stand.

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

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

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

Kommentar:
Det er utført arbeider på vann og eller avløpsledninger i forbindelse med oppgradering av baderom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det ble foretatt en enkel prøving ved at det ble tappet på to trapp steder samtidig, det er ikke registrert vesentlig differanse i vanntrykk.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av elektriske ovner og varmekabler.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannspreder er montert i vaskerommet i første etasje, berederen er på 200 l. Berederen står plassert i rom med sluk slik at eventuelt avrenning fra overtrykk forsikring går til sluket. Berederen har ikke påstemplet produksjons år.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det er enkelte rørstrekk i kobber, øvrig del er rør i rør system. Selger opplyser at også avløpsrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Dette gjør at alder på vann og avløps legg tilfredsstiller Tg1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikrings skapet er plassert i gang i 2 etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder. Denne er datert 2023.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik, det anmerkes allikevel at store deler av anlegget er fra byggeår, dette tilsier et potensielt behov for oppgradering i forbindelse med at rom i boligen blir oppgradert.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer normalt ikke løser ut ved normal bruk

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann, brann tilløp eller varmgang i anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

20 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det finnes brannslukker i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er montert røykvarslere i boligen

SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

21 Innvendige overflater

Overflater gulv
Du er lakkert tregulv, parkett / vinylflis og Laminat parkett på gulvene.

Bilde



Slitasje i parkettgulv

Overflater vegg / himling
Himlingene er en blanding av malte plater og himlings plater.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Boligen er fra 1967 det er foretatt oppgraderinger gjennom årene og innvendige overflater er varierende kvalitet og standard. Tilstandsgrad to fordi at det må påregnes noe oppgraderinger av innvendig overflater.

Totalvurdering av Parkett og vinylflis

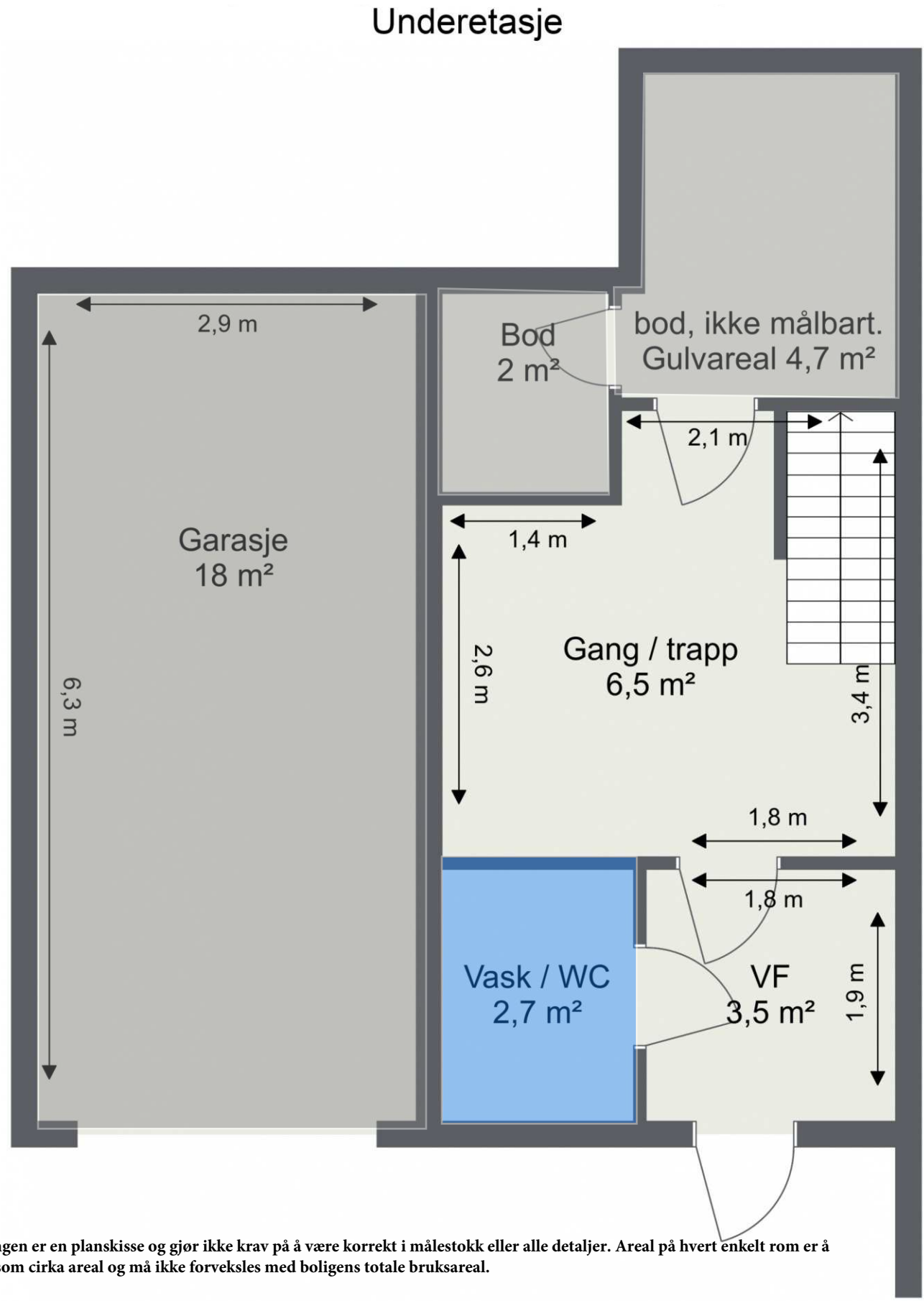
TG 3

Kommentar:
Parkettgulv samt vinylflis i etasjenivå 2 vurderes som så slitt at utskifting er nødvendig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

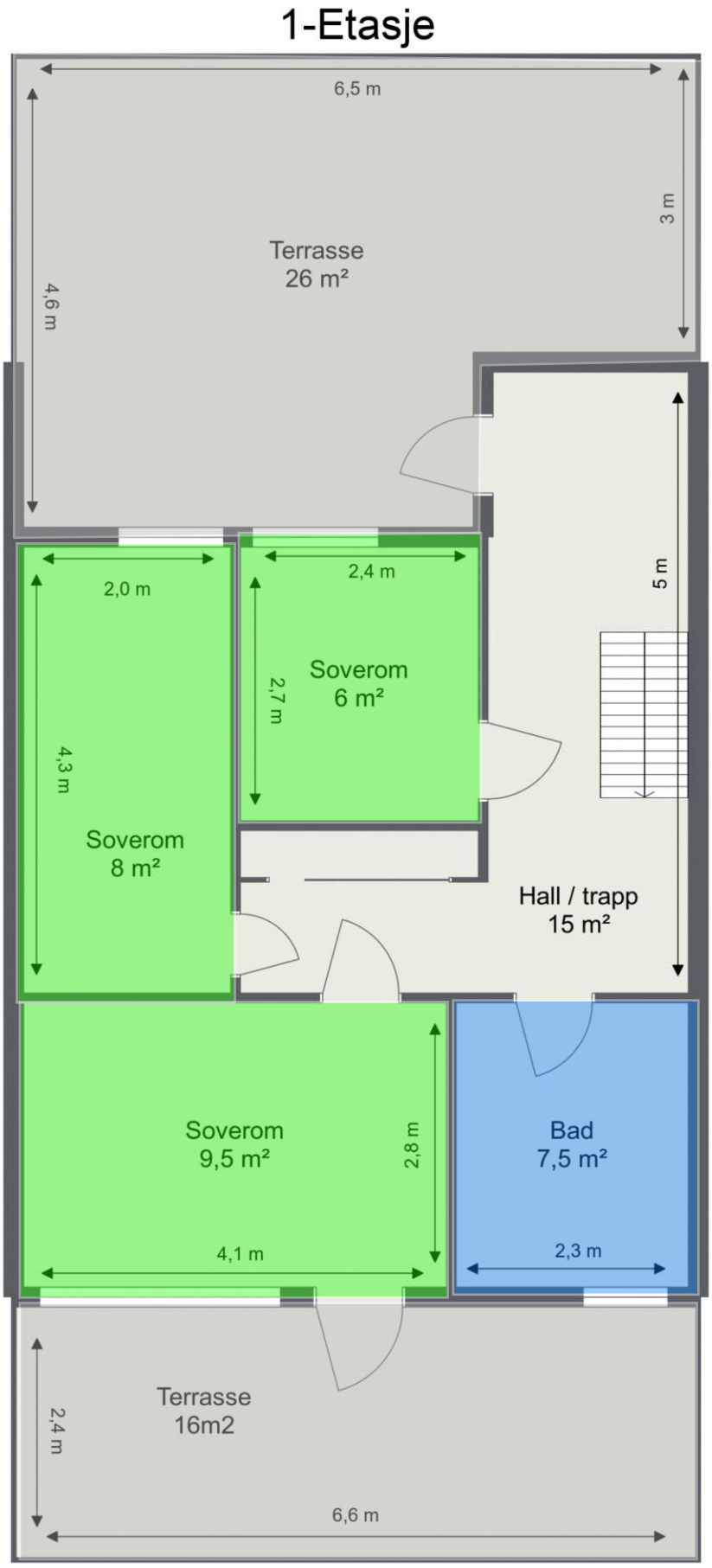
SKJERMVEGEN 23 E - 5001/98//266/0/0

Skjermvegen 23E



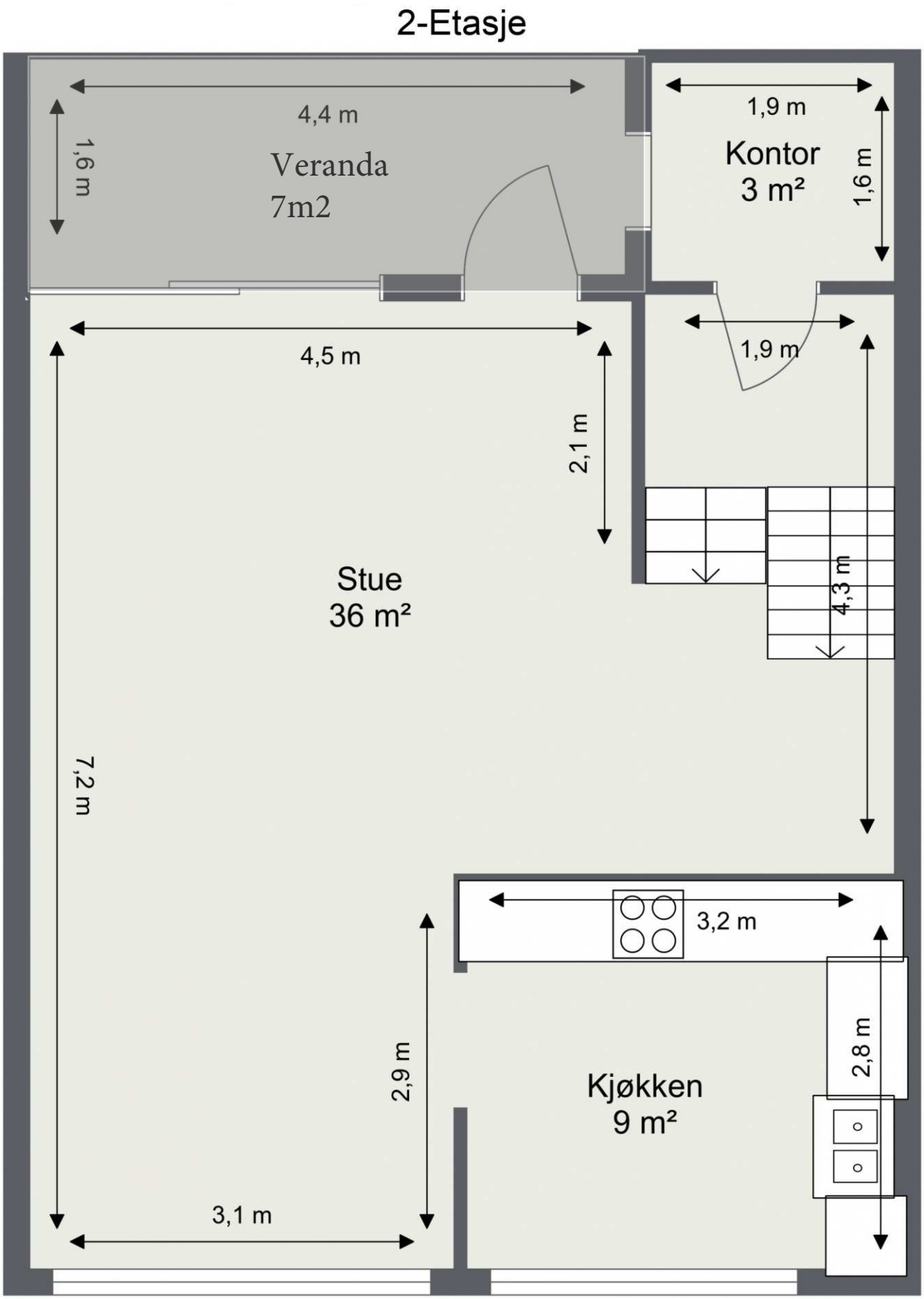
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Skjermvegen 23E

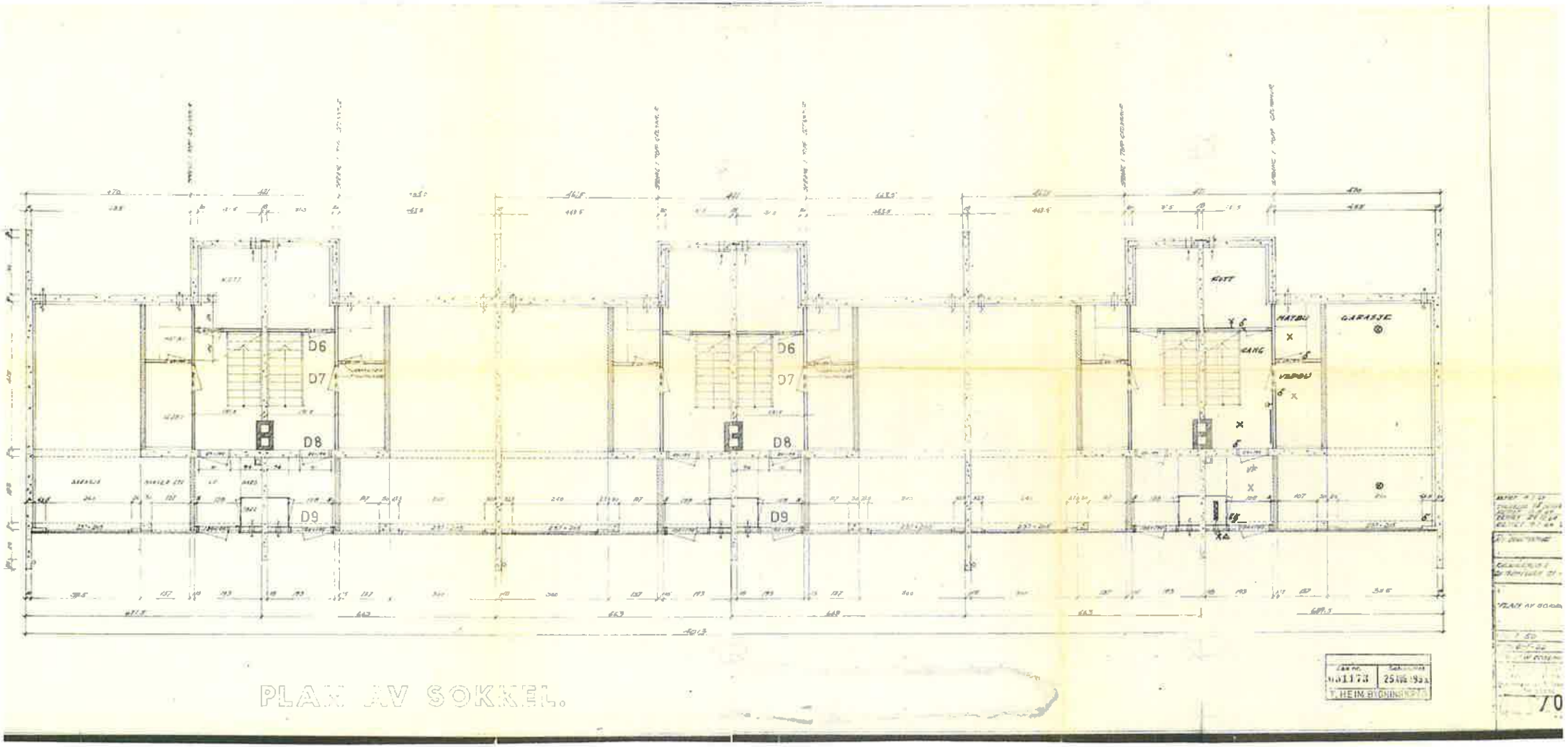


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

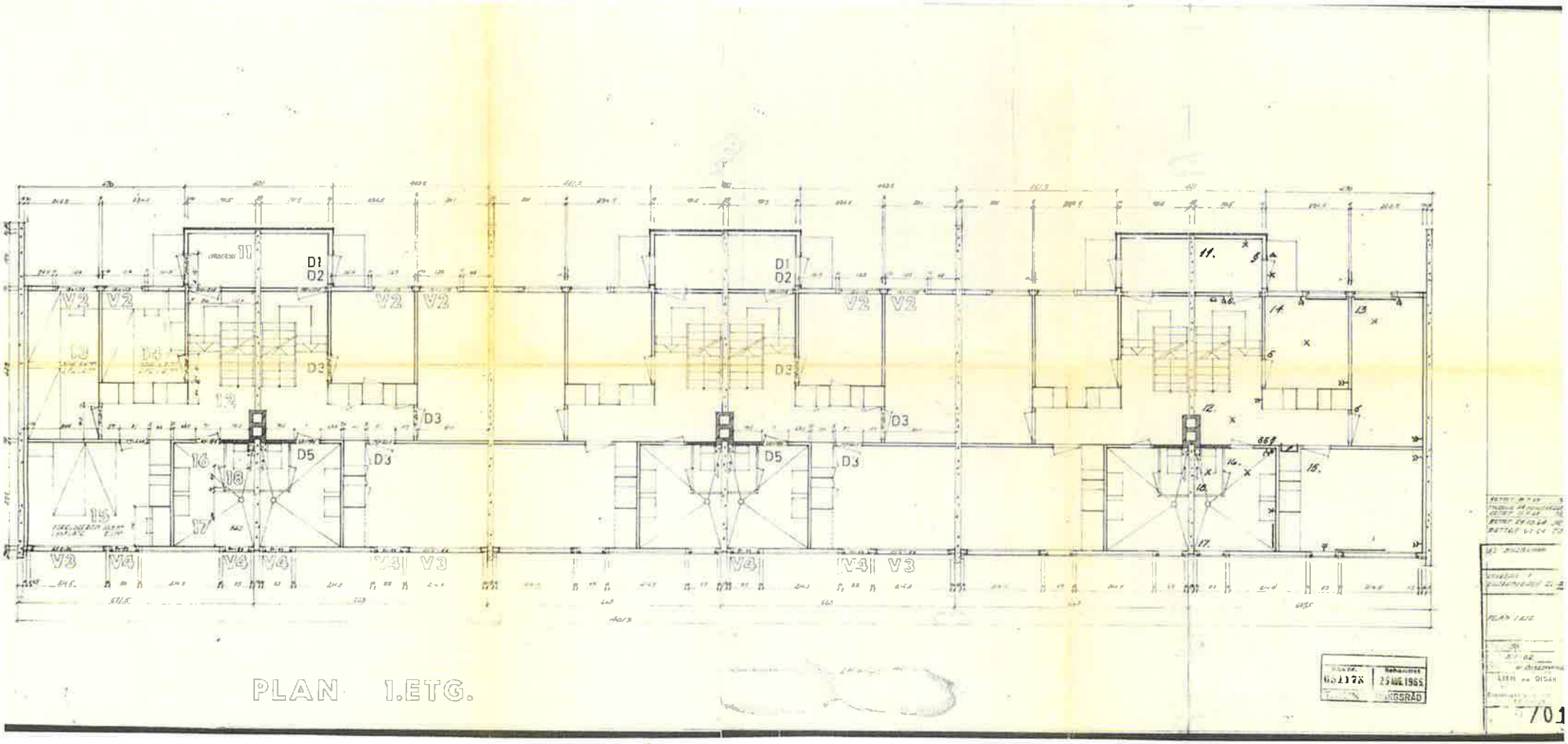
Skjermvegen 23E



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



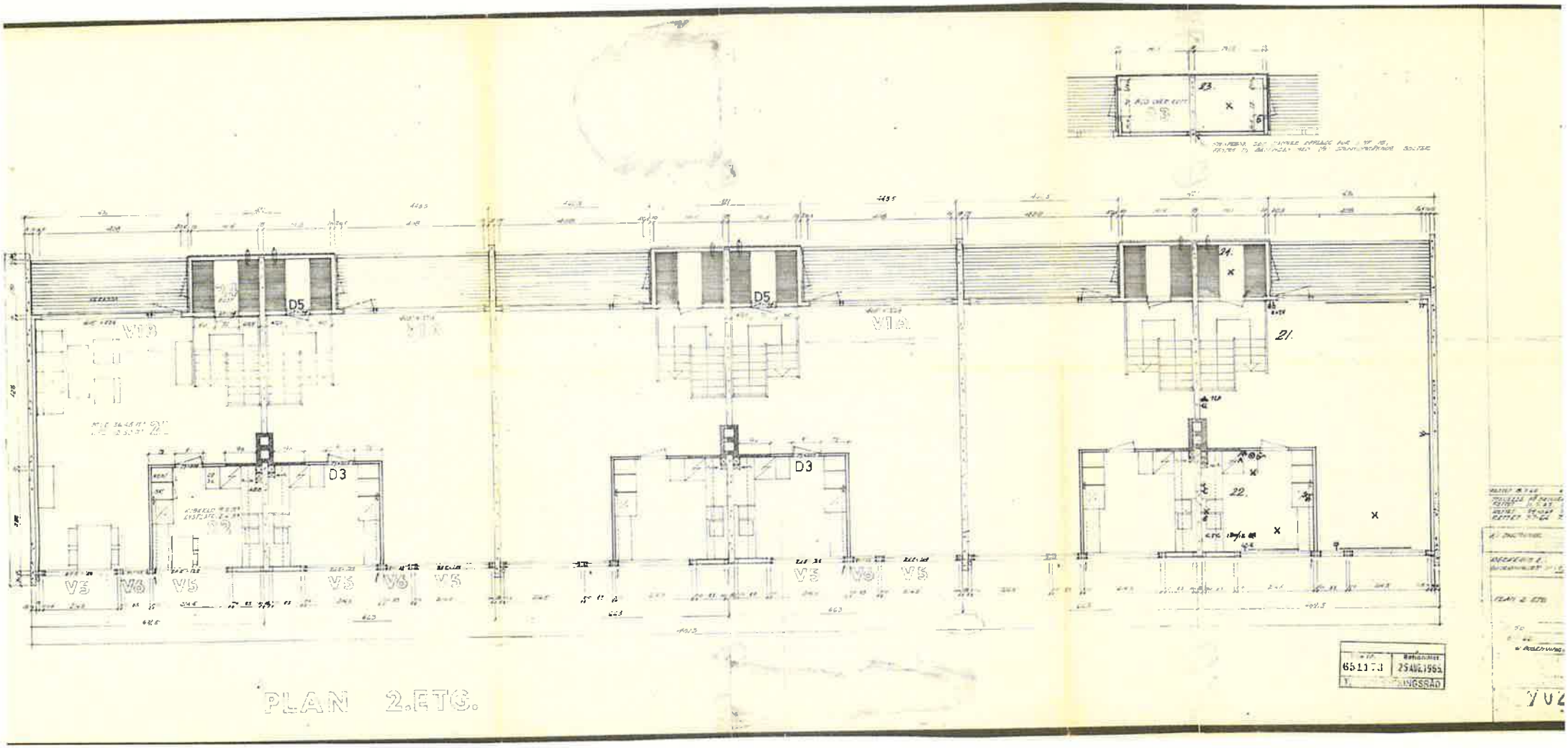
PLAN AV SOKKEL.



PLAN 1.ETG.

Bebyggelsen
25 AUG. 1965
BYGGRÅD

701



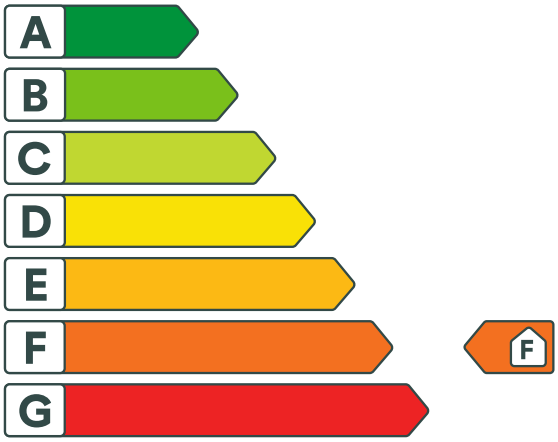
PLAN 2.ETG.

enova

Energiattest



Adresse **Skjermvegen 23E, 7023 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276204**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182787116**
Gårdsnummer **98**	Bruksnummer **266**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **288,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 531 kWh**



Skjermvegen 23E, 7023 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skjermvegen 23E, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

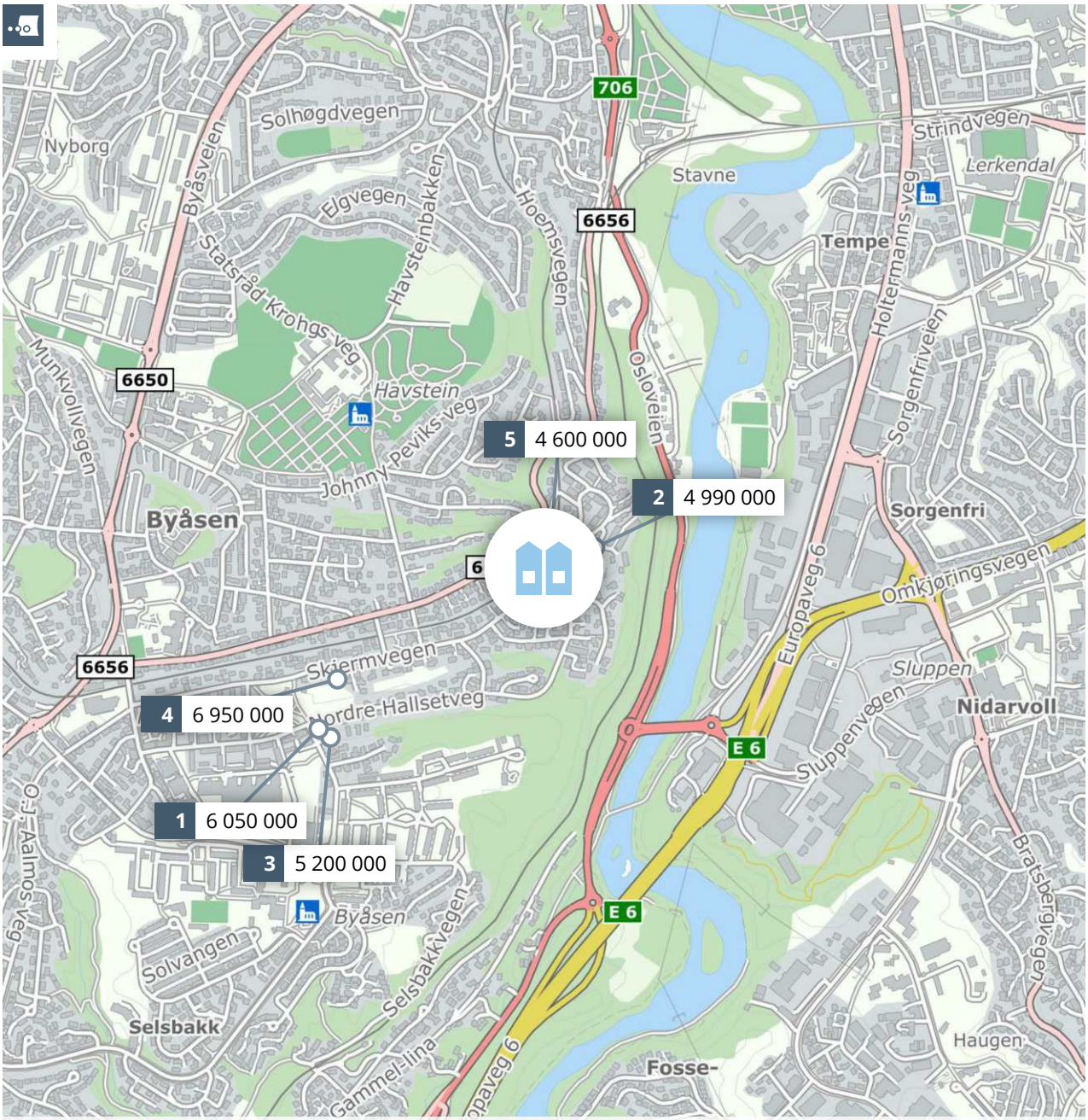
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

SKJERMVEGEN 23 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 30.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skjermvegen 23 E, 7023 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 98 BNR 266 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HOEM SØNDRE

Verdivurdert til

4 090 000

-	4 090 000	36 195
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						193 m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Hallsetveg 66 B				16.01.2026	5 490 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**50 840**
	119 m²	1958	600 m²	3 sov						
2	Hoemshøgda 48 D				21.08.2024	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**41 583**
	120 m²	1966	159 m²	3 sov						
3	Nordre Hallsetveg 70 E				02.08.2023	5 200 000	**5 200 000**	-	5 200 000	**43 697**
	119 m²	1958	- m²	3 sov						
4	Skjermvegen 66 E				07.10.2025	6 790 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**43 438**
	160 m²	2020	739 m²	4 sov						
5	Skjermvegen 23 B				10.08.2022	4 090 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**42 593**
	108 m²	1967	214 m²	3 sov						

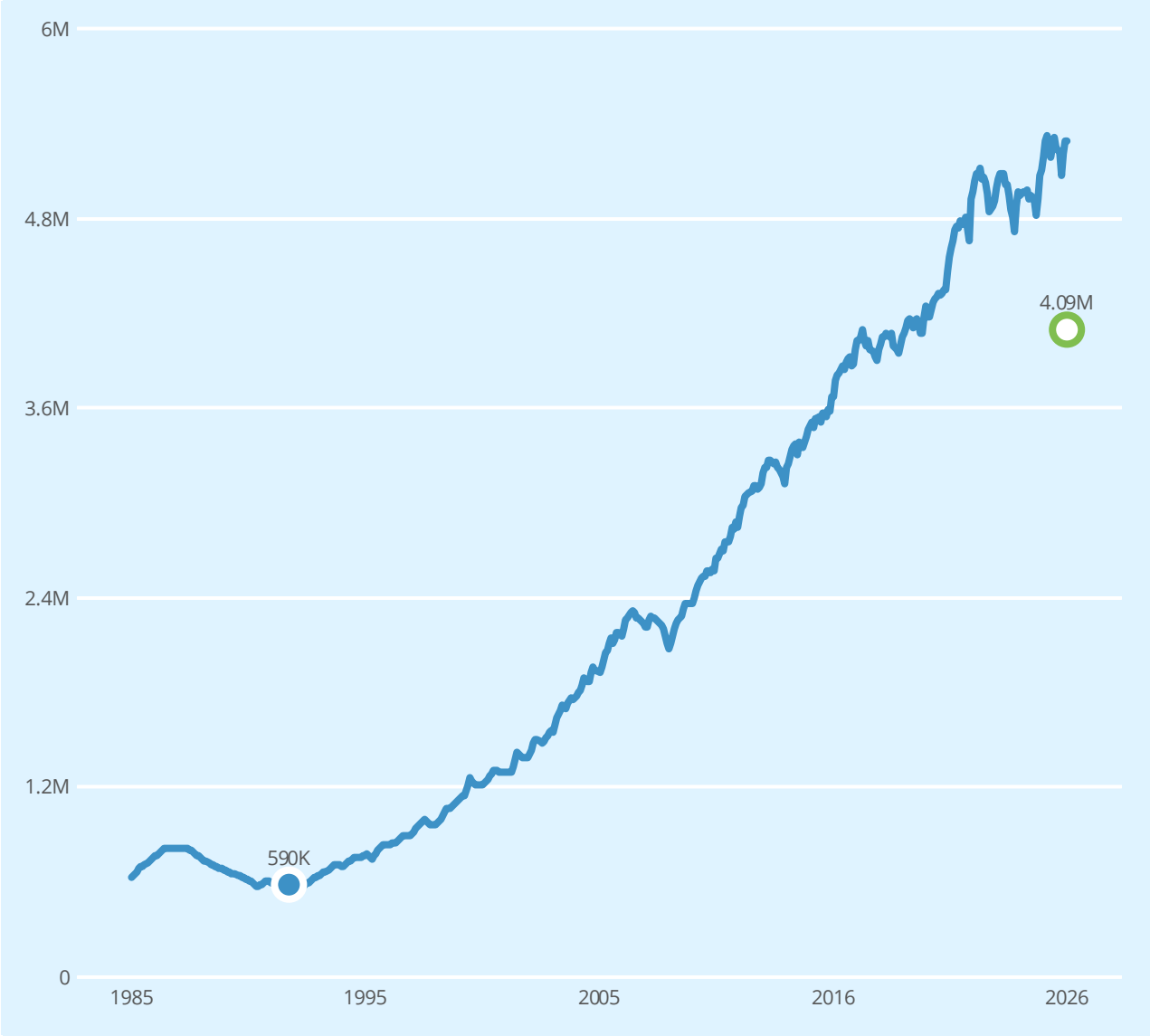
En innbydende og praktisk familiebolig med skjermet hage på baksiden av huset. Boligen ble oppgradert med nytt bad og kjøkken i 2011. Eiendommen har garasje med elbillader, som gir mulighet for parkering og ekstra lagringsplass. Fra balkongen kan du nyte et sjarmerende fjordgløtt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

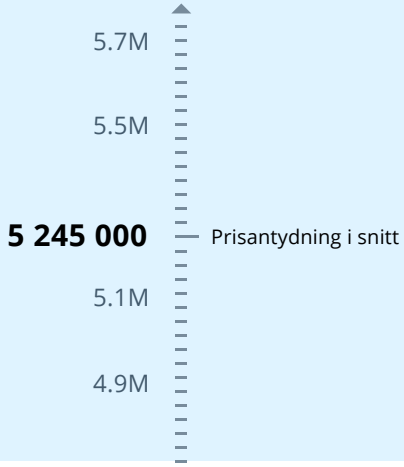
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.12.2005		02.12.2005	-	55 387	-	55 387	2
13.07.1992		13.07.1992	-	590 000	-	590 000	
08.07.1986		08.07.1986	-	685 000	-	685 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 7023 TRONDHEIM nå

2
rekkehus til salgs

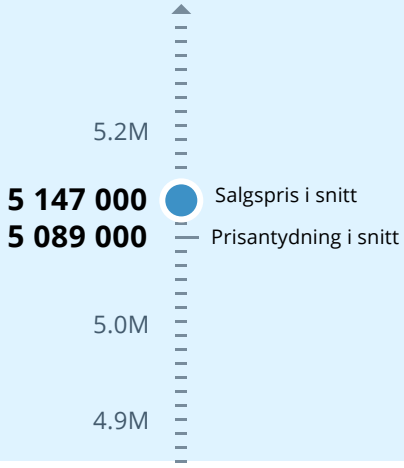


Annonsene har i snitt ligget ute i

144
dager

Rekkehus solgt i 7023 TRONDHEIM siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

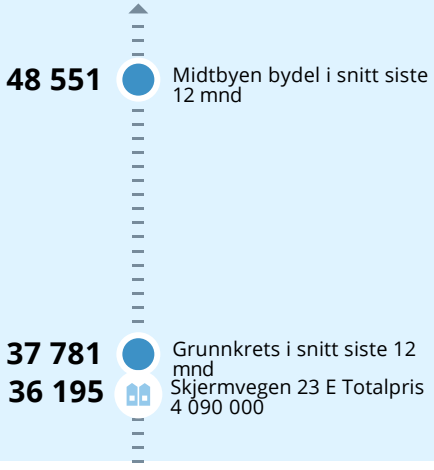


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5918/11

Bygg Design AS
pb 6711

N-7490 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Buseth	11/30312 oppgis ved alle henvendelser		23.11.2011

Skjermvegen 23 E, ferdigattest våtrom

Byggested: **Skjermvegen 23 E** Gnr./Bnr.: **98/266**
Ansvarlig søker: **Bygg Design AS**
Tiltakshaver: **Rune Akersveen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 26.10.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3062 /11. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/30312	23.11.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
rakersve@online.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3062 /11

Bygg Design AS
pb 6711

N-7490 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Buseth	11/30312 oppgis ved alle henvendelser	Steffen Kobberød	01.07.2011

Skjermvegen 23 E, godkjenning, søknad om tiltak for våtrom

Byggested: **Skjermvegen 23 E** Gnr./Bnr.: **98/266**
Ansvarlig søker: **Bygg Design AS**
Tiltakshaver: **Rune Akersveen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 15.06.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av våtrom.

Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Tiltaket

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bygg Design AS med organisasjonsnummer 984 640 447 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen murer- og snekkerarbeider, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen murer- og snekkerarbeider, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

K. Lund AS med organisasjonsnummer 917 810 346 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen sanitærarbeider, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen sanitærarbeider, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
rakersve@online.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

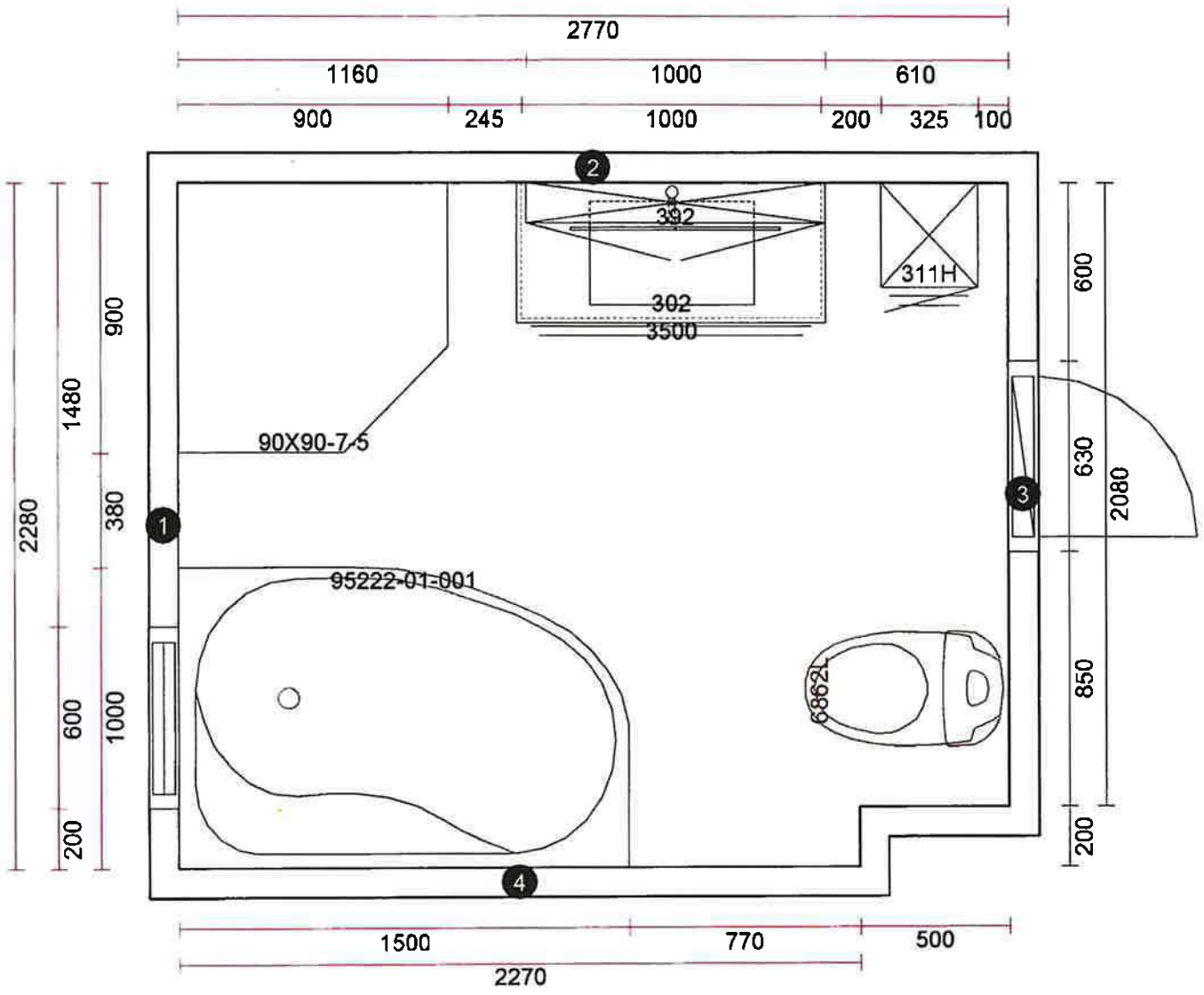
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Plantegning: 182/1/2 Bad - NYTTBAD
Prosjekt: Skjermveien 27, Bygg Design

NYTT BAD

Skrevet ut: 14.06.2011



Skala: Tilpasset ramme

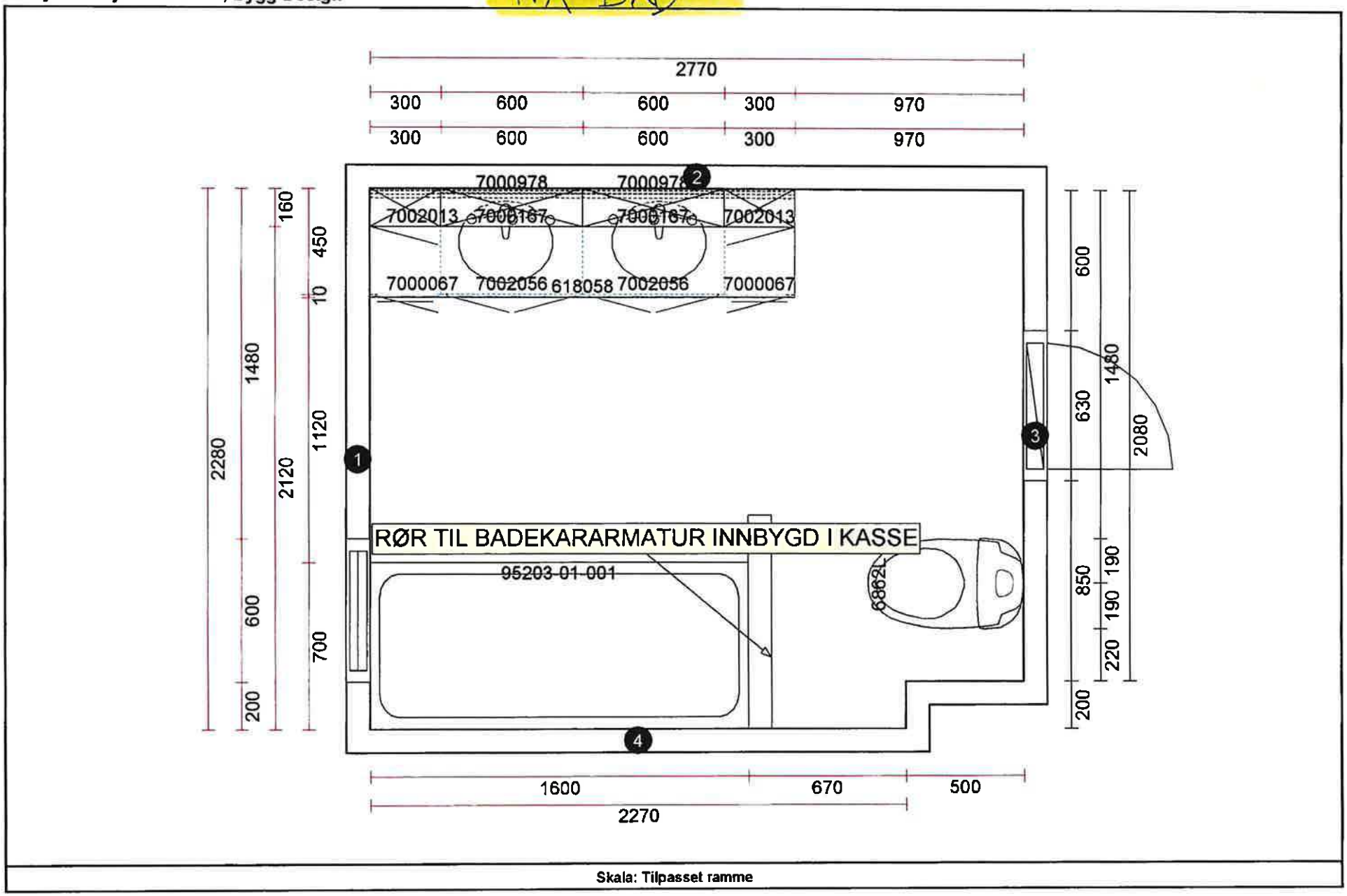
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Asbjørnsen, Svein Ove

Plantegning: 182/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Skjermveien 27, Bygg Design

NÅ BAD

Skrevet ut: 14.06.2011



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Asbjørnsen, Svein Ove

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
TLF. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0048/89
Referansenr.: BS/00331/89

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Grøtte Ole Nils
Skjermvn.23D

7023 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30

Trondheim 25.04.89

BYGGESTED : SKJERMVEGEN 23 G.nr.00000 Br.nr. 000D

BYGGHERRE : Grøtte Ole Nils

Den 25.04.89 mottok byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid for NYBYGG/ALTAN, j.fr. plan-og bygningslovens § 86a.

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontoll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 365,00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

BYGGESAKSKONTORET

.....

Halldor Amundsen
.....

Saken er behandlet av: Halldor S. Amundsen

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets lovlighet.

TRONDHEIM KOMMUNE

MELDING OM BYGGHERRENS ANSVAR.

Den som utfører eller lar utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller gjeldende reguleringsplan med bestemmelser - eller med regelverk i annen lovgivning.

Det er bl.a. viktig å påse at reglene om minsteavstand til veg og nabogrense overholdes. Det er også særlige regler om avstand fra kraftledning og krav om at det ikke må bygges nærmere kommunale vann- og kloakkledninger enn 4.0 meter.

Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselforhold.

Det gjøres videre oppmerksom på at eventuelle rørleggerarbeider fortsatt skal anmeldes av autorisert rørlegger til byggesakskontoret, rørleggerkontrollen.

BYGGESAKSKONTORET
Fagsjefen

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 FEB. 1989
SAK 00331/89

Til bygningsrådet i: TRONDHEIM

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested: Gnr. 98 | Bnr. 265 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Skjermoeien 23

M Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Reving ☐ Masseuttak/fylling ☐ Annet - beskriv

M Byggets art: ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning ☒ Annet - beskriv: ALTAN

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 66)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.2 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel ☐ Situasjonsplan påført naboeiendom/gjenboers navn
☒ Fasade-tegninger ☐ Fasadeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelse/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Ole Nils Grøtte	Navn:
Adresse: Skjermv. 23D	Adresse:
Postnr.: 7023 Poststed: TRONDHEIM (TLF 982011 55 8911)	Postnr. Poststed
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet	Tlf.
☒ Selskap / lag: Kjøkkenhus ☐ museelag	
Dato: 22/2-89 Sign.: Ole N. Grøtte	Dato Sign.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	[X] Ja	[ ] Nei	Tillatt utnyttelsesgrad
M Oppmålt tomt	[ ] Ja	[ ] Nei	Tomteareal

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta [ ] Ja [ ] Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved inglyst erklæring	[ ] Ja	[ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold [ ] Ja [ ] Nei

M Bygge-grunn

[ ] Fjell [X] Grus [X] Sand [ ] Leire

[ ] Annet -beskriv

M Fundament

[ ] Grunnmur [ ] Bankett/ såle [X] Peler [ ] Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 66,67

Tilknyttet
[ ] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann

[ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

[ ] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

[ ] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis [ ] Ja [ ] Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m^2	m^2	m^2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m^2	m^2	m^2

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

- horisontale konstr (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boli-ger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer	☐ Ja	☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☐ Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap.		Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
41	- rom	☒ Ja			☐ Ja	☐ Nei	
- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja			☐ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja			☐ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja			☐ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	
- 54	- våtrom	☐ Ja	☐ Nei		☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket/anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/anlegget til nærmeste nabogrense, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

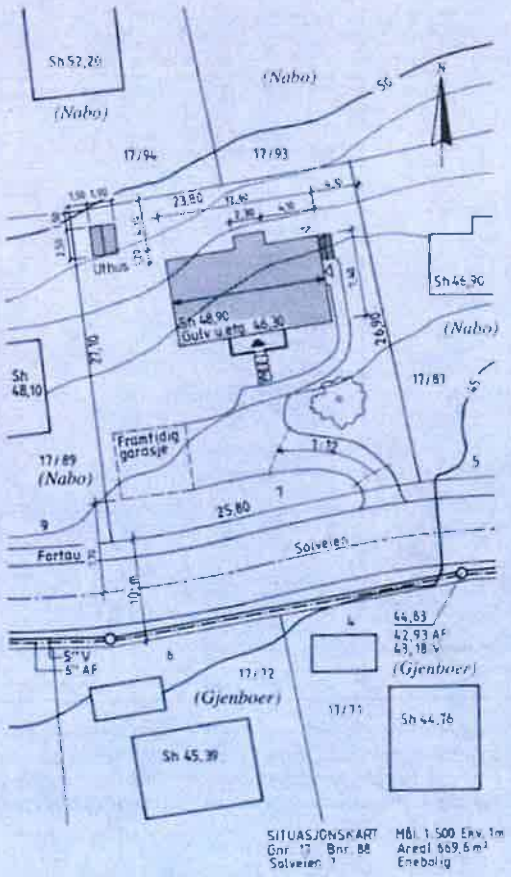
Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

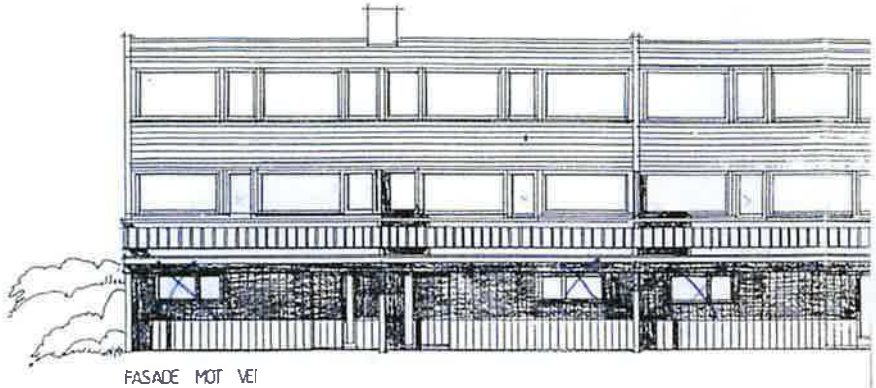


Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

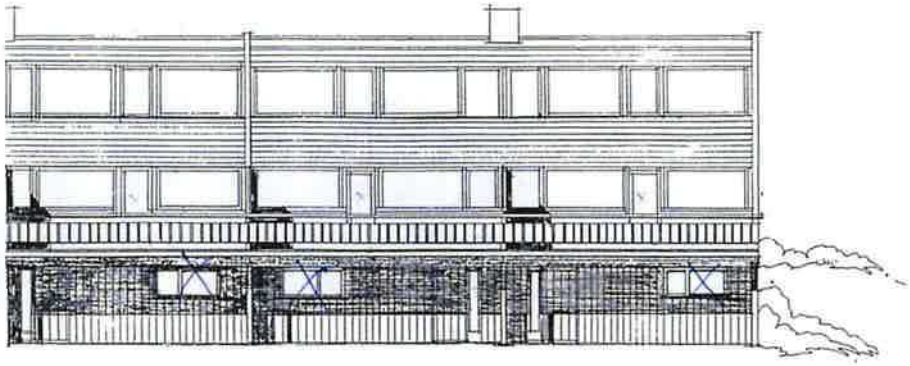
Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

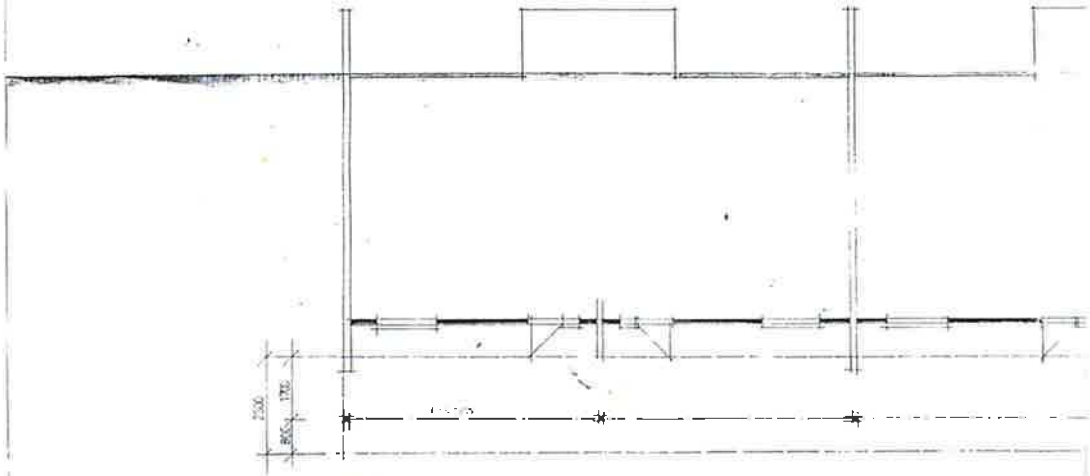
Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

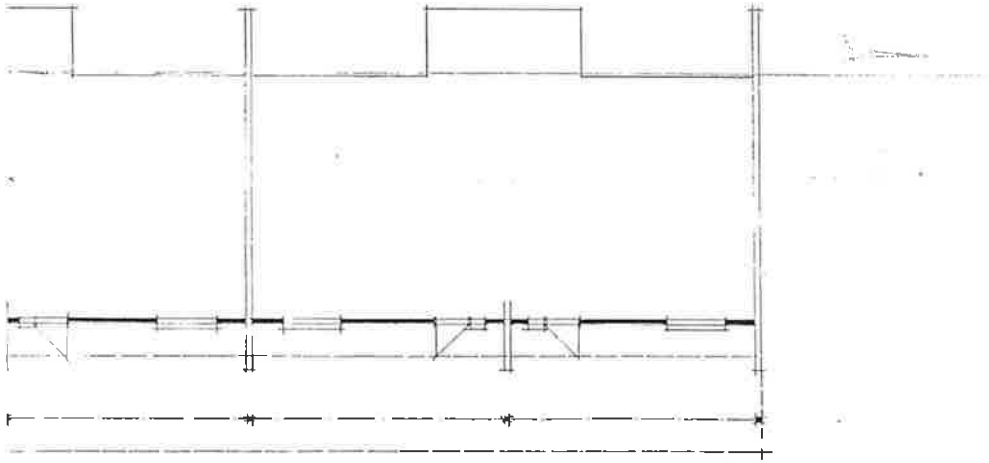


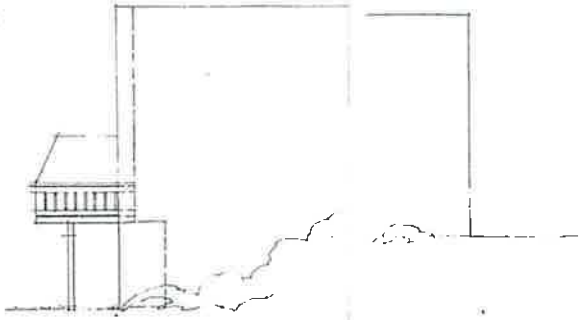
FASADE MOT VEI





PLAN

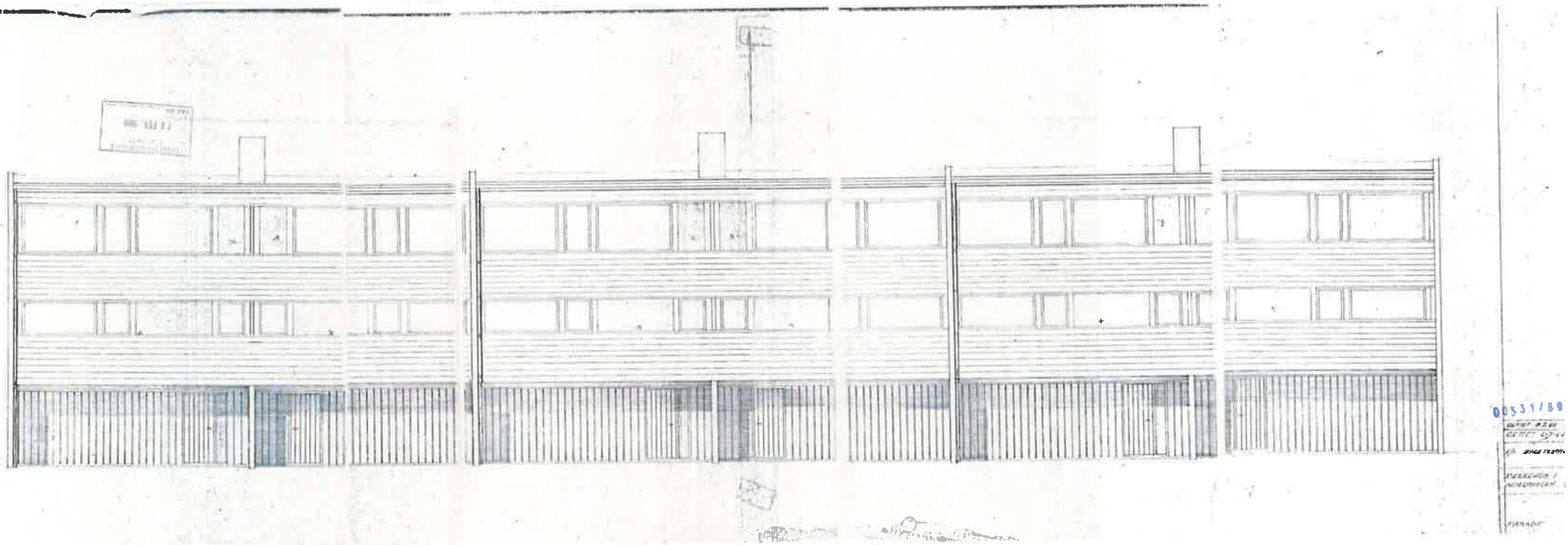




Dim drager. 11.5 x 40 cm.
— — Søyler 11.5 x 20 cm.
plutt av finer.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
28 FEB. 1989
SAK NR.
00331/89

TILBYGG TERRASSE HUSEIERLAGET SKÆRMVEIEN 21 TRONDHEIM
MÅL 1:100 226.88 TR.



A/S Byggteknikk,
Kjöpmanns gt. 8,
h e r.

Ad. Rekkehus på nr. 23 Skjermvegen.

Insp. ble foretatt den 23.1.67.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved fora alle leilighetene.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLLden 24.1.67.

P.Pedersen.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr.
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den	Sak nr.
Matr.nr. Skjermvegen 23		25.8.65	65/1173

Byggemelding fra A/S Byggeteknikk på oppføring av rekkehus på Skjermvegen nr. 23.
Rekkehuset er på 330 m² og gir plass for 6 leiligheter.

Vedtak.

Ad. situasjonskartet:

Veier med vann og kloakk for området må opparbeides i samråd med byingeniören.
Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra byingeniören om at veien er godkjent.
På tomta hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. byggemeldingen:

Planene godkjennes.
Huset tillates plasert som vist på kartutsnitt i målestokk 1 : 1000.
Det må ikke foretaes graving eller planering på tomta som kan medføre fare for senere settninger eller ras.
Cote for topp-grunnmur husene blir bestemt av bygningskontrollen etter at husene er stukket ut og marka og veien ferdig opparbeidet.
Statiske beregninger samt armeringstegninger for dekke over sokkeletasje må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Garasjen skal ha støpt gulv og må luftes forskriftmessig ved gulv og tak.
Gulv i gang i sokkeletasje må isoleres somgulv i boligrom.
Vegg mellom gang og tilstøtende kjellerrom må isoleres som vegg mot koldt rom.
Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i avsnitt B og C pkt. 6, 14, 24 Og 25.

2000-5-65 Sentrum

Bekr. prøvetak. 27-9-65

J.nr._____

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovaraler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. 23 gate Skjervegen

g.nr._____ b.nr._____ bruksnavn _____

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

2 rekkehus a 6 leiligheter

Trondheim, den 11/8 1965

Stiftende borettslag v/A/S Byggteknikk

Byggherre: B.H. Svendsen (egenhendig underskrift)

Anmelder: LIEN og RISAN Arkitekter M.N.A.L.

Adresse: Kjöpmannsgaten 8

Adresse: Brannlaugsgt. 7 - Trondheim

Ansvarshavende: B.H. Svendsen.

Adresse: A/S Byggteknikk, Kjöpmannsgaten 8

Sak nr.	Behandlet
651173	25 AUG. 1965.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse _____ m²

Eldre bebyggelses areal _____ m²

Nye bygningers areal 330 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

529/01-02-03-04-05-06-25.

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

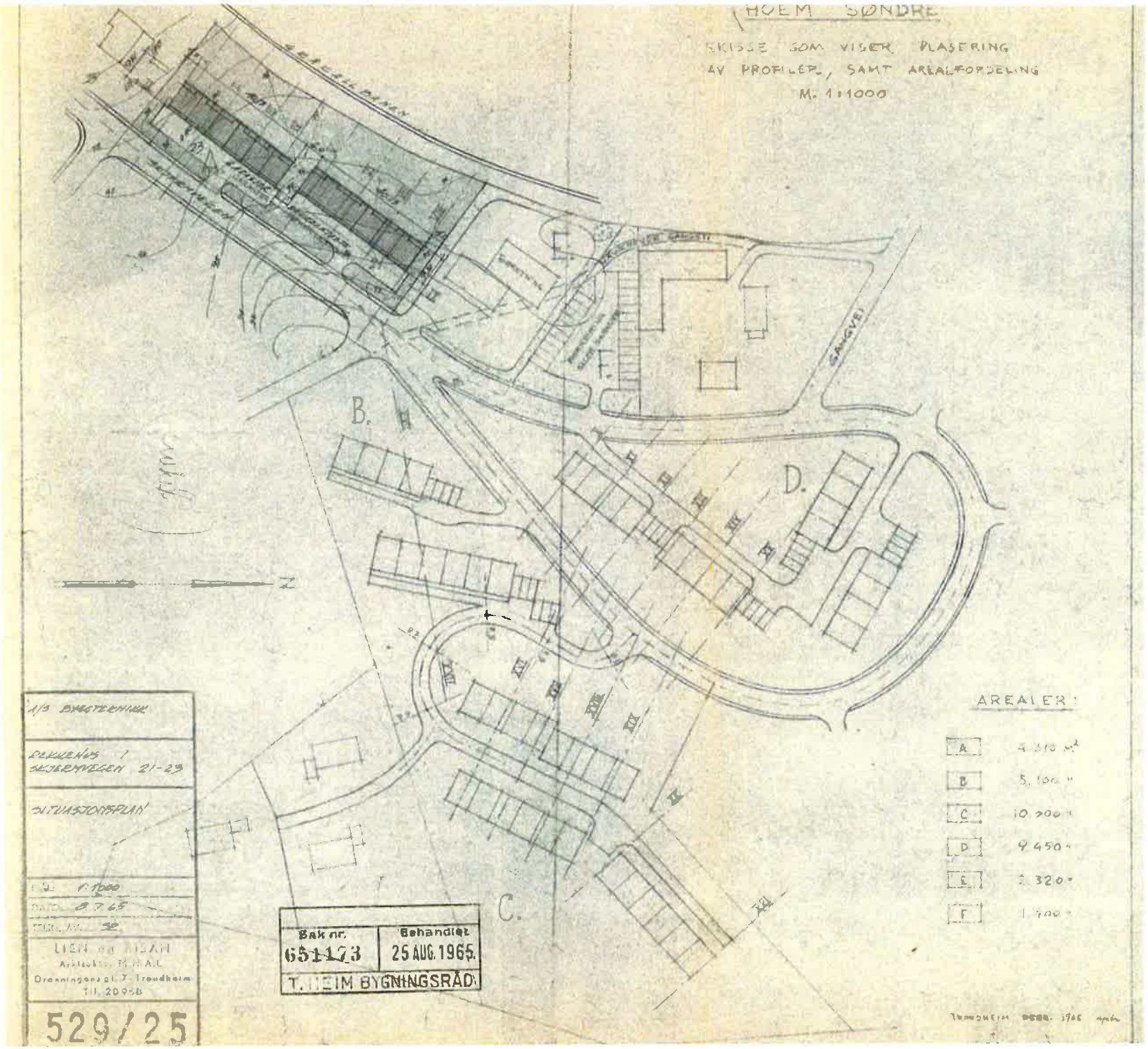
1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundementering:	
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Varsel sendt eiere av Skjermvegen 25 og Hoem Söndre.
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til oppatbeidet gate eller godkjent adkomst:	Se sit. tegn.
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	Se tegn.
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se sit. tegn.

14. **B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9.** Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	Grunnmurer av 20 cm betong med 7,5 cm lett-betong.
15. **B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5.** Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Gavler av 15 cm armert betong innv. isolert med 4" bindingsverk, 10 cm mineralull. 1 lag diffutett papp og 3/4" panel. Skillevegger mellom leilighetene av 18 cm uarmert betong. Yttervegger av 4" bindingsverk med 10 cm mineralull diffutett papp og 3/4" innv. panel, forh.papp og delvis 1" tömmermannspanel, delvis 1" liggende panc
16. **F. kap. 25, 26.** Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	Stöpt armert dekke over sokkeletasje. Trebjelkelag over 1. etasje (3" x 8" og 1½" x 8" bjelker 60 cm c/c, 3/4" himling, 5/4" golbord, bjelkelagsfilt.
17. **B.l. § 86, F. kap. 22.** Taktekning:	Dobbel papptekking, det överste lag klebet.
18. **B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3.** Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Fri höyde 90 cm, opptrinn 20 cm, inntrinn 23 cm.
19. **B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30.** Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	Se tegn. El. fyring med mulighet for ovn til rökpipe.
20. **B.l. § 108.** Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Bad med skyllekum og vaskemaskin. El. törkeskap i V.F. Klær i kott, mat og brensel i kjellerboder.
21. **B.l. § 109.** Klosetter:	1 stk. til hver leilighet.
22. **B.l. § 116.** Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	
23. **F. kap. 36.** Garasjer:	I sokkeletasje.
24. **B.l. § 148.** Innhegning:	
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

HOEM SØNDRE

SKISSE SOM VISER PLASERING AV PROFILER, SAMT AREALFORDELING

M. 1:1000



AREALER:

A	4.310 m²
B	5.100 "
C	10.200 "
D	9.450 "
E	1.320 "
F	1.700 "

A/S BYGGTEKNIKK	
BEBYGGELSE I SELJEVEGEN 21-29	
SITUASJONSPLAN	
M:	1:1000
DATO:	8.7.65
TEGN. AV:	SØ
LIEN og HEGAN Arkitekter M.N.A.L. Dronningens gt. 7. Trondheim Tlf. 20958	
529/25	

Bak nr. 651173 | Behandlet 25 AUG. 1965.

T. LEIM BYGNINGSRÅD

Trondheim aug. 1965 sph

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

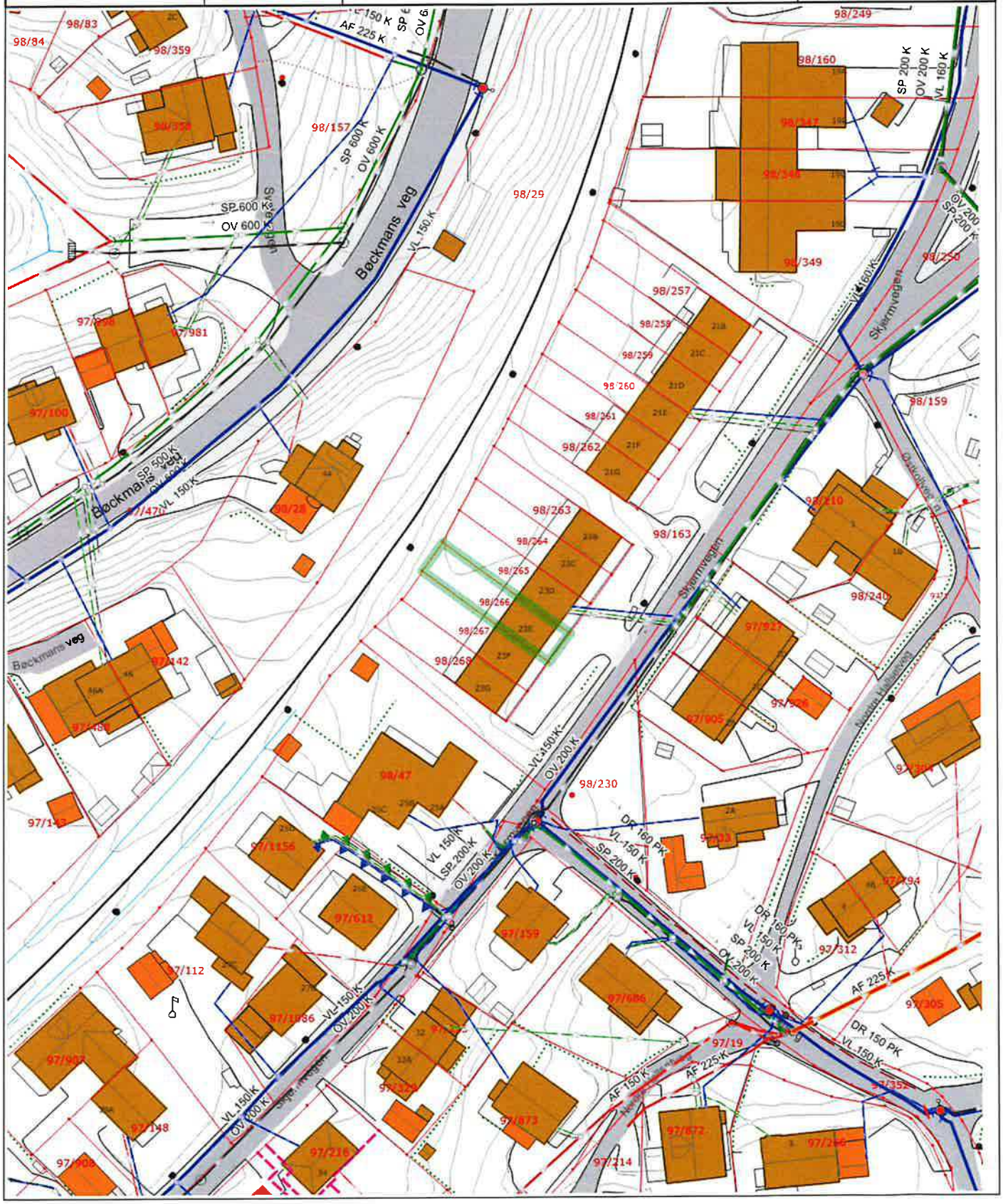
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 23E 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

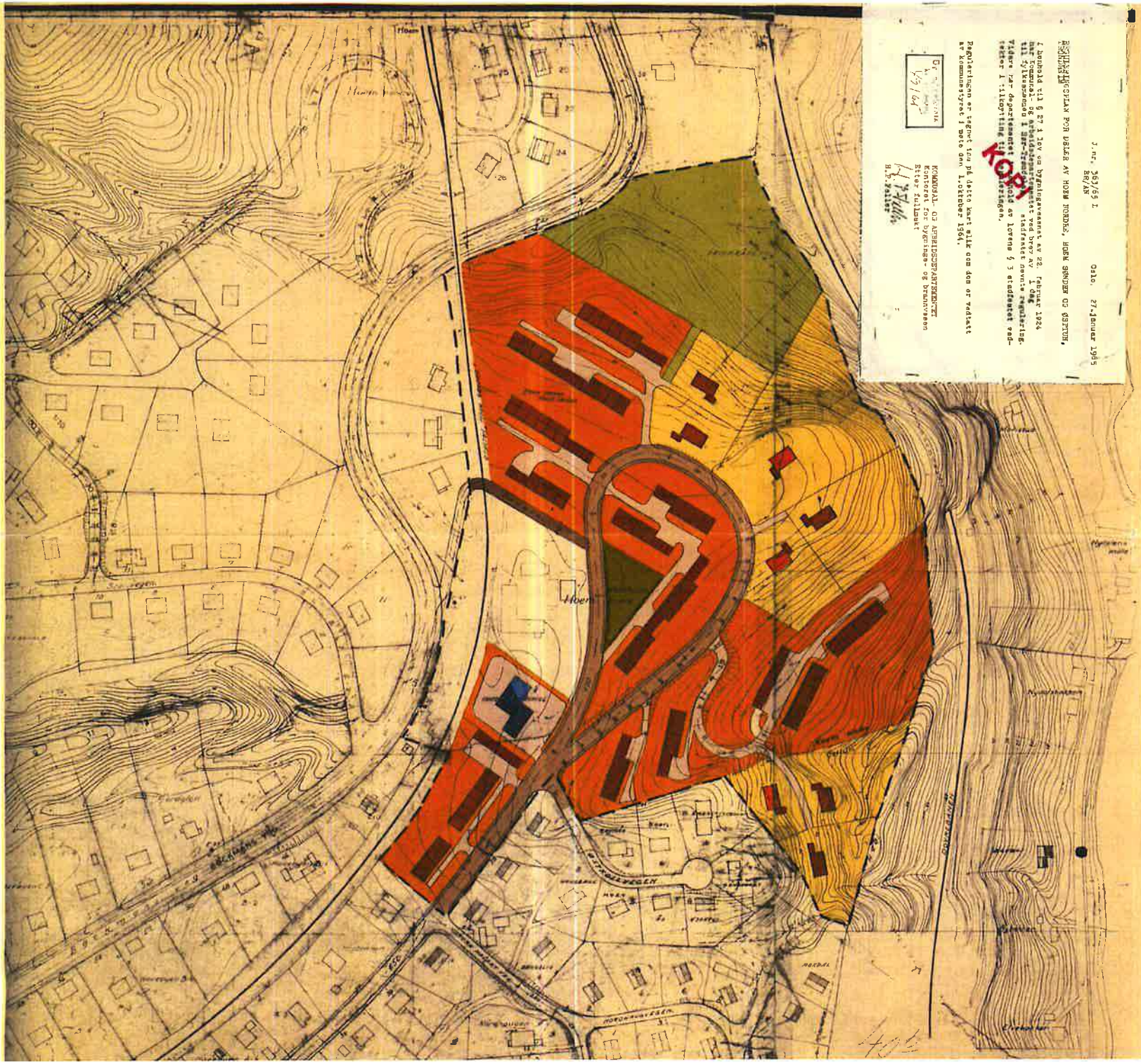


Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp


Oversiktskart for 98/266
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
98 / 259
98 / 260
98 / 261
98 / 262
98 / 28
98 / 263
98 / 163
98 / 264
98 / 265
98 / 266
98 / 267
98 / 268
98 / 210
97 / 561
97 / 927
97 / 926
97 / 905
97 / 142
98 / 47
98 / 230
97 / 33
50m
N=7031001.75
12.03.2026 10:30:18


98/266 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
98 / 259
98 / 260
98 / 261
98 / 262
98 / 28
98 / 263
98 / 210
98 / 163
98 / 264
98 / 265
98 / 266
98 / 267
98 / 268
97 / 142
97 / 561
97 / 927
97 / 926
97 / 905
98 / 230
98 / 47
97 / 33
3
2
4
1
6.01
29.18
29.20
6.01
50m
N=7031001.75
12.03.2026 10:30:18


Hoem
Hoem
Hoem

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R40b

Journalnummer:

Planen er datert 27.04.64, sist endret 14.08.64
Stadfestet 27.01.65

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HOEM NORDRE, HOEM SØNDRE, ØSTUN

§ 1

Reguleringsområdet er på planen begrenset med stiplet linje.

§ 2

De regulerte veger skal bygges som vist på planen. Byplanrådet kan tillate mindre justeringer av vegføringer og veghøyder.

§ 3

Området skal bygges ut med rekkehus og småhus slik som vist på planen. Byplanrådet kan tillate endring av husets plassering som det finner hensiktsmessig forsvarlig.

§ 4

Småhusene skal bygges som en-etasjes hus, eventuelt med sokkel hvor dette passer terrengmessig.

Rekkehusene skal ha inntil 2 boligetasjer.

§ 5

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje pr. leilighet og 1/2 bilplass for parkering.

§ 6

Butikker tillates ikke innredet andre steder enn hvor det er vist på planen.

§ 7

Oppsetting av gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor det ansees nødvendig av hensyn til trafikksikkerheten kan byplanrådet påby oppsatt gjerde.

§ 8

På området tillates ikke satt igang industriell eller annen virksomhet som etter byplanrådets skjønn virker sjenerende for boligbebyggelsen.

§ 9

Transformatorstasjoner tillates oppført hvor de er inntegnet på planen.

§ 10

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 11

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim.

000

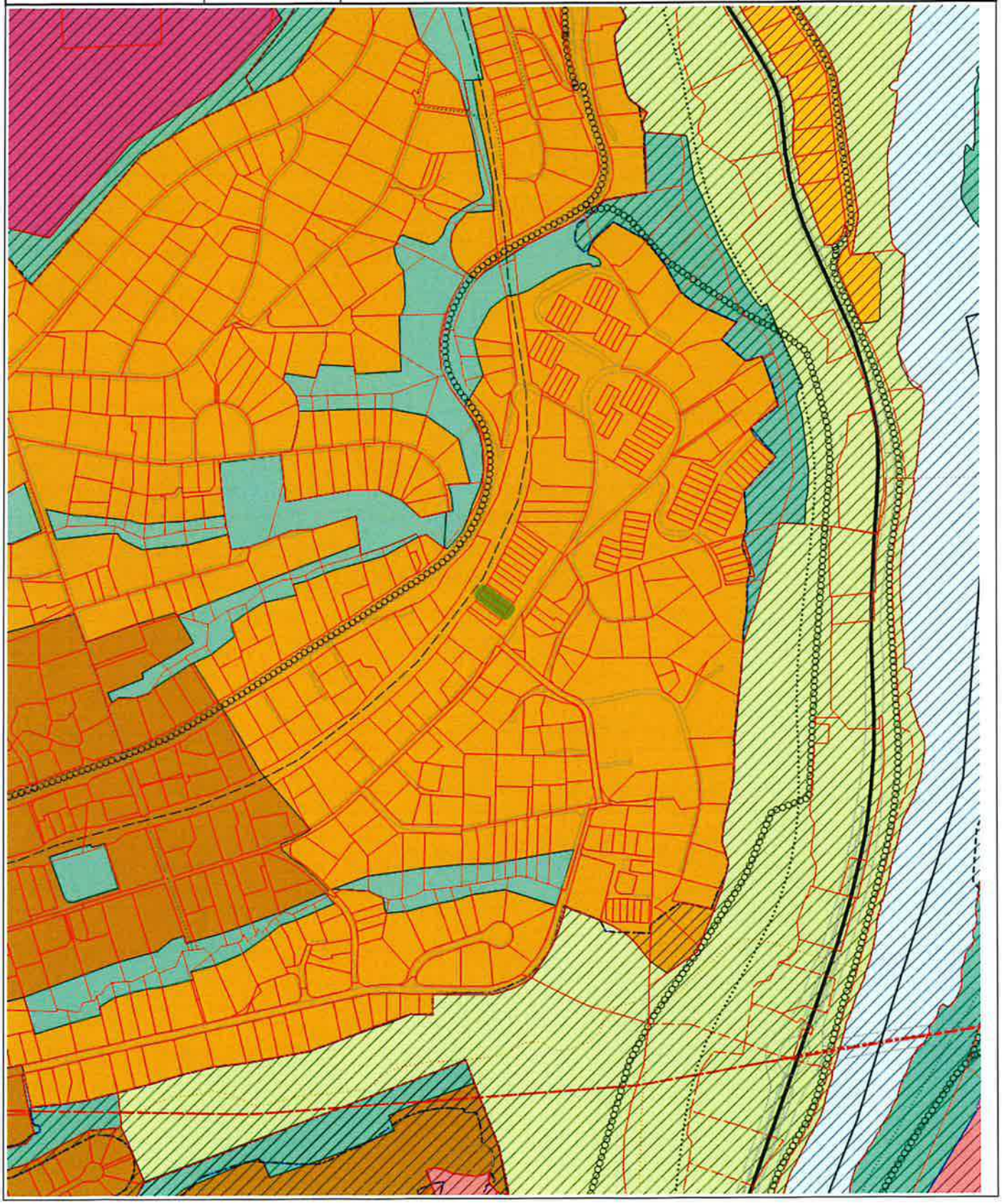
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 23E 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

N

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

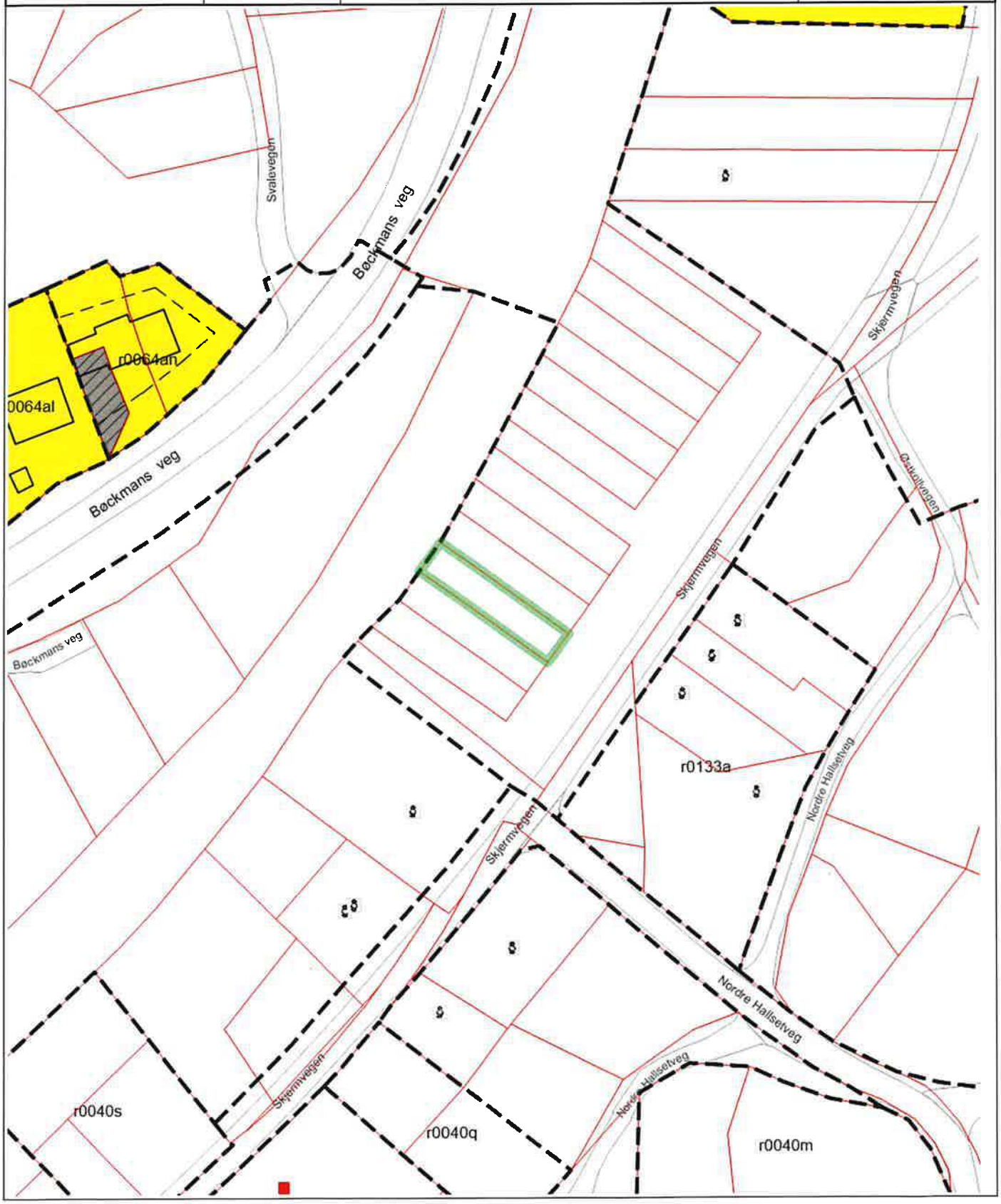
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Framtidig fjernveg bru
- Framtidig hovedveg tunnel
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 23E 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bolig

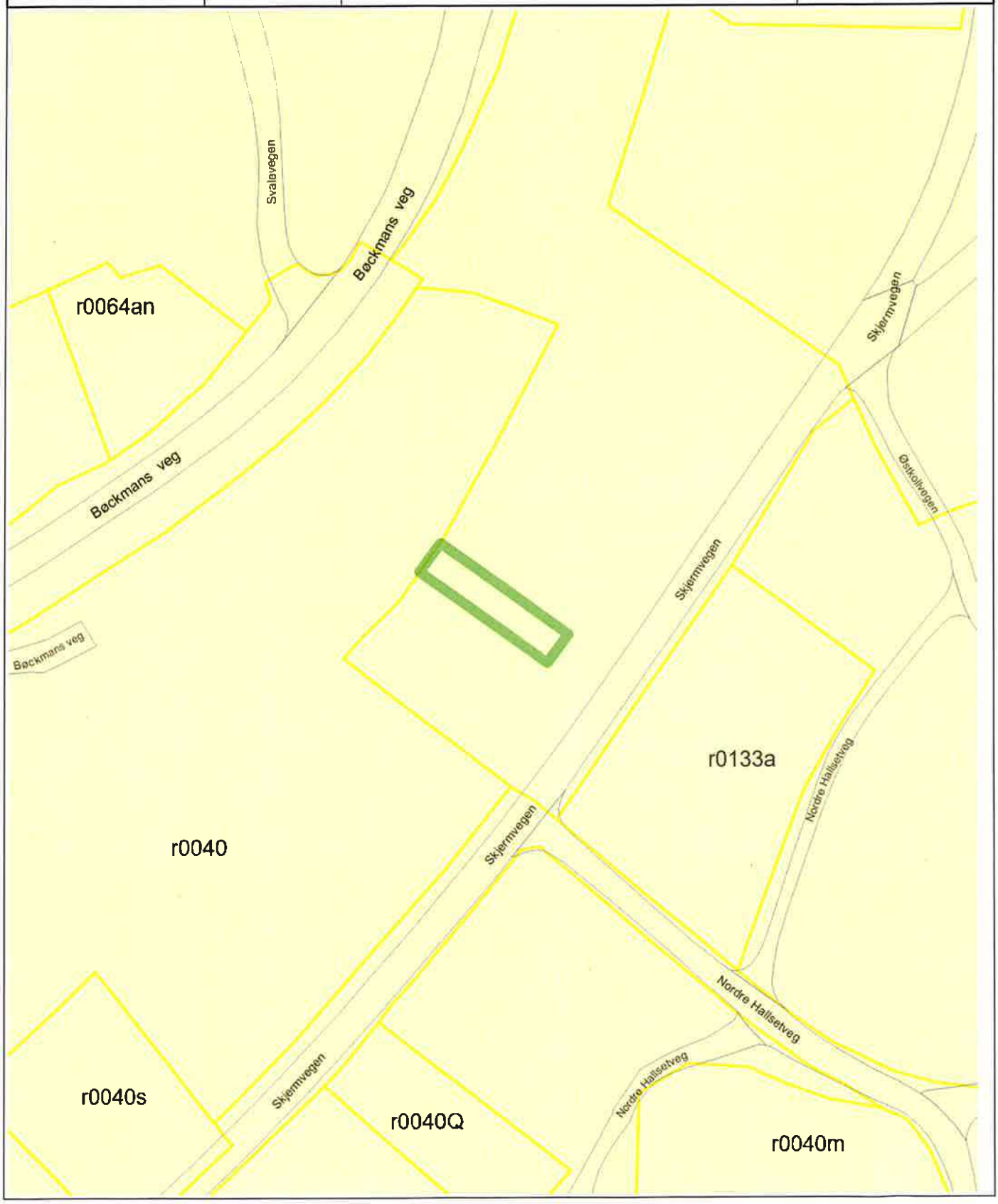
Felles avkjørsel

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 98	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 23E 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Stempel kr. 1240.-

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

DAGBOK NR. 14132 | DAGBOK FØRT 19.9.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Skjøte

Undertegnede Borettslaget Hoem Søndre I u/avvikling

Knut Larsen og født 24/11-37 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kari Hellen Larssen

født 1/1-1937 (Datum og årstall)

mitt/vår eiendom Skjermvegen 23 E på festet tomt

g.nr. 98 br.nr. 266 av skyld mk. ..... i Trondheim herred[1])

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 100.000,- - kroneretthundretusen -

som er avgjort på omforenet måte. Overdragelsen er et ledd i oppløsningen av borettslaget Hoem Søndre I. Av det område borettslaget festet vil endel, 1.792,7 m², bli utlagt som fellesareal og festet av Hoem Søndre I Huseierlag a/l, hvor den til enhver tid aktuelle huseier er pliktig medlem. Medlemsbeviset i Huseierlaget, skjøtet på huset og festekontrakten til grunnen skal følges ad.

Særlige bestemmelser

Trondheim, den 17/9 19 75

Oddvar Syngstad — Bent Fanloft — Kari Hellen Larssen

(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at utstederne

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Trondheim den 17/9 19 75

Rud Hogmo — Fødselsdato 23/5-1953. — Adresse Tagengvg. 16, Trondheim

Tilla Larsen — Fødselsdato 13/12-27 — Adresse Festningsg. 15, Trondheim

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den ..... 19 .....

.....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....

har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

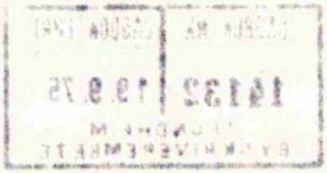
..... — Fødselsdato ..... — Adresse .....

..... — Fødselsdato ..... — Adresse .....

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



DAGBOK NR. 14105 | DAGBOK FØRT 19.9.75
TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede huseiere i Skjermvegen 23

Oddvar Lyngstad – Skjermv. 23 B, gnr. 98 bnr. 263
Elisabeth Riis Tønnesen – Skjermv. 23 C, gnr. 98 bnr. 264
Harry Amundsen – Skjermv. 23 D, gnr. 98 bnr. 265
Kari Hellen Larssen – Skjermv. 23 E, gnr. 98 bnr. 266
Knut Larssen
Terje Eugen Johnsen – Skjermv. 23 F. gnr. 98 bnr. 267
Bjarne Øien – Skjermv. 23 G. gnr. 98 bnr. 268.

påtar seg hver enkelt følgende forpliktelser som bindende for oss og senere eiere:

1. Felles vegg samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som eierne plikter vedlikeholde i fellesskap
Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellervegg til taktro og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og være lydisolert etter gjeldende byggeforskrifter.
Utvendig skal hvert hus behandles som en enhet.
Gjerde kan bare settes opp etter samtykke fra Trondheim bygningsråd.

2. Fellesarealet skal kunne disponeres av samtlige huseiere (festere) og etter de vedtekter som måtte bli utarbeidet.
Samtlige huseiere skal ha rett til tilfredsstillende adkomst til sine leiligheter over fellesarealet.

Huseierne skal ha rett til oppsetting av tørkestativ og plassering av søppelkopper, samt rett til bruk av mulige andre felles anlegg eller tiltak, herunder lekeplasser og plenareal.

Huseierne er pliktige medlemmer av Hoem Søndre I Huseierlag a/l.
Andelsbrevet i huseierlaget kan kun overdras sammen med huset (boligen) og festekontrakten til tomten.
Erklæringen begjæres tinglyst
Forsåvidt angår p. 1.

Trondheim, den 17. sept. 1975.

Kari Hellen Larssen
Oddvar Lyngstad
Bjarne Øien
H. Amundsen
Elisabeth Riis Tønnesen

Det bekreftes at erklæringer er underskrevet av Oddvar Lyngstad, Elisabeth Riis Tønnesen, Harry Amundsen, Kari Hellen Larssen, Knut Larssen, Terje Eugen Johnsen og Bjarne Øien personlig i ~~vårt~~/mitt nærvær og at underskriverne er over ~~20~~ år..

HARALD STØRSETH
ADVOKAT
TRONDHEIM

Bjarne Øien

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjermvegen 23E, 7023 Trondheim
Gnr. 98, Bnr. 266, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: Christopher.haugsdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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