



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SKJERMVEGEN 64A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skjermvegen 64 A 7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1952
BRA: 67 m²
BRA-i: 67 m²
Rapportdato: 15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39099>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt på bakgrunn av skjevhet i understøtte under terrasse.
Avløpsrør	TG-2 på bakgrunn av alder på de eldste deler av avløpsrør.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU er gitt på grunn av tilgang til loft.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er avvik på høyden på rekkverket i forhold til dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2026

Rapportdato
15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Linn Camilla Vasskog Stallvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Tittel:

Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: Skjermvegen 64 A, 7023 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 97 Bruksnr: 227 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 2 Leilighetsnr:

Byggeår: 1952

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

4-mannsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	0 Romfordeling: 3 stk boder i kjeller på 28 m2	0	21
Totalt m²	67	67	0	0	21

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er drenert på nytt rundt boligen 2022.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises.	
Det er foretatt fuktsøk og det er noe forhøyde verdier i overgang mellom gulv vegg, dette skyldes i stor grad kappilært opptrekk. Det er ikke noe som tyder på at drenering ikke har effekt.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er i dag en grovkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-1	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue. Terrasse er utført i malt og impregnert treverk.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på terrasse og disse er utvidet. Dette ble gjort i 2007/08	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i søyle og fundament, gjelder midtre søyle under terrasse.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør ble byttet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.5 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Det er innredet loft som leilighetene i 2 etasje har tatt i bruk. Det er derfor ikke foretatt vurdering av loft, da dette er avlåste arealer for leilighetene i 2 etasje.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Det er ikke foretatt innvendig kontroll av loft på grunn av at dette disponeres av enhetene i 2 etasje.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-IU	
Det er ikke foretatt kontroll av loft på grunn av ovennevnte forhold.	

6.6 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Huset har saltakkonstruksjon.	
Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt ny tekking på taket i 2013.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombiovn og kjøleskap.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk av trekk over kokesonen som går på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.8 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ja

Det er avvik på høyden på rekkverket i forhold til dagens krav.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det er avløpsrør i plast fra leiligheten og ned til tilkoblingspunkt i kjeller hvor det er eldre soillrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er gjort arbeider med avløp ifbm oppussing av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler a avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
De deler av rør inne i boenheten er av plast og av nyere dato. Får TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system med fordelerskap i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på felles vaskerom.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele elektriske anlegget i boenheten er byttet siden 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.12 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2017.	

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service på varmepumpe i 2023.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.14 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespeltes på vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.15 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulv med varme, sokkelflis opp på vegg og baderomsplater. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og badekar	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Det er ikke foretatt hulltaking eller destruktive undersøkelser mot baderommet. Årsaken er at baderommet er ca. 2 år gammelt, og det er forelagt dokumentasjon for utførelsen. Badet fremstår som relativt nytt, og ytterligere inngrep er ikke vurdert som hensiktsmessig på befaringstidspunktet.	
Undersøkelsen er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme



Adresse

Skjermvegen 64A, 7023 TRONDHEIM

Dato for energimerking

16.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246773

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

182369764

Gårdsnummer

97

Bruksnummer

227

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

1952

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

260,64 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

270,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 507 kWh



Skjermvegen 64A, 7023 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

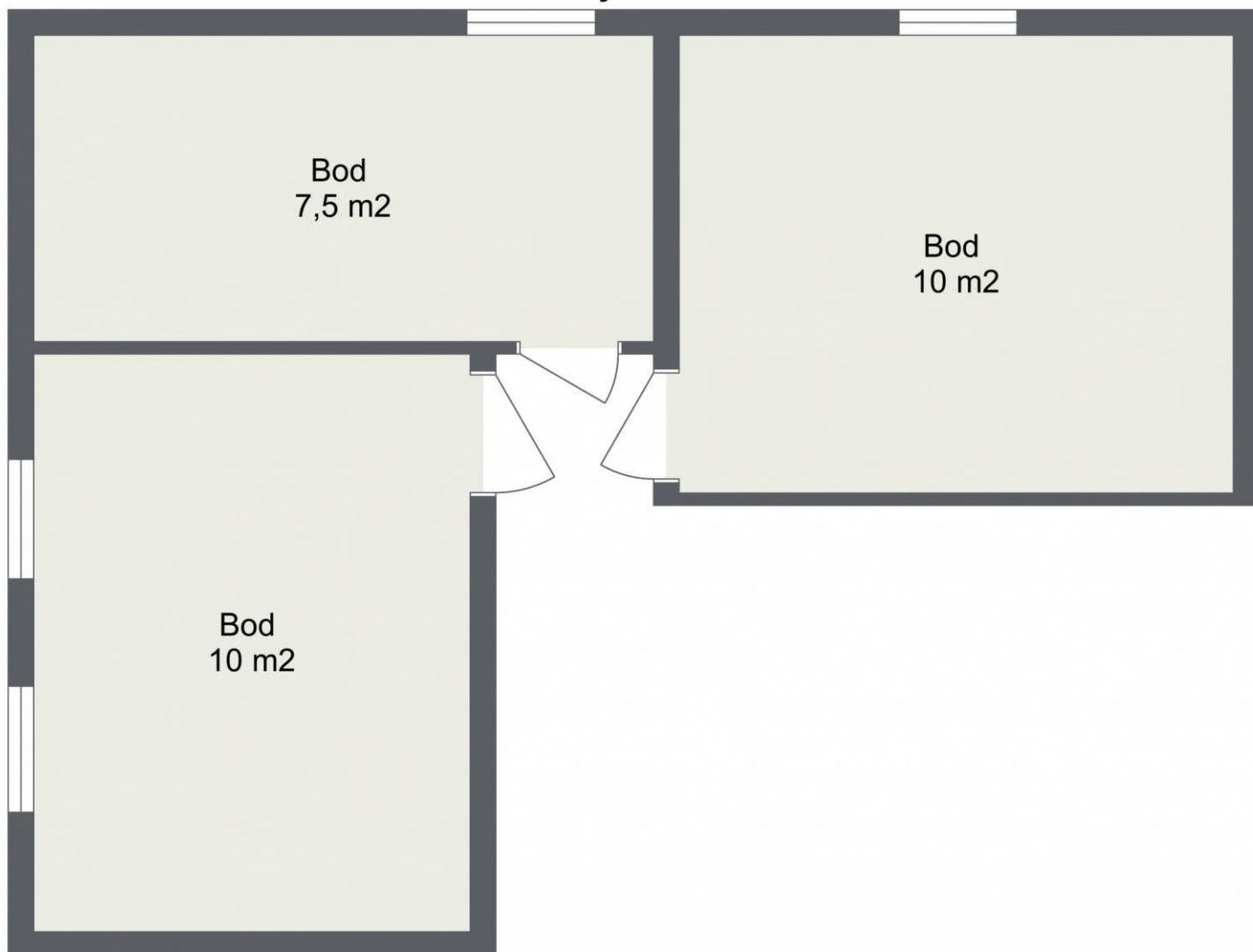
Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.

Kjeller

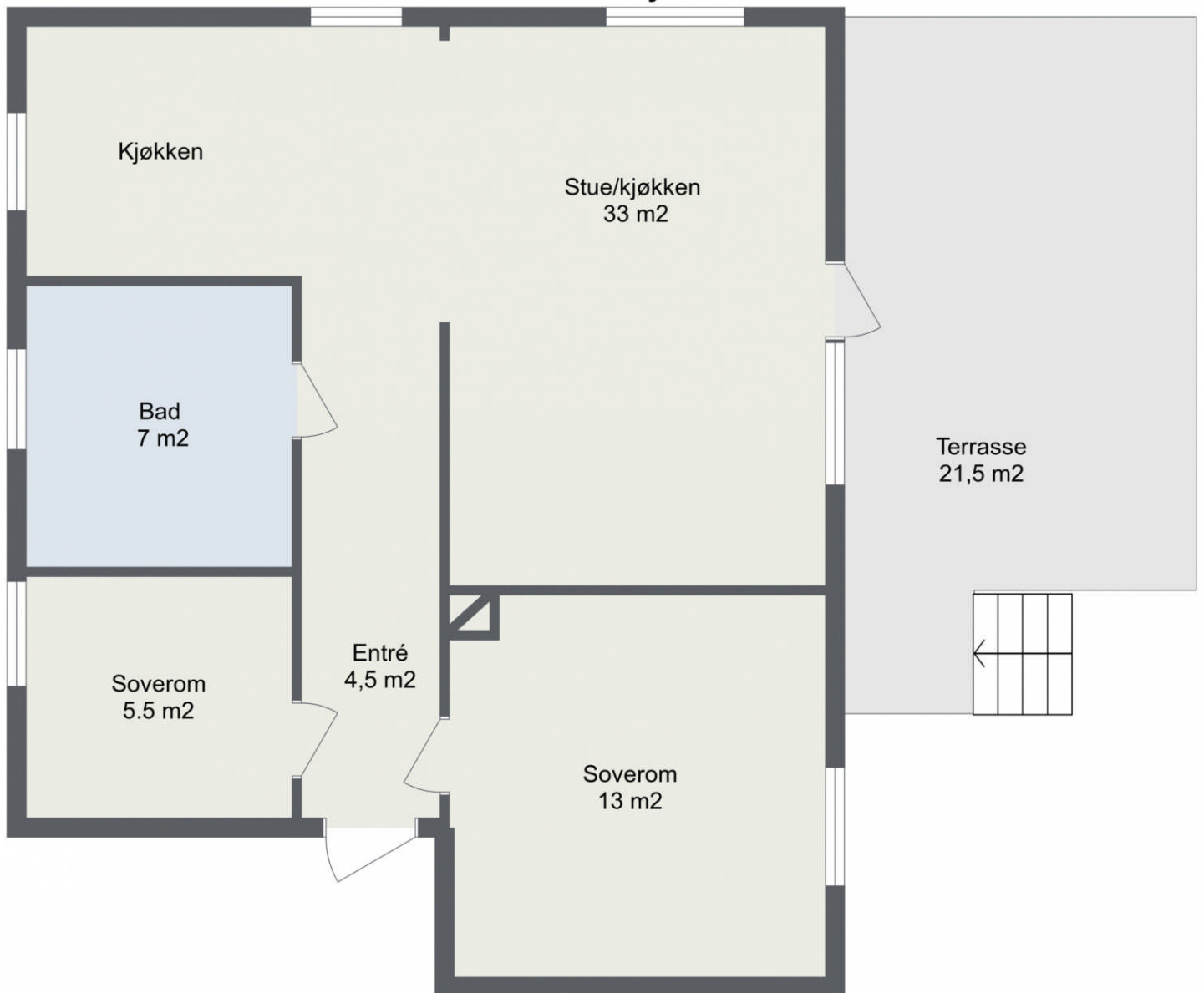


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

G.nr. 97

B.nr. 22

Fremlagt den 27/8-51

Sak nr. 346

Søknad fra Henrik Mikkelsen om å få føre opp 2-etasjes 4-mannsbolig av tre, på Skjermvegen nr. 64.

Vedtak:

Med dette bortfaller bygningsrådets vedtak av 1/3-50 for sak jnr. 24/50. Dog vises til at formannskapet i møte den 29/3-50 har gitt dispensasjon fra vedtaket til bygningslovens § 48-1, og at herredingen i øren med brev av 5/6-50 har godkjent adkomsten til tomta.

Byggetillatelse blir å meddele så snart byggherren har lagt fram dokumenter i vedlagte sirkulære nr. 1/1951 avsnitt A, punkt 1, 6 og 9. Forøvrig må byggherren oppfylle betingelsene i sirkulærets avsnitt B samt C, punkt 1, 2, 4, 10, 17 og 23.

Videre bemerkes:

1. Husets forskyvning østover godkjennes bare hvis det kan påvises at dette er uongjengelig nødvendig av hensyn til kloakkavløpet.
2. Hvis garasje kan tillates må den innredes i samsvar med byggeforskriftenes kapitel 36. Vinduene må således utføres av trådglass i jernrammer.

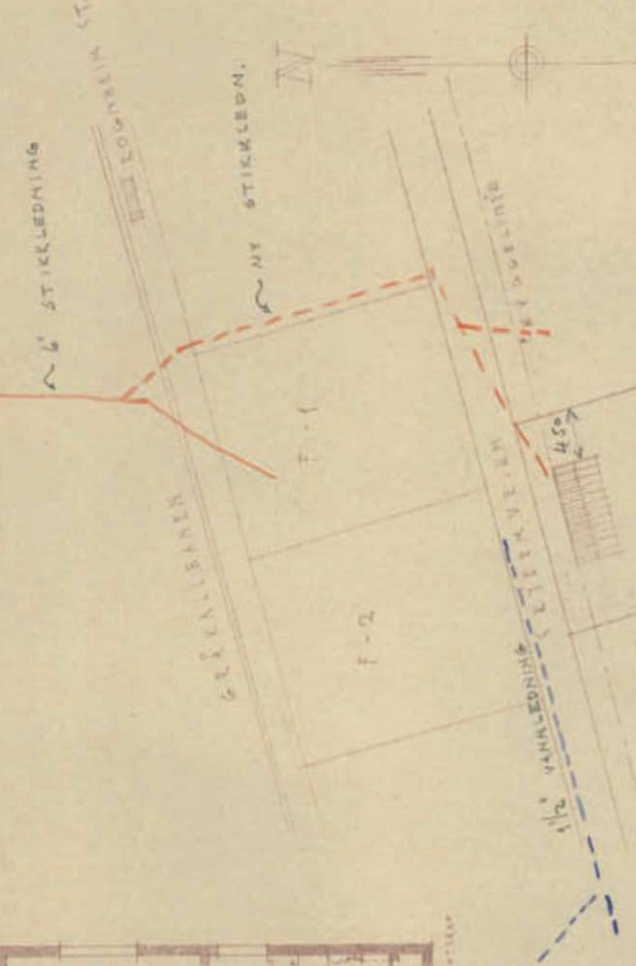
Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, DEN 1 19

H. L. Lunde

STRINDA BYGNINGSRÅD, INC. 583 57
 Fremlagt den 27. AUG. 1951

So bemærkninger i vedlæg påført
 Byggeskemaet
 18 AUG. 1951
 Lov, vedtækt og forskrifter må overholdes.

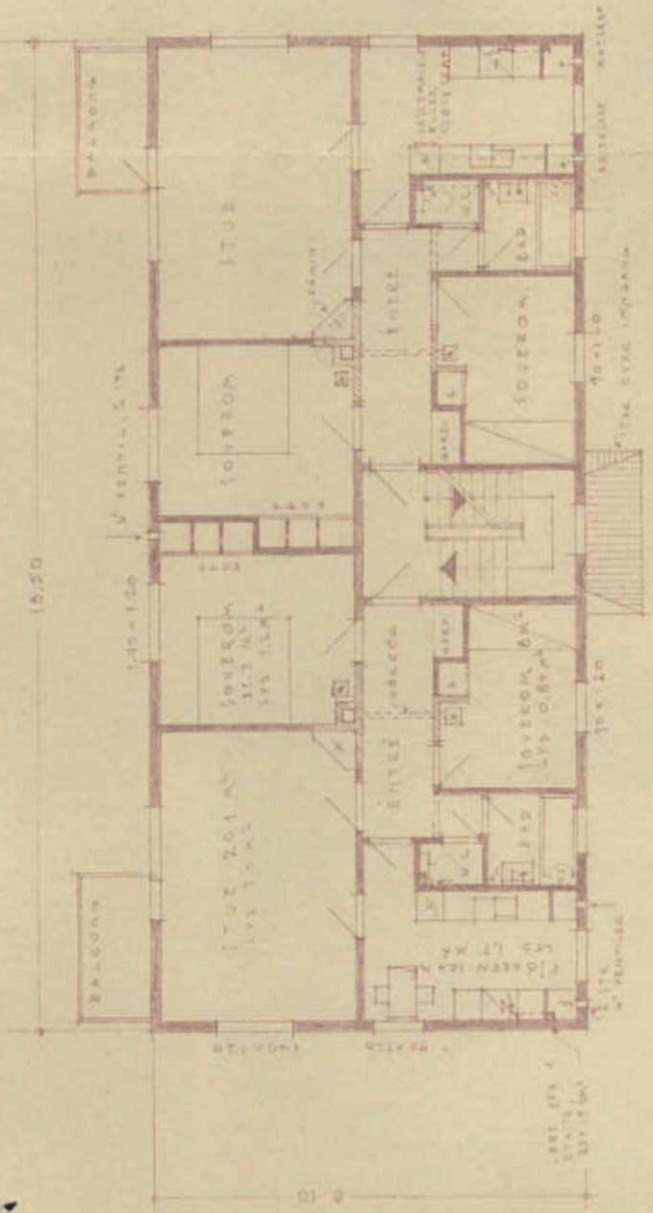
582 51 9' KLOAKK 1 40 EMD DALEN -



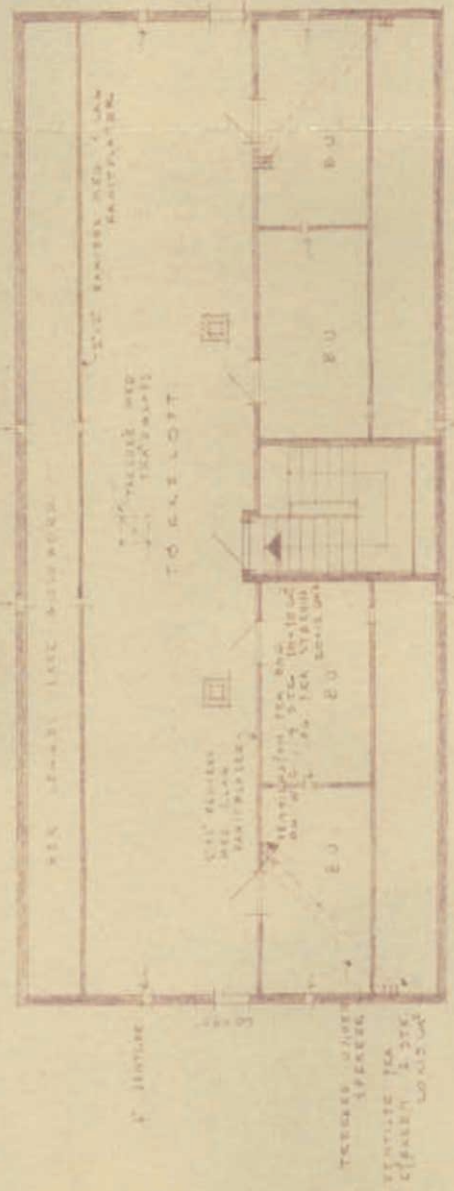
The building plan is done
 with the permission of the
 plan for building and the
 building on estate.
 STRINDA BYGNINGSRÅD, INC.
 25-8-51
 DOK. OG REGULERINGSD.

OVERSIKTSPLAN MÅL 1/1000 25/8-51 gys.

Flarest udfikket
 450m fra nabograde.



1. ETAGE



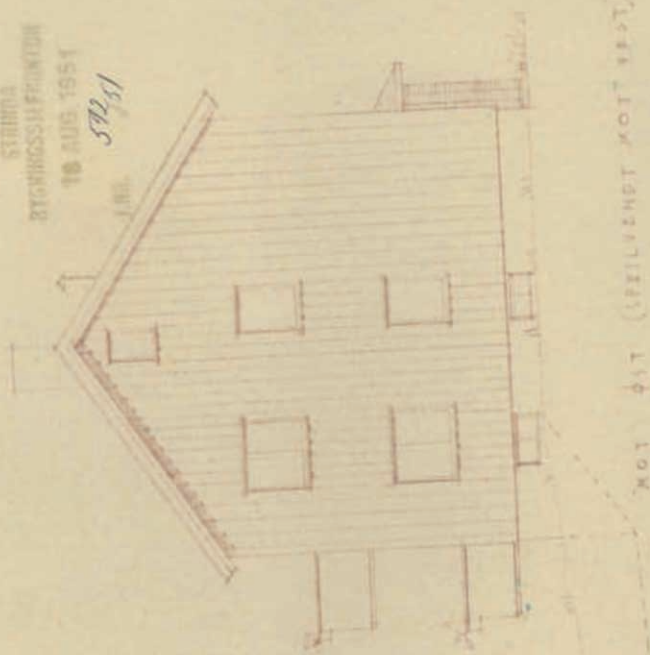
2. ETAGE

23/01	POSTFULMERTIG HENRIK MILLERSEN 4. MANNINGEN 12. 100m BEIM. SKJERMEN D-10
22/1008	BLANKET OVERSIKTSPLAN
16/8-51	leaf Nielsen ARKIVET A-10

STRINDA
BYGNINGSFÖRÄNINGEN

18 AUG. 1951

592 st



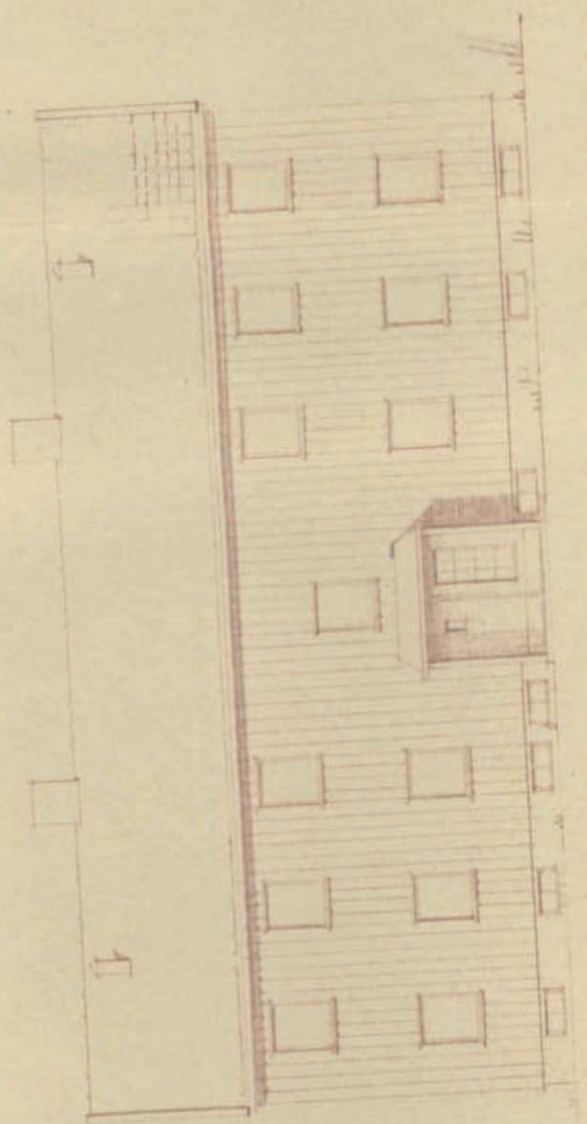
MOT SÖD (SPRITVÄNDET MOT VEST)

STRINDA BYGNINGSRÅD, nr. 592 st.

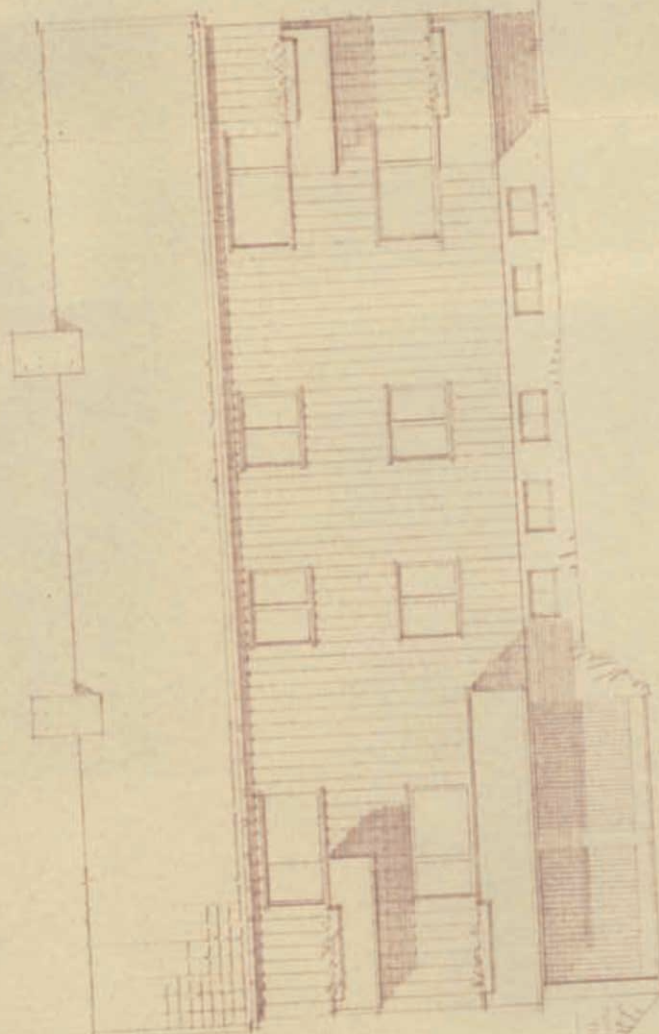
Frånlagt den 27 AUG 1951

Se beskrivningar i vedtak pålagt
byggnadsnämndens

Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.



MOT NØRD



MOT SØD

23/06

POSTTILBEHØR

HENRIK MIELERSEN

4-MANNYBOLIG 18.20.22

REFERANSEN G.NR. 97. B.NR. 22

FASADEN

1/100

TEGNET

22.51

18.20.22

18.20.22

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Trondheim	
Oppdragsnr.	
114260007	

Selger 1 navn
Linn C Vasskog Stallvik

Gateadresse	
Skjermvegen 64A	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i 2022.

Arbeid utført av

Byggmester Hofstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk byttet. Lagt membran på bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag i sluk i kjeller. Ved nærmere inspeksjon viser det seg at avløpsrør ligger med feil helling på utsiden av huset.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utbedret med å legge rør på nytt, slik at rør ligger med riktig helling ut fra huset og ut til veien. Utført av Slettås Vann-og avløpsteknikk(2022). Ikke vært et problem i ettertid.

Arbeid utført av

Slettås Vann-og Avløpsteknikk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdaget fukt og sopp på innsiden av kjellervegg i et hjørne i 2022. Utbedret med drenering og isolering av grunnmur i 2022. Utført av Kleveland utemiljø. Ikke vært et problem med fukt og sopp i vegg etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg fra kommunen om utbedring av skorstein pga alder og sprekk i pipe. Pipe rehabilitert(2024). Utført av Mørepipe AS.

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

Beskrivelse

Små biller oppdaget på innflytningsdatoen(2022). Anticimex har påført insektmidler. Vinduer som ikke hadde insektsnett i lufting er byttet og drenering er utført. I følge Anticimex lever disse billene utendørs, men kan ha forvillet seg inn. Ikke sett biller i huset siden 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Aalmo elektriker har utført alt av elektrisk arbeid i leiligheten. Alt av elektrisk utstyr inne i leiligheten er byttet ut. Kabler, nye lysbrytere, nye stikkontakter og downlights i alle rom. Dette er utført mellom 2022-2025. Det er også tilkoblet plejd, hvor lys kan styres fra app på telefonen.

Arbeid utført av

Aalmo Elektriker

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er byttet til sammen 4 vindu i leiligheten. Diverse snkkerarbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrasse bygd og utvidet i 2007/2008. Nytt tak 2013.

Arbeid utført av

AZ Bygg AS.

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

Beskrivelse

Noen av de andre leilighetene i borettslaget har bygd ut leilighet i loft og kjeller. Dette er ikke forsøkt byggemeldt eller godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det skal foretas utbedring av en privat hovedrørledning hvor denne eiendommen er innefattet med. Vi er forespeilet at det vil bli en kostnad på ca. 95000kr per boenhet. Usikker oppstart. I følge møtereferat fra møte med beboere fra Skjermvegen 51A, 51B, 53, 53A, 55, 55a, 57A, 57B, 59D, 61 og 64 den 16/09-24 kan ikke Trondheim kommune ta over privat felles hovedrørledning før hver beboer har godkjente rør ut fra hvert hus til privat felles hovedrørledning.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som beskrevet tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Camilla Stallvik	3926a823330a66247e6c1 a5fd611802164d6907a	05.02.2026 12:44:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260007

- 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>

REFERAT FRA STYREMØTE BORETTSLAGET SKJERMVEGEN 64A **TORSDAG 7. NOVEMBER 2024.**

Tilstede: Irene Rømme, Janne Stormo, Geir Woje, Linn Stallvik.

Sak 1.

Gjennomgang av referat fra forrige møte. Ok.

Møtereferat godkjent.

Møteinncalling godkjent.

Sak 2.

Økonomi i negativ balanse. Foreløbig 20 00kr i minus så langt i år.

Vurder å sette opp husleie. Vi avventer til neste styremøte for å se hvordan vi kommer ut.

Uforutsette kostnader vurderes individuelt.

Total inntekt per år: max 240 000kr.

Total utgift per år: 260 000kr.

Revisor, forsikring og kommunale utgifter har økt.

Sak 3.

Status og drøfting av felles hovedrørledning i Skjermvegen.

Skjermvegen 64A og flere bolighus i område har fått pålegg fra kommunen om å bytte ut hovedrørledning til kloakk og overvann og vi eier denne privat. Estimert pris for dette er satt til 1,4 million. Ca. 90 000 kr per person.

Boreal skal muligens bygge ut dobbel trikkelinje i området fra Rognheim trikkestopp til Munkvoll trikkestopp, der hvor det skal legges ny hovedrørledning til kloakk og overvann. Dette er et nytt moment for oss og saken ligger nå hos Trondheim kommune og Boreal. Jobben med å utbedre hovedrørledning er utsatt på ubestemt tid.

Geir og Linn følger opp om det kommer noe nytt eller om det blir nye møter angående hovedrørledningen.

Trondheim kommune ønsker ikke å ta over hovedrørledning før vi har skiftet alle stikkledninger fra alle hus til overnevnte hovedrørledning. Dovre entreprenør anbefaler oss i Skjermvegen 64A å koble oss på en annen kloakkledning som ligger nærmere huset vårt.

Vi avventer dette inntil videre.

Sak 4.

Oppfølging av felles vannrørledning i kjelleren.

Isoler vannrør med isopor.

Vi går til innkjøp av isopor og deler dette mellom oss på vipps.

Linn og Janne spør slekt om de har noe liggende, ellers kjøper Linn og Irene inn og monterer.

Sak 5.

Lufteventiler med nett i kjeller er morken.

Byttes ut på dugnad til våren 2025.

Ventiler på vinduene står åpen enn så lenge for å sørge for god ventilasjon i kjeller.

Sak 6.

Eventuelt.

Hekk rundt eiendommen.

Linn har gjort en undersøkelse på pris på hekk.

Vi har fått ulike tilbud på forskjellige hekker, hjemkjøring, eventuelt graving, planting og jord+kalk. Billigste alternativ på hekk uten graving, ca. 20 000kr.

Med graving og planting av hekk, ca. 45 000kr.

Vi avventer med å sette opp hekk pga økonomi.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 64A 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk

1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Forbudsgrense vassdrag
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Framtidig hovedveg tunnel
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	LNFR				



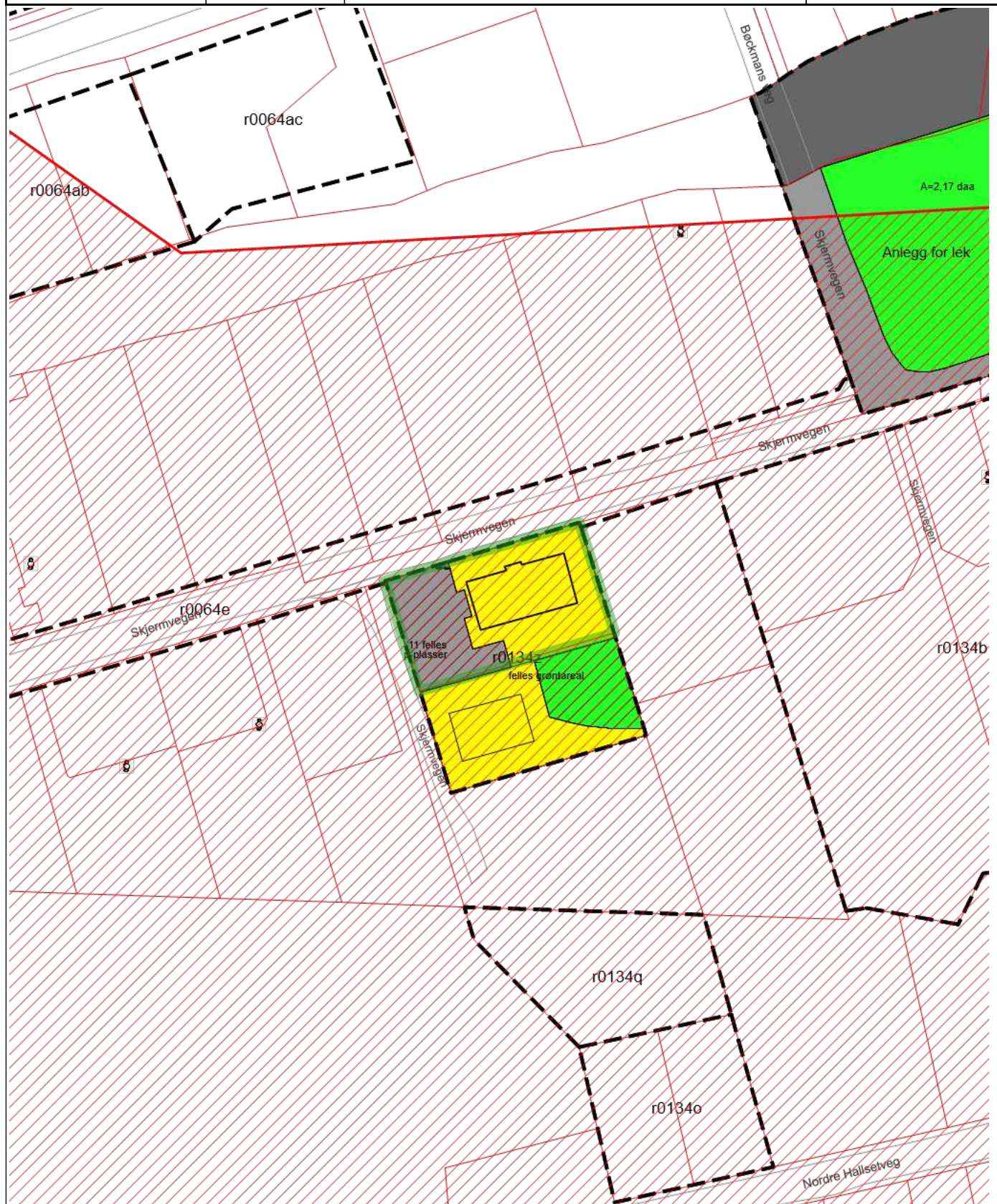
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 64A 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bolig		Gate m/fortau
	Sporvei/forstadsbane		Anlegg for lek		Felles avkjørsel
	Felles grøntareal				



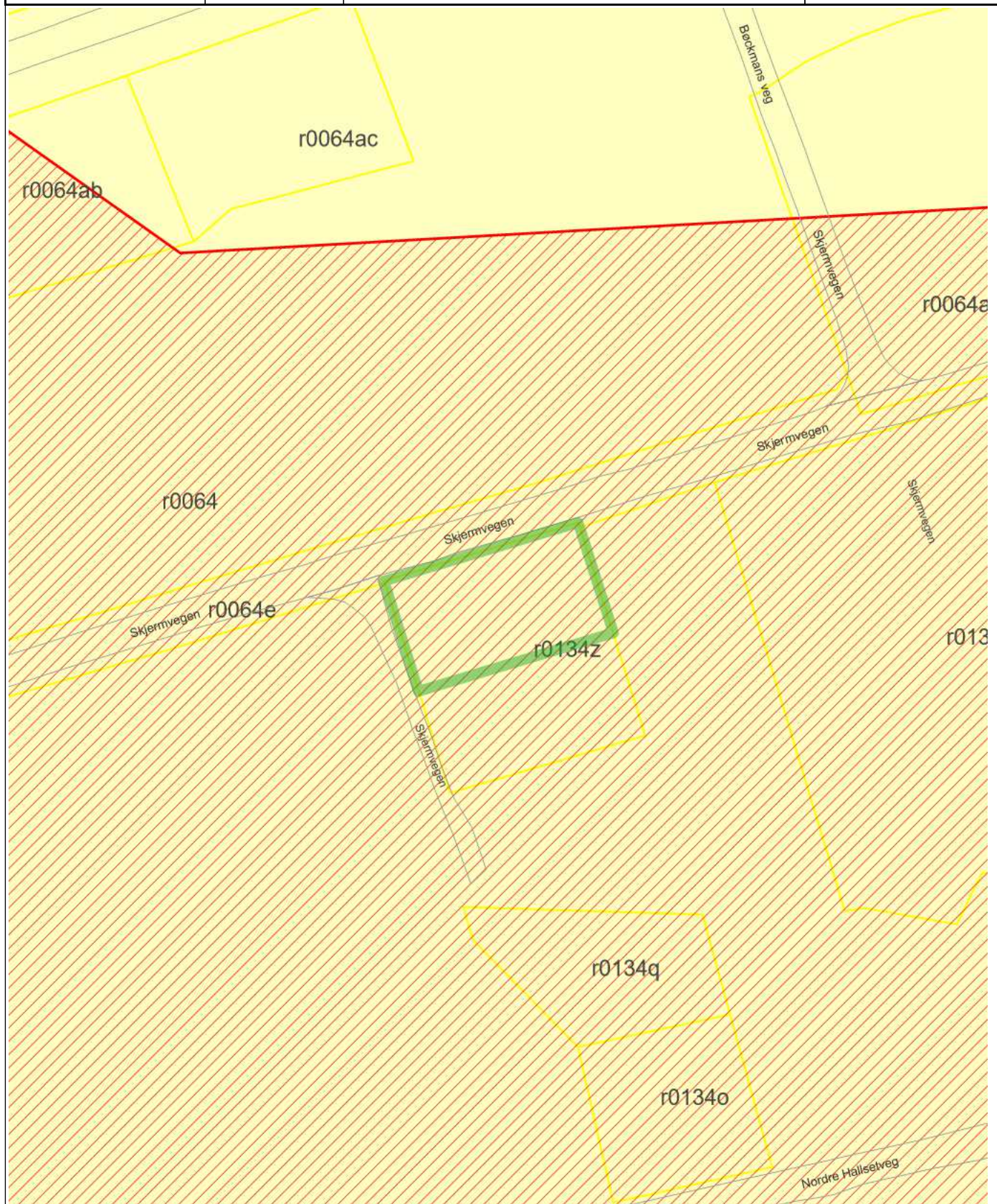
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjermvegen 64A 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.
5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.
9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.
11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.
12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Bygningsvesen 64A

nemlig

2. etg. 4. mannsbølg

hvilket eieren herr

Gerrit Mikelsen

har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den

7/2-53

Strinda Helseråd jnr.

I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Olav Hegg
bygningssjef

Strinda Helseråd den

12.07.1953

Attest nr. 4224

Bygg.jnr. 592/53

Ulf Helser.

Skjermvegen 64A

Nabolaget Rognheim/Lundli - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
617 elever, 33 klasser	0.8 km	
Hallset skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
436 elever, 26 klasser	0.9 km	
Dalgård skole (1-10 kl.)	6 min	🚶🚲
571 elever, 32 klasser	2.6 km	
Selsbakk skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
356 elever, 20 klasser	0.9 km	
Ugla skole (8-10 kl.)	6 min	🚶🚲
488 elever, 33 klasser	2.8 km	
Byåsen videregående skole	8 min	🚶
1000 elever	0.7 km	
Skansen Videregående Steinerskole	10 min	🚶🚲

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚲 Boreal Travel Trondhein	8 min	🚶
---------------------------	-------	---

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rognheim	4 min	🚶
Linje 9	0.3 km	
🚶 Munkvoll	8 min	🚶
Linje 42, 52, 105	0.7 km	
🚶 Selsbakk stasjon	16 min	🚶
Linje R60, R70	1.4 km	
🚶 Trondheim S	11 min	🚶🚲
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.6 km	
✈ Trondheim Værnes	34 min	🚶🚲

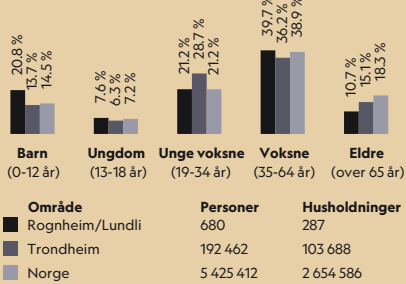
BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
64 barn	0.4 km	
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
60 barn	0.9 km	
Munkvoll barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
42 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim	2 min	🚶
Rema 1000 Hallset	7 min	🚶

ALDERSFORDELING



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 64/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

SPORT

⚽ Rognheim balløkke	2 min	↗
⚽ Byåsen videregående	8 min	↗
🚶 3T-Byåsen	8 min	↗
🚶 EasyFit Byåsen	10 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

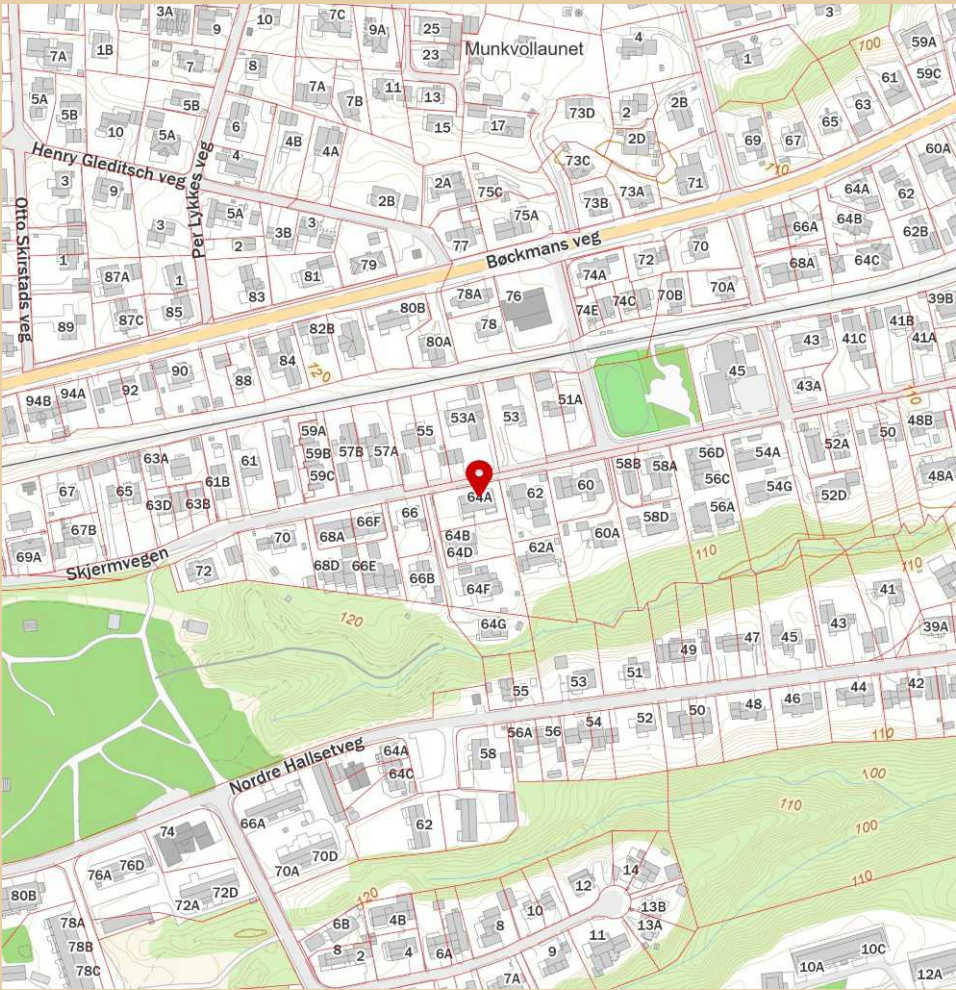
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100



Skjermvegen 64A

Nabolaget Rognheim/Lundli - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	9 min  0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	6 min  2.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	11 min  0.9 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min  2.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min  0.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rognheim Linje 9	4 min  0.3 km
 Munkvoll Linje 42, 52, 105	8 min  0.7 km
 Selsbakk stasjon Linje R60, R70	16 min  1.4 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min  6.6 km
 Trondheim Værnes	34 min 

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min  0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min  0.9 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim	2 min 
Rema 1000 Hallset	7 min 



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

VARER/TJENESTER

🛒 Byåsen Butikksenter	7 min 🚗
🏪 Vitusapotek Hallset Hage	9 min 🚶
🍷 Byåsen Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

⚽ Rognheim balløkke	2 min 🚶
⚽ Byåsen videregående	8 min 🚶
🏊 3T-Byåsen	8 min 🚶
🏊 EasyFit Byåsen	10 min 🚶

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

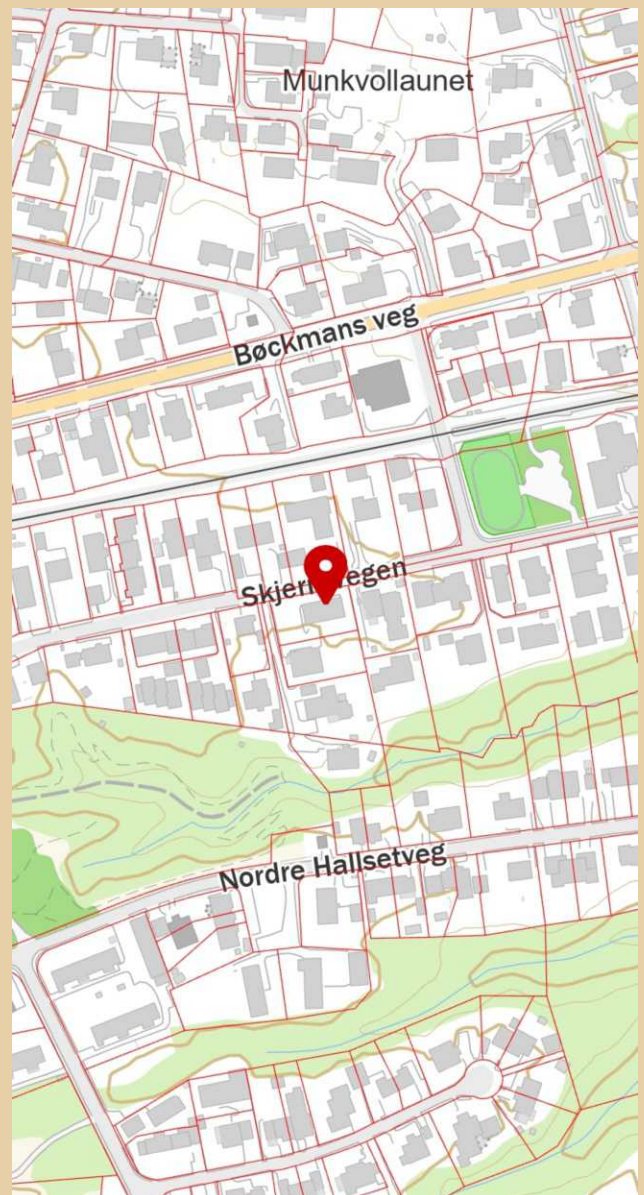
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

Skjermvegen 64A

Nabolaget Rognheim/Lundli - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	9 min  0.8 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	6 min  2.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	11 min  0.9 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min  2.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min  0.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rognheim Linje 9	4 min  0.3 km
 Munkvoll Linje 42, 52, 105	8 min  0.7 km
 Selsbakk stasjon Linje R60, R70	16 min  1.4 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min  6.6 km
 Trondheim Værnes	34 min 

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min  0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min  0.9 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rognheim	2 min 
Rema 1000 Hallset	7 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Byåsen Butikksenter	7 min 🚗
📍 Vitusapotek Hallset Hage	9 min 🚶
🍷 Byåsen Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

⚽ Rognheim balløkke	2 min 🚶
⚽ Byåsen videregående	8 min 🚶
🚴 3T-Byåsen	8 min 🚶
🚴 EasyFit Byåsen	10 min 🚶

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

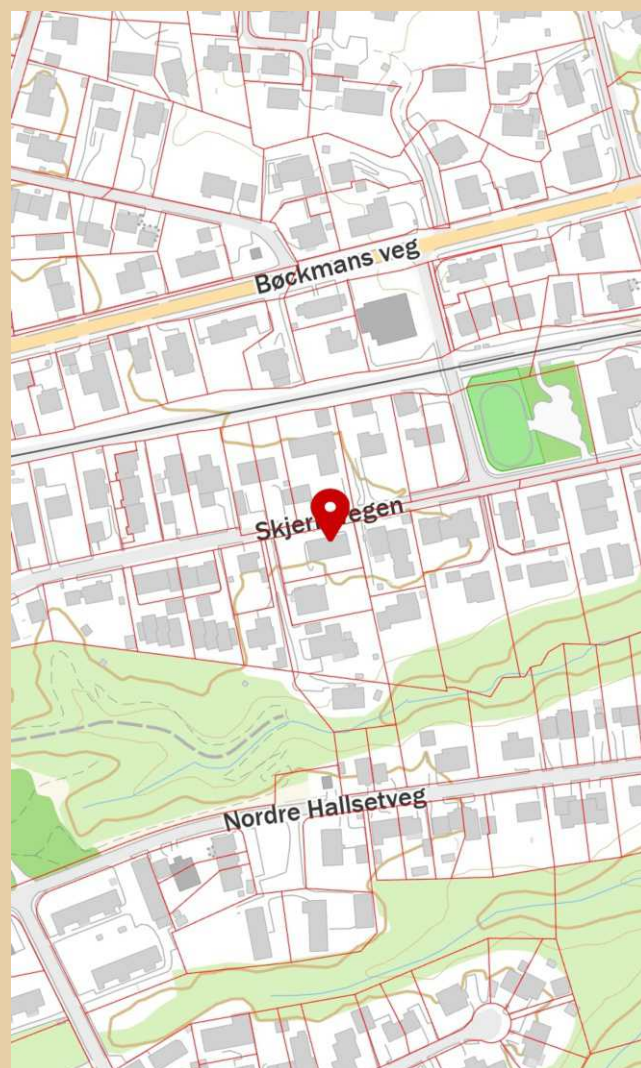
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

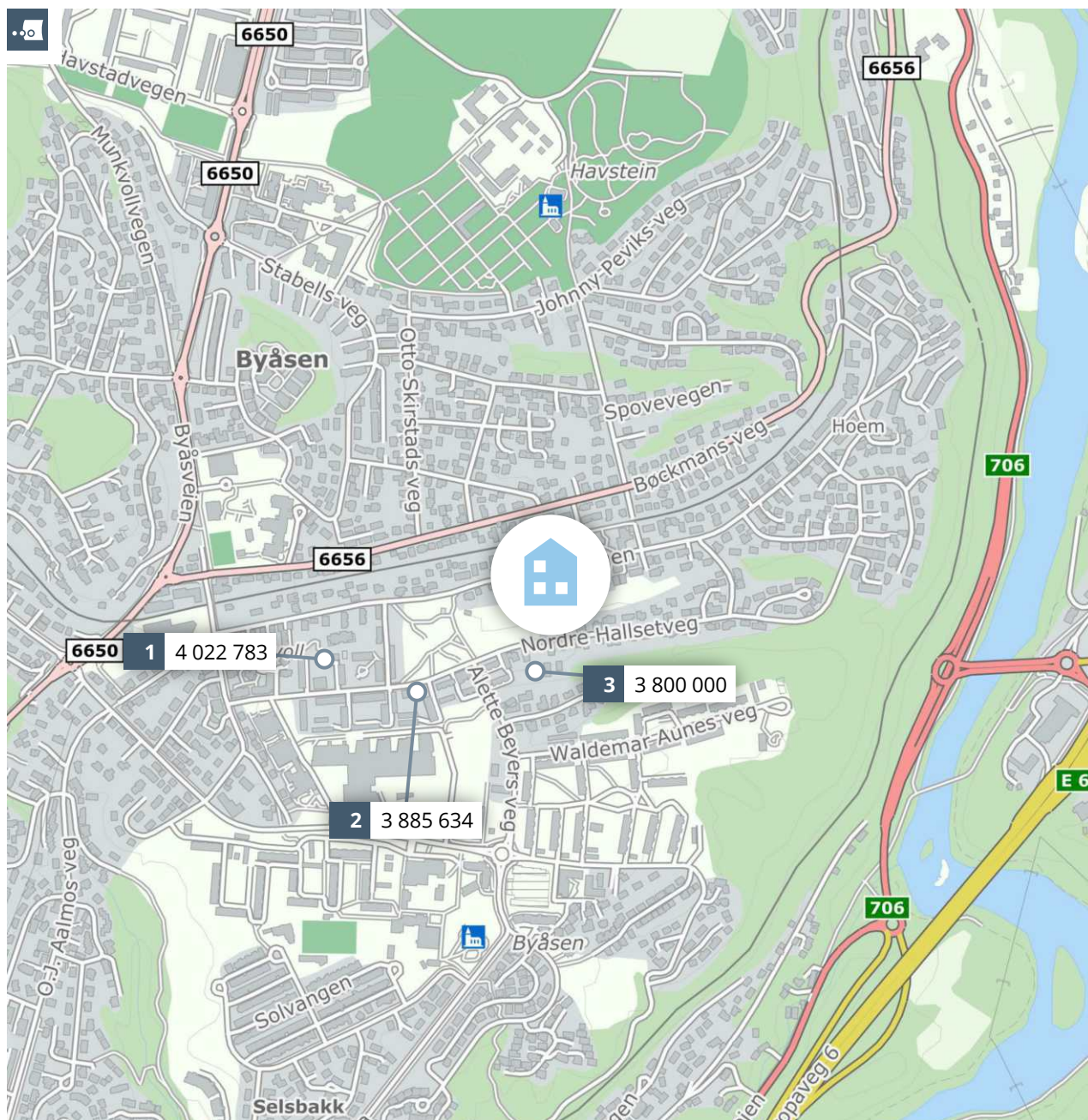
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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



Meglerns verddivurdering **SKJERMVEGEN 64 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 06.02.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Skjermvegen 64 A, 7023 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 97 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROGNHEIM

Verdivurdert til

3 790 000

314 133 4 104 133 61 256

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1952					

Fellesutgifter	5 500
Formue	7 324
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordre Hallsetveg 89 B 70 m ² 1959 1. etg 3 sov	09.01.2026	3 690 000	3 915 000	107 783	4 022 783	57 468
2 Nordre Hallsetveg 80 B 65 m ² 1957 3. etg 2 sov	13.01.2026	3 190 000	3 150 000	735 634	3 885 634	59 779
3 Nordre Hallsetveg 62 74 m ² 1956 1. etg 3 sov	05.02.2025	3 790 000	3 800 000	0	3 800 000	51 351

Særdeles flott 3-roms i firemannsbolig med flott beliggenhet på Byåsen. Boligen ligger i et barnevennlig strøk med umiddelbar nærhet til Skjermvegen aktivitetspark. Fra boligen er det også kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er få minutters gange til både bussholdeplass og trikkestopp. På 10 minutter befinner du deg i Bymarka hvor man har skiløyper om vinteren og badevann om sommeren. Boligen er betydelig oppusset i 2022 og fremstår med en lekker standard hvor man kan flytte rett inn.

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
31.12.2021	11.01.2022	15.03.2022	2 940 000	2 940 000	266 315	3 206 315	2
27.08.2020	03.09.2020	21.10.2020	2 650 000	2 670 000	275 231	2 945 231	
06.05.2015	05.06.2015	17.07.2015	2 450 000	2 400 000	302 000	2 702 000	
13.11.2013		13.11.2013	-	42 816	-	42 816	3
07.11.2012	14.11.2012	12.12.2012	1 990 000	2 110 000	314 152	2 424 152	
15.03.2012		15.03.2012	-	850 000	-	850 000	3
15.03.2012		15.03.2012	-	850 000	-	850 000	3

+1 omsetninger

2

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

3

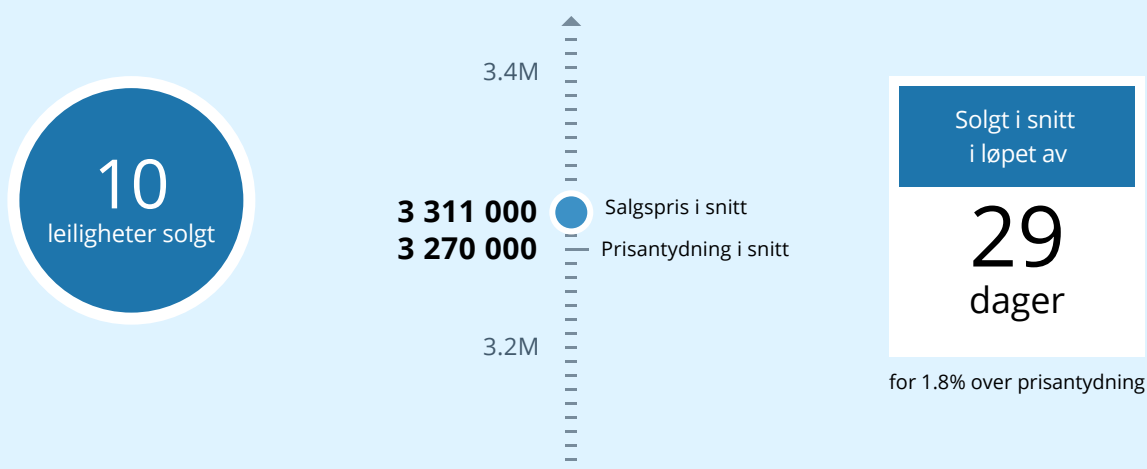
Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



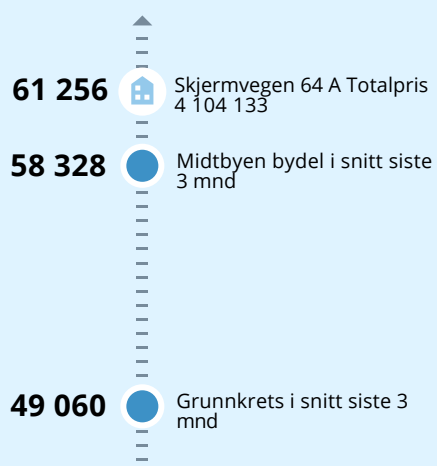
Leiligheter til salgs i 7023 TRONDHEIM nå



Leiligheter solgt i 7023 TRONDHEIM siste 3 mnd



Analyse m²-priser





Befaring utført 06.01.2026

SKJERMVEGEN 64 A, 7023 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 987466502 ANDEL 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROGNHEIM

Meglerns verdivurdering

3 790 000

Ekskl. fellesgjeld

314 133

Fellesgjeld

4 104 133

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Byggeår	1952
Areal	67 m ²	-	-	-	-	-	Soverom	2
Tomt						-	Etasje(r)	1
							Fellesutgifter/mnd	5500
							Balkong	
							Parkering	
							Peis	

Sammenlignbare salg i nrområdet

ADRESSE	SALGSdato	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
1 Nordre Hallsetveg 62, 7023 Trondheim	05.02.2025	3 800 000	0	3 800 000	1956	74 m ²
2 Nordre Hallsetveg 89B, 7023 Trondheim	09.01.2026	3 915 000	107 783	4 022 783	1959	70 m ²
3 Nordre Hallsetveg 80B, 7023 Trondheim	13.01.2026	3 150 000	735 634	3 885 634	1957	65 m ²

Særdeles flott 3-roms i firemannsbolig med flott beliggenhet på Byåsen. Boligen ligger i et barnevennlig strøk med umiddelbar nærhet til Skjermvegen aktivitetspark. Fra boligen er det også kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er få minutters gange til både bussholdeplass og trikkestopp. På 10 minutter befinner du deg i Bymarka hvor man har skiløyper om vinteren og badevann om sommeren. Boligen er betydelig oppusset i 2022 og fremstår med en lekker standard hvor man kan flytte rett inn.

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 ulike 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

Jonas Paulsen

PrivatMegleren Trondheim

jonas.paulsen@privatmegleren.no

+47 915 11 559

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



PRIVATMEGLEREN

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 64A, 7023 Trondheim
Gnr. 97, Bnr. 227, andelsnr. 2 i BORETTSLAGET SKJERMVEIEN 64, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114260007

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Jonas Paulsen

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 915 11 559

E-post:

jonas.paulsen@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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-