

Velkommen til

Lossiusvegen 16, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lossiusvegen 16
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 800 000,-
Omkostninger	kr	171 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	296 / 264 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lossiusvegen 16, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 9, Bnr. 586, Snr. 1, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 800 000,-
Omkostninger	kr	171 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 986 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 170 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 171 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.805,- er for Juli 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Areal
BRA - i: 264 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 296 m²
TBA: 23 m²
GUA: 280.00 m²
ALH: 16.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig (seksjon)

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt på oppstillingsplasser i front av denne.

Det er ellers utarbeidet en bruksrettsplan i sameiet, hvor hver seksjon (to stk i sameiet) har sine egne avsatte områder som disponeres av hver seksjon. Dette gjelder også for parkeringsplasser, der denne seksjonen disponerer garasjen + området i front av denne, samt én p-plass til venstre ved innkjøring i gårdsrommet, og til høyre i gårdsrommet.

Se vedlagte bruksrettsplan, som ligger vedlagt i salgsoppgaven, for eksakte plasseringer av dette.

Tomt
Tomtestørrelse er 937 m² på eiet tomt.

Byggeår
1955 ifølge takstmann.

Innhold
- Internt bruksareal:
1. etasje:
Leilighet 1: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Felles trappegang

2. etasje:
Leilighet 2:
Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Felles trappegang:

Loft:
Bod og wc

Kjeller:
4 boder, vaskerom, gang og gang m/trapp

- Eksternt bruksareal:
Garasje.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
- Leilighet 1. etasje:
Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i himling.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling.
Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin

Stue med utgang til veranda:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Utstyr: Vedovn

Kjøkken: Laminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt plater i himling.
Innredning: Garderobeskap

Soverom 2: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt plater i himling.
Innredning: Garderobeskap

- Leilighet 2. etasje:
Gang: Laminat på gulv, malt miljøtapet på vegger og malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling
m/downlights. Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Stue med utgang til veranda:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt plater i himling.
Innredning: Garderobeskap

Soverom 2: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt plater i himling.
Innredning: Garderobeskap

- Loft:
Bod: Laminatgulv, panel på vegger og himling

Wc: Vinylbelegg på gulv, malte vegger og malt tak.
Utstyr Servant og gulvmontert klosett

- Kjeller:
Vaskerom: Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger og malt himling. Av utstyr nevnes opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

Gang m/trapp: Flis på gulv, malt/puset vegger og panel i himling.
Malt lukket tretrapp opp til 1 etasje

Gang: Flis på gulv, malt/puset vegger og panel i himling.

Bod 1: Flis på gulv, malt panel på vegger og malte plater i himling

Bod 2: Ubehandlet betonggulv, malt plater på vegger og panel i himling

Bod 3: Ubehandlet betonggulv, malt plater og panel på vegger og panel i himling

Bod 4: Ubehandlet betonggulv og ubehandlet vegger og panel i himling

Trappegang:
Malt /lukket trapp, laminat på gulvene, tapet kombinert med brytningspanel på vegger og malt himling. Utgang til balkong. Utstyr: Sikringsskap og brannslukningsapparat

Dette iht. beskrivelse fra takstmann

Byggemåte
Horisontal 2-mannsbolig oppført i 1955. Bygningen er på 2 etasjer over kjeller + loft. Gulv mot grunn er av støpt og støpt grunnmur. Etasjeskille består av trebjelkelag. Konstruksjonen er oppført i tre som utvendig er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer av koblet og 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger tillatelse til å ta i bruk bygget datert 22.12.1954

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 08.02.1953.

Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
RØD F
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Både 1. og 2. etasje er lovlig innredet til boligformål, og kan slik sett lovlig leies ut.

Radon
Kommentar fra takstmann vedr. punkt "radon":
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune (jfr. ref; Trondheim kommune og geo.kart fra NGU). Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til blant annet boligbebyggelse iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025). Eiendommen er også regulert til boligformål.

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0381b Innherredsveien 119-123 og Lossiusvegen 4-8 (21.6.2001) Regulert til felles avkjørsel.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen.
Ligningsverdi/formuesverdi på primærbolig utgjør normalt 25% av markedsverdi.
Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål knyttet til ligningsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Astrid Marie Berntsen og Gunnar Berntsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14122
Dato: 12.10.1973
Refusjonsplikt til kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 982592
Dato: 23.10.2015
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. Dette er til informasjon ikke uvanlig i Trondheim kommune.

En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:
- 1. og 2. etasje: deler av gangareal er innlemmet i dagens bad. I tillegg er WC og bad slått sammen til ett bad. Disse endringene er ikke søknadspliktige.
- Loft: deler av loftsarealet er innredet som et toalett/bad. Denne endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

- Sameiet:
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte budsjett/regnskap/årsberetning. Årsaken til dette er fordi sameiet nylig er opprettet ifm. salg av boligen, der eier har fått profesjonell bistand til å gjennomføre seksjoneringen, samt utarbeide vedtekter. Sameiet består av to seksjoner. Det vil derfor bli opp til ny eier og den andre seksjonseier og ev. formalisere sameiet og driften av dette videre. Vi oppfordrer interessenter til å lese vedlagte vedtekter for sameiet.

- Bruksrettsplan i sameiet vedr. utvendige arealer:
Sameiet har utarbeidet en bruksrettsplan, som viser hvilket utvendige areal seksjonene disponerer. Se vedtekter for sameiet som ligger vedlagt i salgsoppgaven, samt tilhørende kart. I vedtektene heter det også at "Med denne eksklusive bruksretten til hagearealer og

utvendige biloppstillingsplasser medfølger plikt for seksjonseier til drift og vedlikehold for det respektive arealet. Installasjoner og innretninger på arealer den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til må godkjennes av den andre seksjonseieren, og kan ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

- Seksjonering:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 140 / 231

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 1.500 ,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 2.325 ,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 17-09-2025 av Kent Volden i Obron Gruppen AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU:
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - Leil. 1 etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - Leil. 2 etasje - Bad - Servant

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Koblet vinduer
Utvendig - Terrasser
Innvendig - Radon
Innvendig - Innvendige trapper
Innvendig - Innvendige dører leil 2. etasje
Innvendig - Innvendige dører kjeller hovedbygg
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - Leil. 2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Leil. 2 etasje - Bad - Ventilasjon
Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Balkong m/utgang fra trapperom
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tomteforhold - Drenering
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Leil. 1 etasje - Bad - Overflater Gulv

Våtrom - Leil. 2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg .ble pusset opp 2004 med membran på gulv og vegg og ny innredning.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. ny innredning 2018

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. nytt wc og dusjkabinett innsatt.Det ble byttet flis i dusjhjørnet med ny membran og slukmembran.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. pusset opp med membran på gulv og vegg, samt ny innredning.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. nytt wc montert.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Det ble lagt membran på gulv og vegg og sluk

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Liten vanninntregning ved pipebeslag.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Blikkenslager Olaf Hansen
Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet nedre del av pipebeslaget.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Det ble uttørket med avfukter og ny himling ble lagt.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1982
Beskrivelse av arbeidet: Ny takstein ble lagt av tidligere eier ca. 1982. Det ble også skiftet panel og vinduer i ca. samme tidsperiode. det var vest og sørvegg som ble oppgradert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet vinduer og panel på østveggen ca. 1988

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2014 til 2016 ble begge balkongdører og ytterdør skiftet. Er ikke helt sikker på årstall.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Ny markterrasse.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Huset ble malt utvendig i perioden 2020 til 2021.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Støttemur på østsiden av huset var i dårlig forfatning med skjevheter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Trondheim betong as
Beskrivelse av arbeidet: Ny støttemur ble støpt langs naboeiendom.

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Lekkasje på stikkledning i vannkomme ved det kommunale ledningsnettet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: H Granbo vvs
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av vannlekkasje på stikkledning i vannkomme ved det kommunale ledningsnett.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983
Firmanavn: vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: skiftet stikkledninger fra eiendom til kommunale ledninger er ikke sikker på tidspunkt dette ble gjort. dette ble gjort av tidligere eier så dette har vi ikke dokumentasjon på.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Sentralfyr fjernet på 1990 tallet.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Ved egenkontroll og rengjøring er vi usikker på om det mangler brennplate i gammel ovn i 1, etg. pipebeslaget skrangler noe ved mye vind. Ved kontroll av Trøndelag brann og redningstjeneste 2023 var det avvik på leilighet H0201, røykrør må fjernes og tettes forskriftsmessig, dette er utført og godkjent. Og en anmerkning på begynnende dårlige fuger i pipe. Fyrkjel fjernet fra vaskerom i kjeller 2023 og røykrør fjernet fra pipe og støpt igjen med ildfast betong og murstein.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Se punk over.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Harald Frogner as
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap i 1. etg med samsvarserklæring.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Argon elektro
Beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt full elkontroll og godkjenning av hele eiendommen. Montert elbillader, utelys på balkong, lys på pergola med stikkontakt.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Loftet er pusset opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Ja leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Vi bruker begge etg. i dag.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Fukt og sprekker i mur i garasje den er benyttet som lagerplass.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 14.08.2025
- Tilstandsrapport datert 17.09.2025
- Energiattest
- Seksjonering datert 29.07.2024
- Byggegodkjente tegninger datert 08.02.1953
- Vedtekter m/ tilhørende bruksrettsplan
- Tinglyst erklæring datert 12.10.1973
- Tillatelse til å ta i bruk datert 22.12.1954
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Matrikkelbrev
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
Epost: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


ATELIER DU VERT








SAXENBORG







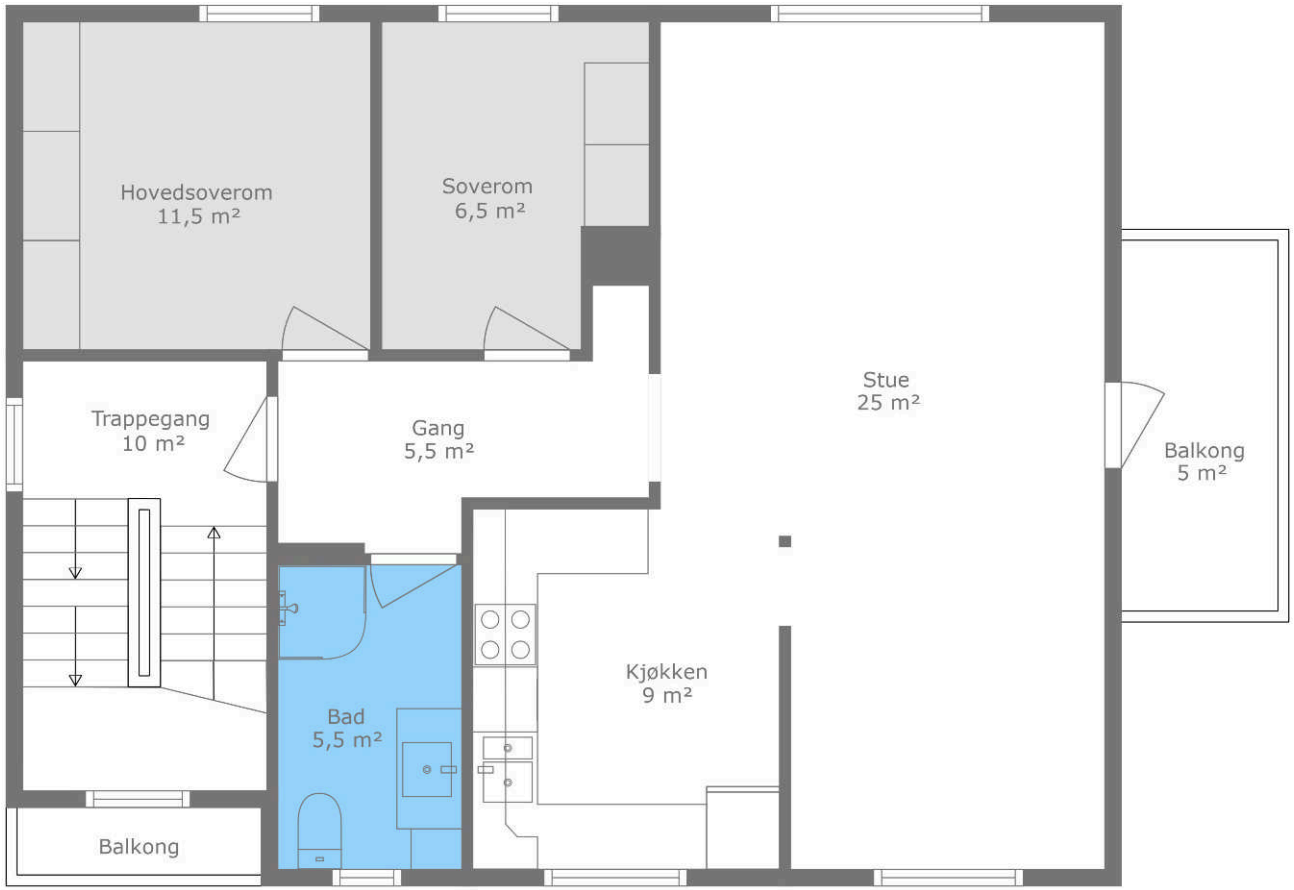








Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.














THE ART OF LINES





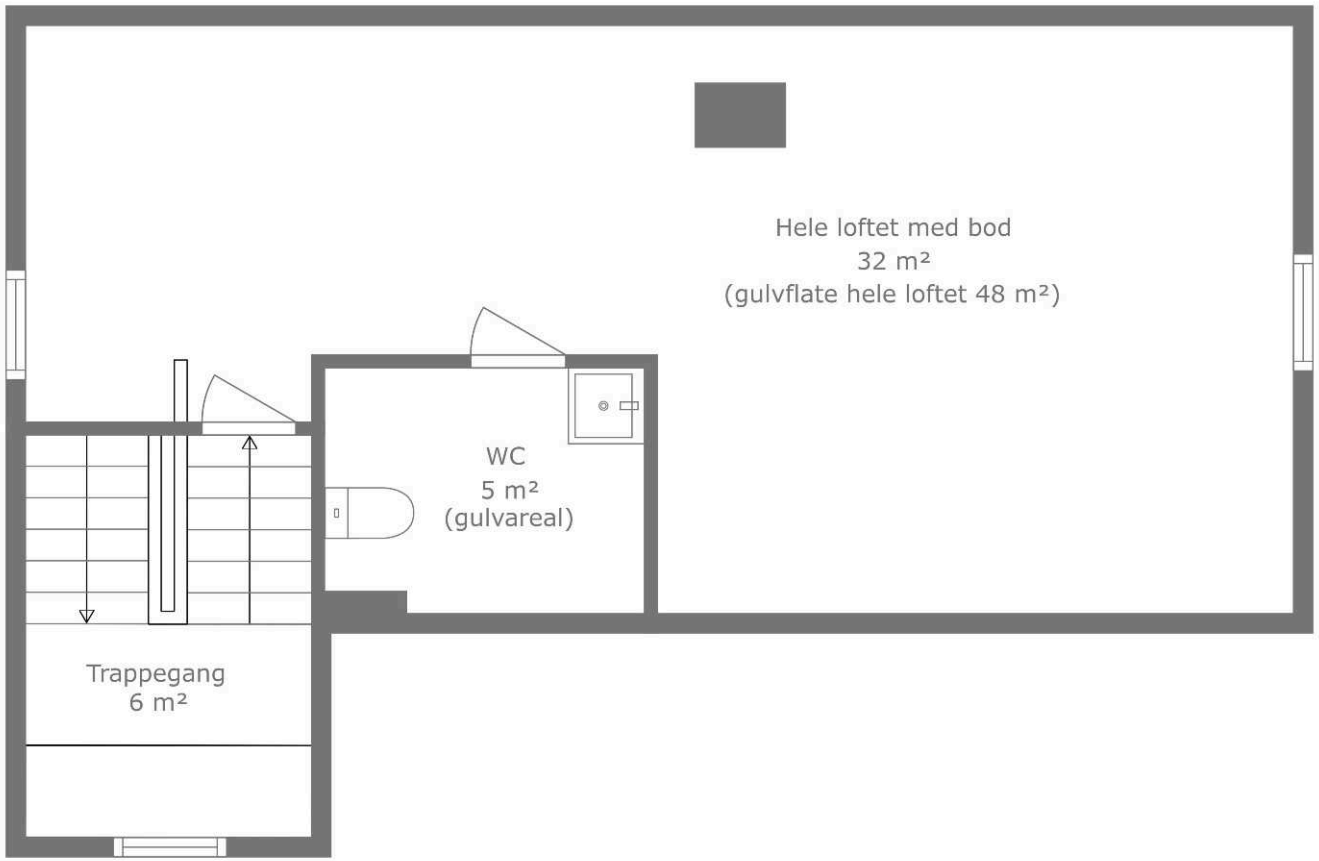








Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


BLACK+DECKER













LOSSIUSVEGEN 16

Nabolaget Vestre Rydningen/Persaunet nordre/Saxenborg - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalen Hageby	Totalt 10 ulike linjer	4 min, 0.3 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	13 min, 1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min, 5 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	536 elever, 31 klasser	11 min, 0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	220 elever, 16 klasser	15 min, 1.1 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	275 elever, 18 klasser	26 min, 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	560 elever, 38 klasser	24 min, 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	90 elever, 3 klasser	27 min, 1.9 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min, 3 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	8 min, 2.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

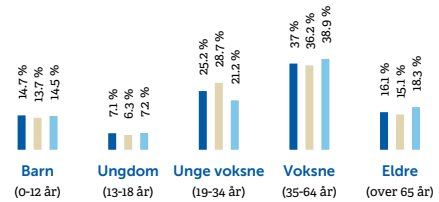
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Rydningen/Persaune...	1 164	560
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Saxenborg barnehage (1-5 år)	36 barn	0 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...	59 barn	7 min, 0.5 km
Rønningen barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min, 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet	PostNord	8 min, 0.6 km
Coop Mega Sirkus Shopping		11 min

FINN 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

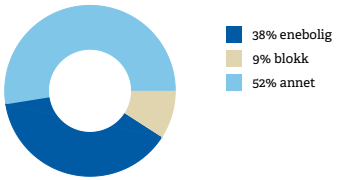
STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

SPORT

Dr.Mauds minne - gymsal	Aktivitetshall	7 min, 0.5 km
Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	11 min, 0.9 km
Impuls Treningssenter Leangen		11 min
EasyFit Buran		15 min

BOLIGMASSE



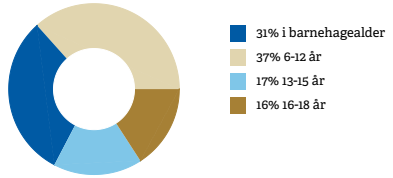
«Relativt rolig, veldig trygt, pent, og veldig godt busstilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

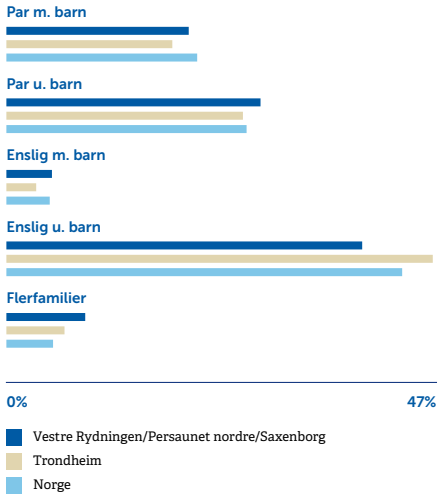
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	9 min
Vitusapotek Sirkus Shopping	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



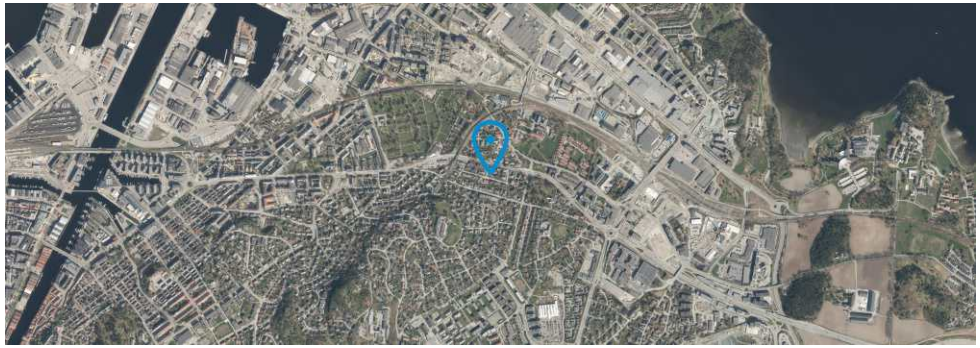
FAMILIESAMMENSETNING

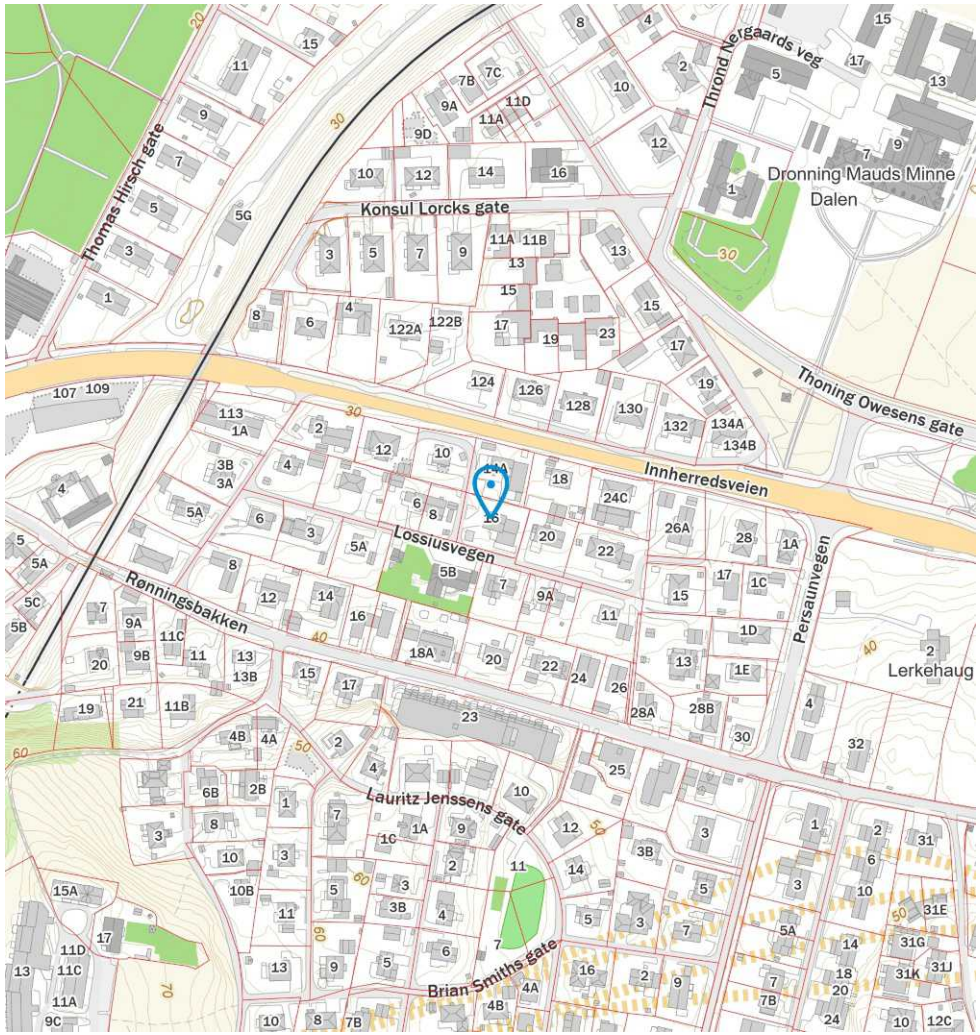


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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 2024





FINN 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 2024

bankID SIGNERT 14.08.2025 Berntsen, Astrid Marie
bankID SIGNERT 14.08.2025 Berntsen, Gunnar

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gunnar Berntsen

Astrid Marie Berntsen

Boligen

Lossiusvegen 16
7045 Trondheim

5001-9/586/0/1

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg .ble pusset opp 2004 med membran på gulv og vegg og ny innredning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. ny innredning 2018

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. nytt wc og dusjkabinett innsatt.Det ble byttet flis i dusjhjørnet med ny membran og slukmembran.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. pusset opp med membran på gulv og vegg, samt ny innredning.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. nytt wc montert.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt membran på gulv og vegg og sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Liten vanninntregning ved pipebeslag.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Blikkenslager Olaf Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet nedre del av pipebeslaget.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble uttørket med avfukter og ny himling ble lagt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1982

   Beskrivelse av arbeidet: Ny takstein ble lagt av tidligere eier ca. 1982. Det ble også skiftet panel og vinduer i ca. samme tidsperiode. det var vest og sørvegg som ble oppgradert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet vinduer og panel på østveggen ca . 1988

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2014 til 2016 ble begge balkongdører og ytterdør skiftet. Er ikke helt sikker på årstall.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Ny markterrasse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Huset ble malt utvendig i perioden 2020 til 2021.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Støttemur på østsiden av huset var i dårlig forfatning med skjevheter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Trondheim betong as

   Beskrivelse av arbeidet: Ny støttemur ble støpt langs naboeiendom.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Ja

Det kan oppfattes som noe fukt i kjellerrom med saltutslag på noen vegger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Ja

Lekkasje på stikkledning i vannkomme ved det kommunale ledningsnettet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: H Granbo vvs

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av vannlekkasje på stikkledning i vannkomme ved det kommunale ledningsnett.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1983

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: skiftet stikkledninger fra eiendom til kommunale ledninger er ikke sikker på tidspunkt dette ble gjort. dette ble gjort av tidligere eier så dette har vi ikke dokumentasjon på-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Sentralfyr fjernet på 1990 tallet.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Ja

Ved egenkontroll og rengjøring er vi usikker på om det mangler brennplate i gammel ovn i 1, etg. pipebeslaget skrangler noe ved mye vind. Ved kontroll av Trøndelag brann og redningstjeneste 2023 var det avvik på leilighet H0201, røykrør må fjernes og tettes forskriftsmessig, dette er utført og godkjent. Og en annmerkning på begynnende dårlige fuger i pipe. Fyrkjel fjernet fra vaskerom i kjeller 2023 og røykrør fjernet fra pipe og støpt igjen med ildfast betong og murstein.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Se punk over.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Harald Frogner as

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av sikringsskap i 1. etg med samsvarserklæring.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Argon elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt full elkontroll og godkjenning av hele eiendommen. Montert elbillader, utelys på balkong, lys på pergola med stikkontakt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Loftet er pusset opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Ja leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Vi bruker begge etg. i dag.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Fukt og sprekker i mur i garasje den er benyttet som lagerplass.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

2-mannsbolig
Garasje
Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 9, bnr. 586

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1376 **Referansenummer:** PC4512

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden **Vår ref:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en oppdatering av rapp. utført 23.04.2024, hvor det er utført kun mindre arbeider med bla. ny laminatgulv i deler av leilighet i 1 etasje. Videre er det revet en del vegger i loftsetasjen og opprinnelig bad er omdisponert til kun wc og nye gulv er etablert. I leilighet i 2 etasje ble platetopp og komfyr byttet i 2025. Utvendig er det montert el-billader og div utelys og stikk.

Boligen er generelt i bruksmessig god stand (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten). Av tiltak bør råteskadet utvendig kledning mot vest utbedres/skiftes. Utover dette ble det ikke registreres forhold som benevnes som strakstiltak, men en planlagt utskifting av koblet vinduer fra byggeår anbefales. Videre bør drenering fuktsikring vies ekstra oppmerksomhet i tiden fremover med tanke på alder. For mer utfyllende opplysninger og anbefalte tiltak, henvises det til rapportens enkelte punkter.

2-mannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

2-mannsbolig horr bygningen er på 2 etasje over kjeller og loftsetasje. Gulv mot grunn er av støpt og grunnmur av betong. Etasjeskille består av trebjelkelag og konstruksjonen er oppført i tre som utvendig er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av metall og plast. Vinduer av 2-lags isolerglass samt av koblet utførelse .

INNVENDIG Gå til side

KJELLER:
Flis kombinert med malte og ubehandlet betonggulv, vegger med malt/pusset, malt panel kombinert med malt overflater og panel, malte plater og malte overflater i tak.

LEIL 1 ETASJE:
Laminat på gulv, malte panelplater, malt strie kombinert med malte overflater og malt panel og malte plater i tak.

LEIL 2 ETASJE:
Laminat på gulv, malte panelplater, malt strie/miljøstrie kombinert med malte overflater på vegger og malt panel (MDF) kombinert med malte plater i tak.

LOFT:
Nytt laminatgulv, malt panel på vegger og tak

TRAPPEGANG:
Malt /lukket trapp med laminat i trappetrinn, laminat på gulvene, tapet kombinert med brytningspanel på vegger og malt himling.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM (Leil 1 etasje)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling. Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin

BAD/VASKEROM (Leil 2 etasje)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i himling m/downlights. Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM (Kjeller)
Ubehandlet betonggulv, malt/pusset vegger og himling. Utstyr: Opplegg til vaskemaskin samt varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

(LEIL. 1 ETASJE)
Laminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med delvis glatte/finerte fronter og helter skuffefronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp.

(LEIL. 2 ETASJE)
Laminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM (LOFTSETASJE):
Vinyl på gulv, malte vegger og malt ak. Utstyr: Servant og gulvmontert klosett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer
Varmtvannstank
Vedovn

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

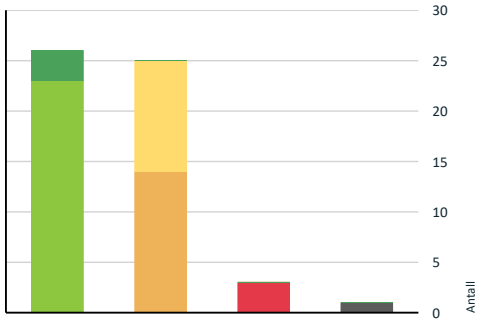
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

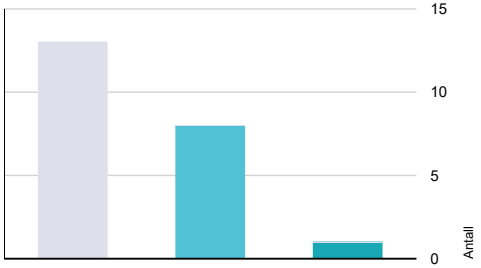
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en oppdatering av rapp. utført 23.04.2024, hvor det er utført kun mindre arbeider med bla. ny laminatgulv i deler av leilighet i 1 etasje. Videre er det revet en del vegger i loftsetasjen og opprinnelig bad er omdisponert til kun wc og nye gulv er etablert. I leilighet i 2 etasje ble platetopp og komfyr byttet i 2025. Utvendig er det montert el-billader og div utelys og stikk.

Medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet, hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA, da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA (målbart areal angis på rom med skråtak). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Leil. 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Leil. 2 etasje > Bad > Servant	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Koblet vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører leil 2 etasje	Gå til side

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Leil. 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leil. 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong m/utgang fra trapperom	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leil. 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leil. 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

2-MANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, hvor tilbygget del bl eoppfør i 1972 .

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein av eldre dato på opplektet undertak av taktro

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekkingen er fortsatt i god stand, men tid/behov for rengjøring/vedlikehold nærmer seg. En bør overvåke bygningsdelen jevnlig og utføre løpende vedlikehold i påvente av mer omfattende tiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i sink/metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader er med stående trekledning og siste overflatebehandling ble utført i 2020/21. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget (Vegger kontrolleres ikke for ev. loddavvik eller isolasjonsevne/lufttetthet).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Videre er det noe slitt kledning/overflater og råte i et begrenset område mot vest. (TG-3)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet kledning mot vest anbefales byttet. Ellers er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær obs på at tid for periodisk vedlikehold nærmer seg. Periodevis vedlikehold er nødvendig for for å opprettholde dagens tilstand på kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3--lags glass i hovedsak fra perioden 1983/87

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene er av eldre dato, men er regelmessig vedlikeholdt og vurdert til fortsatt å være i god stand alder tatt i betraktning. Selv om vinduene er i god teknisk stand, har de likevel en alder som uansett gir grunnlag å vurdere full utskifting innen rimelig tid. Det legges da til grunn at dagens vinduer har vesentlig bedre isolasjonsevne en eldre vinduer (både, karmer/rammer, glass og innsettings-metoder). av 2-lags glass

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Koblet vinduer

Vinduer i tre i koblet utførelse fra henholdvis 1955.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt slitte overflater og enkelte vinduer lot seg ikke åpne/lukke.

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og enkelte vinduer må vurderes skiftet. Kostnadsestimat er kun basert på nødvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Terrassedører

Malt terrassedører med 2-lags glass, og begge av nyere dato

TG 1 Ytterdør

Fabrikkmalt ytterdør til trapperom fra 2015.

TG 2 Terrasser

Terrassene har utgang fra stue i begge leiligheten og er oppført i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter. Terrassen i 2 etasje er tekket med papp el. lig. og avrenning via renne til avløp. Videre er det etablert ny terrasseplatting på boligens sørside med kun adkoms fra ytterside (TG-1)

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkong m/utgang fra trapperom

Balkongen har utgang fra trapperom i 2 etasje og er oppført i trekonstruksjoner som er opphengt i hovedkonstruksjonen og gulvet er båndtekket .

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Og det bemerkes noe slitasje på båndtekkingen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Det kan med fordel monteres renne for avrenning i front. jevnlig kontroll båndtekking på gulv og tiltak må fortløpenede vurderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

KJELLER:
Flis kombinert med malte og ubehandlet betonggulv, vegger med malt/pusset, malt panel kombinert med malt overflater og panel, malte plater og malte overflater i tak.

LEIL 1 ETASJE:
Laminat på gulv, malte panelplater, malt strie kombinert med malte overflater og malt panel og malte plater i tak.

LEIL 2 ETASJE:
Laminat på gulv, malte panelplater, malt strie/miljøstrie kombinert med malte overflater på vegger og malt panel (MDF) kombinert med malte plater i tak.

LOFT:
Nytt laminatgulv, malt panel på vegger og tak

TRAPPEGANG:
Malt /lukket trapp med laminat i trappetrinn, laminat på gulvene, tapet kombinert med brytningspanel på vegger og malt himling.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2). Det tillegges at rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og gulv mot grunn er støpt

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TRAPPEROM, GANG OG BOD I KJELLER: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anføres at dette er en noe eldre bygning hvor det er bjelkelag/konstruksjoner i tre som ikke ble dimensjonert/utført på samme måte som i nyere bygg. Dette medfører naturlig vis en del skjevheter i gulvene. Men skjevhetene er ikke vurdert til å være skjevheter vesentlig utover det som vil være forventbart ut fra alder og bygg/konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er for høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune (jfr. ref; Trondheim Kommune og geo.kart fra NGU). Det tillegges at det er krav om radonmåling hvor deler av boligen leie ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret oppført i teglstein med heldekkende beslag mot taktekking hvor nedre del av beslaget ble byttet i 2018. Vedovn ble påvist i leilighet i 1 etasje og sotluke ble registrert på vaskerommet i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Videre anmerkes det pipevanger ved soverom ved leil i 1 etasje er innkledd med strietapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildsteder. Ønskes ytterligere kontroll av piper (trykktesting, kamerakontroll o.l.) og ildsteder må det lokale feiervesenet kontaktes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og veggene har betong og lettbetong. Hulltaking er ikke foretatt da grunnmurskonstruksjonene i all hovedsak består av fritteksponerte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt i kjellergulv skyldes mest sannsynlig kapilærsug fra grunn, da det på oppføringstidpunkt ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. Fukten vurders slik den fremtrer i dag og så fremt murflatene er fritt eksponert, til ikke være av større konstruksjonsmessig betydning såfremt god ventilering ivaretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt/saltutslag i grunnmur i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Lukket / malte tretrapper fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører leil 2 etasje

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse. Malt entredør fra 2022

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører kniper i karm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering

TG 2 Innvendige dører kjeller

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt kombinert med formpresset dørblad fra varierende årstall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En god del av dørblad kniper i karm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering må påregnes for at enkelte dører skal gå funksjonsfritt

TG 1 Innvendige dører leil 1 etasje

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad fra 2009 kombinert med malte fyllingsdører av eldre dato. Malt entredør med glass 2009

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår og er typisk "vaskekjeller" som holder enkel beskaffenhet.

Årstall: 1955

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt/pusset vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny overflatebehandling anbefales

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er et betonggulv med malt overflate og det er fall til sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet er ikke tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Rommet holder ikke dagens krav til våtrom, men vurderes til å utfylle sin funksjon dagens bruk tatt i betraktning. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk og avløp for god avrenning. Selv om vaskerommet ikke eksponeres for fritt vann, skal også vaskerom vurderes som «våtrom» og skal ha tett gulv med sluk hvor ev. vannsøl/lekkasjevann ledes til sluk. Det er støpt gulv på grunn med nedstøpt sluk og det er uansett liten skaderisiko i en ev. lekkasjesituasjon. Det er godt fall og ev. lekkasjevann vil renne til sluket. Det anbefales en planlagt oppgradering av vaskerommet på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se kommentarer underpost rom under terreng

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEIL. 1 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble oppgradert i regi av eier i 2012. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt plater i himling

Tilstandsrapport

LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket har liten praktisk betydning forutsatt at det dusjes i dusjkabinett. Ved endring av dusjløsning må det foretas utbedring av fallforhold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig..



LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri av nyere dato, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, gulvmontert klosett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 3 **Ventilasjon**

Ingen ventilasjon, kun via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LEIL. 1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Det ble forøvrig utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.



LEIL. 2 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble oppgradert i regi av eier i 2004. Baderomsinnredning fra 2018 og wc og dusjkabinett fra 2024. Det er ikke videre kjent på utførelse av badet, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og malte plater i himling med downlights

LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme med begrenset fall til sluk. Det ble opplyst at flis på gulv med membran ved sluk ble skiftet. (Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel ca.10 mm

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket har liten praktisk betydning forutsatt at det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEIL. 2 ETASJE > BAD

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at manskjett/membran er synlig..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert deler av membranløsning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. (Jfr. post for hulltaking). Uavhengig av dette anbefales fortsatt bruk av lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man også regelmessig kontrollere/rengjøre sluket.



LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Laminert innredning med heldekkende servant med termostatstyrt blandebatteri, speil med overlys, veggskap, dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og gulvmontert klosett.

LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 3 **Servant**

Laminert innredning med heldekkende servantplate

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting må påregnes

Kostnadsestimat: Under 10 000



LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LEIL. 2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilstøtende konstruksjoner mot yttervegger og mot felles trappegang. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

LEIL. 1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er oppgradert i nyere tid av ukjent årstall og framstår med aminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med delvis glatte/finerte fronter og helter skuffefronter og laminert benkeplate med nedfelt lvaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin.

LEIL. 1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over komfyrtopp

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

LEIL. 2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Laminat på gulv, malt vegger med flis over benkeplate og malte plater i himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

LEIL. 2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tidligere bad benyttes nå kun som toalettrom og framstår med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt himling. Det er gulvmontert klosett og veggmontert servant med 1-greps blandebatteri og rommet har mekanisk avtrekk via el-styrt vifte uten til-luft

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Videre bemerkes det stedvis noe slitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Vanninntak med hovedkran og vannmålere tilgjengelig i kjeller. Det er utført lokale tiltak/utskiftingert i forbindelse med oppgraderingen av kjøkken og våtrommene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige vannlåser og avløpsrør i plast og sluk av soil og plast. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget. Det er utført lokale tiltak/utskiftingert i forbindelse med oppgraderingen av kjøkken og våtrommene.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk og naturlig avtrekk fra våtrom og kjøkken (ev. avvik er beskrevet under de respektive poster). Øvrig ventilering er naturlig via veggventiler og vindusventiler

TG 1 Oppvarming

Begge leilighetene har elektrisk oppvarming via panelovner og stedvis varmekabler på bad samt delvis vedfyring.

TG 1 Varmtvannstank

150 ltr. varmtvannstank ble påvist på vaskerommet i kjeller.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap påvist i felles trapperom med både skrusikringer og automatsikringer/vippebrytere. Hele anlegget ble godkjent i 2024 og dokumentasjon kan fremlegges av selger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Videre er det utført tilleggsarbeid utvendig er hvor det er montert el-billader og div utelys og stikk. Dokumentasjon/samsvarserkl. kan fremlegges

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lokal røykvarsler ble påvist i himling i alle leiligeheten samt 6 kg. brannslukningsapparater

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene i området er ukjent. Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er derfor ikke vurdert. Kontrollen med tanke på stabilitet ble i hovedsak begrenset til visuell kontroll, uten at det ble registrert tegn til skader eller avvik som følge av setninger

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/drenering er fra byggeår og fuktsikring består av gudron (asfaltlim). Innvendig grunnmurskonstruksjoner i all hovedsak har fritteksponerte flater. Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drensrør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt bygget/eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av betong, hvor utvendig side har pusset/malt overflater over jordbånd. Man har spesielt kontrollert for setninger eller annen feil/mangler på synlig utvendig grunnmur og det ble ikke registrert sprekker eller andre forhold som kan bemerkes.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er oppført støttemurer på bygningens nordside og østside. Støttemur på østside ble oppført av firma i 2021. Begge murene ser ut til å fungere som tiltenkt uten vesentlige avvik som kan bemerkes

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er hovedsakelig flatt med svakt skrående mot nord. Bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann, men på generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iflg eier ble det i regi av tidliger eier byttet stikkledning , vann og avløp inn til huset i 1983

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

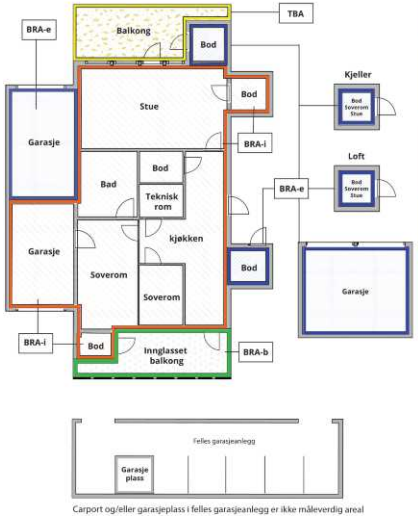
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	72			72			72
Trapperom	20			20	3		20
Leil. 1 etasje	70			70	15		70
Leil. 2 etasje	70			70	5		70
Loft	32			32		16	48
SUM	**264**				**23**	**16**	**280**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, gang, 4 boder		
Trapperom	Trapperom		
Leil. 1 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom		
Leil. 2 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom		
Loft	Bod, toalettrom		

Kommentar

Loft - BRA (bruksareal) 32 m2 – Gulvflate ca.48 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført div el-arbeider samt oppføring av støttemur

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-mannsbolig	140	124
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Gunnar Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	9	586		0	936.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lossiusvegen 16

Hjemmelshaver
Berntsen Gunnar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	1986

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Dobbelgarasje

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygningen ligger delvis under bakkenivå med overliggende støpt dekke. Gulvet er støpt og vegger av betong. og det er montert 2 stk. garasjeporter

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold/utbedringer over tid. Det anmerkes høye fuktverdier både i gulv, vegg og i betongtak. Videre anmerkes de en god del horisontale sprekker som sannsynligvis er påført pga jordtrykk. TG-3)

Nærmere undersøkelser anbefales og tiltak må påregnes

Lossiusvegen 16 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 9 - Bnr 586
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.05.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.09.2024	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.09.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2024		Gjennomgått		Nei
Planskisse	12.09.2025	Medfølgende planskisser er utarbeidet for å vise dagens planløsning og bruk av rom. Kommunepk./info er ikke gjennomgått og det er ikke tatt stiling til om alle forhold er søkt/godkjent	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.08.2025	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2024	
2	26.09.2024	
3	26.09.2024	
4	17.09.2025	
5	17.09.2025	
6	17.09.2025	
7	17.09.2025	
8	17.09.2025	
9	18.09.2025	
10	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

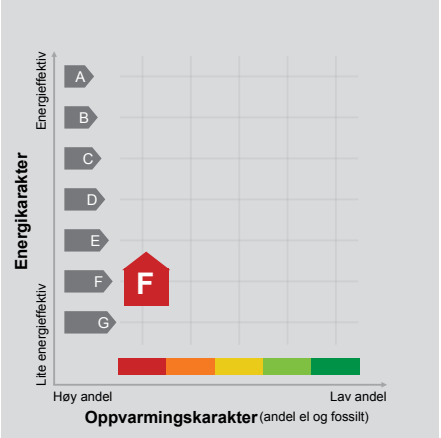
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Lossiusvegen 16
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	586
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182150878
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	95541750-9776-4920-b59f-a8f737197534
Dato	22.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lossiusvegen 16
Postnummer: 7045
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0102
Dato: 22.05.2024 16:08:56
Energimerkenummer: 95541750-9776-4920-b59f-a8f737197534

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 586
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182150878

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

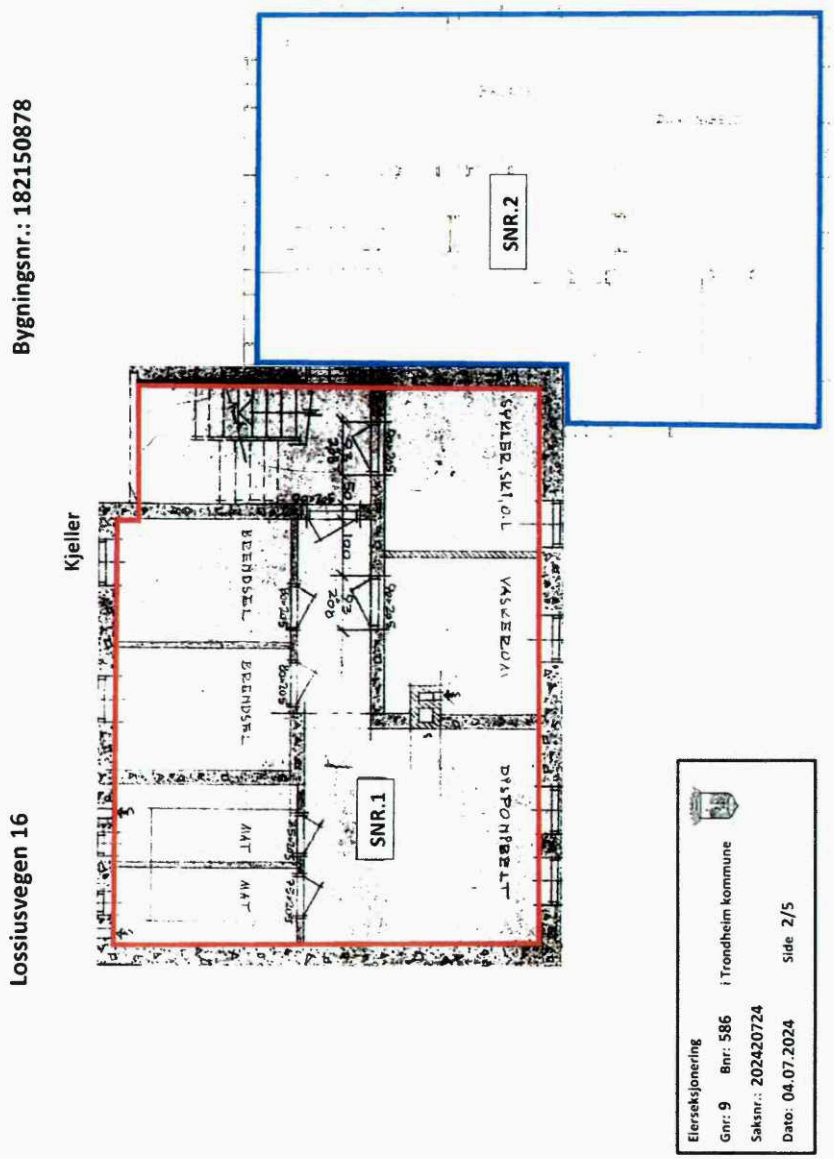
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

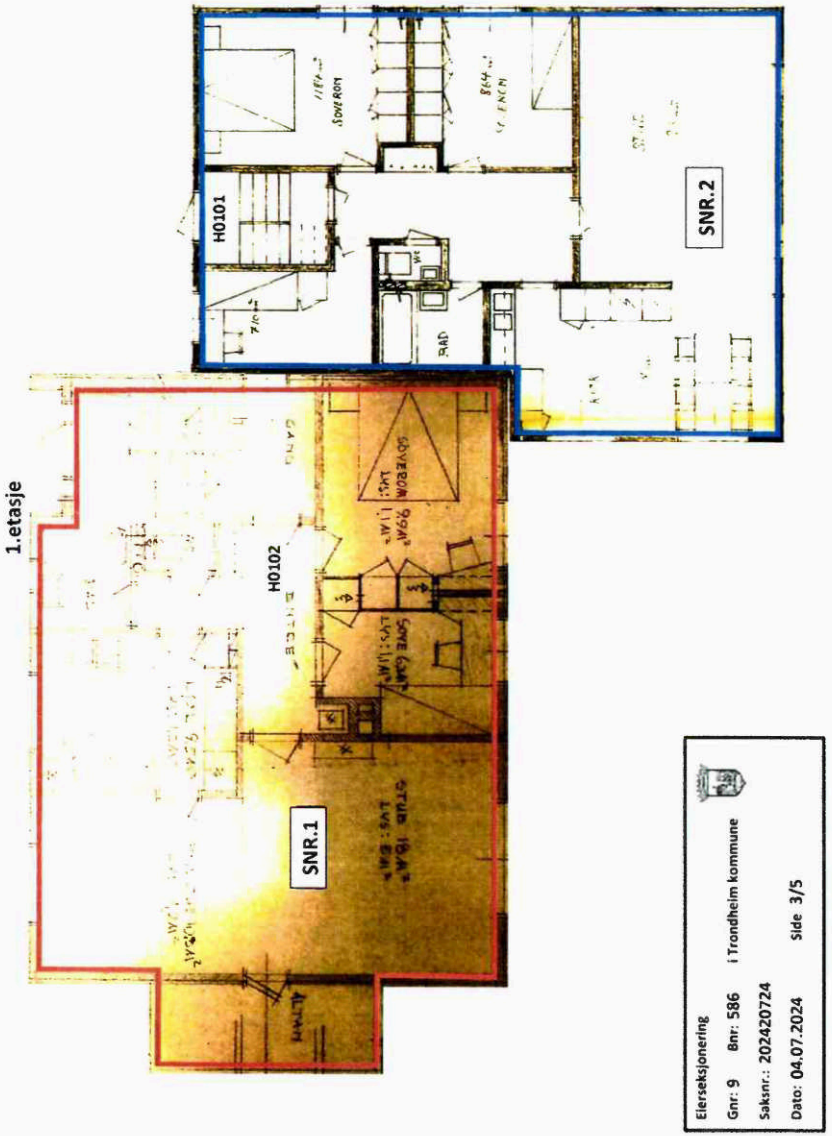
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

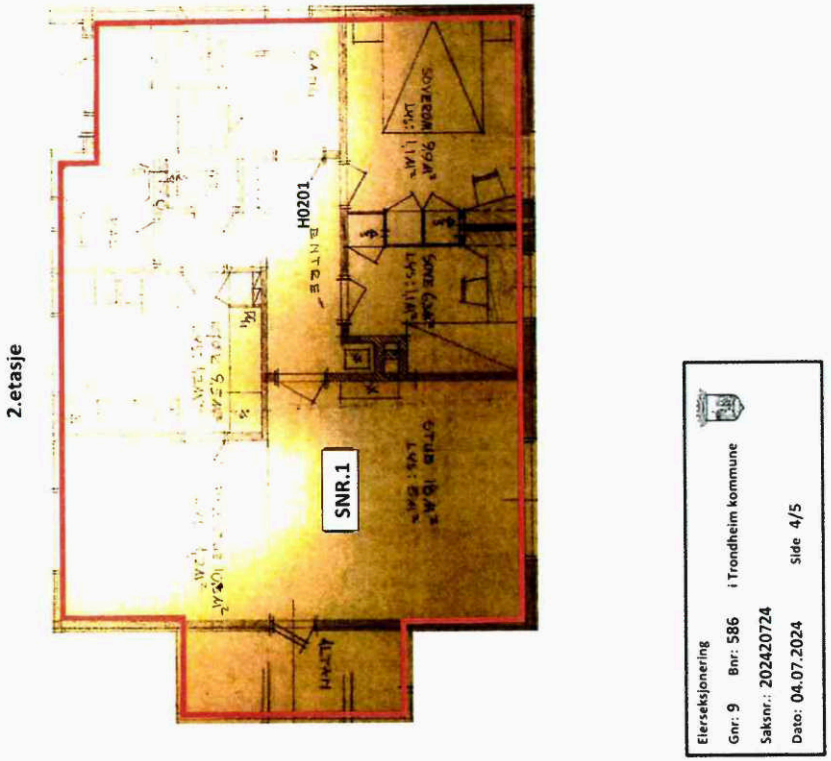
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1745671/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:24

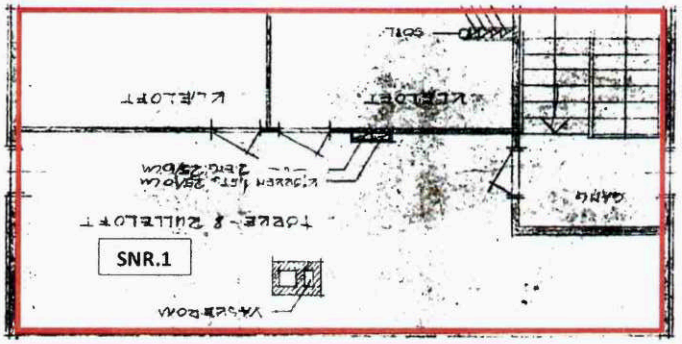



1.etasje
H0101
H0102
SNR.1
SNR.2
Eiersekjonering
Gnr: 9 Bnr: 586 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202420724
Dato: 04.07.2024 Side 3/5

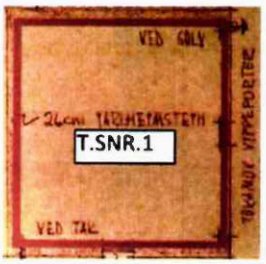

2.etasje
H0201
SNR.1
Eiersekjonering
Gnr: 9 Bnr: 586 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202420724
Dato: 04.07.2024 Side 4/5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1745671/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:24

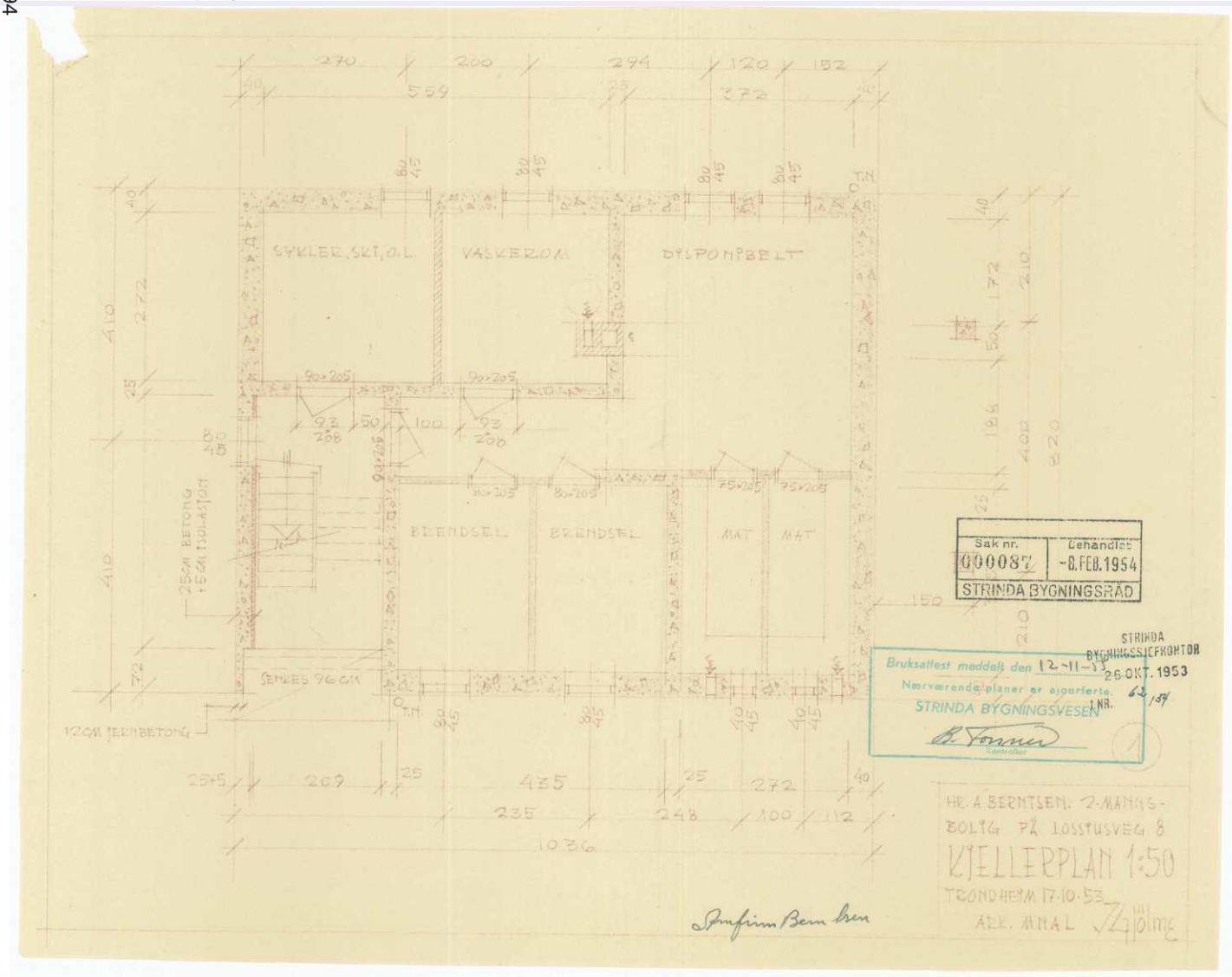
Loft

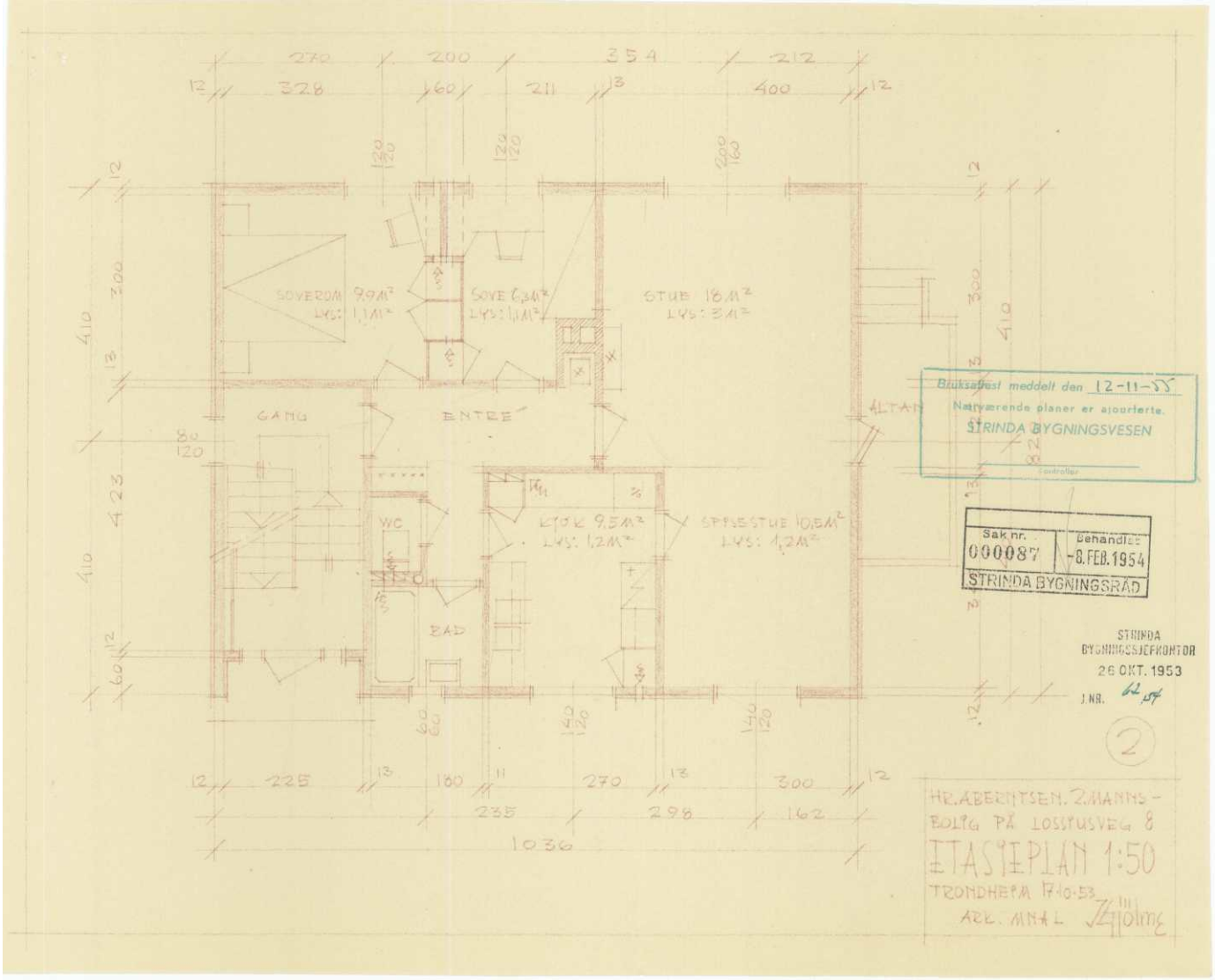


Garasje



Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 586 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202420724
Dato: 04.07.2024 Side 5/5





Bruksattest meddelt den 12-11-53
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

Sak nr.	Behandlet
000087	-8.FEB.1954

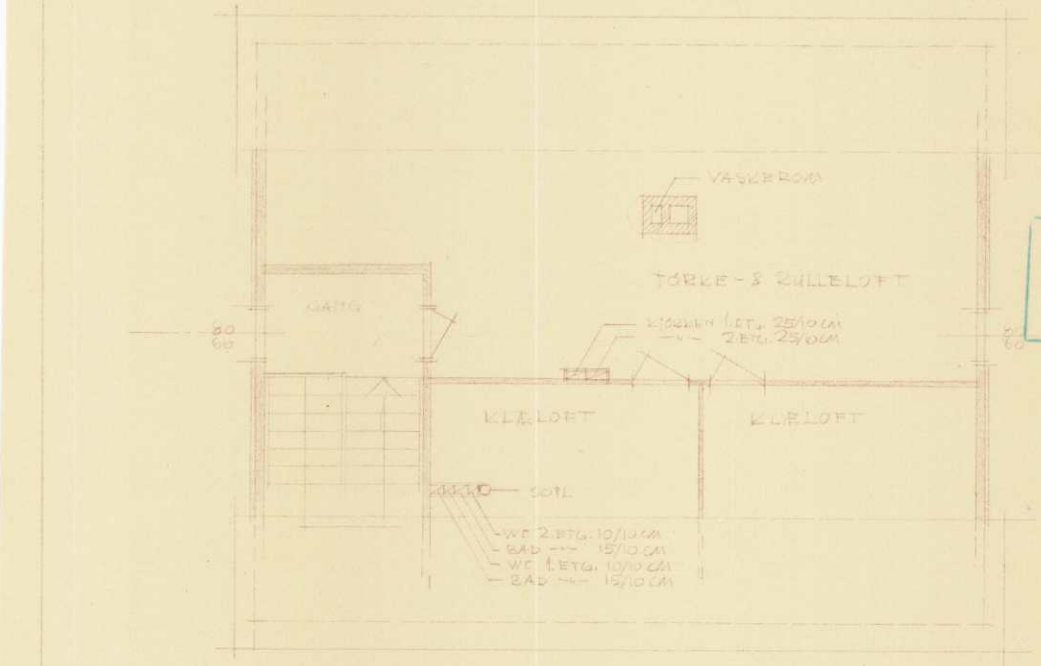
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1953
J.NR. 62/54

(2)

HR. ABRENTSEN. 2-MANNS-BOLIG PÅ LOSSTUSVEG 8
ETASJEPLAN 1:50
TRONDHEIM 17-10-53
ARK. MNAL Wilhelmsen

95



Bruksattest meddelt den 12-11-53
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

Sak nr.	Behandlet
000087	-8.FEB.1954

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 OKT. 1953
J.NR. 62/54

(3)

HR. A. BERNTSEN. 2-MANNS-BOLIG PÅ LOSSTUSVEG 8
LOFTSPLAN 1:50
TRONDHEIM 17-10-53
ARK. MNAL Wilhelmsen

VEDTEKTER

FOR

LOSSIUSVEGEN 16

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameie Lossiusvegen 16.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 2 eierseksjoner på eiendommen gnr. 9, bnr. 586 i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

4 PARKERING OG UTEAREALER

Garasje er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 1.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til utvendige arealer som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Hvilke arealer dette gjelder følger av vedlagte bruksrettsplan hvor dette fremgår. Disse arealene består av hagearealer og utvendig parkering.

Parkering kan skje over areal den enkelte seksjonseier har bruksrett til.

Grensedraget hva gjelder utvendige bruksretter for seksjonene, sør for eksisterende bebyggelse, mot hovedvei Lossius vegen, går i gjerde som er oppført mellom utvendige arealer.

Med denne eksklusive bruksretten til hagearealer og utvendige biloppstillingsplasser medfølger plikt for seksjonseier til drift og vedlikehold for det respektive arealet.
Installasjoner og innretninger på arealer den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til må godkjennes av den andre seksjonseieren, og kan ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

5 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre seksjonseieren. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold på den enkelte bruksenhet for egen regning omfatter også fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører, ytterdør, utvendig kledning, fasader og tak og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasser med tilbehør, panel og beising samt takrenne og tak. Garasje/carport som tilleggsareal til den enkelte bruksenheten omfattes også av vedlikeholdsplikten.
Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av den enkelte bruksenhet, er seksjonseieren ansvarlig.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, herunder felles utvendige arealer og felles installasjoner.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for eiendommen etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Styret i sameiet skal bestå av 2 medlemmer, et fra hver seksjon. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i felleskap. Begge boligseksjonene skal være representert i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter begge styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet og består av begge seksjoner. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd bli enige om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med felles enighet mellom begge seksjonene.

Det kreves felles enighet i årsmøtet for vedtak om:

A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom. (Dette gjelder kun sameiets fellesareal.)
D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
F) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

10 FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

11 FORSIKRING

Seksjonene skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent forsikringsselskap. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for forsikring for eget bygg og innbo. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag.

Dersom sameiet har felles forsikring og denne benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

12 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

13 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre i sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven 39.

14 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med tilslutning fra begge seksjonene.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

ITUA JONS ART

i ndom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 0
	Adr ss : Lossiusvegen 16, 7045 TRONDHEIM			
Hj.haver/F ster:				

BRUKSRETTSPLAN

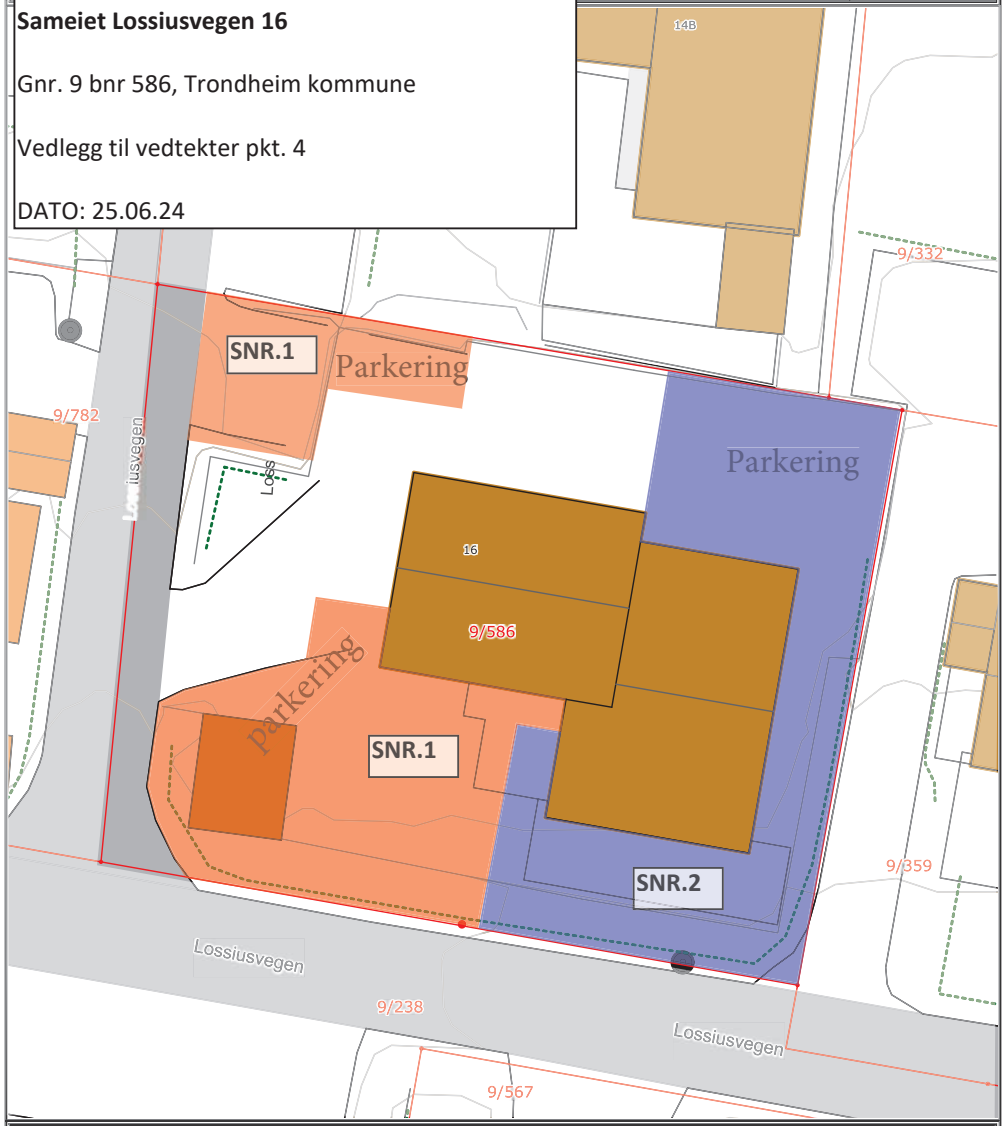
Sameiet Lossiusvegen 16

Gnr. 9 bnr 586, Trondheim kommune

Vedlegg til vedtekter pkt. 4

DATO: 25.06.24

Mål stokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/14122/107
Uthentet 2024-04-05 08:56

Stempel kr. 100,-

SV. MENNE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
MEDLEM: NEF - FIABCI
TRONDHEIM

SM

DAGBOK NR. 14122 DAGBOK FØRT 12.10.73
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

SKJØTE

Undertegnede Carl Wilhelm Carstens f. 28. 4.1918
Harald Carstens f. 29. 8.1925
Momme Carstens f. 16.1.1927
selger, skjøter og overdrar

vår eiendom

tomt, stor 937,2 m2, Lossiusveien 8, Trondheim.
gnr. 9, bnr. 586.

til Arnfinn Berntsen f. 20.12.1925
Forpliktelser i festekontrakt, dat.15.7.54 om innløsningsplikt av gategrunn og gratis utlegging av denne til Strinda/Trondheim Kommune og ev. gaterefusjonsplikt og andre off. pålegg påhviler kjøper.

Kjøpesummen:

kr. 14.058,- kroner fjortentusenogfemtiåtte -------00/100

er avgjort på omforenet måte og i h.t. prisfastsettelse av Statens Pristilsyn,

dat. 29.3.1973 Omkostninger ved overdragelsen bæres av kjøper.

vi forblir kjøperens hjemmelsmann etter loven.

Trondheim, den 5/10 1973

Som selgers ektefelle samtykker jeg i salget.
Grethe Carstens/sign.
ektefelle

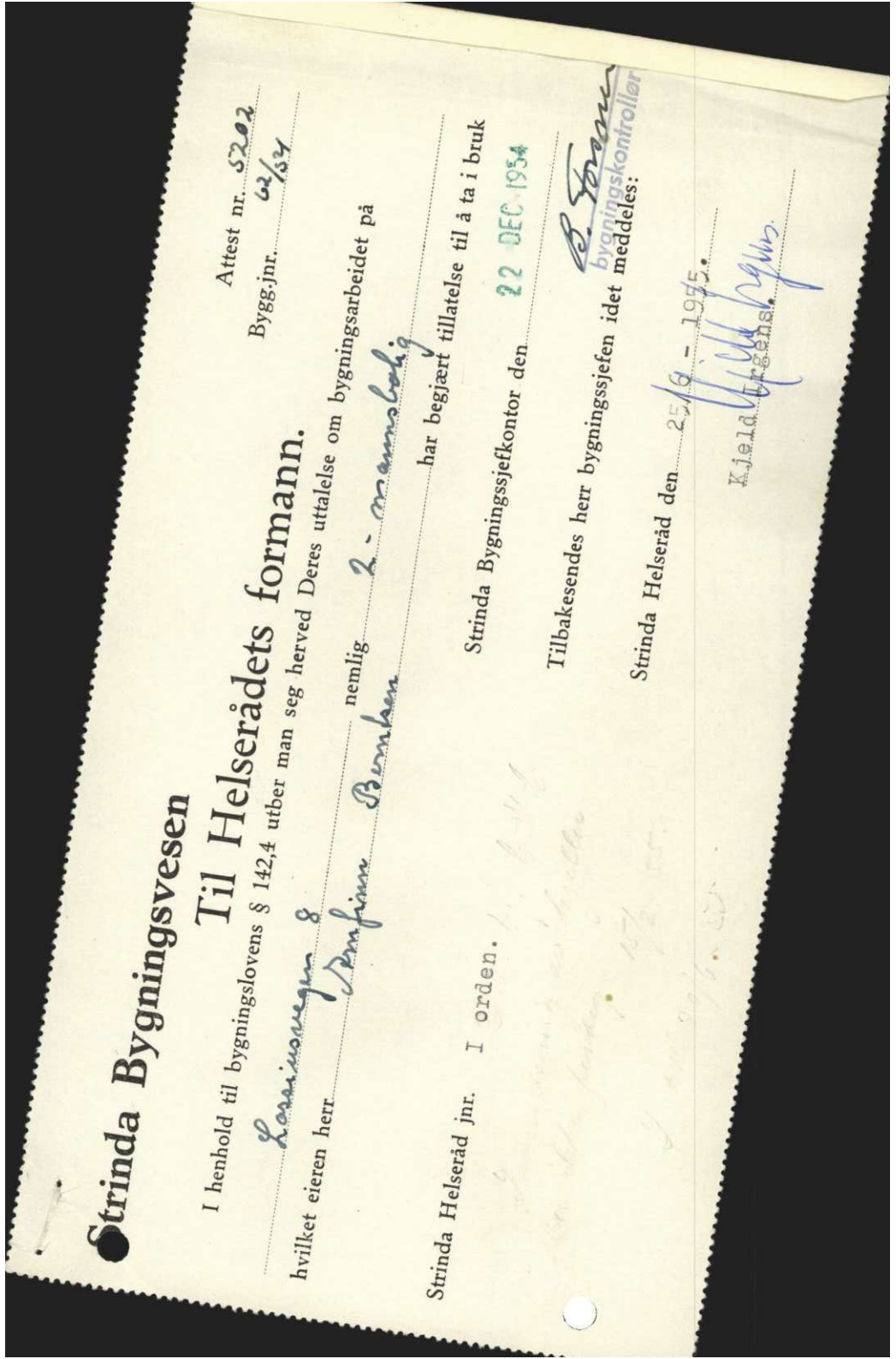
C.W. Carstens/sign.
Harald Carstens/sign.
Momme Carstens/sign.
hjemmelsinnehaver

Det bevitnes herved at dette skjøte er underskrevet i mitt/xxxnærvær og at underskriveren (e) er over 20 år / xxxxxx.

Sv. Menne adr. alder adr. alder

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/14122/107
Uthentet 2024-04-05 08:56

Dokumentet kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Trøndelag
Etter fullmakt



Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

hvilket eieren herr Kommunen 8 nemlig 2 - mannsbolig

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Attest nr. 5202

Bygg.jnr. 62/54

Strinda Bygningssjefkontor den 22 DEC 1954

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 25/10 - 1955.

Kjella Ungens.

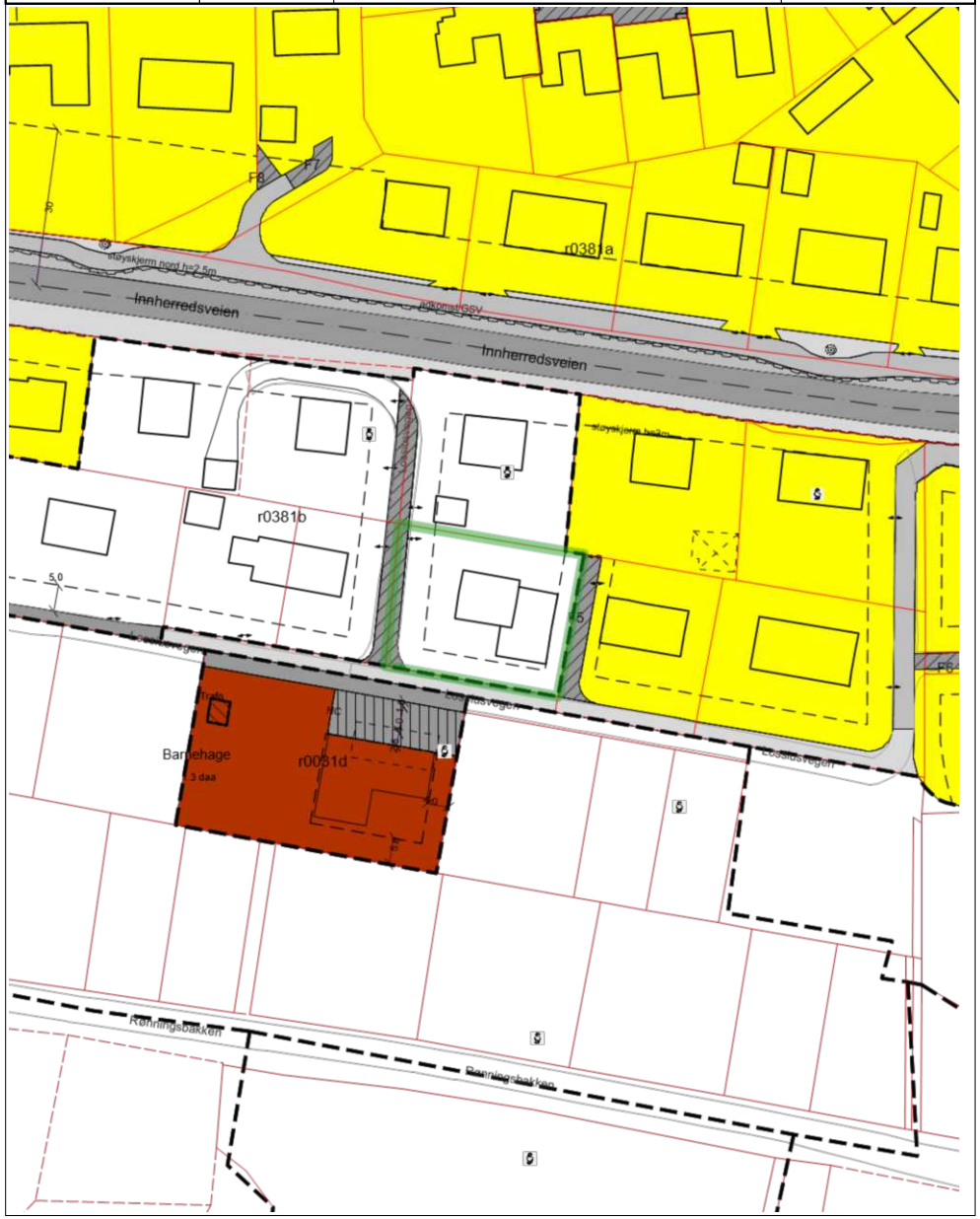
bygningskontrollør

Trondheim

Reguleringsplaner

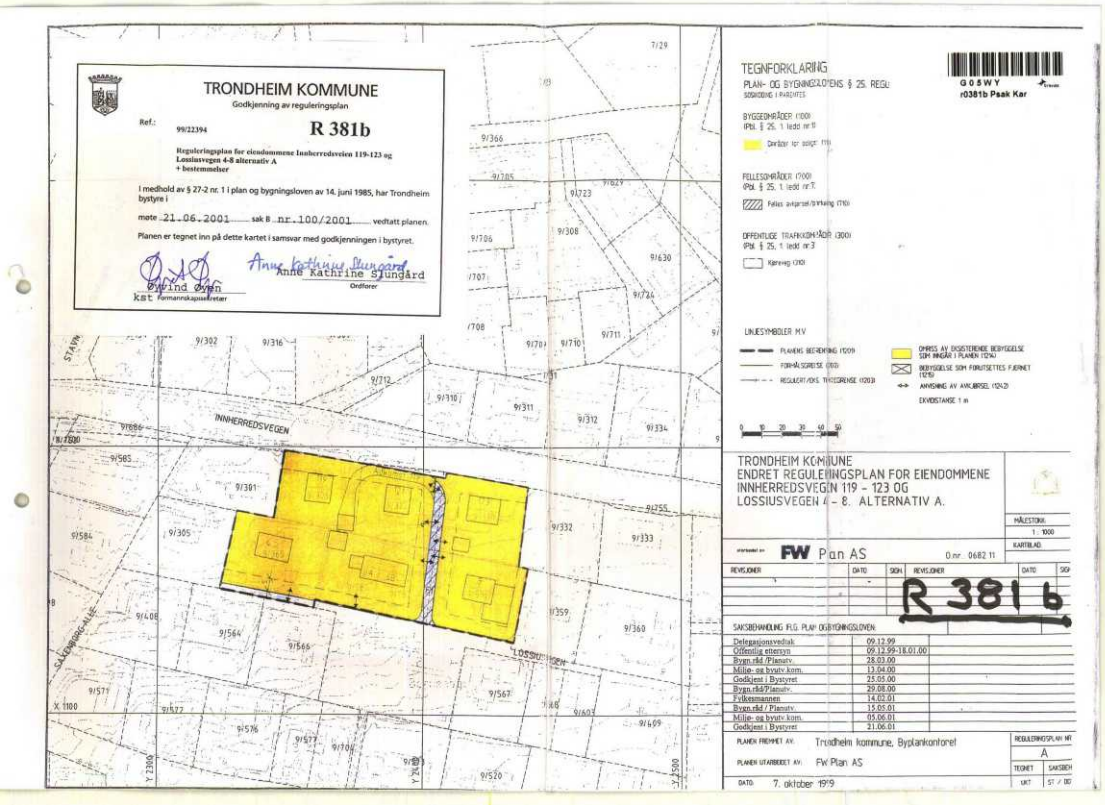
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Lossiusvegen 16 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- 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
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Restriksjonsområde flyplass



GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
r 381a	stf. 04.03.99 Innherredsvegen på strekningen Thomas Hirsh gt. - Persaunvegen med tilliggende områder - gang / sykkelveg.

Trondheim kommune
Plan-og bygningsenheten
Byggesaksavdelingen

R 381 b

R 381 b

99/22394

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE INNHERREDSVEGEN 119 - 123 OG LOSSIUSVEGEN 4 - 8, ALTERNATIV A.

Planen er datert:	07.10.1999
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	06.03.2000
Dato for Bystyrets vedtak:	21.06.2001

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder, boliger
- Trafikkområder
- Fellesområder

BYGGEOMRÅDER

§1

Areal merket adkomst 119, skal være tilleggsareal for adkomst til Innherredsvegen 119.

§2

Ved om-, på- og nybygging skal Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker påse at bygninger m.h.t. takform, materialbruk og farge er tilpasset bebyggelsen i strøket forøvrig og har en form som gir bygningene et helhetlig og harmonisk preg.

§3

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker bestemmer bebyggelsens plassering i hvert tilfelle.

§4

Vedrørende byggehøyder og utnyttelsesgrad endres ikke disse i forhold til tidligere reguleringsplaner for området. Det henvises her til gjeldende planer for området; reg.plan 31 A, stadfestet 21.11.53, reg.plan 119, stadfestet 12.04.60 og reg.plan 1109, stadfestet 14.02.68.

TRAFIKKOMRÅDER

§5

Endelig plassering og høyde på støyskjerm/voll bestemmes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding. Ved gjennomføring av skjermingstiltakene langs Innherredsvegen skal det tilstrebes et ekvivalent støynivå på 35 dBA inne og 55 dBA ute. Ingen skal ha et utendørs støynivå ved fasaden for 1. etasje som overskrider 60 dBA. Støytiltak skal tilbys bo-området og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Dessuten skal trær som er vist på plankartet bevares.

FELLESOMRÅDER

§6

Fellesavkjørsel F1 er felles for eiendommene gnr./bnr. 9/586, 9/587, 9/330, 9/322, 9/306, 9/782.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5001 - TRONDHEIM	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.08.2024 kl. 06:33
Gårdsnummer:	9	Produsert av:	Bernt Brynhildsen - 5001 Trondheim
Bruksnummer:	586	Attestert av:	Trondheim kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.07.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	91 / 231 i matrikkelenhet 9 / 586
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150853	BERNTSEN GUNNAR	H0101	LOSSIUSVEGEN 16 7045 TRONDHEIM	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	03.07.2024	Tinglyst	31.07.2024	bryber	04.07.2024
Seksjonering	202420724	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	5001 - 9/586		
		Etablert/Endret	5001 - 9/586/0/1		
		Etablert/Endret	5001 - 9/586/0/2		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

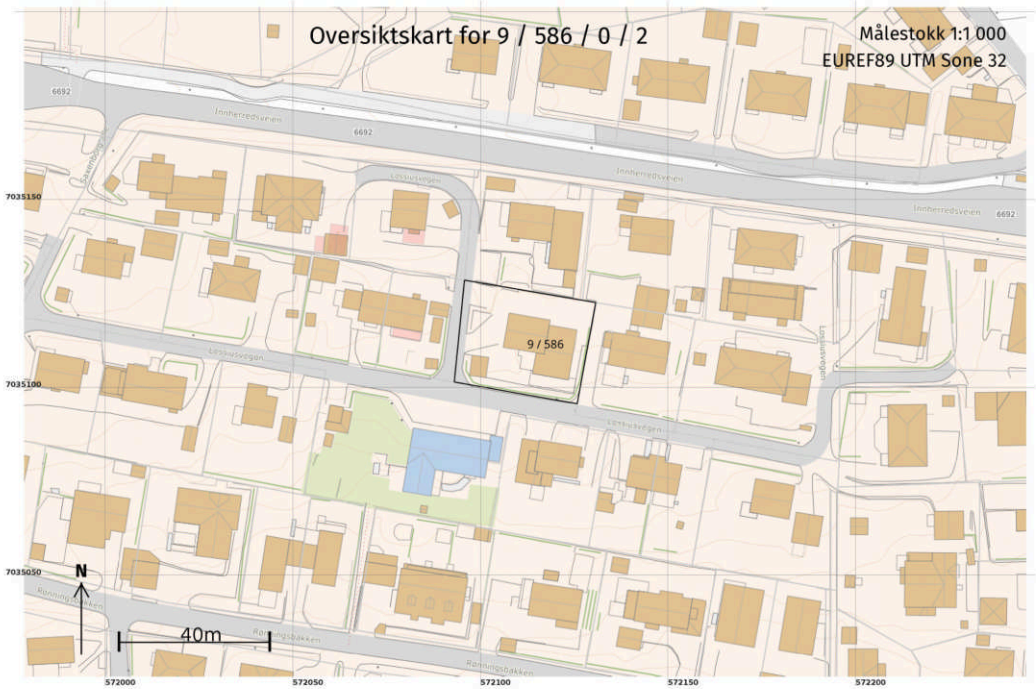
Bygningsnr:	182 150 878			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	408	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	08.02.1954
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.03.1954
	Nord: 7035112	Øst:	572117	Bruksareal totalt:	408	Avløp:		Tatt i bruk:	08.03.1955
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	76	0	76	0	0	0	0	0
H01	2	169	0	169	0	0	0	0	0
K01	0	163	0	163	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4460 Lossiusvegen 16	H0101	Bolig	188	3	Kjøkken	1	1	9/586/0/2



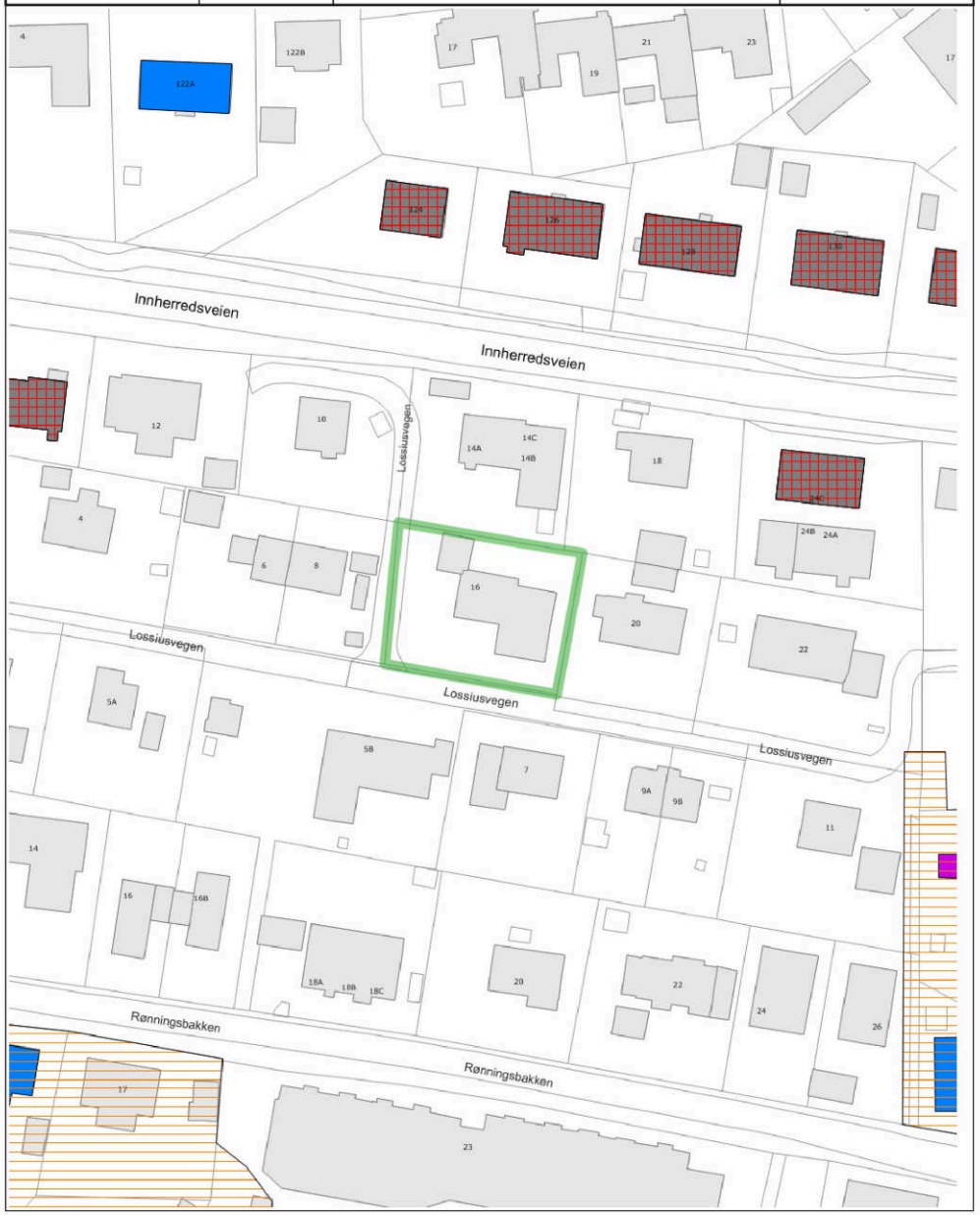
13.08.2024 06:33 Matrikkelbrev for 5001 - 9 / 586 / 0 / 2 Side 4 av 4

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lossiusvegen 16 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



15.08.2024 14:31:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

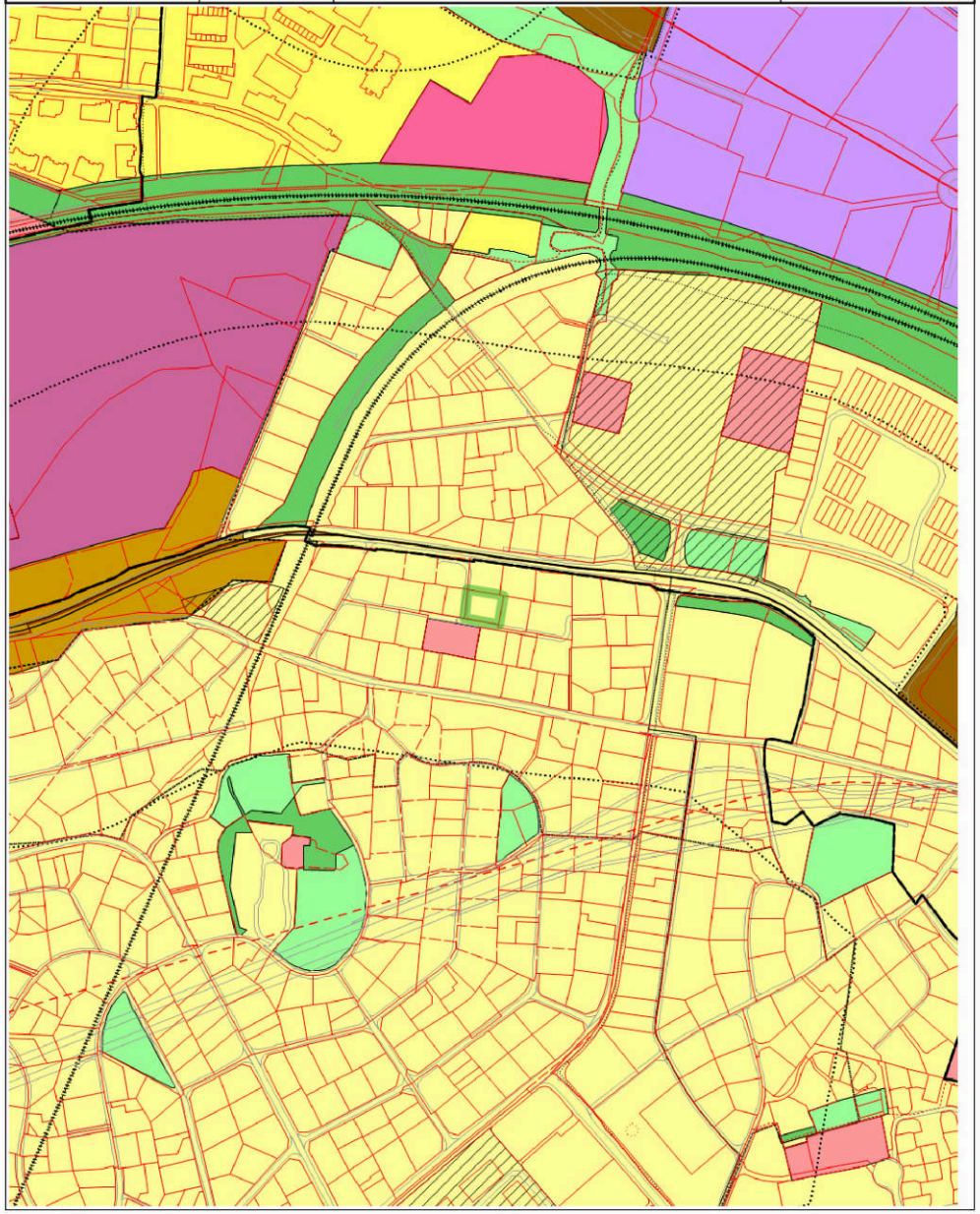
- Forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Forslag til sletting av antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lossiusvegen 16 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

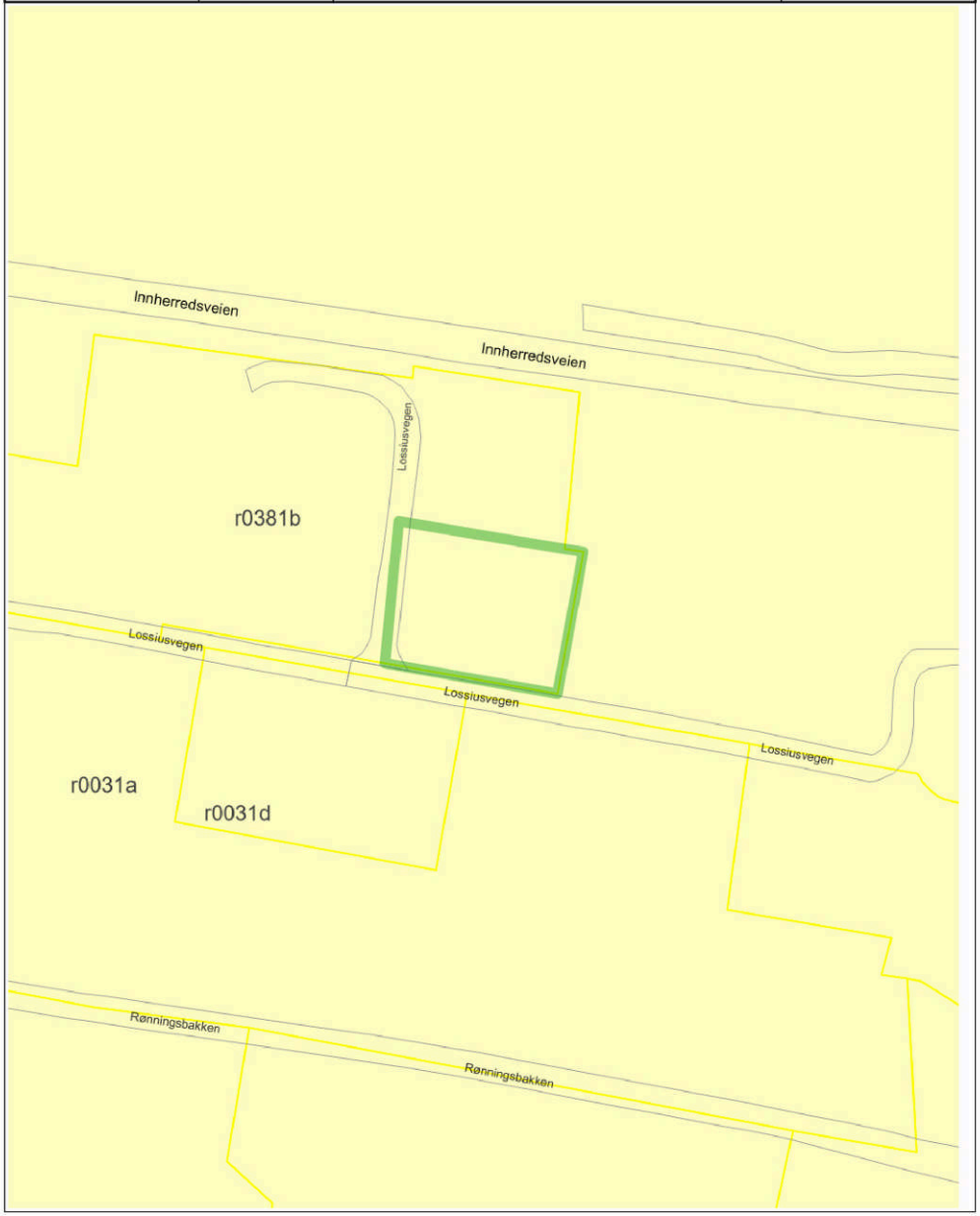
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - Bro - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

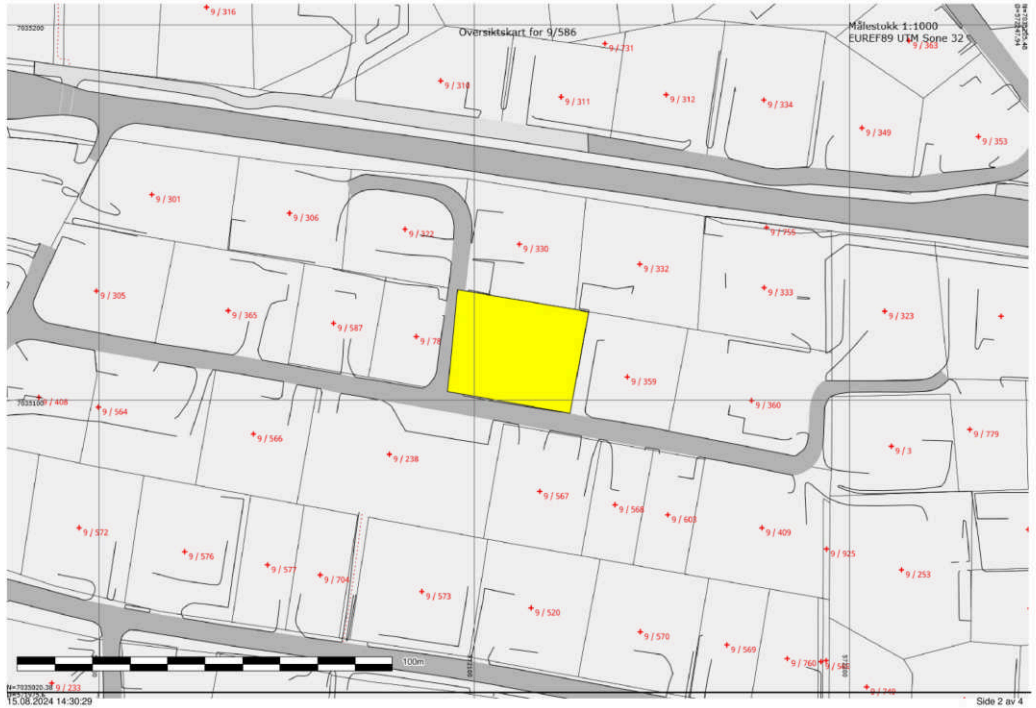
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lossiusvegen 16 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

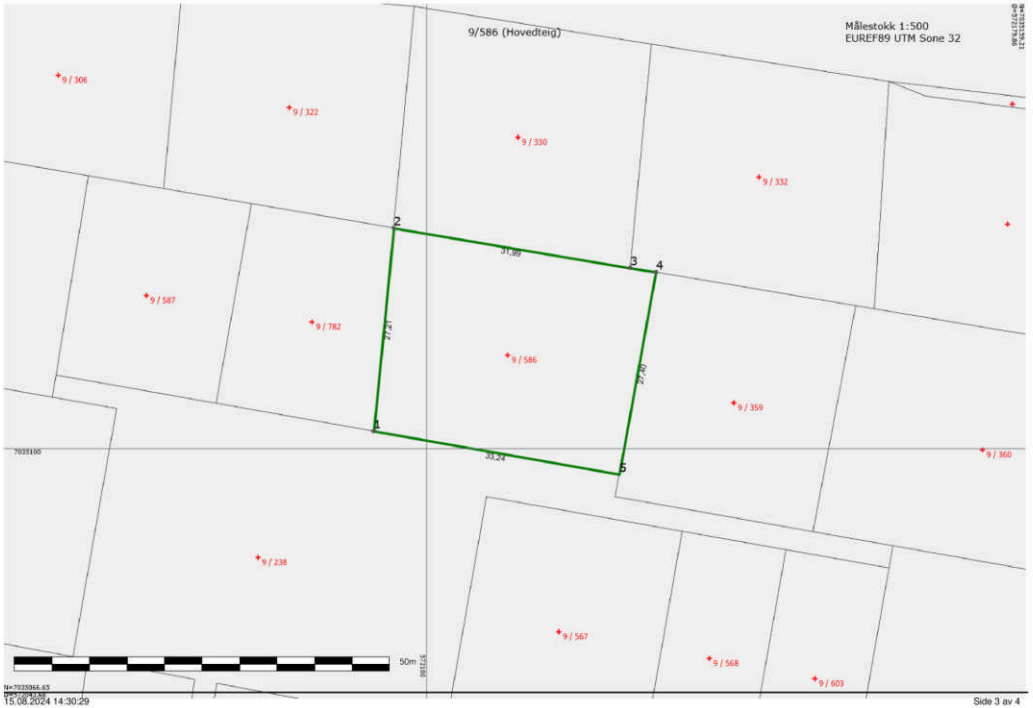
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	KpOmråde kommunedelplan gjeldende





KARTUTSNITT

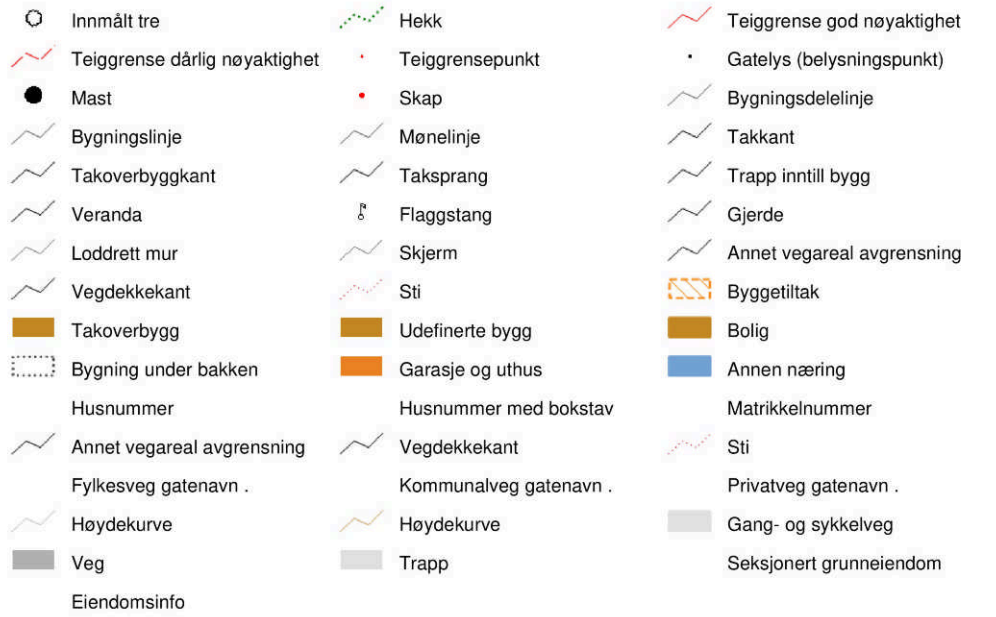
Trondheim

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 586	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lossiusvegen 16 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34240284 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Lossiusvegen 16, 7045 Trondheim.
Gnr. 9, Bnr. 586, Snr. 1, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34240284
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.09.2025

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no