PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

RØNNINGSVEGEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260153
Addresse	Rønningsvegen 27		
Postnr.	7045	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Silje Reinås Mollan		
Selgers navn	Ruben Brandhaug Sandmark		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP4017203.5.1

Våtrom

Initialer selger:
S R
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Iht. opplysning fra tidligere eier ble det oppdaget jordfeil på varmekabler på badet i 2018. Varmekabler ble reparert og baderomsgulv skiftet. Arbeid utført som forsikringssak.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysning fra tidligere eier ble varmekabler reparert av Berg & Wigum AS i 2018 og Murmestrene Kammen & Sneve AS la nytt gulv på badet i 2018. Iht. opplysning fra tidligere eier ble det satt inn nytt dusjkabinett av K. Lund i 2018/-19.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Varmekabler: Berg & Wigum AS. Nytt gulv: Murmesterne Kammen & Sneve AS. Nytt dusjkabinett: K. Lund (iht. opplysning fra tidligere eier ble dette installert av far til eier som er/var rørlegger hos K. Lund).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er ukjent for oss, men antar det ble lagt på gulv ifm. skifte av fliser. Må eventuelt undersøkes nærmere av kjøper.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se punkt 1 og 2 vedrørende varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
S R
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Iht. opplysning fra tidligere eier ble dette utført av Berg & Wigum AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysninger fra tidligere eier ble det installert nytt dusjkabinett på bad av K. Lund i 2018/-19, og det ble installert ny vask og integrert oppvaskmaskin på kjøkken av K. Lund i 2015/-16.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av K. Lund (iht. opplysning fra tidligere eier ble dette installert av far til tidligere eier som er/var rørlegger hos K. Lund).

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje ved et takvindu i naboleiligheten i 2. etasje i 2025. Ble utbedret som forsikringssak.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ref. ovenfor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Naboleilighet i 2. etasje har nok dokumenter på dette.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe dårlig trekk fra ildsted. Pipe i 2 stuen er innkledd med brannmursplater på 3 av 4 sider. Ifølge tidligere eier ble tilsyn gjennomført den 07.05.2019.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen skjevheter i gulv, ref. at huset er fra 1953.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktmerker under terrasser i 2. etasje. Undersøkt av snekker i Toma Eiendomsdrift AS i 2024 som konkluderte med det sannsynligvis var mer et "estetisk" problem. Ikke opplevd noe forverring, og sameiet har ikke besluttet å gjøre noe med fuktmerkene p.t.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysning fra tidligere eier ble det lagt nytt dekke og nytt gelender på terrassen i 2016 av Tomasz Bygg AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Iht. opplysning fra tidligere eier ble dette utført av Tomasz Bygg AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktmerker i kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Iht. opplysninger fra tidligere eier ble det drenert i 2000.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Deler av kjeller er seksjonert og tilhører leiligheter i 1. etasje.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Ukjent, men det er utstedt ferdigattest den 14.10.2014 for bruksendring av kjeller og fasade.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Loftet ble innredet i 1997/-98. Iht. byggesaksmappen for bruksendring av loftet var Trecom AS byggherre for tiltaket.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Trapp opp til loftet er flyttet av tidligere eier. Oppussing av loft i 2022/-23 ved egeninnsats. Vegger til 2 soverom ble revet, nytt laminatgulv, ny gips flere steder, spileplater, nytt rekkverk, nye dører til kneloft/bod, nytt listverk, nye kontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Iht. byggesaksmappen for bruksendring av loftet i 1997/-98 var Trecom AS byggherre for tiltaket.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere eier: Ombygging/rehabilitering av anlegg (sov, stue, kjøkken) utført av Bravida i 2016. Arbeid på varmtvannsbereder + bad utført av Buvik Elektro.Vår eiertid: El-arbeid ifm. installasjon av varmepumpe utført av Berg & Wigum AS i 2021.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte av kontakter på loftet til svarte stikkontakter, montert ekstra stikkontakt på kontoret på loft og montert spot-skinner i tak i 2023. Utført ved egeninnsats av far til eier som har erfaring med el-arbeid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Bravida. Samsvarserklæring fra Berg & Wigum AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio. November 2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av varmepumpe i 2021 av ACsenteret Trondheim AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og garantihefte fra ACsenteret Trondheim AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Leiligheter i 1. etasje har innredet deler av kjeller. Naboleilighet i 2. etasje har innredet deler av loft.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Inspeksjonsrapport fra Boss Norge i forbindelse med at det ble oppdaget flaggermuslort ved pipe på loftet under oppussing i 2022/-2023.

Er forholdet utbedret?

Ja, deler av himling ble åpnet og deler av gips ble skiftet. Ingen tegn til flaggermus. Har mest sannsynlig kommet inn via pipe eller åpent takvindu. Ikke oppdaget flaggermuslort siden 2022.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse for eiendommen datert 12.11.1953. Ferdigattest bruksendring kjeller og fasade datert 14.10.2014.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Manglende ferdigattest ifm. bruksendring av loft i 1997. Det foreligger byggetillatelse datert 12.12.1997 og iht. journalen i byggesaksmappen er det utstedt brukstillatelse. Kommunen utsteder ikke ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble foreslått økning av felleskostnader av én seksjonseier på siste sameiermøte. Ble ikke vedtatt, men enighet om at det tas opp igjen for diskusjon når nye eiere har overtatt vår leilighet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært svertesopp på vinduer på loft. Pusset ned og malt opp igjen.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er vedtatt i sameiet at taket skal renses/spyles for mose. Gjennomføres ila. vår/sommer. Dersom sameiets økonomi tillater det, er det foreslått maling av taket. Det er enighet om at hver enhet kan gå inn med engangsbetaling på maks kr5000 for maling.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Silje Reinås Mollan*

Signert av *Ruben Brandhaug Sandmark*

Initialer selger:
S R
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rønningsvegen 27
7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	1953
BRA:	100 m^2
BRA-i:	91 m^2
Rapportdato:	27.4.2026 (Gyldig til 27.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	10	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Rønningsvegen 27
7045 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42355

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på grunn av kalkutslag på nedre del av grunnmur.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av salt/kalkutslag på nedre del av grunnmur.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vinduer.
Yttervegger	TG-2 er gitt på kledningen av bolig på bakgrunn av alder.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på bakgrunn av fuktmerker i dragere og taktro til tross for at det ikke funnet fukt.
Taktekking	TG-2 er gitt for at det er mose på taktekkingen.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er gitt på grunn av brannplater på pipe og alder på teglsteinspipe.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannrør.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2.etg.:
- kjøkken og spisestue har blitt slått sammen
- entré er avdelt fra stue med et kott og trapp opp til loftet
- bad, deler av entré og toalettrom har blitt slått sammen
- stuen har blitt utvidet ved å innlemme et opprinnelig soverom, soverom 1 er utvidet litt mot stuen.

Loft:
- opprinnelig tørkeloft og 2 stk kott har blitt ombygd til loftstue med takvinduer.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidlig brukstilatelse datert 4/2-1953, samt byggegodkjente tegninger datert i 1953.
Det er sendt inn og mottatt en søknad til Trondheim Kommune datert 28.11.97 med tilhørende tegning av loft, søknaden ble godkjent 10.12.97. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser
knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er utstedt ferdigattest den 14.10.2014 for bruksendring av kjeller og fasade.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper i trapp opp til loftet.

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

rekkverk er under 100 cm, som er dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.1.1970	**27.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Silje Reinås Mollan**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ruben Brandhaug Sandmark**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rønningsvegen 27, 7045 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**9**	Bruksnr:	**531**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953**						
Boligtype:	**Leilighet i 4-mannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en 4-mannsbolig oppført i 1953, er på 2 etasjer + kjeller og loft.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur er oppført i tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Taket har valmtaks form og er tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**84**	**75** Romfordeling: Entre, bad, kott, soverom, stue og kjøkken	**9** Romfordeling: Bod i kjeller	**0**	**15**
Loft	**16**	**16** Romfordeling: Loftstue og bod	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**100**	**91**	**9**	**0**	**15**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	40	16	24
Totalt m²	**40**	**16**	**24**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er byttet i år 2000.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er synlig grunnmursplat med topplist.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstanden over tid.

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller der leiligheter i 1 etasje disponerer disse rommene. Det er avsatt areal til bod for leiligheter i 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arealet er tilknyttet leiligheter i 1 etasje er seksjonert med kjeller.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom og nedre del av grunnmur.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstanden.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er utkraget balkong, i impregnert og malt trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt nytt dekke og rekkverk i 2016. rekkverk er malt i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet vinduer i 1985, takvinduer er satt inn i 1997 og byttet terrassedør i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Det er stående kledning på boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Yttervegger ble malt i 2019. Det er ukjent når yttervegger er byttet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er eldre stående panel på boligen med ukjent alder.

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er byttet ifbm tak i 2003.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak

Det er valmet tak.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Det er innredet loft, det er kneloft med tilgang via dører for inspeksjon og for oppbevaring.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

Det er foretatt fuktsøk i fuktmerker og taktro på kneloft uten å finne avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden over tid.

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er byttet i 2003.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er stedvis registrert mosevekst på taktekkingen. Dette anbefales fjernet som et normalt vedlikeholdstiltak for å redusere fuktbelastning og bidra til å opprettholde tekkingenes levetid.
Det er vedtatt i sameiet at det skal gjennomføres rengjøring/mosefjerning på taket ila. juni, og det er diskutert om det også skal fornyes med maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerne mose og overflatebehandle taket.

6.9 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert
Innvendig i 2 etasje er teglsteinspipe kledd med brannplater, dette gir en begrenset synlighet av om pipe får sprekker.
Pipe har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er forsert avtrekk som går over tak ved kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

2.etg.:
- kjøkken og spisestue har blitt slått sammen
- entré er avdelt fra stue med et kott og trapp opp til loftet
- bad, deler av entré og toalettrom har blitt slått sammen
- stuen har blitt utvidet ved å innlemme et opprinnelig soverom, soverom 1 er utvidet litt mot stuen.

Loft:
- opprinnelig tørkeloft og 2 stk kott har blitt ombygd til loftstue med takvinduer.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger midlertidlig brukstilatelse datert 4/2-1953, samt byggegodkjente tegninger datert i 1953.
Det er sendt inn og mottatt en søknad til Trondheim Kommune datert 28.11.97 med tilhørende tegning av loft, søknaden ble godkjent 10.12.97. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser
knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det er utstedt ferdigattest den 14.10.2014 for bruksendring av kjeller og fasade.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er ikke etablert håndløper i trapp opp til loftet.

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

rekkverk er under 100 cm, som er dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjennomført arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er utført el-kontroll av elektrisk anlegg november 2021. Det ble ikke påpekt feil i boenheten.

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.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe ble montert 2021 (fabrikasjonsår)

Når var siste service på anlegget?

2021, det er foretatt jevnlig vedlikehold.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig avtrekk via luftespalter på vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.18 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i 2010, det ble byttet baderomsgulv etter jordfeil på varmekabel i 2016. Dette ble gjort ifbm forsikringssak.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Det er plastsluk under dusjkabinett og plastsluk under servantskap.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fuktsøk i inspeksjonsluke på baderommet.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

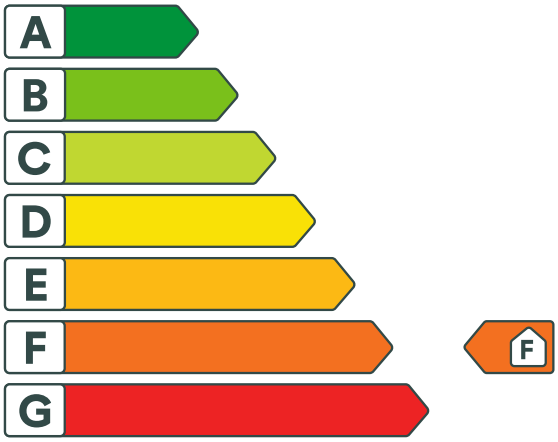
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Rønningsvegen 27, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287591**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182144053**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **531**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **304,42 kWh/m²**

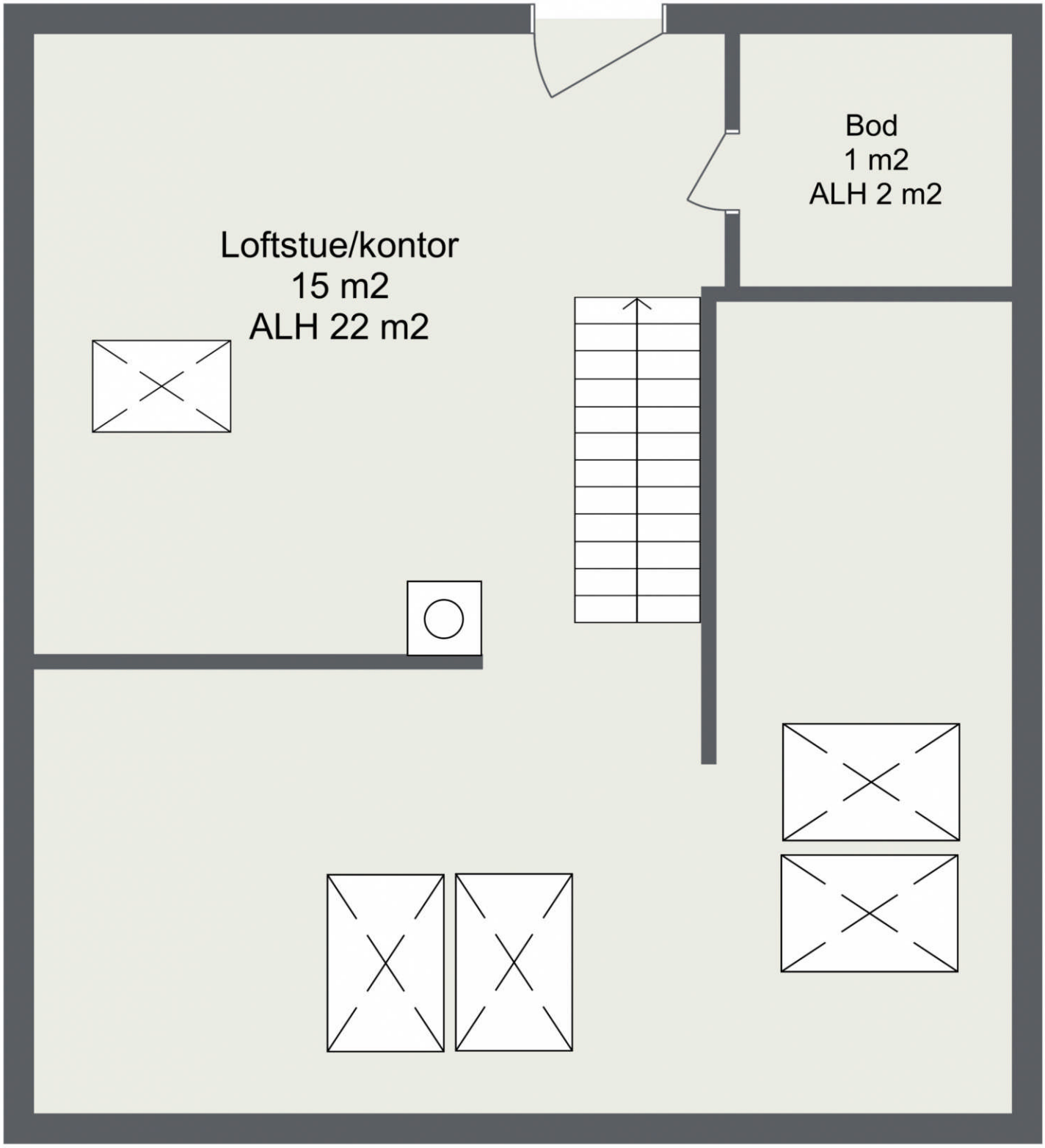
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **316,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 091 kWh**



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

Loft



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

Hus for herr. revisor Tvete.
Rønningsveien 27, Strinda.

STRINDA BYGNINGSRÅD Jnr. 767/51
Fremlagt den 22 OCT 1951
Byggeanmeldelsen ... kart
for ... bestemmelser må overholdes.

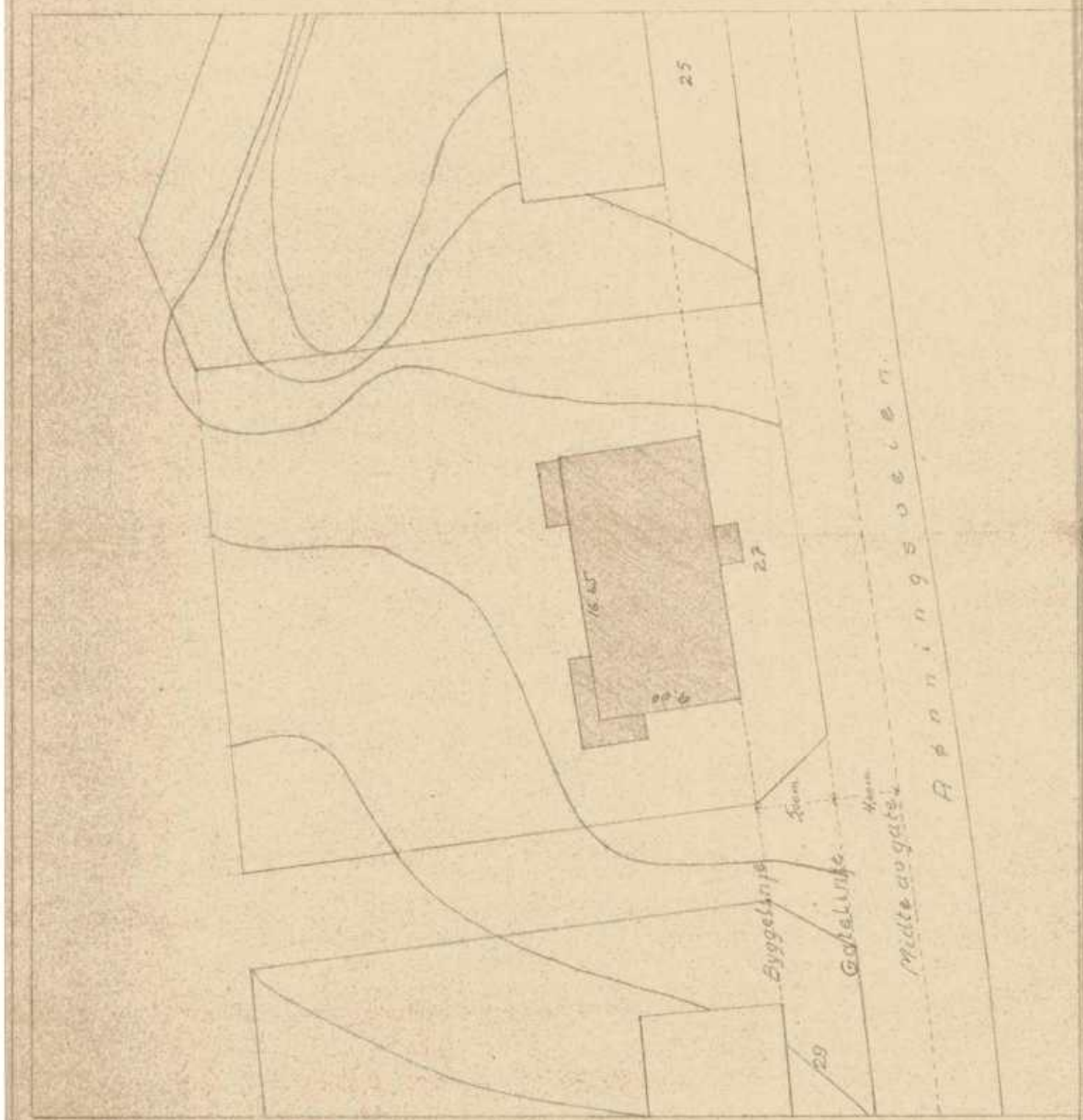
Hus Rønningsvegen nr. 27 utstukket 2/11-51.
Ber om innmåling for at sit.plan er brukt som arb. skisse, men det var for å spare tid
R.O.

Denne sit.plan er beholdt på grunn av alle tall.

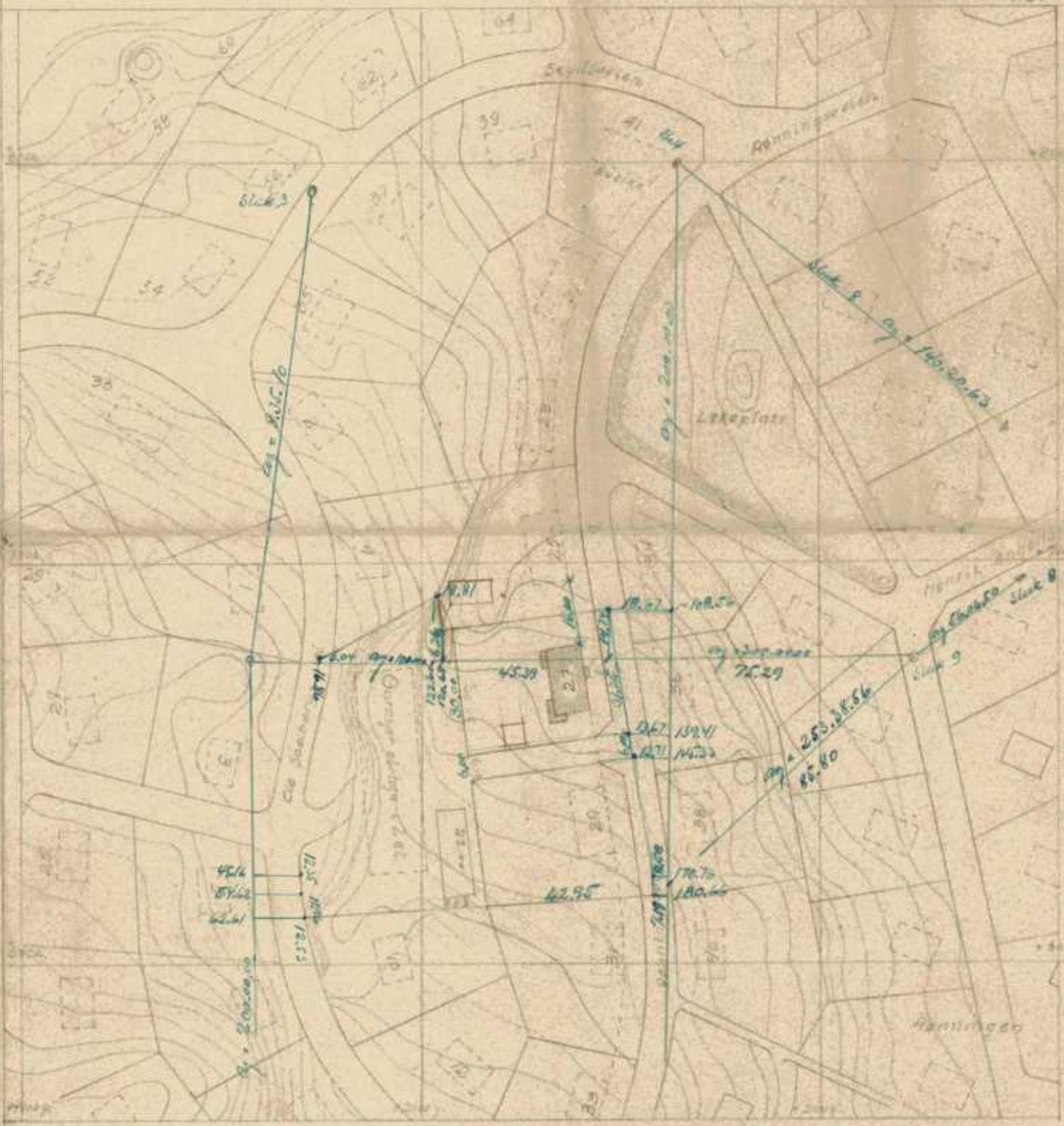
Målebrev rekv. men ikke målt 22/10-51 Gj.

767/51

Stemmer med reg. Rønningen (Vedlikehold) 25/10-51 T.S.



Situasjonsplan
Mstk 1:250



Oversiktskart.
(Kopierkart tilhørende Strinda Bygnvesen)
Mstk 1:1000

Sigurd Tvete

Str. 19/10 1951
A. Pettersen

Hus for herr. revisor Tvete.

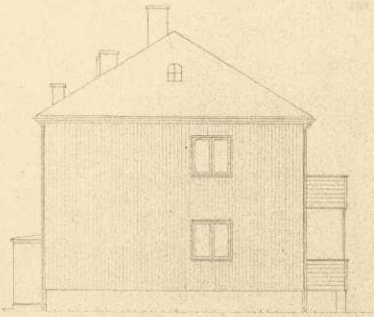
Rønningsveien 27, Strinda.

STRINDA BYGNINGSRÅD, jnr. 717/57
Framlagt den 2/1 1951
Se bemerkninger i vedtak påtført byggemeldelsen.
Lov, vedtekter og forskrifter må overholdes.

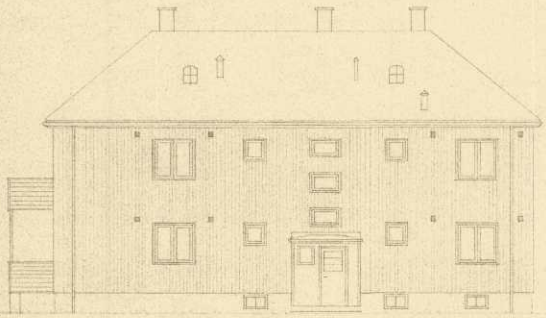
767/1



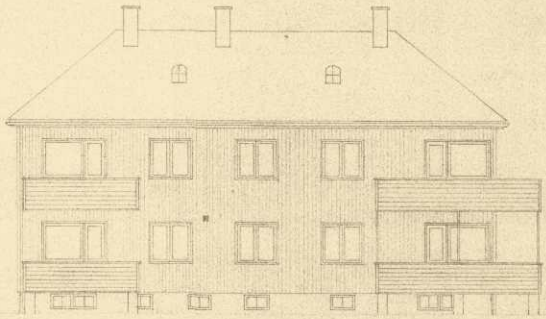
Fasade mot syd.



Fasade mot nord.



Fasade mot øst.



Fasade mot vest.

Brukstillatelse meddelt den 10/11-53
Nærværende planer er endret iht.
STRINDA BYGNINGSVESSEN
B. Fossum

Msk 1:100

Sjur Tvete

Strin. 10/10 1951
O. Pettersen

Hus for herr. revisor Tvete...
Rønningsveien 21, Strinda

Gulv- og lyseareal.

1. etasje.

Leilighet mot nord, 73 kvm.

Stue	gulvfl.	19,32 m²	lysfl.	2 kvm²
Kjøkken	—	10,15	—	1,00 »
Soverum	—	11,15	—	1,20 »
Barnerom	—	8,85	—	1,20 »
entré	—	5,60	—	0,— »
bad	—	3,52	—	0,20 »
w.c.	—	1,00	—	0,— »

Leilighet mot syd, 72 kvm.

Stue	gulvfl.	22,10 m²	lysfl.	3,1 kvm²
Kjøkken	—	8,00	—	1,40 »
Soverom	—	10,05	—	1,60 »
Barnerom	—	7,10	—	1,40 »
entré	—	3,10	—	0,— »
bad	—	3,05	—	0,20 »
w.c.	—	1,00	—	0,— »

2. etasje.

Leilighet mot nord, 62 kvm.

Stue	gulvfl.	19,32 m²	lysfl.	2 kvm²
Kjøkken	—	10,15	—	1,00 »
Soverum	—	10,80	—	1,20 »
entré	—	4,80	—	0,— »
bad	—	3,52	—	0,20 »
w.c.	—	1,00	—	0,— »

Leilighet mot syd, 84 kvm.

Stue	gulvfl.	20,2 m²	lysfl.	3,1 kvm²
Spiserom	—	8,00	—	1,40 »
Kjøkken	—	8,90	—	1,40 »
Soverum	—	10,85	—	1,60 »
dit.	—	9,60	—	1,20 »
entré	—	3,30	—	0,— »
bad	—	3,90	—	0,20 »
W.C.	—	1,00	—	0,— »

Kvistplan

Plan av 2. etasje

Snitt.

Plan av 1. etasje

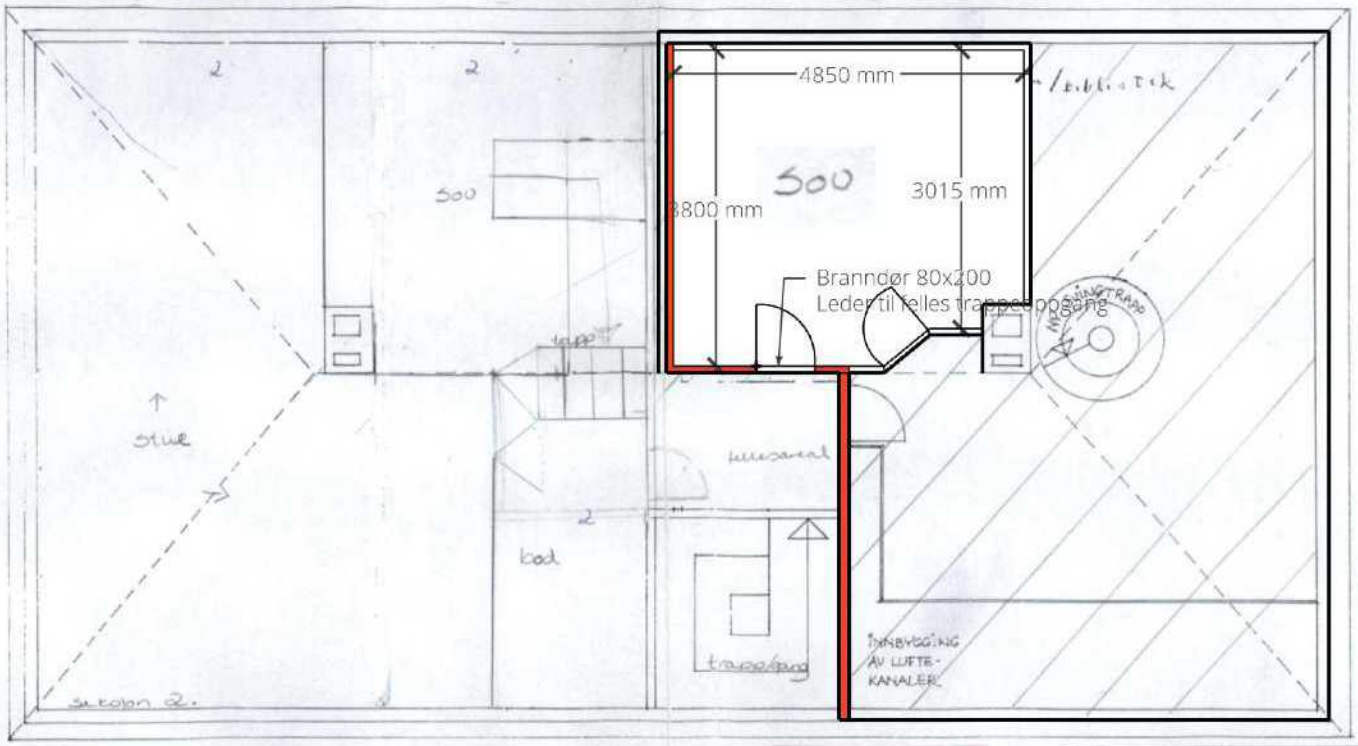
Kjellerplan

Bebygget areal
M²85 Kvm.

Målt 1:100

Angitte mål i mtr.

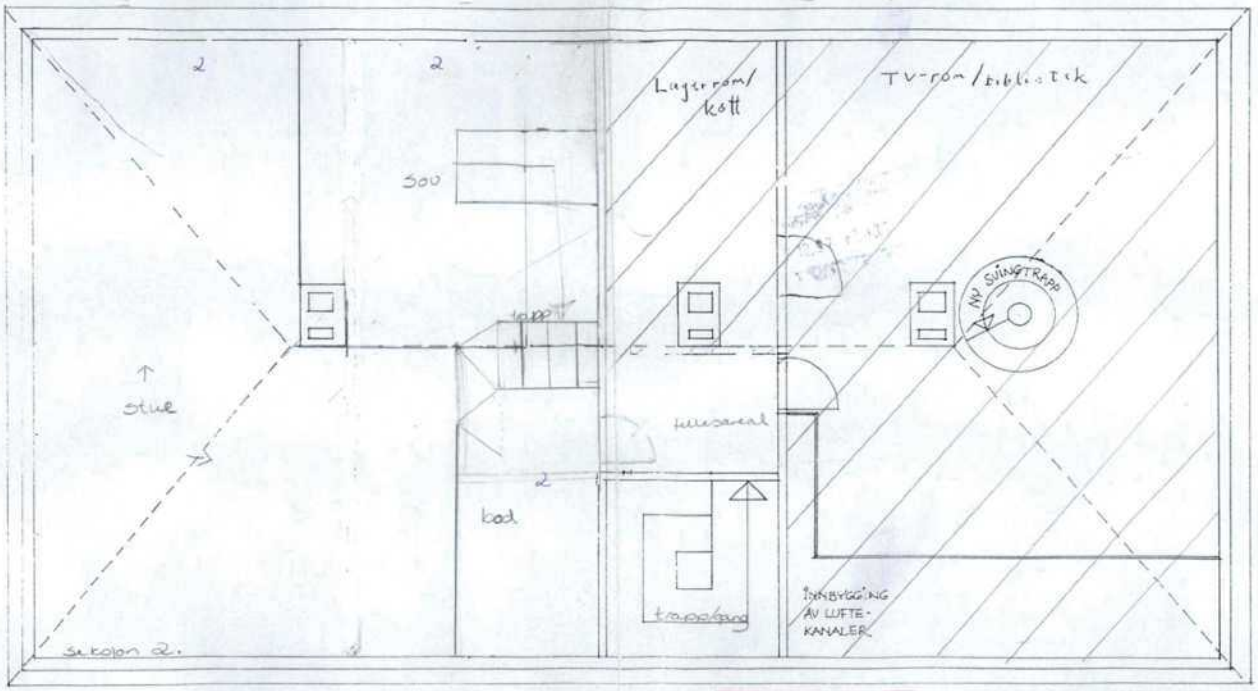
97/25076



Sekvens 2

RØNNINGSV. 27
PLAN AV LOFT
M. 1:50
0 50 100 150 cm
Trondheim, 18.10.95
Rune Skjelbred

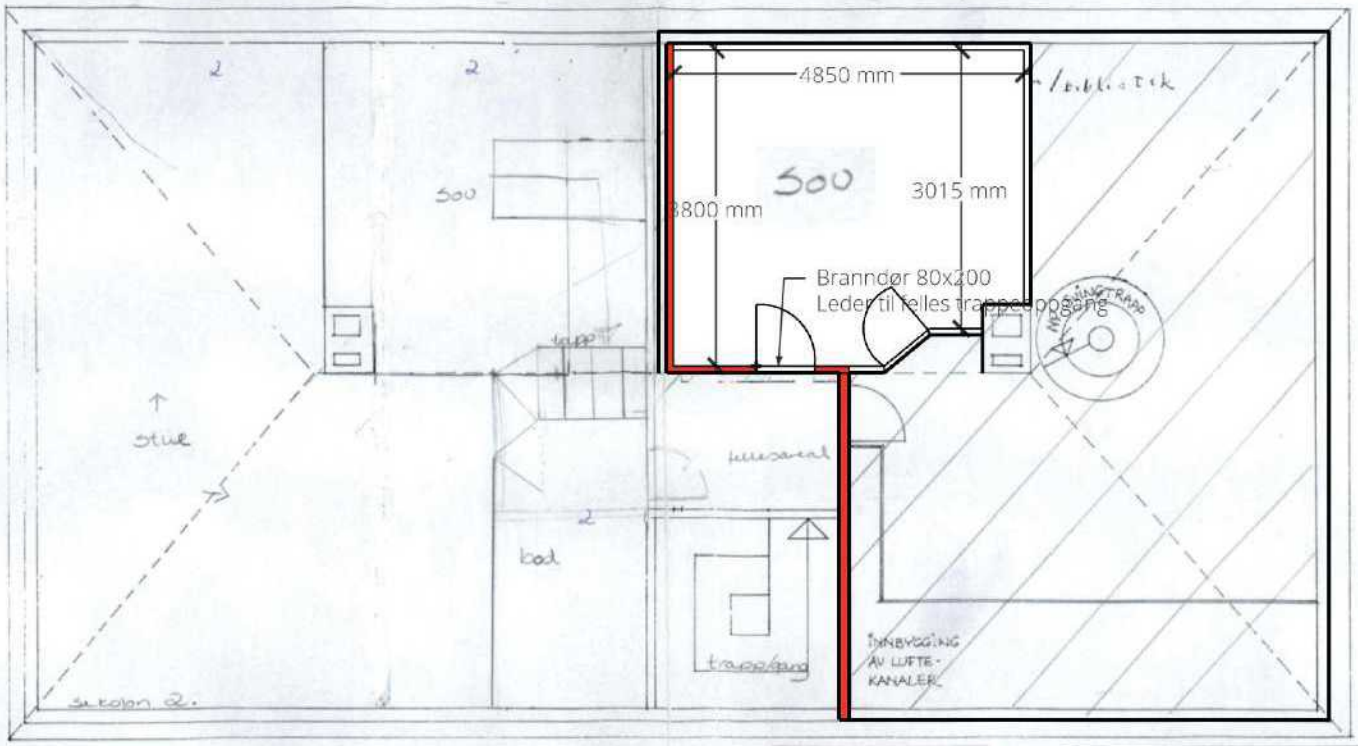
97/25076



Sekvens 2

RØNNINGSV. 27
PLAN AV LOFT
M. 1:50
0 50 100 150 cm
Trondheim, 18.10.95
Rune Skjelbred

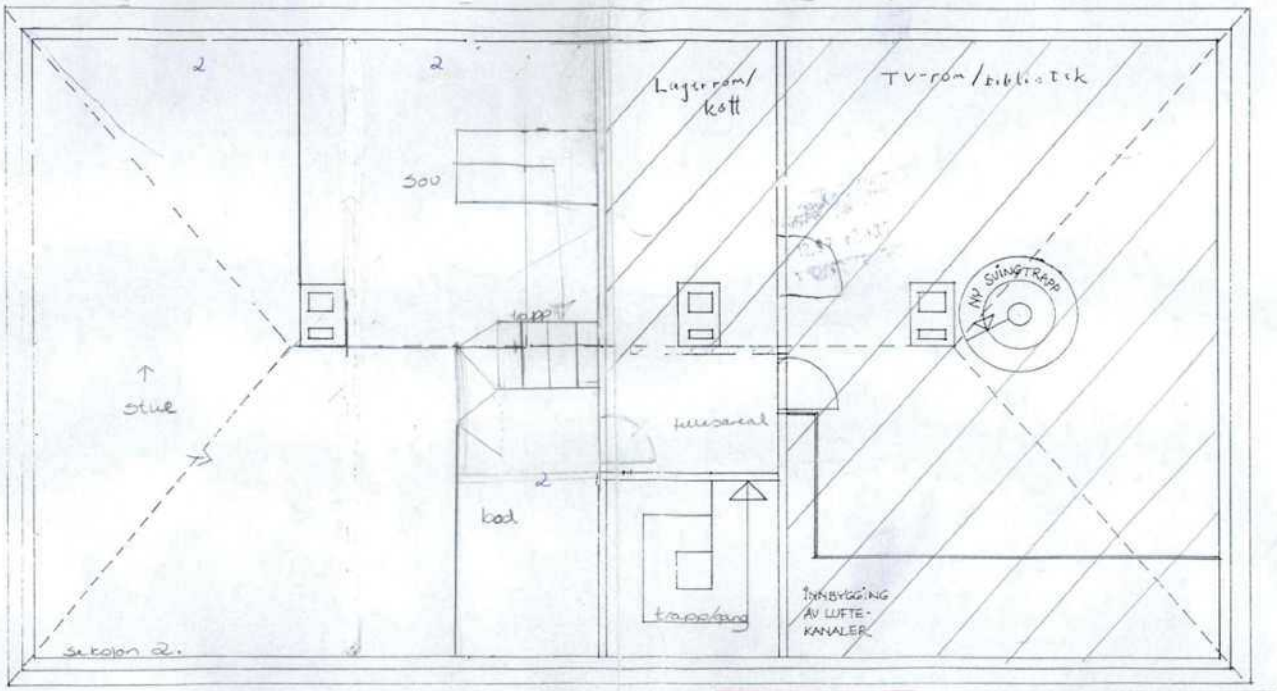
97/25076



Sekvens 2

RØNNINGSV. 27
PLAN AV LOFT
M. 1:50
0 50 100 150 cm
Trondheim, 18.10.95
Rolf Skjelbred

97/25076



Sekvens 2

RØNNINGSV. 27
PLAN AV LOFT
M. 1:50
0 50 100 150 cm
Trondheim, 18.10.95
Rolf Skjelbred

Borettslaget Rønningsveien 27 (9/531)
under avvikling

DAGBOKFØRT
16 DES 82 20348
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om oppdeling.

Begjæring til Trondheim byskriverembete
om oppdeling av eiendommen Rønningsveien 27 (9/531)
Trondheim i 4 -fire- eierseksjoner.

1. På eiendommen er i 1952 ført opp en firemannsbolig i 2 etasjer med ialt fire leiligheter.
2. Vi begjærer eiendommen pr. 2.januar 1983 delt opp i fire eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og med eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet m.v., som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 8.000.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. For denne panterett kan det vikes prioritet ved samtykke fra de øvrige tre sameiere.
4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m^2	Antall beboelsesrom.	Tilhør. kjellerboder nr.	Tilh. lofts bodnr.	Sameie brøk
1	1	1	85	3	4 og 5	4	85/300
2	2	2	85	3	1 og 6	1	85/300
3	3	1	65	2	2 og 7	2	65/300
4	4	2	65	2	3 og 8	3	65/300
							300/300

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Trondheim, 16.desember 1982.

BORETTSLAGET RØNNINGSVEIEN 27 under avvikling.

Arve Gjønvik ... Frank Nilsen Sigrid Nilssen Sjur Tvete

Arve Gjønvik Frank Nilsen Sigrid Nilssen Sjur Tvete
(Samtlige fire andels/leilighetshavere)

Vedlegg.

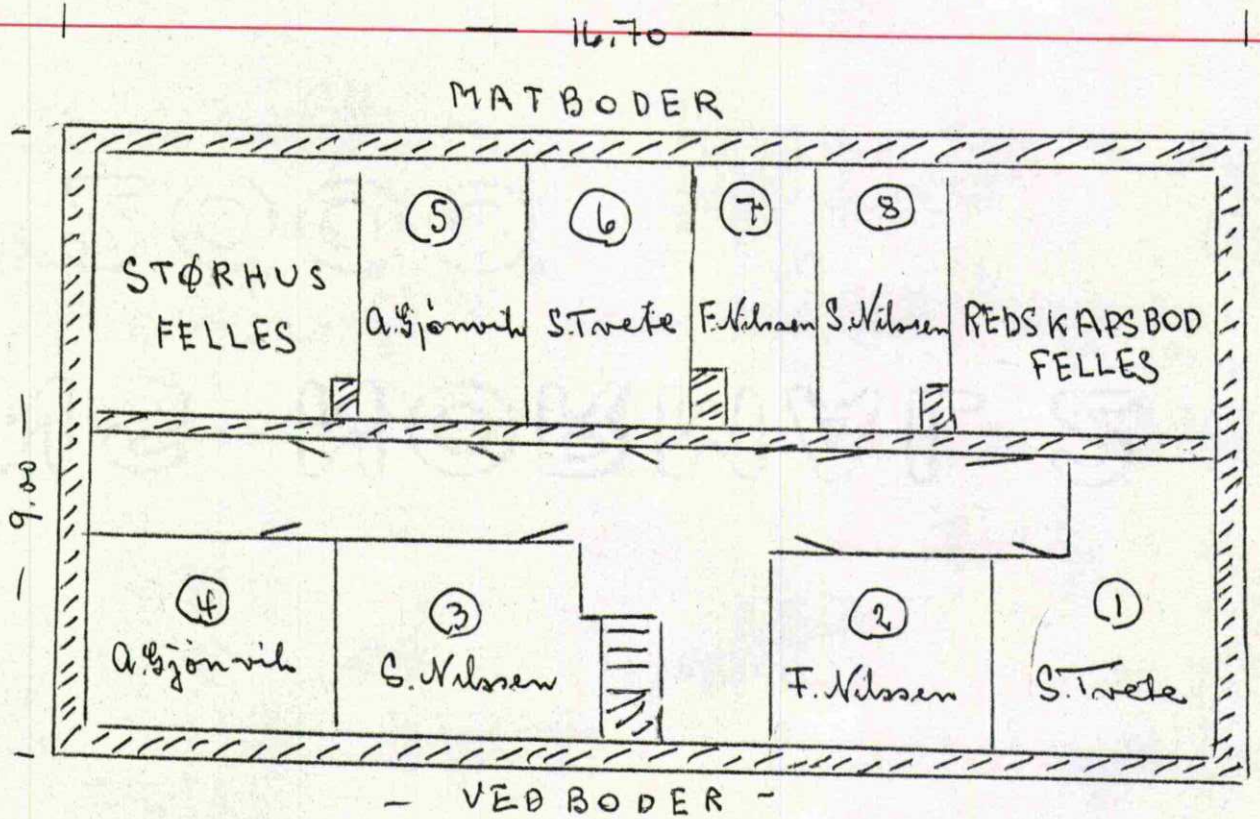
Underskriftenes riktighet bekreftes!

Sjur Tvete
statsaut. revsor

Bilag. 2

RØNNINGSVEIEN 27. (9/531) T.HEIM.

KJELLERPLAN



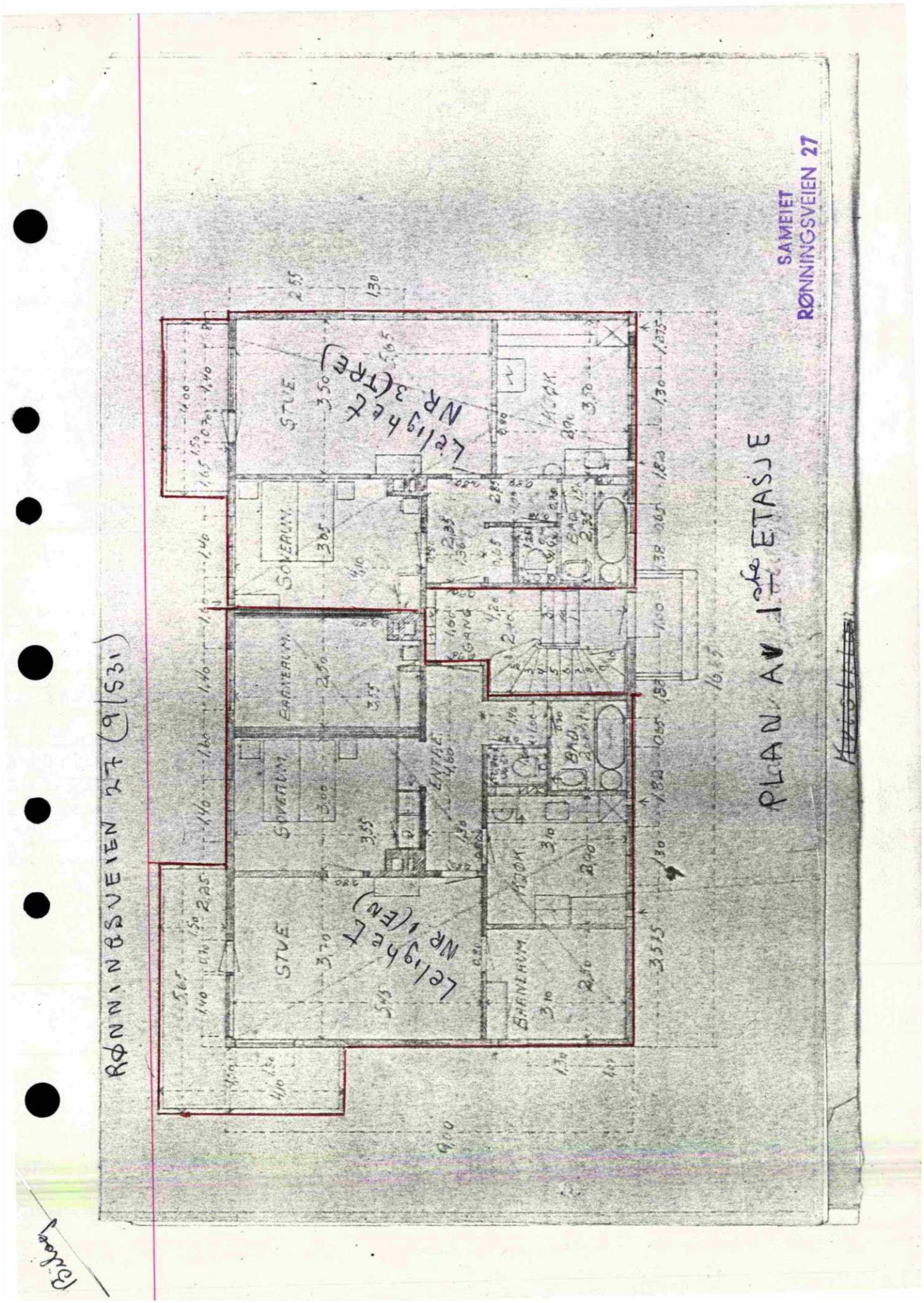
1 cm = 1 m

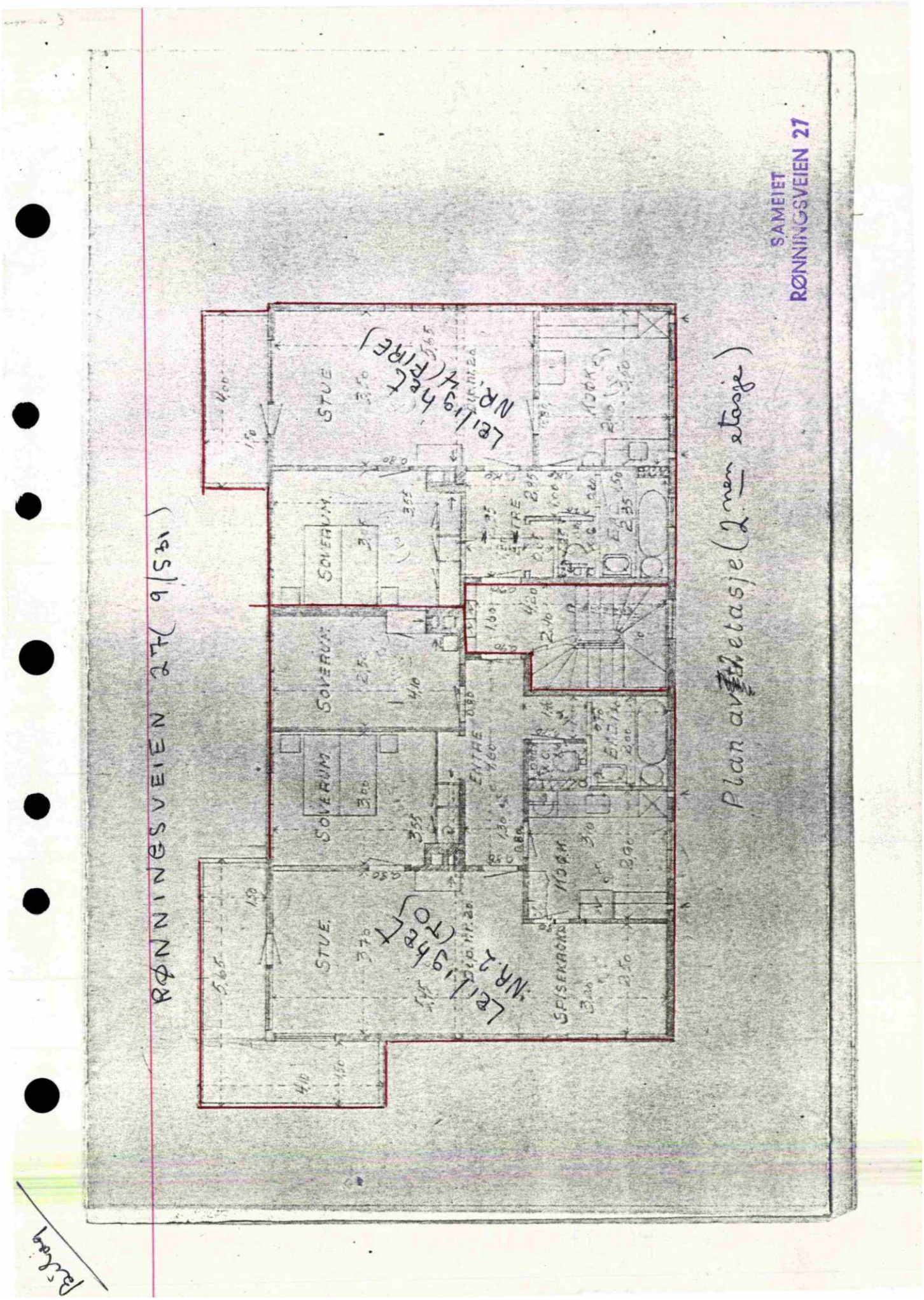
RØNNINGSVEIEN

Nov. 1982
Sjur Tvete

SAMEIET
RØNNINGSVEIEN 27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/20348/107
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 13:59

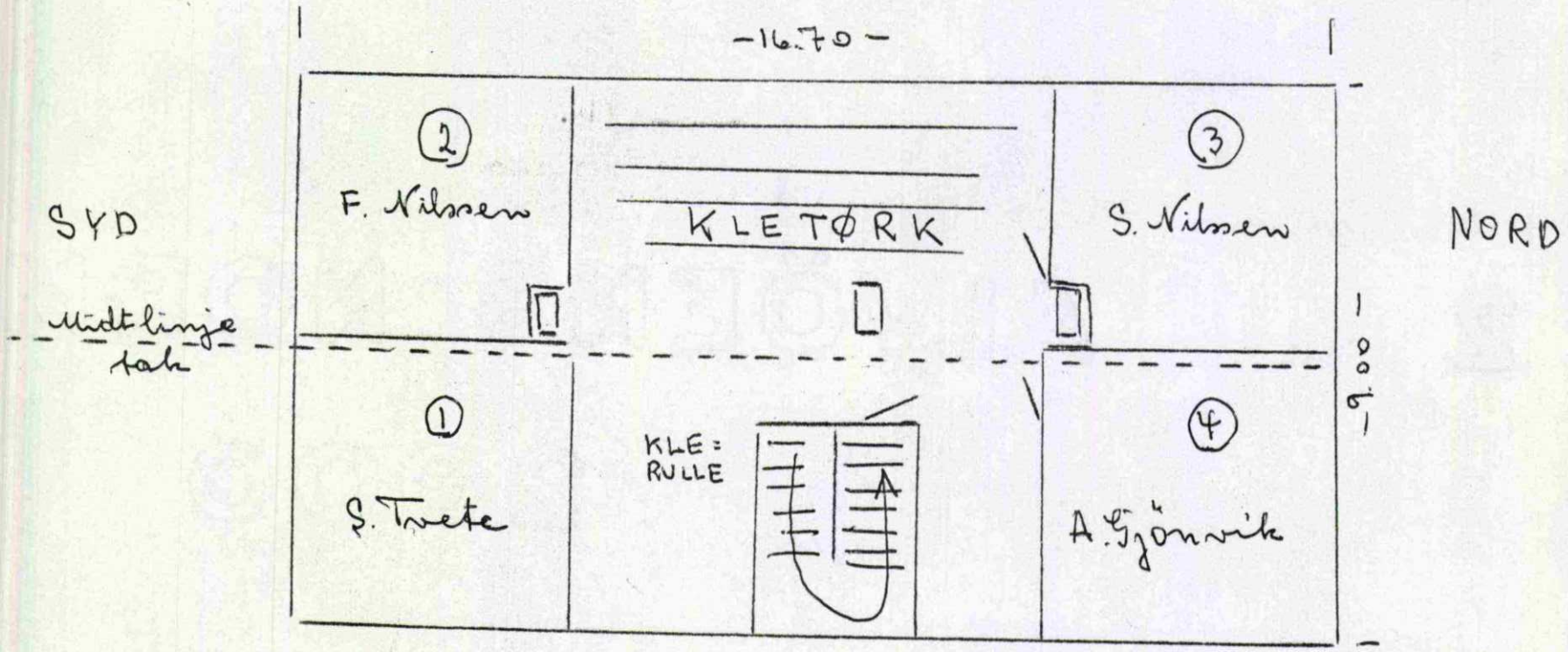

SAMEIET
RØNNINGSVEIEN 27
PLAN AV 1. ETASJE
RØNNINGSVEIEN 27 (9/531)
NR 1 (EN) 46/27
NR 3 (TRE) 46/27
STUE
SOVEROM
BARNEROM
GANG
ENTRE
BAD
KJØK.
BARNEHJM


SAMEIET
RØNNINGSVEIEN 27
Plan av 1. etasje (2. som stasje)
RØNNINGSVEIEN 27 (9/521)
NR. 1 (LEIL. 1947 FIRE)
NR. 2 (LEIL. 1947 TO)
STUE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
STUE
ENTRE
ENTRE
BAD
BAD
SPISEHAGNO

Bilag 3

RØNNINGSVEIEN 27, (9/5), T.HEIM

LOFTS-PLAN



1 cm = 1 m.

RØNNINGSVEIEN

Nov. 1982
Stein Tvete

SAMEIET
RØNNINGSVEIEN 27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/20348/107
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 13:59

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

RØNNINGSVEGEN 27

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt:

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: *Rønningsvegen 27*

Sameiet omfatter eiendommen *Gnr. 9, Bnr. 531* i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: *Rønningsvegen 27*

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjæring av 09.12.1999 oppdelt i 4 seksjoner. Sameiet har til for mål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og forestår drift og administrasjon av eiendommen.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, i henhold til. tinglyst seksjonsbegjæring. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, av den eierseksjoner, disse vedtekter samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 RÅDERETT

Den enkle se sameier har fullt rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Det av boligseksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til erverv – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameiernes boligenheten. Eventuelt næringsrom tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål

§ 3 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameier møte holdes minst en gang i året og ellers når noen av sameierne mener det er nødvendig.

Vi innkaller til møter ved å benytte opp innkalling ved forsendelsen. Alle i huset kaller inn. I eiertakere ber ha fullmakt fra eier.

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE OG STEMMEREGLER

På det årlige sameiermøtet inkorporeres årsoppgjøret og man tar opp evt andre saker som kan være av interesse og nytte for sameiet. Da vi er bare fire enheter, synes det unødig at alle må være enige om evt tiltak.

§ 5 STYRET

Styret består av en representant for hver seksjon.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter skal dekke strøm i fellesarealet, felles forsikring av byggemassen og evt vedlikehold av fellesarealet. Hver sameier betaler inn en viss sum hver måned. Skal denne summen endres, må det vedtas på sameiermøte.

§ 7 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. Eier seksjonsloven § 3.6. Advar sel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Misligholdt sameierens opptørsel først før ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller en sameierens oppfør sel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 8 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av

23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse

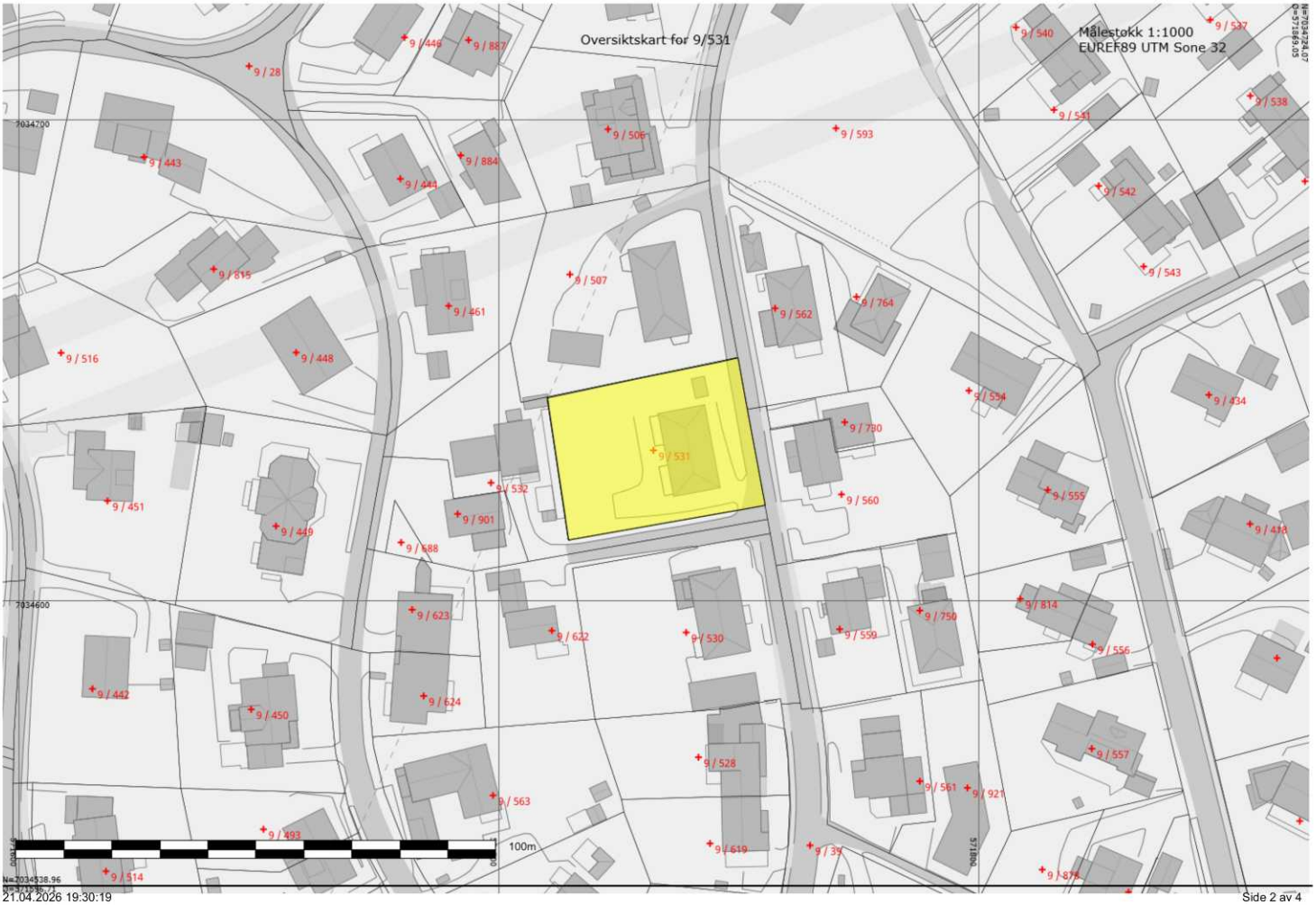
Trondheim

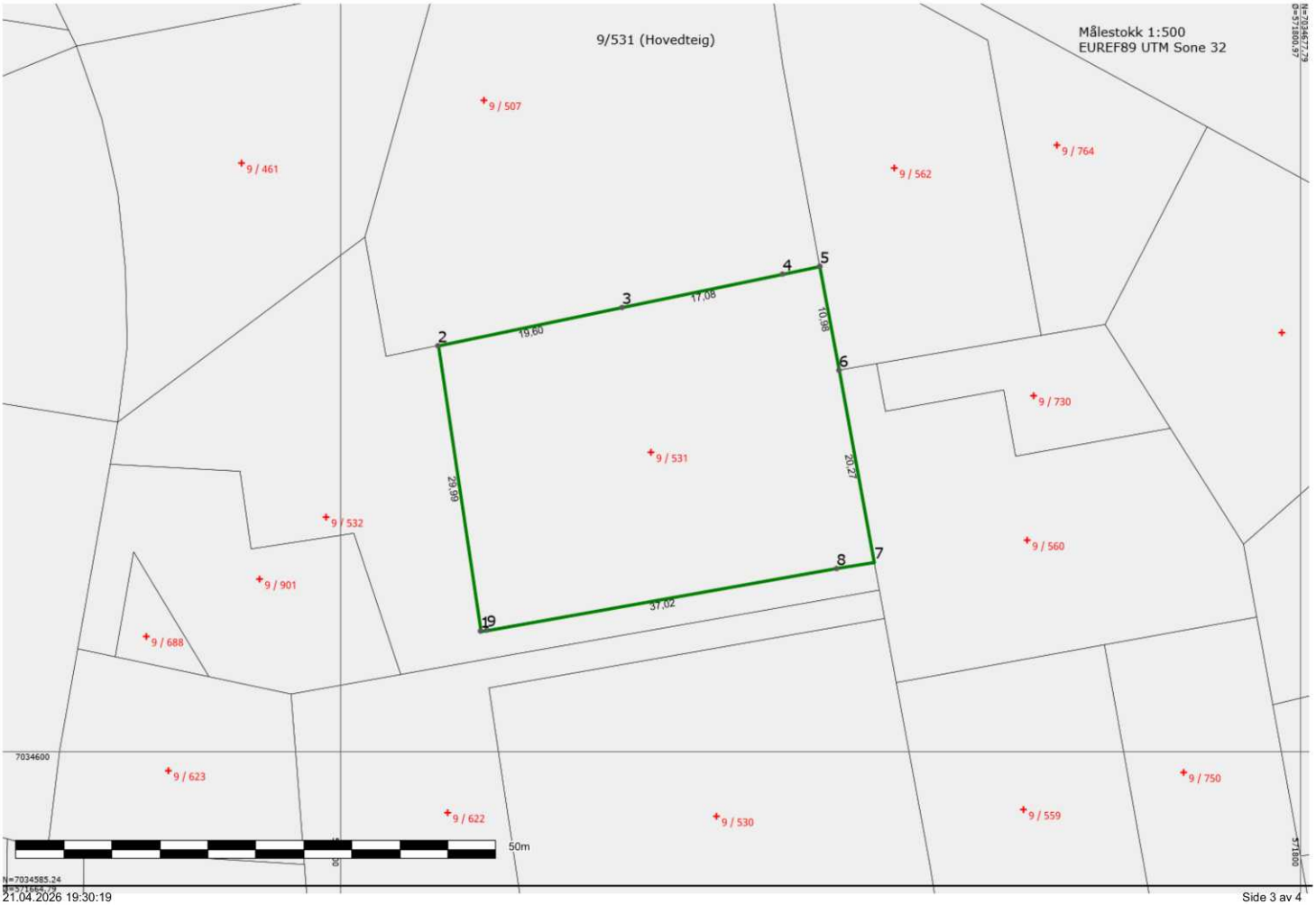
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**9**	**531**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring 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. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 9/531
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 531
9 / 28
9 / 446
9 / 887
9 / 506
9 / 593
9 / 540
9 / 537
9 / 538
9 / 541
9 / 542
9 / 543
9 / 443
9 / 444
9 / 884
9 / 815
9 / 461
9 / 507
9 / 562
9 / 764
9 / 516
9 / 448
9 / 554
9 / 434
9 / 730
9 / 451
9 / 449
9 / 532
9 / 901
9 / 588
9 / 560
9 / 555
9 / 418
9 / 623
9 / 622
9 / 530
9 / 559
9 / 750
9 / 814
9 / 556
9 / 442
9 / 450
9 / 624
9 / 528
9 / 557
9 / 561
9 / 921
9 / 563
9 / 493
9 / 619
9 / 514
100m


9/531 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 507
9 / 461
9 / 562
9 / 764
9 / 730
9 / 531
9 / 532
9 / 901
9 / 688
9 / 560
9 / 623
9 / 622
9 / 530
9 / 559
9 / 750
2
3
4
5
6
7
8
19
19,60
17,08
10,98
20,27
37,02
29,99
7034600
50m

Areal og koordinater

Areal: 1259,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034631,13 Øst: 571732,37

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034612,56	571714,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,99	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034642,22	571710,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,60	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034646,20	571729,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,08	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034649,67	571746,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,96	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034650,47	571749,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,98	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034639,67	571751,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,27	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034619,74	571755,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,97	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034619,06	571751,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			37,02	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034612,67	571715,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,66	Ikke hjelpelinje		11	

Referat Sameiemøte - 22.04.2026

Til stede: Ruben og Silje, Christoffer og Nadine, Tone, Matthias

Økonomi:

- Saldo per dags dato: 56.408,27 kr.

  (04.03 er -10.000 trekket for egenandel forsikring ifm tak skade og 17.04.2026 Overføring for IF forsikring 2026 -37.604,00)

Saker:

1. **Takrens:**

   Vi er blitt enig om å rense taket og muligens maler/forsegler etterpå om kostnaden tillater det. Kostnaden for takrens ca 30- 40.000 kr.

   Vi sjekker etter det er gjennomført hvor mye penger vi har igjen og hva det koster oss å male taket i etterkant. Hver enhet er villig til å gå inn med maks 5000 kr til å dekke utgifter til maling dersom det er behov. Det er viktig at sameiet har en buffer tilgjengelig på konto.

   Vi har blitt enige om å vente med takrens til etter visning/bilder av leiligheten til Ruben og Silje. Ruben hører med en ansatt fra Toma om muligheten til å gjennomføre taksrens i juni og muligens maling på et senere tidspunkt.

2. **Dugnad:** Dugnad er planlagt 4.mai kl. 17.00.

3. **Gangen:** Det er behov for litt "ettermaling / flikking" av merker i gangen. Vi bruker tid på dugnad til dette. Silje sjekker om vi har nok maling til formålet.

4. **Sikring:** Sikring er skiftet til sameiet. Søknaden er sendt og bevilget. Det anbefales å skifte ut en gammel kabel fra kjeller og opp til sikringsskap i 2.etg. Christoffer har snakket med elektrikeren som har vært på befaring. Gjennomføres ikke nå, men tas opp igjen til høsten.

5. **EL-lader**: Christoffer og Nadine ønsker å sette opp en elbil-lader; ingen innsigelser.

6. **Felleskostnader:** Christoffer foreslo å øke fellesutgifter med bakgrunn i generell prisvekst og økte vedlikeholdskostnader. Silje og Ruben ønsket ikke økning, og det ble enighet om at saken tas opp igjen til høsten når nye eiere har overtatt.

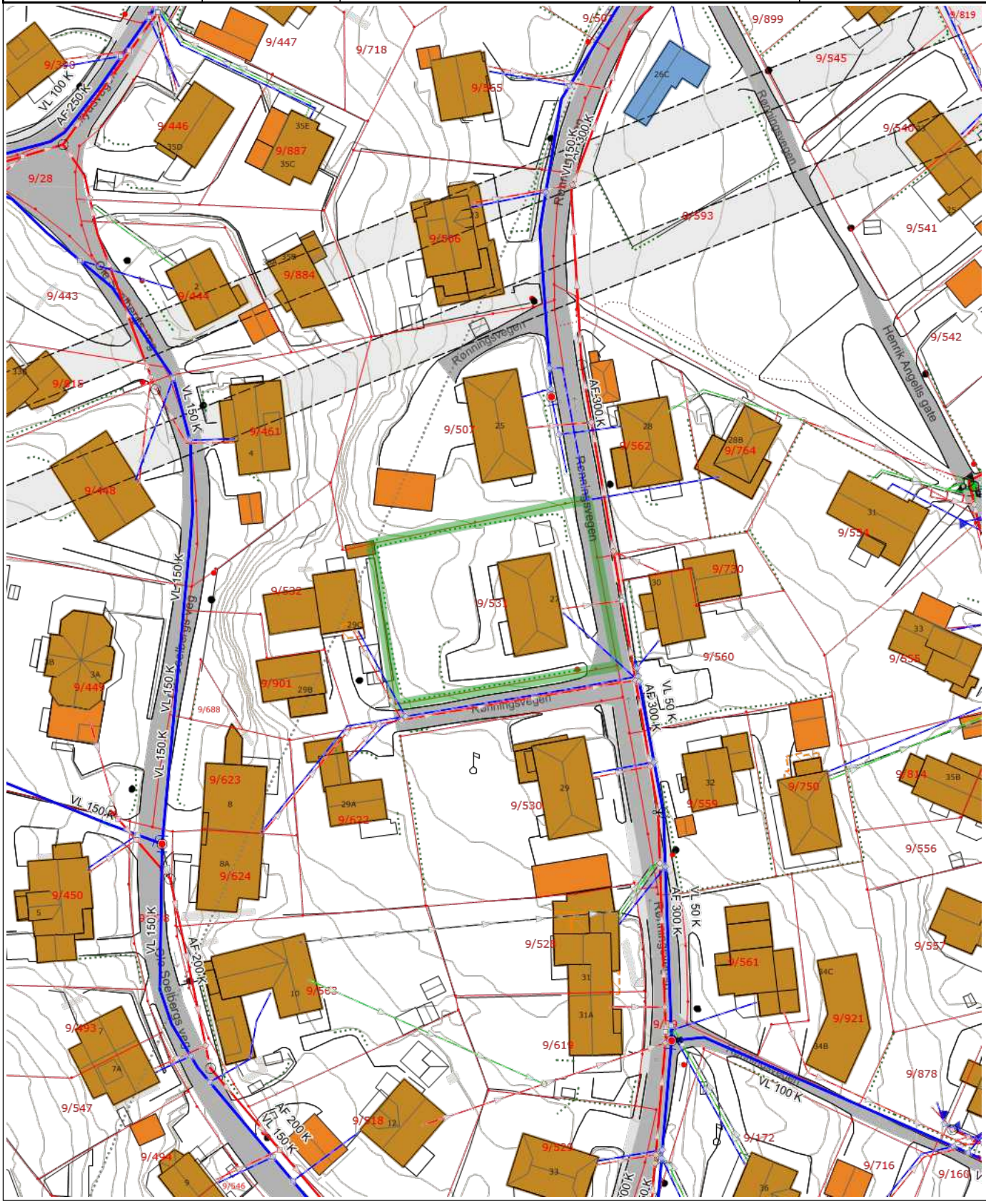
7. **Rydding i fellesområde** Alle bes om å rydde eiendeler fra fellesområde mtp. visning i mai.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 531	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rønningsvegen 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Vegundergang
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1170c

Arkivsak:06/20796

Bestemmelser til reguleringsplan for E6 Øst, delplan 2. parsell Nedre Møllenberg gate – Laurits Jenssensgt.

Planen er datert	: 02.06.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.09.2006
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 24.10.2006

Det vedtas følgende bestemmeler:

Trafikkområde – tunnel, T1 og T2.
Område T1 omfatter volumet for tunnel.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder, dvs. Statens vegvesen. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten.

Spesialområde S1- restriksjonsområde tunnel.
Område S1 er et volum som klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan føre til rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders (dvs. Statens vegvesens) tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S9 – tidligere restriksjonsområde tunnel.
Område S9 avklausuleres som restriksjonsområde tunnel.

Krav om utslippstillatelse:
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensingsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Krav om miljøoppfølgningsprogram:
Det skal legges fram et miljøoppfølgingsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for massutskifting, midlertidige tiltak for å begrense støy,støv, rystelser og foruresning i grunnen.

Bygningsrådets vedtak av 24.10.06 er som følger:
Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar endret reguleringsplan med bestemmelser for
E6 øst, Nidelv bru – Grillstad, delplan 2; Nedre Møllenberg – Lauritz Jenssens gate.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune datert 02. juni 2006, sist endret 27.09.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 pkt. 2.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R1

Journalnummer:

Planen er datert 17.03.48 ~~, sist endret~~
Stadfestet 12.05.49

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN OVER DEL AV RYDNINGSMARKEN OG RYDNINGEN TIL PERSAUNEVEIEN

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. Det for off. bygningskompleks viste område ved Rønningen gård må ikke deles eller bebygges, før den endelige utforming av området er godkjent av bygningsrådet.

3. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. Over 2. etasje er det ikk tillatt å innrede beboelsesrom.

5. Uten bygningsrådets samtykke kan det ikke innrettes forretningslokaler i andre hus enn de som er angitt på planen med blå farge.

6. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.

7. På det regulerte område må ikke settes igang industrielleller annen virksomhet som ikke i samsvar med bestemmelsene i pkt. 6 blir tillatt av bygningsrådet.

8. På de regulerte lekeplasser tillates ikke ført opp annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, transformatorstasjoner og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

9. Plassen for tørkestativer og søppelbeholdere skal være godkjent av bygningsrådet.

10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

12. Med dette oppheves de av Arbeidsdepartementet under 31.07.1935 stadfestede vedtekter for Rydningsmarken forsåvidt angår de områder av denne eiendom som er tatt med i planen.

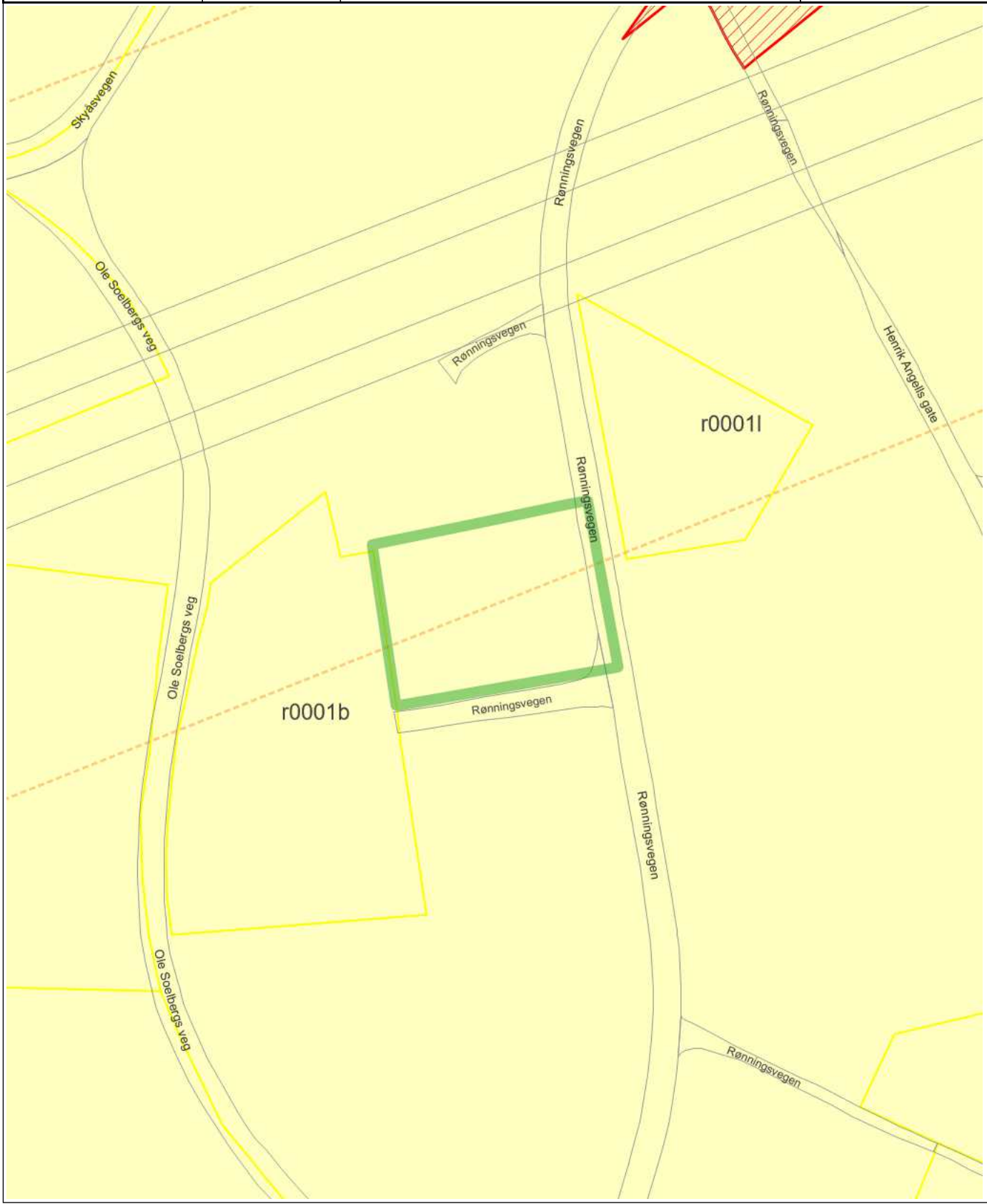
000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 531	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rønningsvegen 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

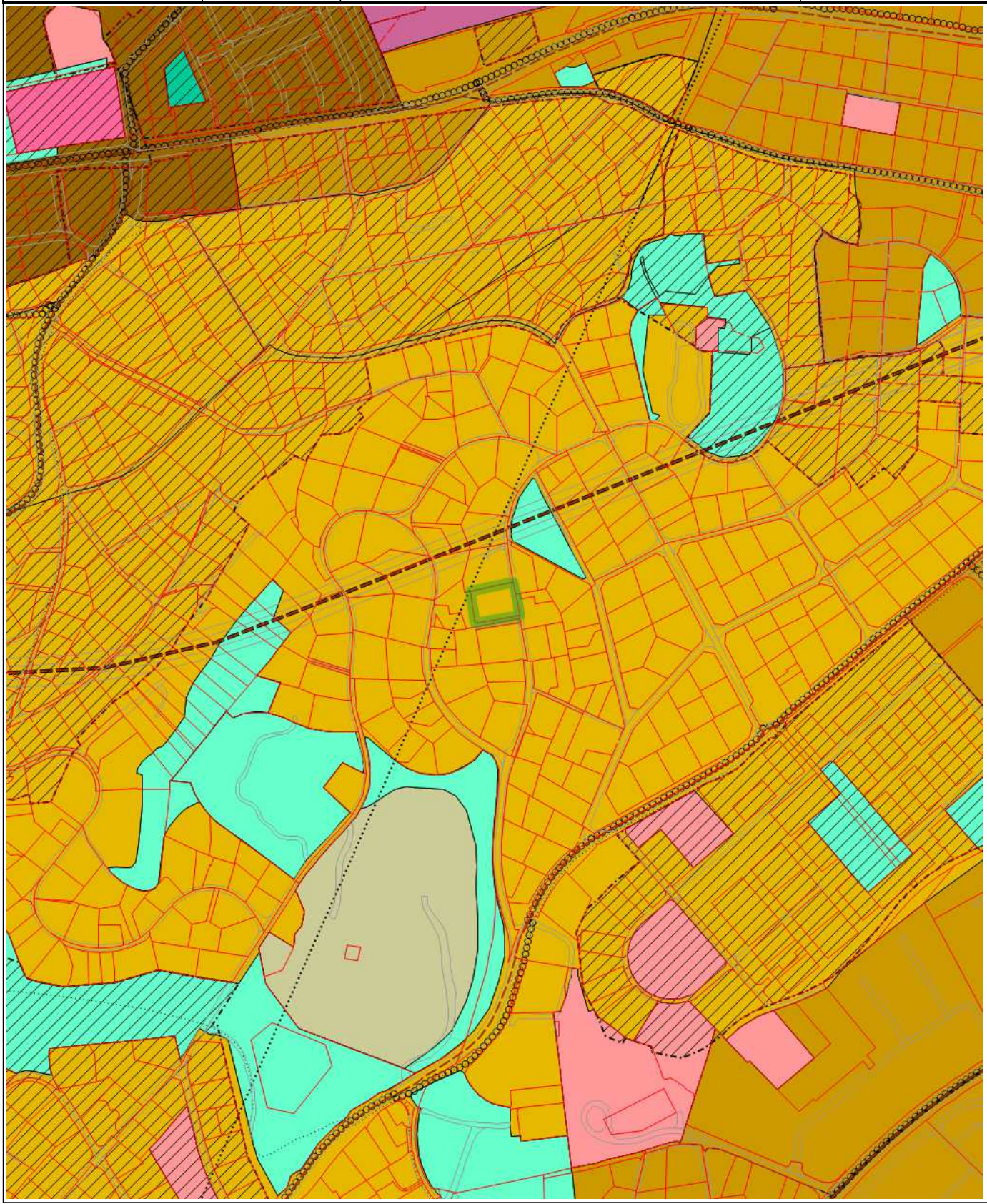
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 531	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rønningsvegen 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

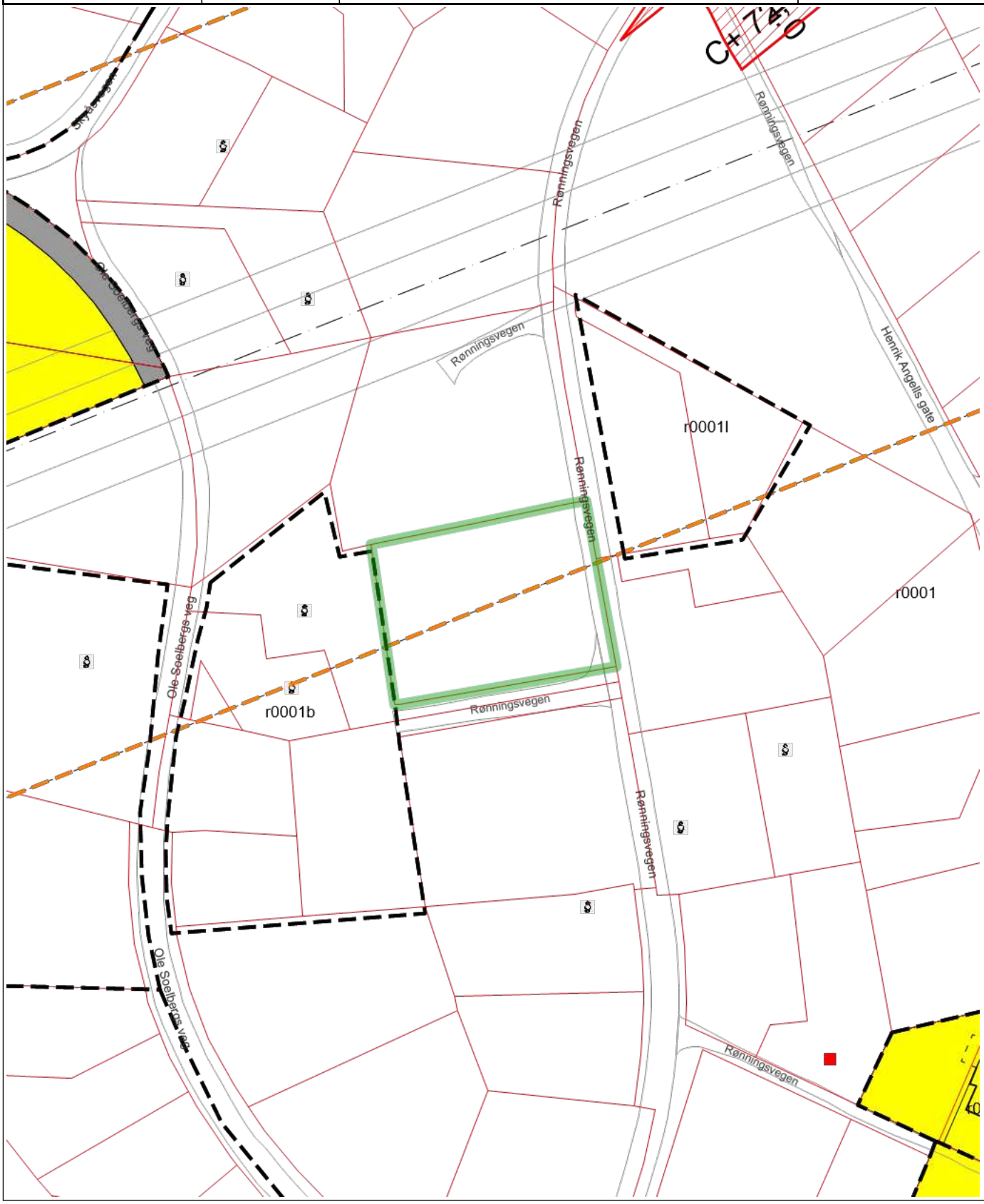

Forsvaret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 531	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rønningsvegen 27 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Bevaring av bygninger og anlegg


Bolig


Kjøreveg


Gate m/fortau


Veg


RpGrense


Regulert senterlinje


Restriksjonsområde flyplass

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4214

Bygg.jnr. 767/51

Til Helserådets formann.

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

Rønningsveien 27 nemlig 2 etg. 4-mannsbolig

hvilket eieren ~~herr~~ Byggelag v/herr Gjøv Iversk har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 4/2-53

B. Torsnes
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 12/11 - 1953.

Kjeld Irgens.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 803/11

Roar Berg
Postboks 150

N-7341 OPPDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	11/2226 oppgis ved alle henvendelser		25.02.2011

Rønningsvegen 27, ferdigattest for rehabilitering av våtrom

Byggested:	**Rønningsvegen 27**	Gnr./Bnr.: **9/531**
Bygningsnummer:	**182144053**	
Ansvarlig søker:	**Roar Berg**	
Tiltakshaver:	**Anne Chatrine Olufsen**	
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**	
Bygningstype:	**Annet småhus med 3 eller 4 boliger**	

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 08.02.2011.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 212/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/2226	25.02.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Anne Chatrine Olufsen, Rønningsvegen 27, 7045 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3753/14

Ole Marius Frantzen EPF
Buckhaugen 9 A

N-7046 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	14/4567 oppgis ved alle henvendelser		14.10.2014

Rønningsvegen 27, ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendring

Byggested: **Rønningsvegen 27** Gnr./Bnr.: **9/531**
Bygningsnummer: **182144053**
Ansvarlig søker: **Ole Marius Frantzen EPF**
Tiltakshaver: **Eirik Setså Furnes**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.09.2014. Søknaden er komplettert 11.09.2014, 02.10.2014 og 09.10.2014.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 512/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/4567	14.10.2014

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Eirik Setså Furnes, Rønningsvegen 27, 7045 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/4567	14.10.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

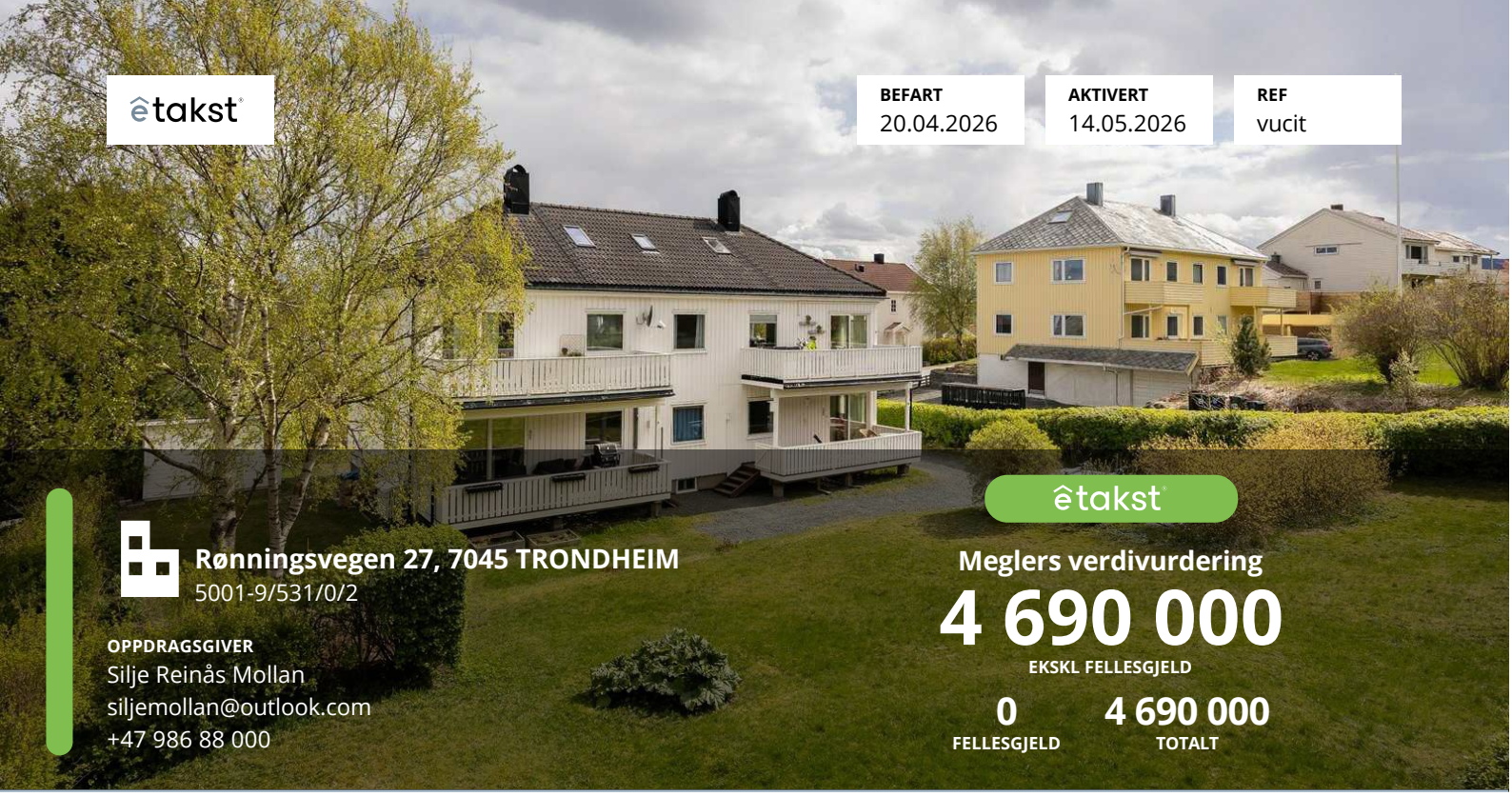
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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



BEFART	AKTIVERT	REF
20.04.2026	14.05.2026	vucit

Rønningsvegen 27, 7045 TRONDHEIM
5001-9/531/0/2

OPPDRAGSGIVER
Silje Reinås Mollan
siljemollan@outlook.com
+47 986 88 000

Meglers verdivurdering

4 690 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 690 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	1 259 m2
Byggeår	1953
Soverom	1
Etasje	2
Fellesutgifter	1 500
Formue	0

AREAL

BRA-i	91 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Hans Finnes Gate 5, 7068 Trondheim	07.08.2025	4 790 000	0	4 790 000	1931	91 m²
Skyåsvegen 94, 7045 Trondheim	14.11.2025	5 300 000	0	5 300 000	1951	85 m²
Veimester Kroghs Gate 10A, 7052 Trondheim	20.11.2025	5 650 000	0	5 650 000	1934	89 m²

Nydelig 1/4-part med etterspurt beliggenhet i et rolig boområde på Persaunet. Her bor man i ei lite trafikkert gate, tilbaketrukket fra bybildet, samtidig med kort gangavstand til bl.a. Bakklandet, Solsiden og sentrum av Trondheim. Leiligheten fremstår med en moderne og tiltalende standard hvor man kan flytte rett inn.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

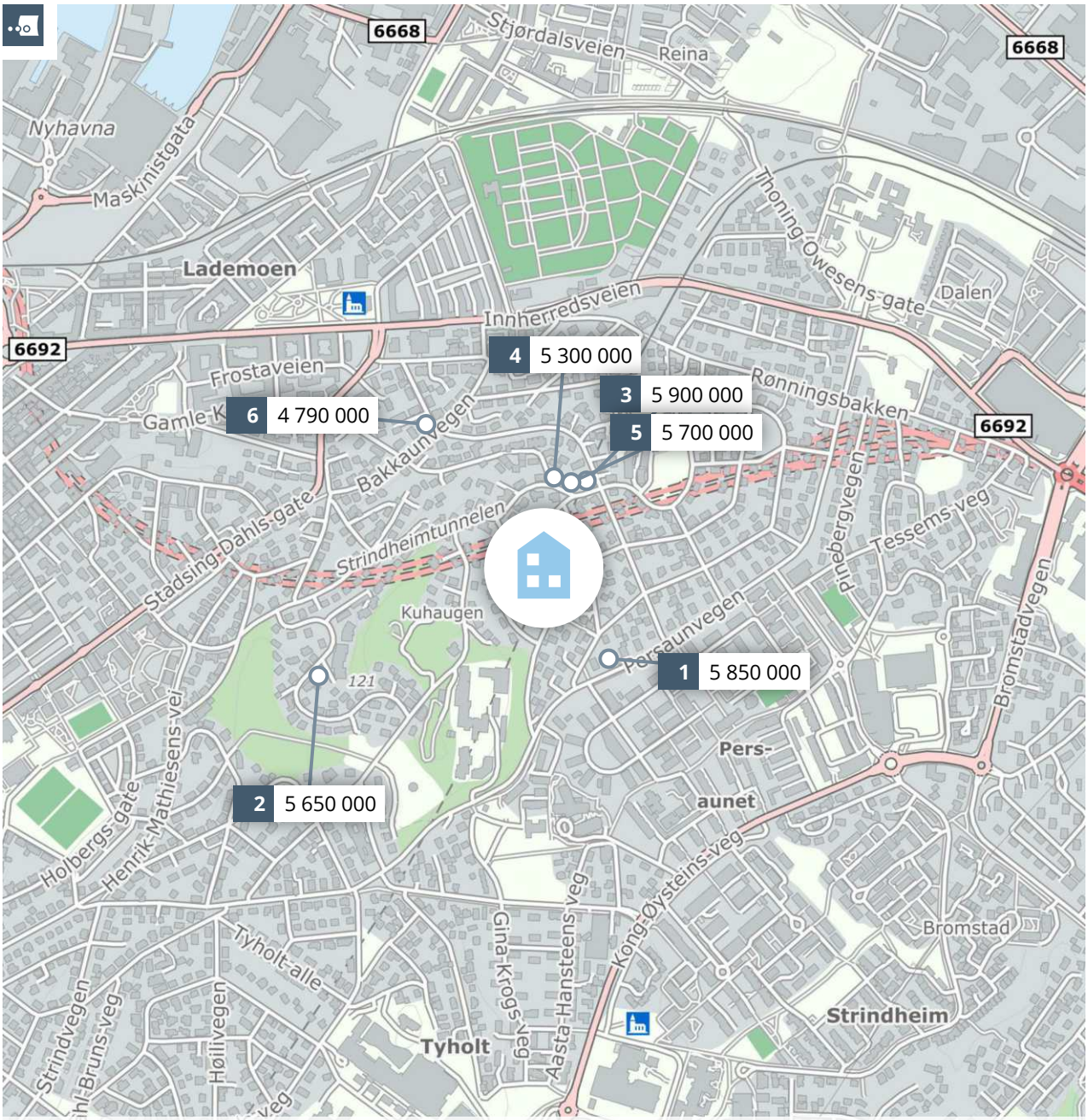
PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Meglers verdivurdering

RØNNINGSVEGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rønningsvegen 27, 7045 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 9 BNR 531 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 10

Verdivurdert til

4 690 000

0	4 690 000	51 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	1 500
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Persaunvegen 43 84 m² 1955 1. etg 3 sov	14.03.2026	5 690 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**69 643**
2	Veimester Kroghs gate 10 A 89 m² 1934 1. etg 2 sov	20.11.2025	5 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**63 483**
3	Hans Finnes gate 29 99 m² 1949 2. etg 3 sov	15.01.2026	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**59 596**
4	Skyåsvegen 94 85 m² 1951 2. etg 3 sov	14.11.2025	5 090 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**62 353**
5	Skyåsvegen 96 97 m² 1948 1. etg 2 sov	07.01.2026	5 190 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**58 763**
6	Hans Finnes gate 5 91 m² 1931 2. etg 2 sov	07.08.2025	4 790 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**52 637**

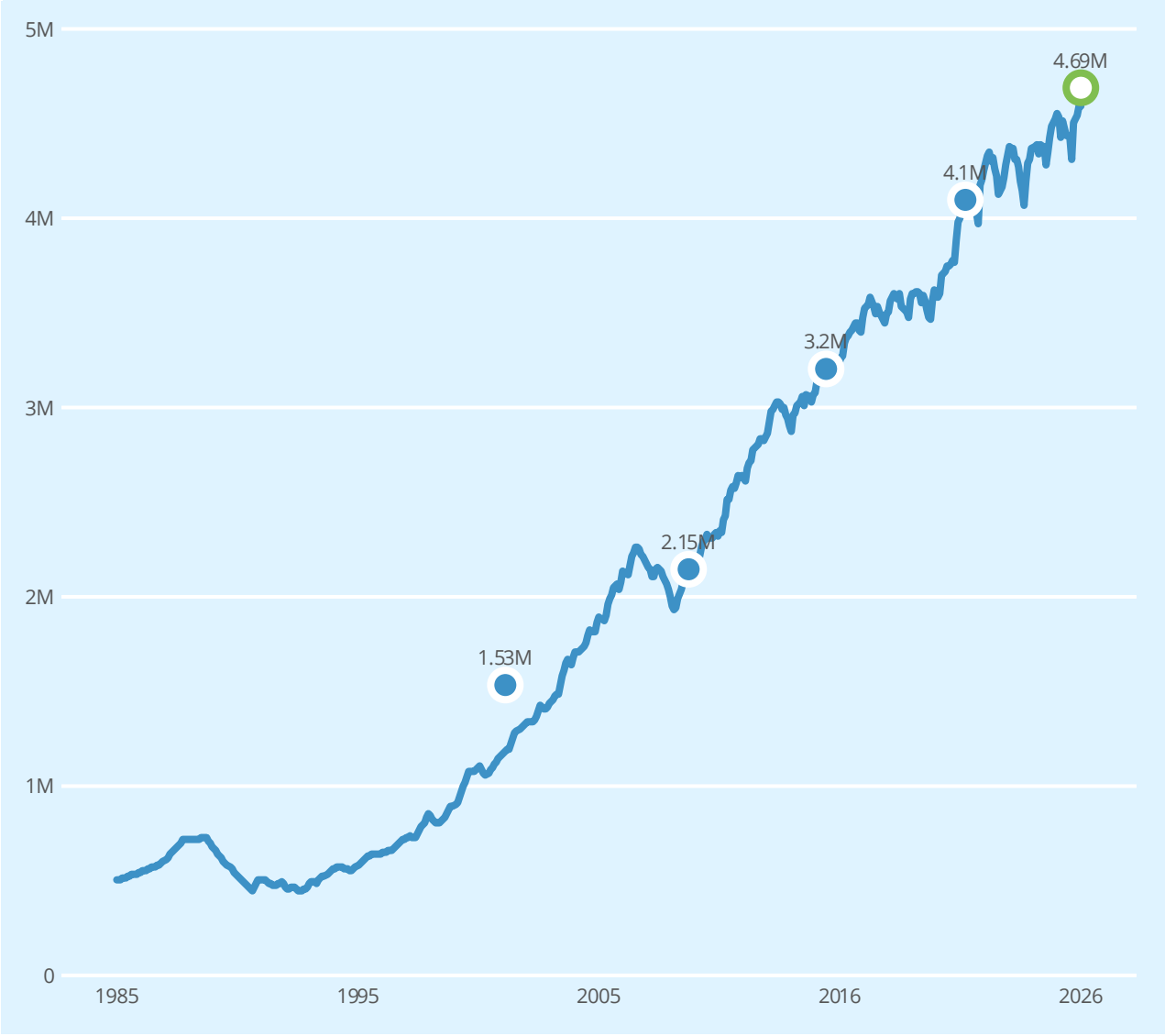
Nydelig 1/4-part med etterspurt beliggenhet i et rolig boområde på Persaunet. Her bor man i ei lite trafikkert gate, tilbaketrukket fra bybildet, samtidig med kort gangavstand til bl.a. Bakklandet, Solsiden og sentrum av Trondheim. Leiligheten fremstår med en moderne og tiltalende standard hvor man kan flytte rett inn.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

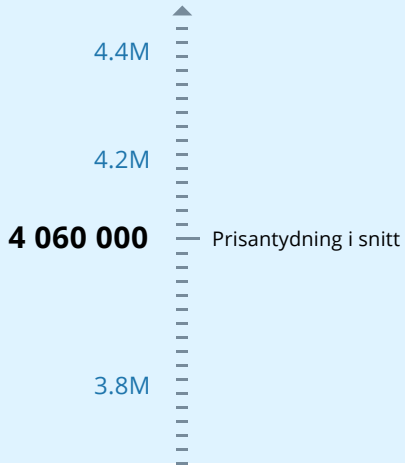
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2021	25.06.2021	13.08.2021	4 200 000	4 100 000	0	4 100 000	
15.06.2015	23.06.2015	01.09.2015	3 090 000	3 200 000	0	3 200 000	
18.06.2009	03.07.2009	07.09.2009	2 050 000	2 150 000	-	2 150 000	
17.09.2001		17.09.2001	-	1 530 000	-	1 530 000	
06.11.1985		06.11.1985	-	360 000	-	360 000	2

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

Leiligheter til salgs i 7045 TRONDHEIM nå

17
leiligheter til salgs

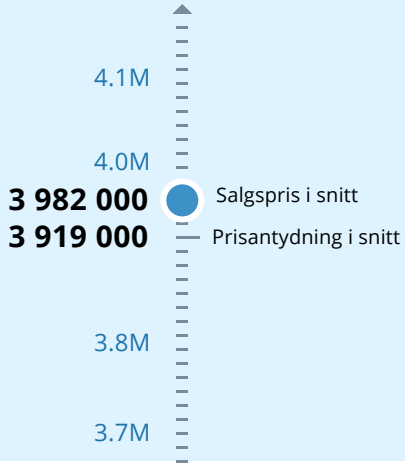


Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Leiligheter solgt i 7045 TRONDHEIM siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

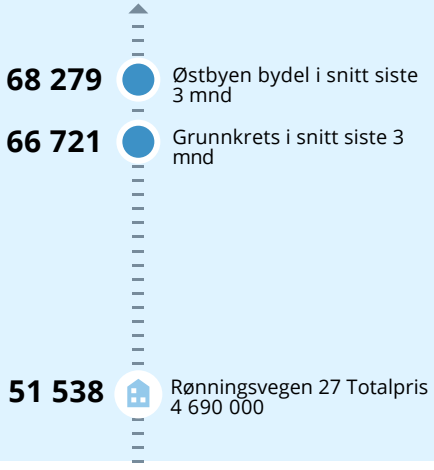


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rønningsvegen 27, 7045 Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 531, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260153

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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