Rognersvingen 7

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Rognersvingen 7

6

Nøkkelinformasjon

37

Plantegninger

40

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rognersvingen 7

Familiedrøm på stor, skjermet solrik tomt (1609 kvm) | 5 soverom, 2 stuer. 2 bad | Utleiemuligheter.

Sjelden familieeiendom med stor tomt og mulighet for godkjent utleie.

Eiendommen ligger skjermet og solrikt til i en barnevennlig gate uten gjennomgangstrafikk

Boligen byr på hele 5 soverom, 2 bad, eget vaskerom og et praktisk toalettrom ved inngangen.
Den romslige stuen på 44 kvm har delstuer, stor peis, varmepumpe og direkte utgang til stor solrik terrasse på hele 58 kvm! Parkett i stue er helt nyslipt.

Pent og praktisk kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, egen spisestue og en nyrenovert kjellerstue med egen utgang til hage med frukt og bærbusker.

Flislagt entré på 12 kvm med gulvvarme og svært god lagringsplass på loft og flere innvendige og utvendige boder.

Eiendommen er klargjort for godkjent utleie og har opplegg for kjøkken i gangen.

Rognersvingen 7

Prisantydning	11 690 000
Omkostninger	293 340
Totalpris	11 983 340

Bruksareal	282 m²
BRA-i	250 m²
BRA-e	32 m²
TBA	73 m²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 608 m²
Byggeår	1964





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim








7














Marshall
BOMTUR












































































cervélo









Plantegning

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Rognersvinge 7

1. etasje



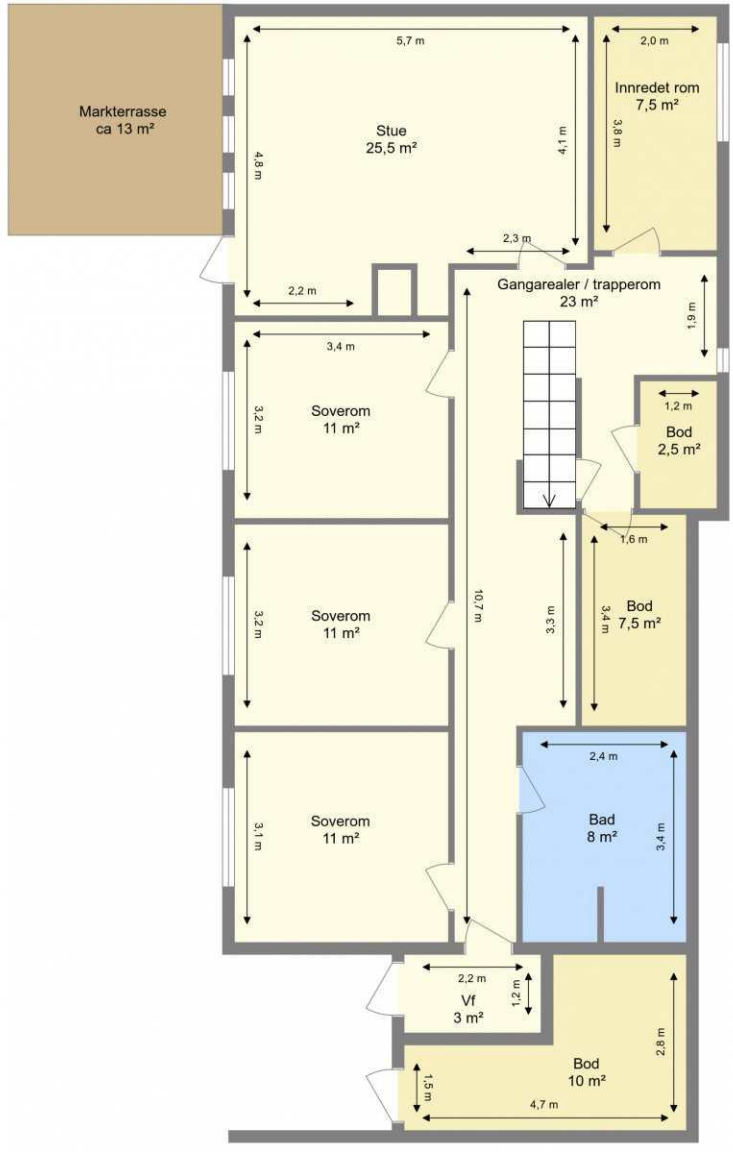
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

u. etg

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Rognersvinge 7

Underetasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 282,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 250,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold
Boligen inneholder:
• 1. etasje: Bad, 2 soverom, vaskerom, stue, kjøkken, toalett og gangarealer.
• Loft: Uinnredet loft
• Underetasje: Gang, 3 soverom, vindfang, stue, innredet rom og 2 boder

Parkett i stue er helt nyslipt.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i garasje samt på oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse
Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1. etasje:
• Skillevegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet slik at det i dag er åpent mellom rommene
• Dør som opprinnelig var mellom kjøkken og stue er fjernet
• Opprinnelig WC er fjernet
• Opprinnelig baderom er delt opp og omgjort til WC og garderobe
• Dør til opprinnelig baderom er fjernet
• Det er oppført dør til ny WC

Underetasje:
• Opprinnelig hobbyrom har blitt delt opp til stue og et annet rom
• Det har blitt oppført en markterrasse i enden av stuen

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1. etasje:
• Større vindu på opprinnelig soverom 3 er i dag 2 mindre vindu

Tiltakene nevnt over er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

• Opprinnelig soverom 3 er omgjort til baderom (1. etasje).
• Opprinnelig baderom og bod er sammenslått til fordel for større baderom (underetasje).

Det er uklart om der er gjort endringer på rørsystem, dermed er ikke lovligheten kontrollert. Selv hvis det ikke er søknadspliktig, må arbeidet følge teknisk forskrift (TEK17), og det kreves som regel bruk av fagfolk med våtromsgodkjenning.
Megler har ikke mottatt dokumentasjon på dette. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

• Terasse i 1. etasje har blitt utvidet.

Tiltaket over er et søknadspliktig tiltak hvor det foreligger ferdigattest.

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
• Ja, kun av faglært
• Bad og toalettrom i 1. etg er rehabilitert i 2012 av kollegaer som er fagfolk.Bad i sokkel er etablert i 2016 av firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Ja
• Har kontrakt fra firma som etablerte bad i sokkel.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
• Ja
• iht forskrift

4. Ble sluk skiftet?
• Ja
• iht forskrift

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
• Ja, kun av faglært
• varmelkabler og lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Ja
• kontrakt ift bad i sokkel

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
• ble spylt av firma, da ungdommer har brukt for mye papir i toalettet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
• Ja, kun av faglært
• Nytt avløp fra bad i 1. etg ifm oppussing i 2012.

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

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
• Eiendommen har ingen av delene.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
• Ja, kun av faglært
• Det ble skiftet tak på flere av boligene i Rognersvingen samtidig, men det var før vi kjøpte, mellom ca 2000 og 2011.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Vet ikke, kan være mulig å finne ut av ved å kontakte naboer.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
• Trolig en setningsskade fra oppføringen av boligen i yttergang i sokkel, kun på et lite område.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Ja, kun av ufaglært
• Har satt opp terrasse selv i 2012.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Ja, kun av faglært
• Nytt elopplegg i kjellerstue og trimrom utført av Trondheim EL, renovering av sikringsskap, ny kurs og installering av elbillader - utført av Trondheim EL.

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
• Ja
• Eltilsynet, kanskje i 2020.
• Noen få avvik, disse ble utbedret.

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

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?
• Endret planløsning noe i første etasje. Større entre, større bad, tatt bort et soverom. Delt av kjøkken og ordnet vaskerom, åpnet kjøkken mot spisestue.

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?
• Terrasse og nye vinduer mot gårdsplass i første etasje.

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

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?
• Ja
• Mulighet for utleie, godkjent.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
• Ja
• Er godkjent.

Har boligen garasje eller carport?
• Ja
37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?
• Ja, kun av ufaglært
• Etablert dør i port. Usikker på om garasjeporten er funksjonell.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
• Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 15
TG 2: 15
TG 3: 4
TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Etasjeskille og gulv på grunn
• I vindfang i underetasjen ble det målt en skjevhet på cirka 6 cm som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
• Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd, ildsted var demontert på befaringsdagen, og det mangler brannsikker plate på gulv foran feieluke.

Våtrom: Bad på hovedplan - Overflate gulv
• Det er registrert riss og sprekker i fliser, bom (hulrom) under fliser, lokalt motfall og utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk på grunn av manglende fall.

Kommentar fra selger:
Badet har vært i normal bruk siden oppgradering og at det er godt nok fall i dusjsonen. Tilstandsgraden er gitt ut ifra at totalhelningen på gulvet tilfredsstiller dagens krav.

Våtrom: Vaskerom
• Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Fuktsikring og drenering
• Det ble registrert saltutslag på pusset veggflate.

Terrengforhold
• Det er muligheter for vannansamlinger inn mot boligen.

Balkong, terrasse, platting
• Det er registrert skjevhet i konstruksjonen.

Vinduer og dører
• Det er registrert værslitte karmer med behov for vedlikehold. Ytterdør i underetasjen tetter ikke mot karm grunnet skjevheter. Det er avvik ved detaljer ved beslag og vannbord. Vinduer og dører er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende levetid.

Yttervegg og fasade
• Det er registrert soltørkede og oppsprukne kledningsbord. Kledningen har ingen eller liten lufting i nedre kant.

Takkonstruksjon og loft
• Det registreres stedvis fuktmerker i undertak av tre.

Innvendig trapp
• Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

Toalettrom
• Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Avløpsrør
• Avløpsrør fra byggeåret har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger
• Enkelte vannrør, herunder vanninntaket, er av eldre årgang og har usikker fremtidig funksjon.

Varmesentral
• Det er ikke dokumentert service på anlegget. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Våtrom: Bad på hovedplan - Membran, tettesjikt og sluk
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, og det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.

Våtrom: Bad på hovedplan - Sanitærutstyr
• Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Våtrom: Bad på hovedplan - Dokumentasjon
• Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Våtrom: Bad i underetasjen - Sanitærutstyr
• Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Skorstein over tak
• Pipa er tekket med beslag over yttertak og lar seg ikke besiktige.

Oljetank
• Det foreligger ingen dokumentasjon på om tanken er lovlig tømt.

Ventilasjon: Sentralavtrekk på loft
• Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

Våtrom: Bad i underetasjen - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
• Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige hindringer.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• På mottatte tegninger fra kommunalt arkiv er rom med benevnelse "hobbyrom" i sokkel oppdelt og innredet som kjellerstue og et innredet rom som på befaringsdagen ble benyttet som et trimrom. Bod og toalettrom i underetasjen er i dag ombygd og benyttes som bad. På hovedplanet er deler av rominndelingen og bruk endret med blant annet et soverom som er innredet til bad. Utover dette kun mindre endringer.
• Trapp ned til underetasjen fra hovedplanet mangler rekkverk på en side og lysåpning på rekkverksbord på etablert rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Trapp til kaldloft har håndlist på en side.
• Rekkverkshøyden på eksisterende rekkverk på terrasse er på 98 cm. Dagen forskriftskrav er 100cm.
• Innflytningstillatelse datert 27.04.1965, foreligger. Ferdigattest datert 25.03.2024 for tilbygg/terrasse, foreligger

Byggemåte
Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og koblet glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.

Den er 1608,50 kvm.

Areal iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. I henhold til plan - og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2014 som gjelder for tilbygg/ terrasse.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: E

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 11 690 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

292 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

12 002 640,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 24 635,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra de siste 12 terminbeløpene.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 2 035 593,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 142 371,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering
Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse - inntil 2 leiligheter, iht. reguleringsplan med plannavn Dikaunet, Haabet, Solhaug, Rogner, Wærås, Solhøgda og deler av Johnsens Minde, og planID r0058.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til sentrale byområder (Byggesone 2).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse.

Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.
Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Hanne Elisabeth Sørlie og Pål Gunnar Moxnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rognersvingen 7.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 95, bnr. 324 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260221.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr : 7 390,00
Digitale oppdragtjenester : 2 490,00
Markedspakke Anbud : 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr : 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk : 890,00
Visningshonorar pr. stk : 2 900,00

Vederlag er summert til kr. 101 020,-

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto6 500,00

Interiørrådgiver1 875,00

Kommunal informasjon3 569,00

Tilstandsrapport19 600,00

Tinglysingsgebyr sikring545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk.300,00

Utlegg er summert til kr. 32 389,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 133 409,-.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim
+47 92 80 62 58
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot
+47 94 89 04 13
synnove.varslot@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 18.08.2026

Tekniske dokumenter

Rognersvinge 7

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Rognersvinge 7

Underetasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Rognersvingen 7
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1964
BRA:	282 m^2
BRA-i:	250 m^2
Rapportdato:	17.7.2026 (Gyldig til 17.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	15	15	4	4

Supertakst

GNR: 95 BNR: 324

Csaba Tørø
Takstingeniør / Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

ctoro@tft.no
40004450

Rognersvingen 7
7021 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	I vindfang i underetasjen ble det målt en skjevhet på cirka 6 cm som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd - ildsted var demontert på befaringsdagen. - manglende brannsikker plate på gulv foran feieluke
Våtrom: Bad på hovedplan - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - bom (hulrom) under flis - lokalt motfall - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
Våtrom: Vaskerom -	Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- det ble registrert saltutslag på pusset veggflate.
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - ytterdør i underetasjen tetter ikke mot karm grunnet skjevheter. - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Yttervegg og fasade	- soltørket og oppsprukne kledningsbord. - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Takkonstruksjon og loft	- det registreres stedvis fuktmerker i undertak av tre.
Innvendig trapp	Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
Toalettrom	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Avløpsrør	- Avløpsrør fra byggeåreet har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- enkelte vannrør og herunder vanninntaket er av eldre årgang og har usikker fremtidig funksjon.
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad på hovedplan - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Bad på hovedplan - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad på hovedplan - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad i underetasjen - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Pipa er tekket med beslag over yttertak og lar seg ikke besiktige.
Oljetank	Det foreligger ingen dokumentasjon på om tanken er lovlig tømt.
Ventilasjon: Sentralavtrekk på loft.	- Det er redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.
Våtrom: Bad i underetasjen - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjonsmessige hindringer.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

På mottatte tegninger fra kommunalt arkiv er rom med benevnelse "hobbyrom" i sokkel oppdelt og innredet som kjellerstue og et innredet rom som på befaringsdagen ble benyttet som et trimrom.
Bod og toalettrom i underetasjen er i dag ombygd og benyttes som bad.
På hovedplanet er deler av rominndelingen og bruk endret med blant annet et soverom som er innredet til bad. Utover dette kun mindre endringer.

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

Trapp ned til underetasjen fra hovedplanet mangler rekkverk på en side og lysåpning på rekkverksbord på etablert rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
Trapp til kaldloft har håndlist på en side.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyden på eksisterende rekkverk på terrasse er på 98 cm.
Dagen forskriftskrav er 100cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.7.2026	**17.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hanne Elisabeth Sørlie**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Pål Gunnar Moxnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Csaba Tørø**	Telefon:	**40004450**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**ctoro@tft.no**
Tittel:	**Takstingeniør / Byggmester**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

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:	**Rognersvingen 7, 7021 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**95**	Bruksnr:	**324**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964** - Eiers opplysninger.						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og koblet glass.

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)
U. etasje	**126**	**116** Romfordeling: Gang, 3 soverom, vindfang, stue, innredet rom og 2 boder	**10** Romfordeling: Bod	**0**	**13**
1. etasje	**144**	**122** Romfordeling: Bad, 2 soverom, vaskerom, stue, kjøkken, toalett og gangarealer.	**22** Romfordeling: Garasje	**0**	**60**
Loft	**12**	**12** Romfordeling: Uinnredet loft	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**282**	**250**	**32**	**0**	**73**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Drenering og utvendig fuktsikring av boligen er fra opprinnelig byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det ble registrert saltutslag på pusset veggflate.

Beskrivelse:
Det registreres stedvis saltutslag som er en indikasjon på fuktvandring gjennom grunnmur / fuktopptrekk fra grunnen.

Oppsummering — **TG-2**

Dreneringen og grunnmurskonstruksjonens utvendige fuktsikring har tilnærmet oppnådd forventet levealder.
Det ble ikke registrert forhold som krever strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Boligen er inngravd i skrående terreng.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Grunnundersøkelser er ikke foretatt og byggegrunnen er ukjent.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur og fundament ved befaringen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmuren fremstår i tilfredsstillende stand alder tatt i betraktning.

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig

Beskrivelse:
Deler av. Terrenget har fall inn mot grunnmurskonstruksjonen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Taknedløp er ført ned i oppstikk i grunnen.

Oppsummering **TG-2**

Ufullstendig bortledning av overflatevann fra grunnmuren kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales at terrenget bearbeides slik at fallet ledes bort fra bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

6.4 Rom under terreng TG-1

Type rom under terreng	**Delvis innredet**

Areal under garasjen er ikke innredet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av areal i kjeller er innredet etter nåværende eier overtok boligen i 2011.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Ved kontroll i gangareal og innredet rom er det avdekket at platekledning er anlegt direkte på murvegg.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Ved fuktsøk på fritt eksponerte murflater og platekledde veggflater med det ikke registrert fuktavvik

Oppsummering **TG-1**

Ved fuktsøk ble det ikke registrert fuktavvik eller observert symptomer som tilsier skade utover saltutslag i et begrenset område ved vindfang i sokkel.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Terrasse

Boligen har en markterrasse i tilknytning til underetasjen med utgang fra kjellerstue.
Terrasse i tilknytning til hovedplan med utgang fra stue.
Terrasse / repo ved hovedinngang.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at terrasse ble tilbygd / oppgradert i 2012.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det registreres stedvis skjevheter på terrassegulv / rekkverk og stedvis sprang / høydeforskjell.
Videre er det en lokal råteskade i tretrapp i tilknytning til terrasse på hovedplanet.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har terrasse i tilknytning til underetasjen med utgang fra kjellerstue, terrasse ved hovedplanet med utgang fra stue, samt terrasse/repo ved hovedinngang.
Det registreres stedvis skjevheter på terrassegulv/rekkverk og lokale sprang/høydeforskjeller, samt en lokal råteskade i tretrapp i tilknytning til terrassen på hovedplanet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 2- og 3-lags glass.
Vinduer i koblet utførelse
Ytterdør i tett utførelse.
Ytterdør i underetasjen med tråglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte vindu og ytterdører er fra byggeåret.
Hoveddel av øvrige vinduer er skiftet på 1990-tallet.
Enkelte vindu er skiftet i tidsperioden 2010 - 2014

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Ytterdør i underetasjen tetter ikke mot karm grunnet skjevheter.

Beskrivelse:
Det registreres stedvis værslitte karmer.
Videre er terrassedører værslitt og fremstår med slitasjeskader.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det ble stedvis registrert løse beslag.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Hoveddel av vinduer er av eldre årgang.

Oppsummering **TG-2**

Enkelte vinduer er fra byggeåret, mens øvrige er skiftet på 1990-tallet. En begrenset del er skiftet i tidsperioden 2010-2014.
Det ble stedvis registrert løse beslag i utvendig tetting, værslitte karmer samt slitasjeskader på terrassedøren. Flere isolerglassruter er eldre enn 35 år, og selv om det ikke er påvist punkterte glass på befaringstidspunktet, må det påregnes at ruter i denne alderen kan punktere over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold på vinduer, terrassedører og ytterdør i underetasjen for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Ytterkledningen er fra opprinnelig byggeår.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Soltørket og oppsprukne kledningsbord.

Beskrivelse:
Det anmerkes at kledningen på husets værutsatte veggflater er noe værslitt, og det ble stedvis registrert sprukne kledningsbord.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er benyttet treklosser som smådyrsperre på ytterkledningen. Løsningen fører til at ventileringen av konstruksjonen er redusert.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Det sporadisk kontroll ble det ikke registrert manglende smådyrsperre.

Oppsummering **TG-2**

Kledningen på de mest værutsatte veggflatene fremstår som noe værslitt, og det ble stedvis registrert sprukne kledningsbord. Videre er det benyttet treklosser som smådyrsperre i nedkant av kledningen, en løsning som reduserer ventileringen av konstruksjonen. Redusert lufting og værslitasje kan over tid medføre økt fuktbelastning og fremskyndet nedbrytning av kledning og bakenforliggende konstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales utbedring av værslitt/sprukket kledning samt tiltak for å bedre luftingen bak kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre skadeutvikling.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Renner en innebygget i raftekasser og lar seg ikke forsvarlig inspisere.
Ved visuelle beskiktigelse fra stige mot gårdsplass og fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til svikt.

Oppsummering **TG-1**

Inspeksjonen er imidlertid begrenset grunnet innbygd utførelse.
Skjulte svakheter eller lekkasjer i rennesystemet kan derfor ikke utelukkes men det ble ikke registrert tegn som tilsier svikt eller lekkasjer på befaringsdagen.

6.9 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Pipa er tekket med beslag over yttertak og lar seg ikke besiktige.
Det opplyses at det utføres periodisk tilsyn / kontroll av det stedlige feievesen og det foreligger ingen kjente anmerkninger.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres stedvis fuktmerker i undertak av tre.

Beskrivelse:
Det ble ikke registrert fuktavvik og forholdene har med stor sannsynlighet oppstått før ny taktekking be etablert.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Takkonstruksjonen er utført som kaldt, uinnredet loft, og loftet var tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig ble taket besiktiget fra bakken. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen fremstår tilstrekkelig. Det registreres stedvis fuktmerker i undertak av tre, som med stor sannsynlighet har oppstått før ny taktekking ble etablert, og det ble ikke påvist aktive fuktavvik ved befaringen. Det ble ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig kontroll på kaldloftet.

6.11 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**

Taket har saltaks form.

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken, Via stige**

Taktekkingen ble kontrollert fra bakkenivå og fra stige på gårdsplass siden.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det foreligger opplysninger om at taktekkingen ble skiftet på begynnelsen av år 2000.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**

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

Ved visuell kontroll på kaldloft ble det ikke registrert tegn som tilsier svikt.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det ble ikke registrert tegn som tilsier svikt.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke**

Underetasjen har støpt gulv mot grunn.
Utover dette er det trebjelkelag og et betongdekke mellom bod i underetasjen og garasje.

Resultat skjevhetsmåling

Det ble foretatt kontroll i gangareal i sokkel, i kjellerstue og gang stue på hovedplanet uten at det ble registrert avvik utover forskriftskrav.
I vindfang i underetasjen registreres det helning på va 6 cm som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Oppsummering **TG-3**

Underetasjen har støpt gulv mot grunn, og for øvrig består etasjeskillet av trebjelkelag og et betongdekke mellom bod i underetasjen og garasje. Ved kontroll i gangareal i sokkel, kjellerstue og gang/stue på hovedplanet ble det ikke registrert avvik utover forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheten kan medføre redusert bruksfunksjon og bør vurderes utbedret dersom den oppleves som sjenerende.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring av gulv i tilknytning til vindfang i sokkel.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det foreligger ingen tilsynsrapporter.

Type pipe	**Teglsteinspipe**

Boligen har en 2 løps teglsteinspipe som er tekket med beslag over yttertak.
Sotluker ble påvist i kjellerstue.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**

Pipa her 3 synlige sider i sokkel noe som avviker i fra forskriftskrav om 4 synlige sider på en teglsteinspipe.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ildsted var demontert på befaringsdagen.

Beskrivelse:
Brannsikkerhet på gulv ved ildsted er ikke ivaretatt.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende brannsikker plate på gulv foran feieluke

Beskrivelse:
Det er ikke etablert brannsikkert materiale på gulv ved ildsted og sotluker i sokkel.

Oppsummering **TG-3**

Manglende brannsikring av gulv ved ildsted og sotluker medfører økt risiko for brann og bør utbedres. Det anbefales at forholdene vurderes nærmere av kvalifisert fagperson, samt at det gjennomføres tilsyn fra lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av tilstrekkelig brannsikkerhet på gulv ved sotluker og ildsted anbefales.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.14 Innvendig trapp TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Innvendig trapp ned til underetasjen er av tre i lukket utførelse.
Utover ufullstendig rekkverksløsning ref. punkt vedr. lovlighet, vurderes trappen å fylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk for å tilfredsstille sikkerhet i bruk, anbefales.

6.15 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2013/14
Innredningen med glatte fronter og laminerte benkeplater.
Integrerte hvitevarer

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredningen fremstår å være i bruksmessig tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funskjonstest.,	

6.16 Lovlighet / HMS

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

På mottatte tegninger fra kommunalt arkiv er rom med benevnelse "hobbyrom" i sokkel oppdelt og innredet som kjellerstue og et innredet rom som på befaringsdagen ble benyttet som et trimrom.
Bod og toalettrom i underetasjen er i dag ombygd og benyttes som bad.
På hovedplanet er deler av rominndelingen og bruk endret med blant annet et soverom som er innredet til bad. Utover dette kun mindre endringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Innflytningstillatelse datert 27.04.1965, foreligger.
Ferdigattest datert 25.03.2024 for tilbygg/terrasse, foreligger.

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

Trapp ned til underetasjen fra hovedplanet mangler rekkverk på en side og lysåpning på rekkverksbord på etablert rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
Trapp til kaldloft har håndlist på en side.

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

Rekkverkshøyden på eksisterende rekkverk på terrasse er på 98 cm.
Dagen forskriftskrav er 100cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Ingen ventilasjon
Rommet ventileres via vindusventil og åpningsvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Eier opplyser at rommet ble oppgradert i 2012.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.
Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av røropplegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.	

Oppsummering — **TG-2**

Vann og avløp skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fremtidig utskifting av rør fra byggeåret kan ikke utelukes.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av røropplegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Det er åpen rørfordeling i kjellerbod

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Det ble registrert stengekran på vanninntakt som stenger vannet på hovedplanet.
I sokkel er det egne stengekraner på rør i rør anlegget.
Stengekraner fungerte ved en enkel funksjonstest.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Enkelte vannrør og herunder vanninntaket er av eldre årgang og har usikker fremtidig funksjon.

Beskrivelse:
Vannrør av eldre årgang har usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Deler av vannrørene er av eldre årgang og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med bakgrunn i rørenes alder må det påregnes utskifting på sikt, og risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser øker med tiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men på sikt er det påregnelig med utskifting av de eldste vannrør i boligen.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Deler av det elektrisk anlegg er fra byggeåret. Sikringer på inntaket er skrusikringer og utover dette automatsikringer fra 2025 i to sikringsskap i underetasjen.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Kontroll opplyses utført i 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Samsvarserklæring datert 14.01.2026, foreligger. Samsvarserklæringen gjelder rehabilitering av sikringsskap.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Bereder på bad i sokkel har fast tilkobling.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det registreres hull i tilknytning til kabelføringer i sikringsskap.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på el-kontroll utført i 2016, hvor det ble registrert avvik. Ifølge mottatt kontrollrapport datert 18.03.2016 er disse avvikene i ettertid utbedret. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, med skrusikringer på inntaket, mens det for øvrig er montert automatsikringer fra 2025 i to sikringsskap i underetasjen. Ettersom kontrollen er eldre enn fem år, anbefales det å innhente ny dokumentasjon på anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.21 Oljetank — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det opplyses at det er nedgravd en oljetank på eiendomen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på om tanken er lovlig tømt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at tanken kontrolleres og vurderes av fagkyndig for å avklare videre håndtering.

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering **TG-0**

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.23 Varmesentral TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**

Luft til luft pumpe av ukjent alder.
Pumpen er montert før nåværende eier overtok boligen i 2011.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Beskrivelse:
Det opplysesat det utover rengjøring av filter i egen regi, ikke er foretatt service på anlegget.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Varmepumpen har tilnærmet oppnådd forventet funksjonstid.

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt.

Oppsummering **TG-2**

På grunn av alder og manglende service knytter det seg usikkerhet til fremtidig funksjon, og det må påregnes at anlegget kan svikte eller ha behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på anlegget anbefales.

6.24 Varmtvannsbereder: Under trapp TG-1

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**200 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Bod under trapp har sluk i gulvet

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Berederen fremstår uten tegn til svikt.

6.25 Varmtvannsbereder: På bad i underetasjen TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**ca 200**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Bereder står i rom med sluk i gulv.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Bereder fremstår uten tegn til svikt.

6.26 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering TG-1

Mekanisk avtrekk på bad og på kjøkken. Utover dette naturlig ventilering via klaffventiler og åpningsvindu.
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.27 Ventilasjon: Sentralavtrekk på loft. TG-IU

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Oppsummering	TG-IU
Det er sentral for et mekanisk avtrekk på loftet som ikke er i bruk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anlegget er ikke i bruk og tilstanden er høyst usikker.

6.28 Våtrom: Bad på hovedplan — TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet opplyses oppgradert i 2012 og arbeidet er utført av håndverkere.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate

Flis på vegg og malt himlingsflate.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Ved stikkprøvekontroll på veggflater ble ingen tegn til avvik registrert.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn som tilsier symptomer til skade.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det reistreres stedvis hulrom under flis og riss / sprekker samt bom i flis ved dørterskel.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Lokalt motfall
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Gulvet er tilnærmet flatt og deler av gulvet har motfall.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Beskrivelse:
Deler av gulvet har motfall til sluk under hjørnebadekar og sluk i dusjsonen.

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Gulvet har flisbelegg der det stedvis registreres hulrom under flis, samt riss og sprekker i fuger og bom i flis ved dørterskel. Fallforholdene mot sluk er mangelfulle ved at gulvet er tilnærmet flatt, og deler av gulvet har motfall til sluk både under hjørnebadekar og i dusjsonen. Dette medfører fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, men blir liggende på gulvet eller renner mot tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilegne badet en fortsatt forsiktig bruk og hensynta fallforhold på gulv som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet gjelder forebyggende tiltak ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Det registreres bruk av smøremembren og mansjett i sluk.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, ref. tidligere omtale.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til tettesjikt ved dør.
Det registreres at det ikke er etablert tilstrekkelig tetting rundt avløp fra servant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak anbefales det tiltak ved dørterskel.
Tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg anbefales etablert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Åpen dusj, Vegghengt klosett

Servantskap med servant, dusj i egen nisje, veggmontert toalett og hjørnebadekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Badet har et veggmontert toalett.

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det mangler drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten en slik drensåpning vil en eventuell lekkasje fra sisternen ikke bli synlig, slik at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid uten å bli oppdaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen

6.29 Våtrom: Bad i underetasjen — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppbygd i 2018.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Flis på vegg og malte panelplater i himling	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Vegg og himlingsflater fremstår uten tegn til skade.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvflate fremstår uten tegn til avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse og sluk i plast. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Servantskap med servant, veggmontert toalett og dusjvegg med forheng. Bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det mangler drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Uten en slik drensåpning vil en eventuell lekkasje fra sisternen ikke bli synlig, slik at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid uten å bli oppdaget.

Oppsummering sanitærutstyr TG-2

Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Uten en slik drensåpning vil en eventuell lekkasje fra sisternen ikke bli synlig, slik at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid uten å bli oppdaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuktføler med automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Alternativt fremskaffe annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon TG-1

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som normalt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Grunnet konstruksjonsmessige hindringer (vegger av betong) ble det ikke foretatt hulltaking i bruksvannutsatt sone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Ved fuktsøk på fritt eksponerte og fuktutsatte områder ble det ikke registrert fuktavvik.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er fremlagt beskrivelse på oppbygning av badet som dokumentasjon.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det er fremlagt beskrivelse på oppbygning av badet som dokumentasjon. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for våtrommet.	

6.30 Våtrom: Vaskerom TG-3

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Bruksvannutsatt område er mot yttervegg, følgelig er det ikke foretatt hulltaking.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Ved fuktsøk på normalt fuktutsatte områder ble det ikke registert fuktavvik.	

Oppsummering	TG-3
Vaskerommet er ikke oppbygd som et våtrom. Rommet har ikke sluk og har ventilering kun via vindusventil / åpningsvindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å tilegne rommet en forsiktig bruk i påvente av en oppbygning som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.31 Innvendige overflater

Beskrivelse
Det registreres høy slitasjegrad på parkett, på stue. Vedlikehold anbefales.

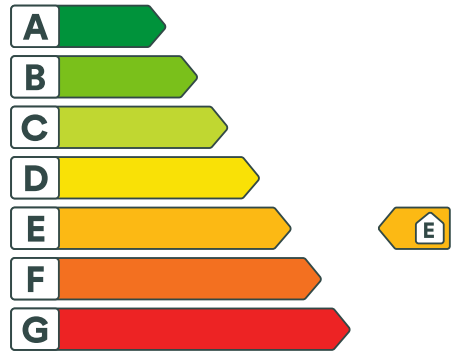
6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Vannbåren varme



Adresse **Rognersvingen 7, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321789**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182277320**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **324**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **251,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 088 kWh**



Rognersvingen 7, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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



Rognersvingen 7, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260221
Addresse	Rognersvingen 7		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Pål Gunnar Moxnes		

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?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1375201

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Bad og toalettrom i 1. etg er rehabilitert i 2012 av kollegaer som er fagfolk.Bad i sokkel er etablert i 2016 av firma.

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 ved kopi:

Har kontrakt fra firma som etablerte bad i sokkel.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

iht forskrift

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

iht forskrift

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:

varmelkabler og lys

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:

kontrakt ift bad i sokkel

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

Beskrivelse:

ble spylt av firma, da ungdommer har brukt for mye papir i toalettet.

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:

Nytt avløp fra bad i 1. etg ifm oppussing i 2012.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørleggerfirma.

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

Beskrivelse:

Eiendommen har ingen av delene.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Det ble skiftet tak på flere av boligene i Rognersvingen samtidig, men det var før vi kjøpte, mellom ca 2000 og 2011.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke, kan være mulig å finne ut av ved å kontakte naboer.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trolig en setningsskade fra oppføringen av boligen i yttergang i sokkel, kun på et lite område.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Har satt opp terrasse selv i 2012.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har satt opp terrasse selv i 2012.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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:

Nytt elopplegg i kjellerstue og trimrom utført av Trondheim EL, renovering av sikringsskap, ny kurs og installering av elbillader - utført av Trondheim EL.

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

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?:

Eltilsynet, kanskje i 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Noen få avvik, disse ble utbedret.

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

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

Beskriv:

nedgravd tank.

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?:

Endret planløsning noe i første etasje. Større entre, større bad, tatt bort et soverom. Delt av kjøkken og ordnet vaskerom, åpnet kjøkken mot spisestue.

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

Beskrivelse:

Terrasse og nye vinduer mot gårdsplass i første etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulighet for utleie, godkjent.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er godkjent.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Etablert dør i port. Usikker på om garasjeporten er funksjonell.

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:

Huseier

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 20.07.2026

Signert av *Pål Gunnar Moxnes*

Initialer selger:
P G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rognersvingen 7

Nabolaget Wærås/Havstein nordre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	4 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	8 min 0.7 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.5 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	12 min 0.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	7 min 3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 2.4 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

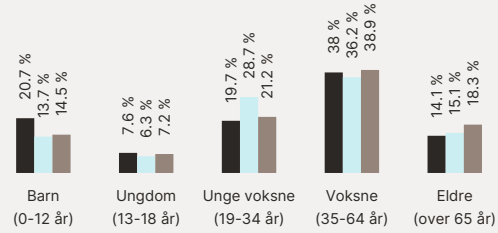
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wærås/Havstein nordre	620	279
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.7 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km
Sverresborg barnehage (1-5 år) 88 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

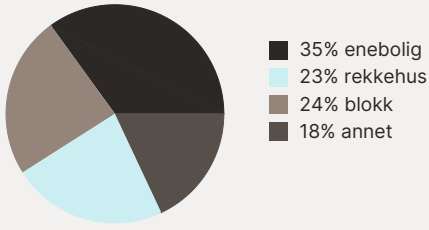
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Havstein kunstgrasbane Fotball	5 min 0.5 km
Åsveien skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.5 km
3T-Byåsen	7 min
EasyFit Byåsen	8 min

Boligmasse



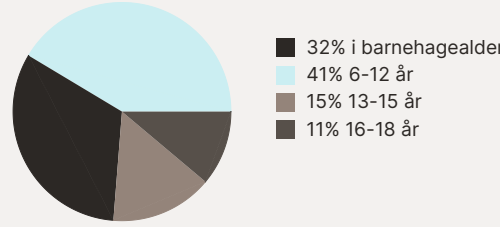
«Sentrumsnært men samtidig landlige omgivelser. Stille og rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

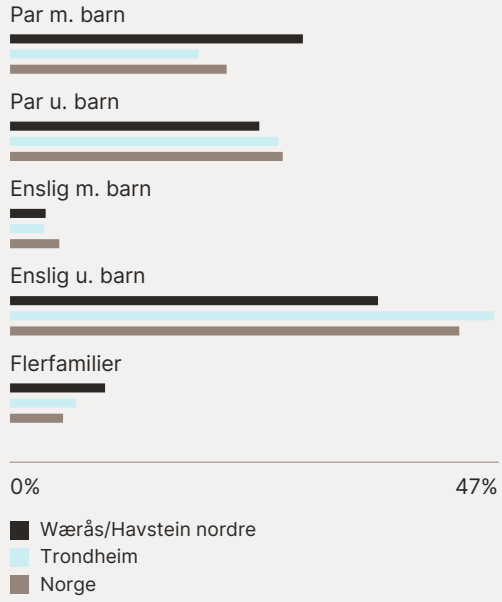
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	15 min
Vitusapotek Havstad Torg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



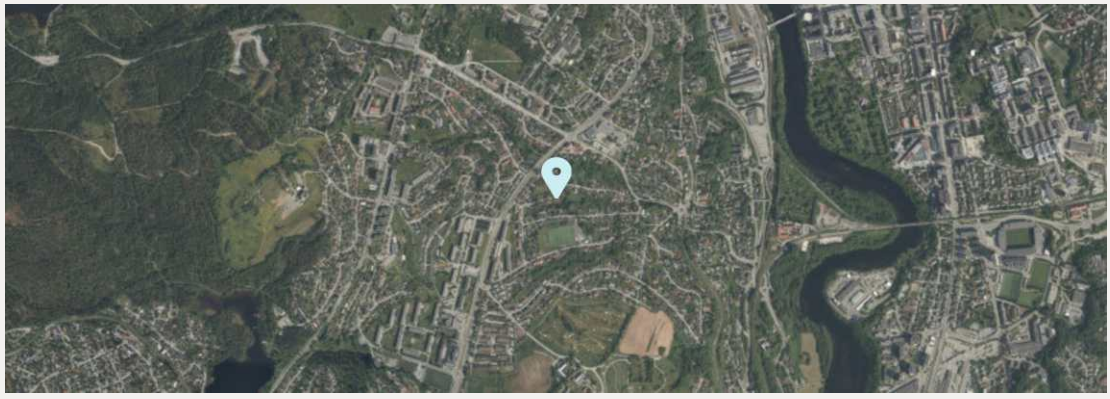
Familiesammensetning

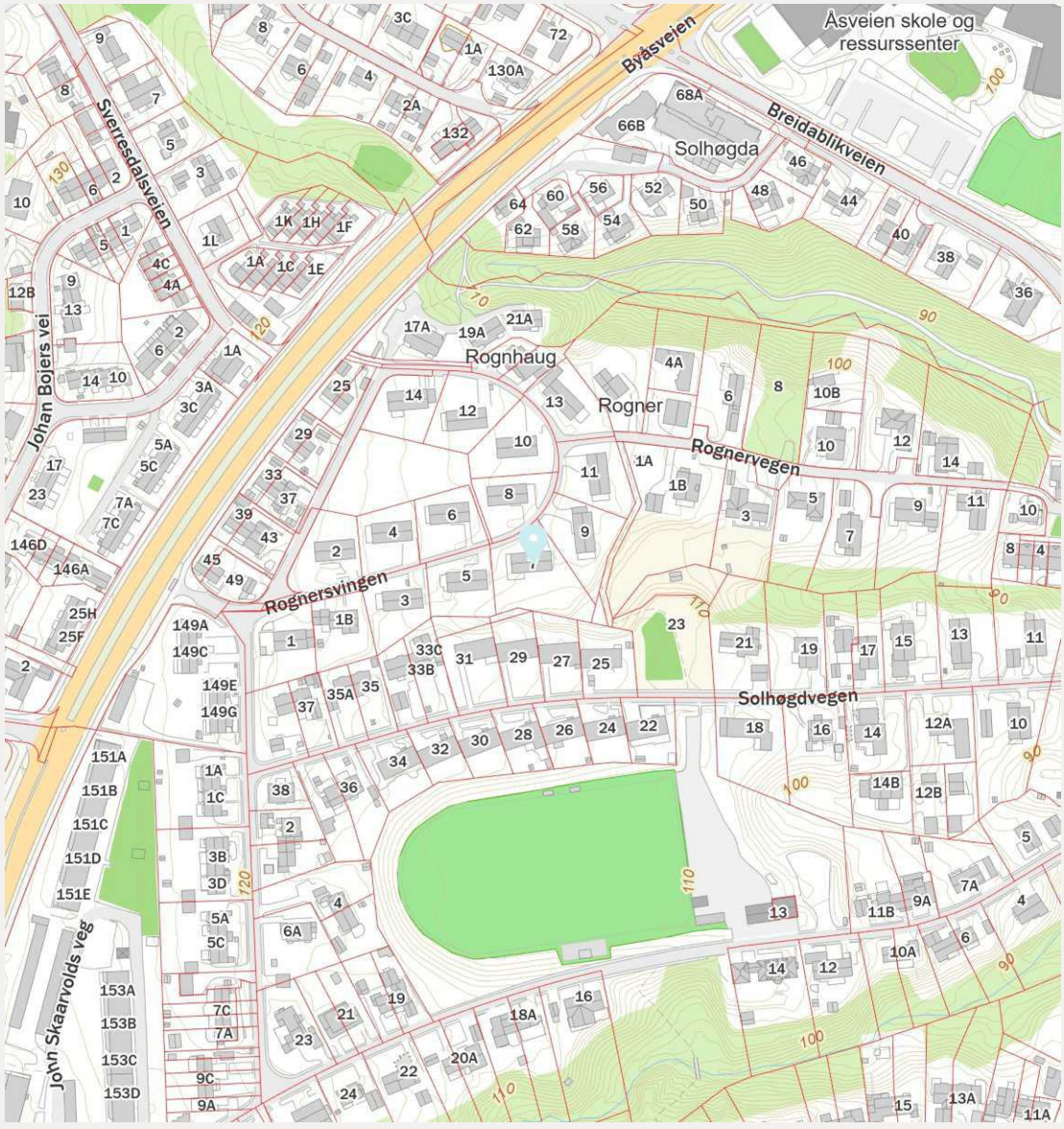


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





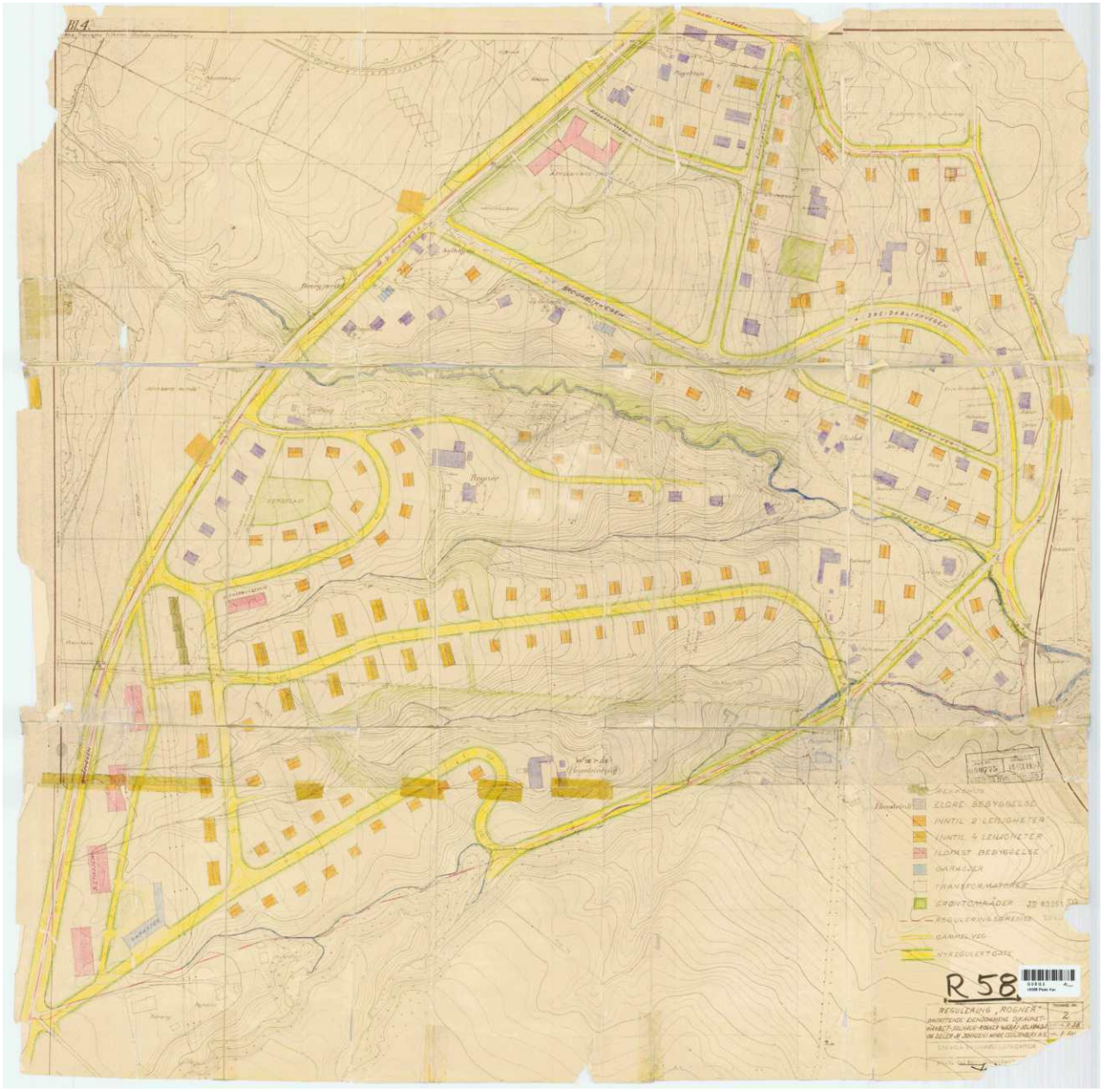
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 324	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Rognersvingen 7 7021 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp


III 4
ELDRE BEBYGGELSE
INNTIL 2 LEILIGHETER
INNTIL 4 LEILIGHETER
ILDMST BEBYGGELSE
GARASJER
TRANSFORMATORER
GRØNTOMRÅDER
REGULERINGSGRENSE
GAMMEL VEG
NYREGULERT GAT
R 58
REGULERING „ROGNER"
2

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R58

Journalnummer:

Planen er datert 10.11.51, sist endret 08.03.53
Stadfestet 01.10.53.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROGNER, OMFATTENDE EIENDOMMENE DIKAUNET, HAABET, SOLHAUG, ROGNER, WÆRÅS, SOLHØGDA OG DELER AV JOHNSENS MINDE M.FL.

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. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfaste materialer.

4. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke butikker innredet andre steder enn hvor dette er anmerket på planen.

5. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjer må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.

6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygnigsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Området omkring og øst for Wærås tillates ikke bebygget før det foreligger delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

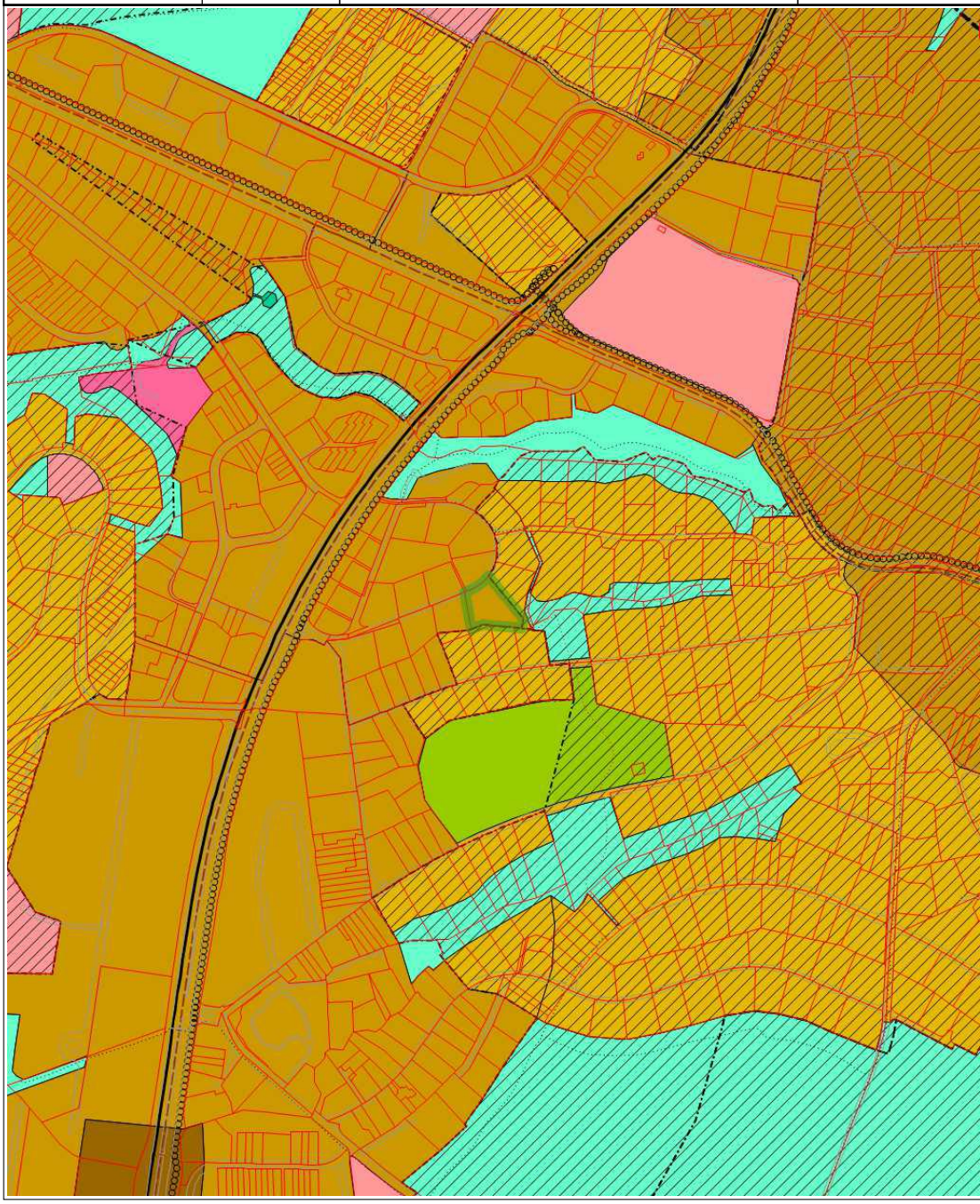
10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

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

000

102777/96

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 324	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Rognersvingen 7 7021 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 324	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rognersvingen 7 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 1042/14

Pål Moxnes
Rognersvingen 7

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marte Lønseth	12/26171 oppgis ved alle henvendelser		25.03.2014

Rognersvingen 7, godkjent ferdigattest

Byggested: **Rognersvingen 7** Gnr./Bnr.: **95/324**
Bygningsnummer: **182277320**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Pål Moxnes**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.03.2014.

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 IGT 3165/12.

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

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: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

79089/14

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/26171	25.03.2014

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marte Lønseth
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

79089/14

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/26171	25.03.2014

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.

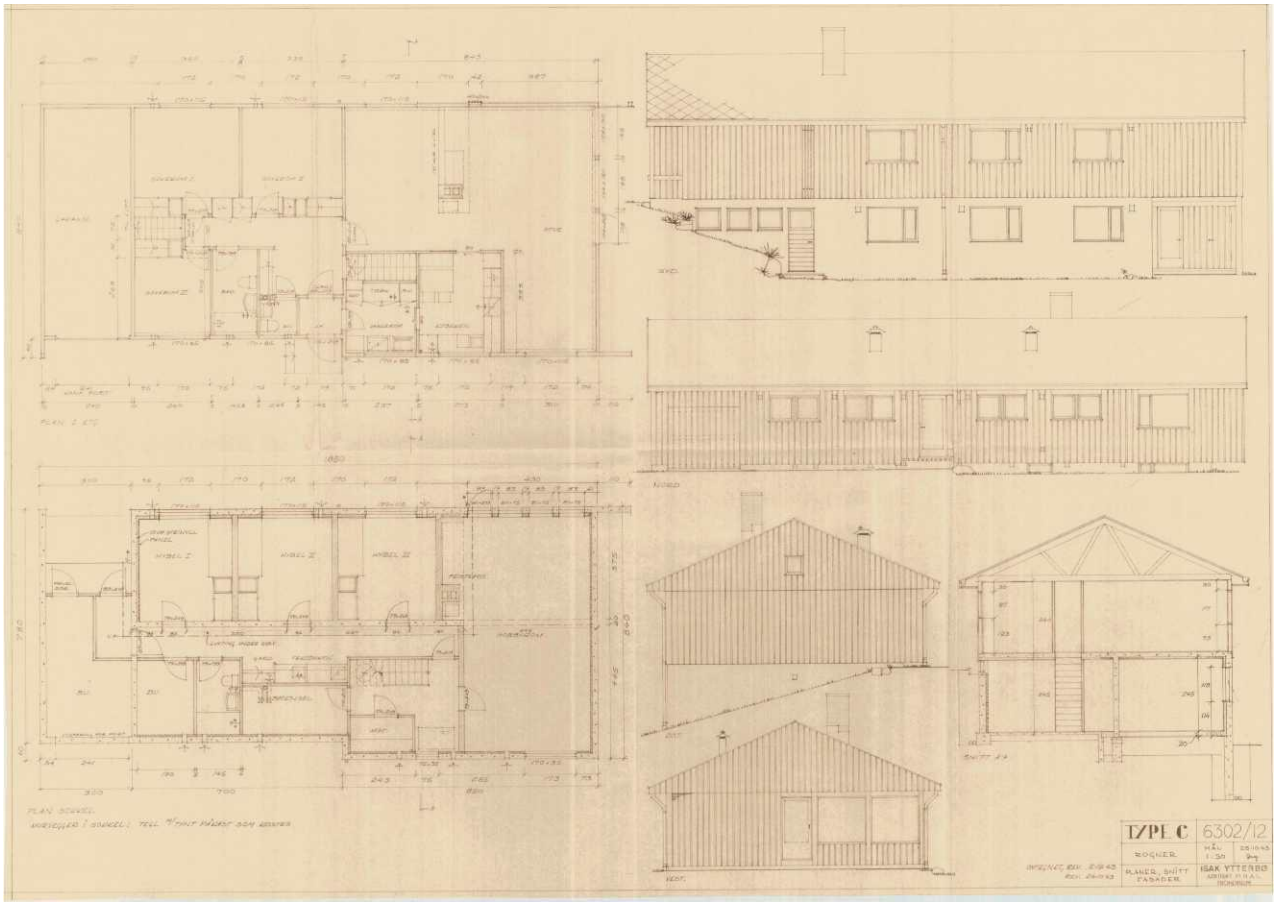
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

79089/14


TYP C
6302/12
ISAK YTTERBO

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260221
Adresse: Rognersvingen 7, 7021 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 95, Bnr. 324, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 18.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no