# Trollahaugen 32

NYLANDER & PARTNERS

**Innhold**


5

Velkommen til Trollahaugen 32

---

6

Nøkkelinformasjon

---

38

Eiendommen

---

48

Tekniske dokumenter

---



**Velkommen til**

# Trollahaugen 32

**ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG MED PANORAMAUTSIKT OVER FJORDEN | Carport | Solbelte | Nær marka | Fantastiske uteområder**

VELKOMMEN TIL TROLLAHAUGEN 32!

Særdeles attraktiv beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser på toppen av Trolla. Her får du en fantastisk utsikt over Trondheimsfjorden, hvor du kan nyte følelsen av å sitte på et cruiseskip når båtene glir forbi. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsrom, god takhøyde, rikelig med dagslys og en lun atmosfære.

Eiendommen har carport, en stor terrasse på 105 kvm, flotte uteområder og svært gode solforhold med sol fra ca. kl. 05.00 til 22.00 om sommeren. Tomten grenser mot friområde med rikt dyreliv, naturhage og bærbusker, mens hagen på oversiden har flat plen, steinheller og grønnsakshage.

Boligen ligger i et veletablert og familievennlig område med kort vei til marka, lysløyper, turstier, Trolla barnehage, idrettslag og flotte rekreasjonsområder. Her bor du i et rolig nabolag med hyggelige naboer og nærhet til både natur og Trondheim sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!

# Trollahaugen 32

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 490 000 |
| Omkostninger | 213 340 |
| Totalpris | 8 703 340 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 200 m² |
| BRA-i | 193 m² |
| BRA-e | 7 m² |
| TBA | 105 m² |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Eieform | Eier |
| Tomteareal | 867 m² |
| Byggeår | 1970 |






# Kontakt våre meglere

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim
@nylanderpartners.no



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim


















KEY







































































# Eiendommen

# Om boligen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 200,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 193,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 105,0 m²

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

Utvendige boder er ikke medregnet i boligareal.

**Innhold**
Boligen inneholder:
• 1. etasje: Gang, toalettrom, stue og kjøkken/spisestue.
• Sokkel: Gang, 2 boder, vaskerom, 2 baderom, tv-stue og 3 soverom.

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

**Oppussing**
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
• 2009: Ny planløsning i 1. etasje med etablering av større entré og nytt toalettrom, nytt kjøkken og spiseplass. Det ble også oppført veranda samt skiftet vinduer og bordkledning på berørte fasader.
• 2012: Etablering av nytt bad, oppgradering av tre soverom samt utskifting av vinduer og bordkledning på berørte fasader.
• Ca. 2012: Rørfornying fra det nyoppussede badet i sokkeletasjen og frem til kommunal kum nederst i hagen.
• Ca. 2012: Det ble etablert parkeringsplass inntil eiendomsgrensen mot Trollahaugen 34. Tiltaket omfattet støpning av en forstøtningsmur langs tomtegrensen (ca. 3 meter) og en mur vinkelrett inn mot eksisterende mur under dagens carport. Samtidig ble det etablert tretrapp med rekkverk ned til inngangsdøren i underetasjen, hvor deler av trappen ligger inntil tomtegrensen mot Trollahaugen 34.

Samtidig ble det på eiendommen Trollahaugen 34 etablert to biloppstillingsplasser langs forstøtningsmuren og veien Trollahaugen. Det ble også satt opp rekkverk i tre i bakkant av parkeringsplassen på Trollahaugen 32, ved biloppstillingsplassene på Trollahaugen 34, samt et rekkverk mellom eiendommene.

Selger opplyser at det forelå en muntlig avtale mellom eierne av Trollahaugen 32 og Trollahaugen 34 om at tiltakene var akseptert av begge parter. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at etableringen av parkeringsplassen på Trollahaugen 32 er omsøkt eller godkjent. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke om tiltaket er søknadspliktig og om nødvendige tillatelser foreligger.

**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 oppstillingsplasser på egen tomt.

**Diverse**
Det gjøres oppmerksom på at TV-stue i sokkeletasjen ikke oppfyller krav til rom for varig opphold grunnet ikke tilfredsstillende rømningsvei.

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

Sokkel:
• Matbod er utvidet i deler av disp-rom

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

Sokkel:
• Disp-rom brukes i dag som TV-stue
• Det er fjernet et vindu på det overnevnte rommet, samt satt inn et nytt på annen vegg på samme rom

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.

Selger kommenterer følgende om feil som kjøper bør vite om:
• Stue, nederste vindu som vender mot nabo i T34 er punktert. Bad fra byggeår: Varmekablene i gulvene fungerer dårlig på begge bad, og enkelte områder blir ikke varme. Toalettsisternen bruker lang tid på å fylle seg opp etter spyling.

**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
• Pusset opp bad nr 2 i 2012

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• Granbo VVS i Trondheim

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
• Ja
• Ta kontakt med Granbo ved behov

4. Ble sluk skiftet?
• Ta kontakt med Granbo ved behov

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
• Ja, kun av faglært
• Både i 2009 og 2012 av Delta Elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Ja
• Ligger i boligmappa. Ta kontakt med Delta Elektro ved behov.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
• Rørfornyelse fra bad 2 ca 2012 pga tilbakeslag fra kommunal kum. Rørfornyelse ok.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
• Ja, kun av faglært
• Rørfornyelse fra bad 2 ca 2012. Oppussing av bad nr. 2 i 2012 og WC i 2009.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Nei
• Må sjekkes opp ved behov

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
• Et vindu i stue er punktert. Oppgitt til megler

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Ja, kun av faglært
• Byttet tilhørende fasade, terasse og vinduer mm ved oppussing både i 2009 og 2012

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

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Ja, kun av faglært
• Endringer ved oppussing av kjøkken, bad, bytte sikringsskap, utebelysning, oppussing soverom mm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
• Ja
• Ligger i boligmappa. Delta Elektro.

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?
• Endret i 2009. Søkt og ferdigattest ok.

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

Har boligen garasje eller carport?
• Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?
• Ombyggingen i 2009 er det ferdigattest på

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: 0
TG 1: 15
TG 2: 13
TG 3: 0
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
• Boligens utvendige fuktsikring er trolig fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. Boligens utvendige fuktsikring vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Rom under terreng
• Overflater i rom under terreng fremstår med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier på overflater mot terreng. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen.

Yttervegg og fasade
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader. På deler av fasader hvor kledningen vurderes å være av noe eldre dato er det påvist at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet. Musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

Renner og nedløp
• Renner og nedløp er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mindre skader. Renner og nedløp har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Taktekking
• Utvendig taktekking er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing på overflater. Utvendige taktekking har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Etasjeskille og gulv på grunn
• Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein
• Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Toalettrom
• Toalettrommet er fra 2009. Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader, men det bemerkes at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil på vegg/vindu og at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sisterne.

Avløpsrør
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Våtrom: Baderom - Overflater
• Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Dørterskel danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk
• Baderommet er av eldre ukjent dato og det er ukjent utførelse på eventuelt tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Øvrig
• Vaskerommet har ikke ett tilfredsstillende tettesjikt og vurderes derfor å ikke tilfredsstille krav til våtrom. Ved en eventuell lekkasje vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom - Fukt
• Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegger.

Våtrom: Baderom - Fukt
• Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til fuktutsatte overflater ikke er tilgjengelig.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Tv-stue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.
• Det er ikke etablert håndløper på vegger.
• Høyde på rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.

**Byggemåte**
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
Den er 867,10 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. 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 16.07.2026 som gjelder for fasadeendring, endret planløsning, uthus, bod, 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: D

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 8 490 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

212 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

8 722 640,- 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. 18 710,-. 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**
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 590 401,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 361 603,00.
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 ennoppgitt.

# Offentlige forhold

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

**Regulering**
Eiendommen er hovedsakelig regulert til småhus, iht. reguleringsplan med plannavn Trolla Brug`s eiendom sørvest for Bynesveien, og planID r0541f.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til ytre byområder (Byggesone 4).

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:
Dnr. 224222, tgl. 01.01.2018 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 9448, tgl. 16.08.1967 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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**
• Gang: To lamper ved speil medfølger ikke.
• Toalett: To lamper ved speil medfølger ikke.
• Kjøkken/spisestue: Belysning i vindu og gardiner medfølger ikke.
• Stue: Lysekrone og øvrig belysning medfølger ikke.
• Terasse/balkong: Belysning kan medfølge, (to av lampene virker ikke - en vegghengt og en over bord).
• Tv-stue: Gardiner medfølger.
• Soverom 10,5: Gardiner medfølger ikke.
• Soverom 10,5 midten: Taklampe medfølger ikke. Garderobeskap i god stand, kan medfølge uten kostnad. Seng i dårlig stand, kan medfølge uten kostnad. Gardiner og rullegardiner medfølger.
• Soverom 10: Taklampe medfølger ikke. Garderobeskap i god stand, kan medfølge uten kostnad. Seng i dårlig stand, kan medfølge uten kostnad. Gardiner og rullegardiner medfølger.

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 Elisabeth Skonseng.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Trollahaugen 32.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 420, bnr. 126 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260158.

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

Provisjon 0,700 % 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. 102 000,-

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Boligselgerforsikring54 485,00

Foto6 000,00

Interiørrådgiver1 875,00

Kommunal informasjon3 569,00

Tilstandsrapport19 250,00

Tinglysingsgebyr sikring545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk.300,00

Utlegg er summert til kr. 86 024,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 188 024,-.

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.

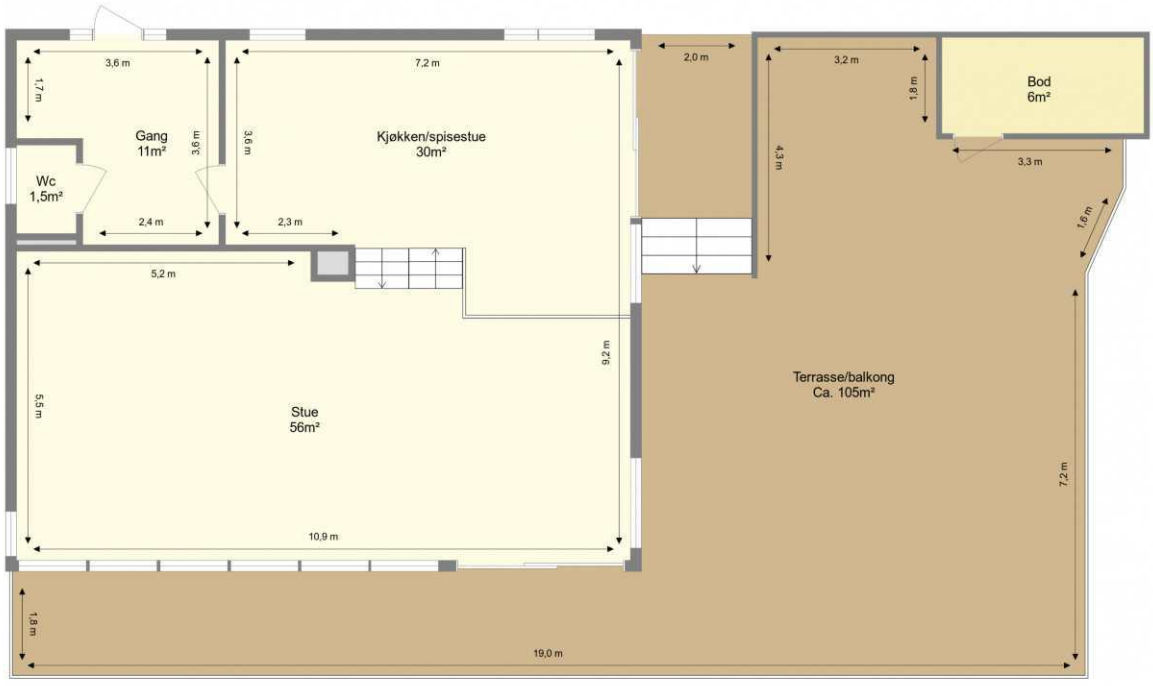
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 18.08.2026

# Tekniske dokumenter

# Trollahaugen 32

## 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.

# Trollahaugen 32

## Sokkel




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.

# Trollahaugen 32
# 7018 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1970 |
| BRA: | 200 $m^2$ |
| BRA-i: | 193 $m^2$ |
| Rapportdato: | 8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 15 | 13 | 0 | 2 |

Supertakst

GNR: 420 BNR: 126

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Trollahaugen 32
7018 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43685

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og mangelfull dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | Boligens utvendige fuktsikring er trolig fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. Boligens utvendige fuktsikring vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Rom under terreng | Overflater i rom under terreng fremstår med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier på overflater mot terreng. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen. |
| Yttervegg og fasade | Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader. På deler av fasader hvor kledningen vurderes å være av noe eldre dato er det påvist at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet. Musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull. |
| Renner og nedløp | Renner og nedløp er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mindre skader. Renner og nedløp har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Taktekking | Utvendig taktekking er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing på overflater. Utvendige taktekking har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv. |
| Ildsted/Skorstein | Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. |
| Toalettrom | Toalettrommet er fra 2009. Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader, men det bemerkes at rommet kun |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| | ventileres med naturlig avtrekk via ventil på vegg/vindu og at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sisterne. |
| Avløpsrør | Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Vannledninger | Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Våtrom: Baderom - Overflater | Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Dørterskel danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. |
| Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk | Baderommet er av eldre ukjent dato og det er ukjent utførelse på eventuelt tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. |
| Øvrig | Vaskerommet har ikke ett tilfredsstillende tettesjikt og vurderes derfor å ikke tilfredsstille krav til våtrom. Ved en eventuell lekkasje vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Baderom - Fukt | Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegger. |
| Våtrom: Baderom - Fukt | Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til fuktutsatte overflater ikke er tilgjengelig. |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Tv-stue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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

Det er ikke etablert håndløper på vegger.

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

Høyde på rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **5.6.2026** | **8.6.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Elisabeth Skonseng** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Alexander Storsve** | Telefon: | **48257022** |
| Firma: | **Takst-Forum Trøndelag AS** | Epost: | **alexander@tft.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Frende Forsikring** | | |

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Trollahaugen 32, 7018 Trondheim** | | | | | | |
| Kommunenr: | **5001** | Gårdsnr: | **420** | Bruksnr: | **126** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1970** | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

# 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **100** | **100**<br>Romfordeling:<br>Gang, toalettrom, stue og kjøkken/spisestue. | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen. | **0** | **105** |
| **Sokkel** | **100** | **93**<br>Romfordeling:<br>Gang, 2 boder, vaskerom, 2 baderom, tv-stue og 3 soverom. | **7**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **200** | **193** | **7** | **0** | **105** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er trolig fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og noe forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen.

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendige overflater er skjult under terreng.

## 6.3 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

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

Overflater i rom under terreng fremstår med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist synlige tegn til fuktinntrekk og forhøyede fuktverdier på overflater mot terreng. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av slitasje/feil på utvendig fuktsikring og kapillært opptrekk fra grunnen.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

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

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasse/balkong.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med datostemplinger fra 2009 og 2012. Flere vinduer er trolig fra byggeår, men har fått skiftet glass.

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

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

## 6.6 Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Store deler av utvendige fasader er oppgradert i 2009 og 2012.

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

**Oppsummering av yttervegg og fasade** **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

På deler av fasader hvor kledningen vurderes å være av noe eldre dato er det påvist at kledningen ikke er tilfredsstillende luftet. Musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Påviste avvik anbefales utbedret.

## 6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
|---|---|

Renner og nedløp er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist mindre skader.

Renner og nedløp har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Innredet (lukket konstruksjon) |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Ja |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-1 |
|---|---|

Ved en kontroll av utvendige overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter.

Innvendige deler av takkonstruksjonen fremstår i all hovedsak som en lukket konstruksjon. Det forutsettes derfor riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde deler av konstruksjonen. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved kontroll av utvendige overflater er det påvist luftespalter ved raft, slik at luftingen kan synes å være ivaretatt. Ved en kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist tegn til vesentlige skader eller avvik.

Det gjøres oppmerksom på at bærende limtredragere er ført ut gjennom yttervegg og vil derfor være noe ekstra utsatt for fukt. Det vil derfor være påregnelig med noe ekstra vedlikehold.

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Takstein |

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av taktekking** **TG-2**

Utvendig taktekking er fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mosegroing på overflater.

Utvendige taktekking har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

## 6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Ikke kontrollerbart |

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

Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje på teglsteinspipe er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkenet er fra 2009. Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.13 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |

Tv-stue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |
| Det er ikke etablert håndløper på vegger. | |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Høyde på rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav. | |
| 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 |

## 6.14 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Ja |
| Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne? | Ja |
| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-2** |
| Toalettrommet er fra 2009. Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader, men det bemerkes at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil på vegg/vindu og at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sisterne. | |

## 6.15 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Omfang og utførelse er ukjent. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.16 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Omfang og utførelse er ukjent.

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

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.17 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Omfang og utførelse er ukjent. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | |
| Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler vurderes å være av eldre dato og det er mangelfull dokumentasjon/historikk. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og mangelfull dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. | |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke foretatt service. | |
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-1** |
| Varmepumpe (luft-luft) er datostemplet 2022 og vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.19 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2009 | |
| Størrelse | |
| 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-1

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i er rom med sluk i gulvet.

## 6.20 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Boligens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer. | |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

## 6.21 Våtrom: Baderom

**Overflate**

| |
|---|
| Beskrivelse av overflate |
| Baderommet fremstår med flislagte overflater. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet er fra 2013. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|
| Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-IU** |
|---|---|
| Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegger. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.22 Våtrom: Baderom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Baderommet fremstår med flislagte overflater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baderommet er av ukjent alder. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.<br><br>Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Dørterskel danner en avgrensing mellom sluk og øvrige vanninstallasjoner og det vurderes derfor å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. | |

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|
| Det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk. |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|
| Baderommet er av eldre ukjent dato og det er ukjent utførelse på eventuelt tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. | |

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|
| Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse på eventuelt tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|
| Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til fuktutsatte overflater ikke er tilgjengelig. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.23 Øvrig

| Beskrivelse |
|---|
| Vaskerommet fremstår med malt overflate på gulv og malt overflater kombinert med panel på vegger. Av utstyr finnes det varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil på vegg. |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|
| Vaskerommet har ikke ett tilfredsstillende tettesjikt og vurderes derfor å ikke tilfredsstille krav til våtrom. Ved en eventuell lekkasje vurderes det å ville være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Med bakgrunn i påvist avvik anbefales en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer. | |

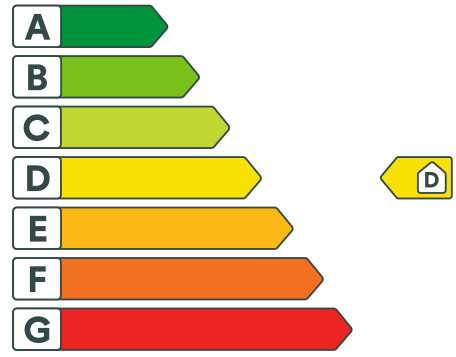
## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme




| Adresse | |
|---|---|
| **Trollahaugen 32, 7018 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**08.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-308792** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**182097381** |
| Gårdsnummer<br>**420** | Bruksnummer<br>**126** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1970** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**200,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**193,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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 |
|---|
| **215,50 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **223,01 kWh/m²** | **43 041 kWh** |




# Trollahaugen 32, 7018 TRONDHEIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Trollahaugen 32, 7018 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 på varmeanlegg

#### Tiltak 3: 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.

### Tiltak utendørs

#### 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 6: 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 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: 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: 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 16: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 20: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### 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: 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 24: Isolering av gulv mot grunn

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

### 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.

## 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

# Trollahaugen 32

Nabolaget Trolla - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Trollahaugen 10<br>Linje 21, 114 | 3 min<br>0.2 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 10 min<br>7.1 km |
| Trondheim Værnes | 38 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>392 elever, 25 klasser | 9 min<br>5.6 km |
| Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)<br>263 elever, 19 klasser | 9 min<br>5.7 km |
| Åsveien skole og ressurssenter (1-1...<br>550 elever, 36 klasser | 12 min<br>7.5 km |
| Sverresborg skole (8-10 kl.)<br>529 elever, 31 klasser | 13 min<br>7.4 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>476 elever, 31 klasser | 16 min<br>9.3 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 8 min |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever | 14 min<br>8.8 km |

«Nærhet til turterreng og sjø. Lita grend og godt lokalmiljø»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

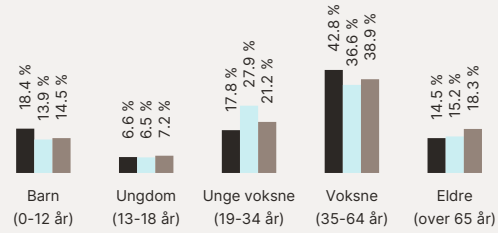
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Trolla | 636 | 271 |
| Trondheim kommune | 210 494 | 110 487 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Trolla barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 4 min<br>0.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ilsvika<br>PostNord | 7 min<br>4.9 km |
| Coop Extra Ila | 8 min |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

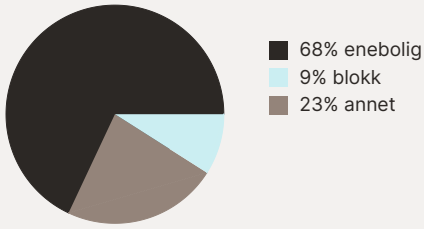
### Støynivået
Lite støynivå 96/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Trollabanen<br>Fotball | 8 min<br>0.6 km |
| Ilsvikøra<br>Ballspill | 8 min<br>5.1 km |
| EasyFit Ilsvika | 7 min |
| 3T-Ilsvika | 7 min |

## Boligmasse



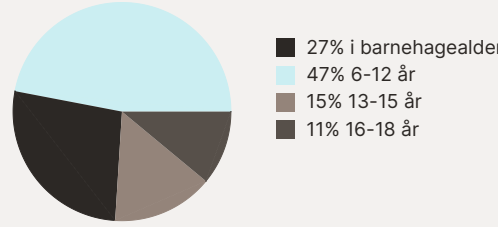

«Utsikt, nærhet til sjø og mark, godt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

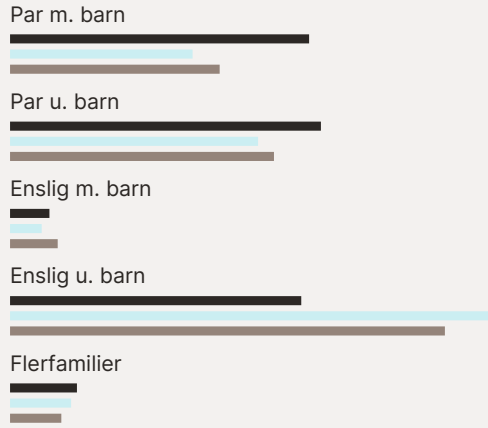
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Byåsen Butikksenter | 13 min |
| Vitusapotek Byåsen | 13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



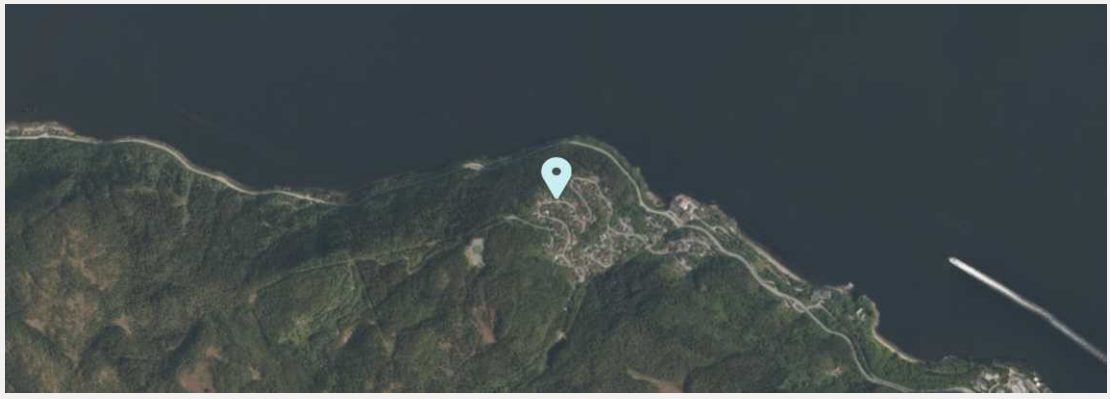

## Familiesammensetning

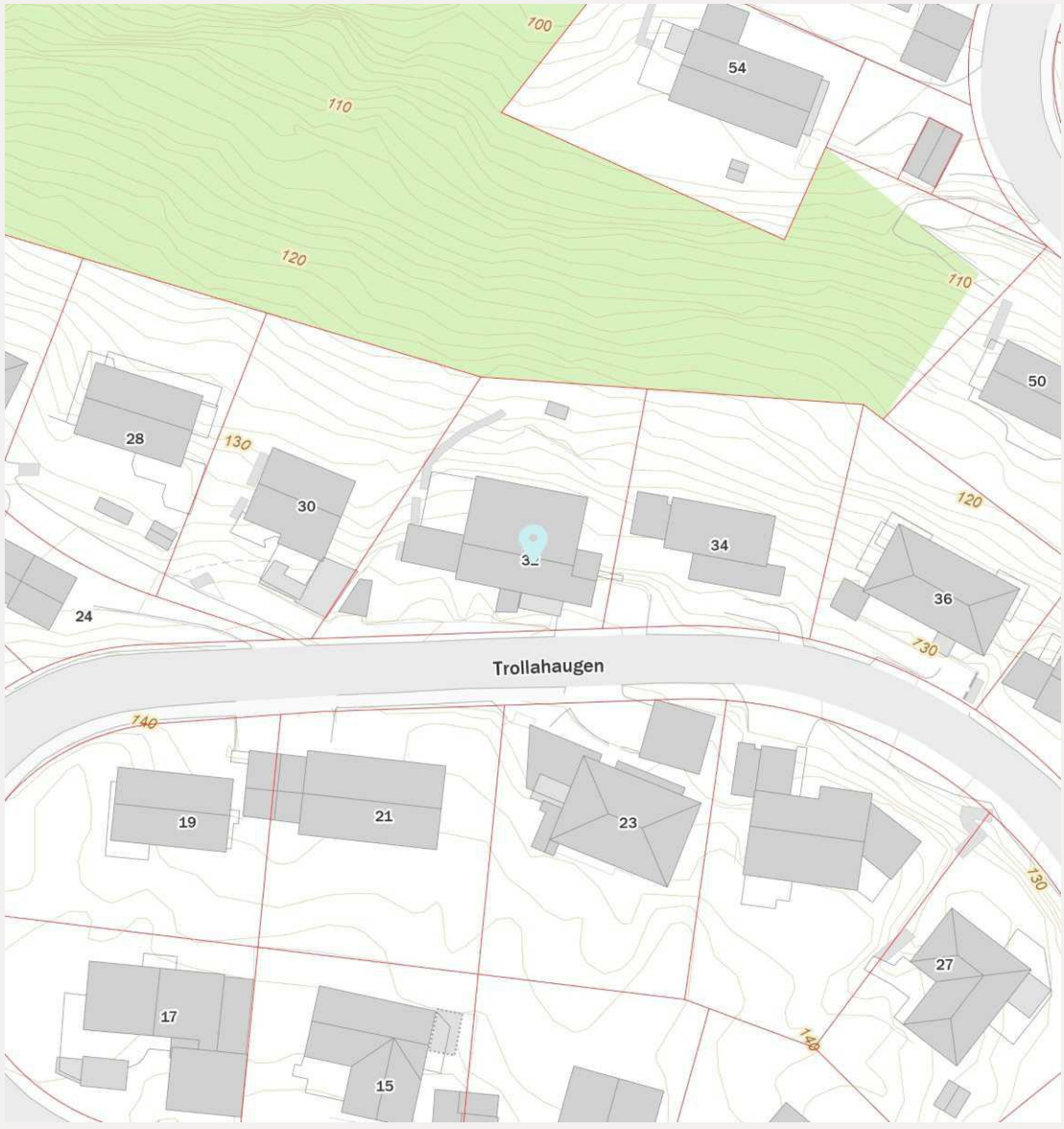



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

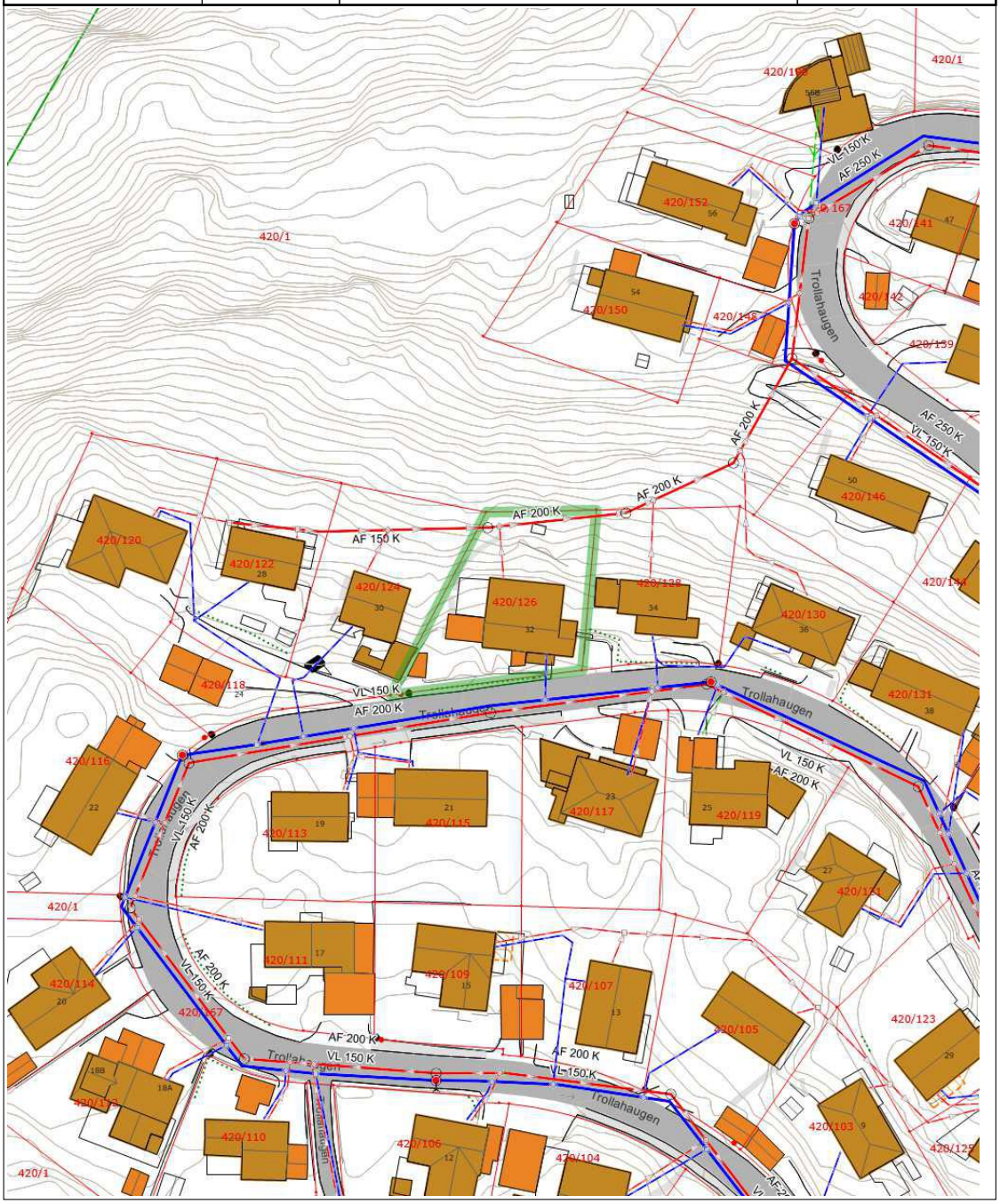
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



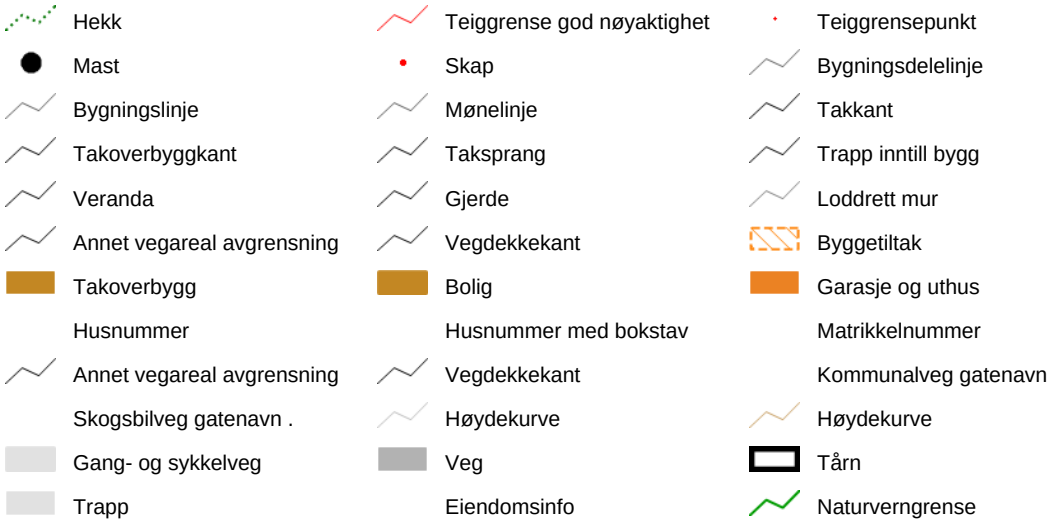


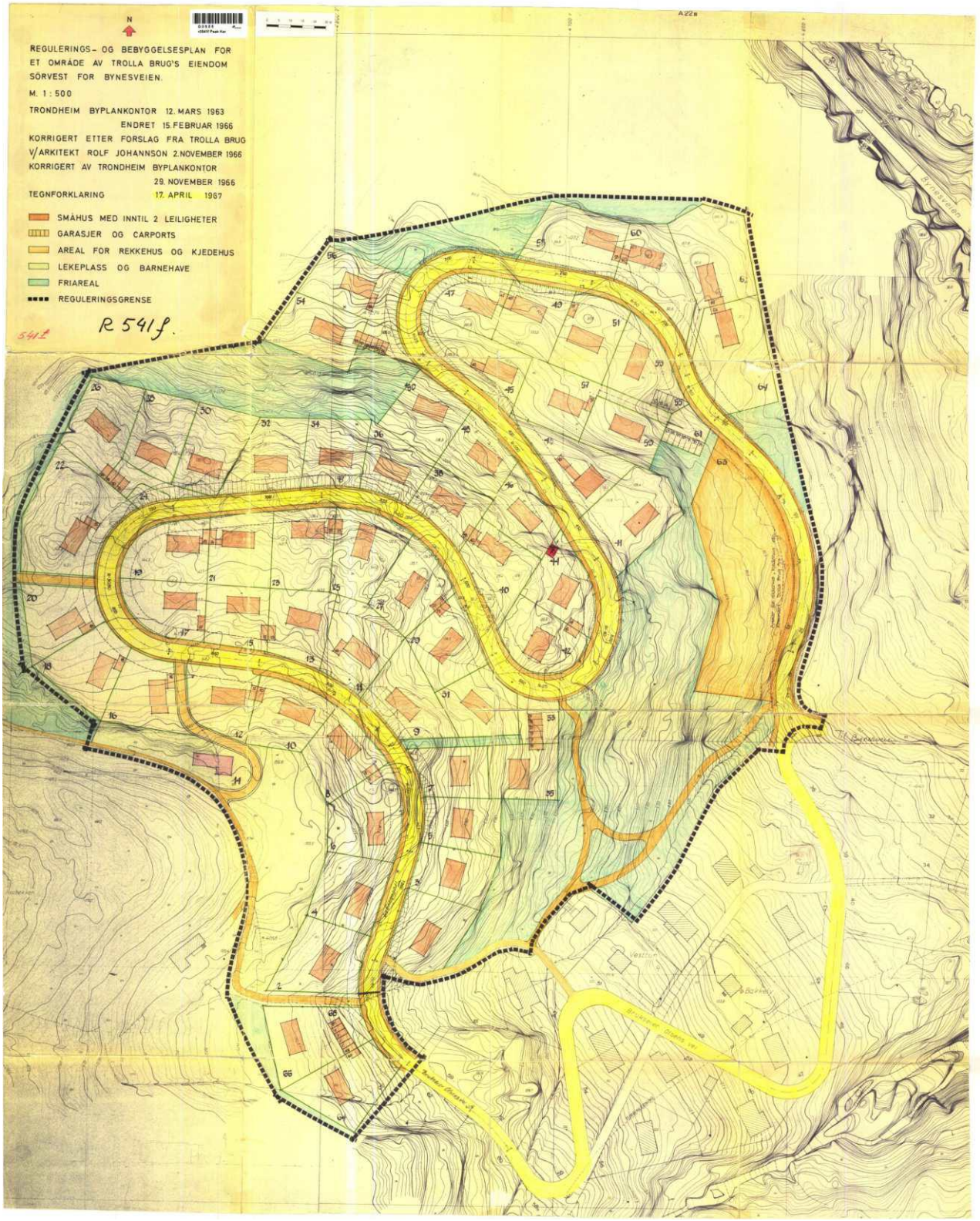

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

| Trondheim | Basiskart med stikkledninger og tiltak | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 420 | Bnr: 126 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Trollahaugen 32<br>7018 TRONDHEIM | | | |
| | Annen info: | | | | |

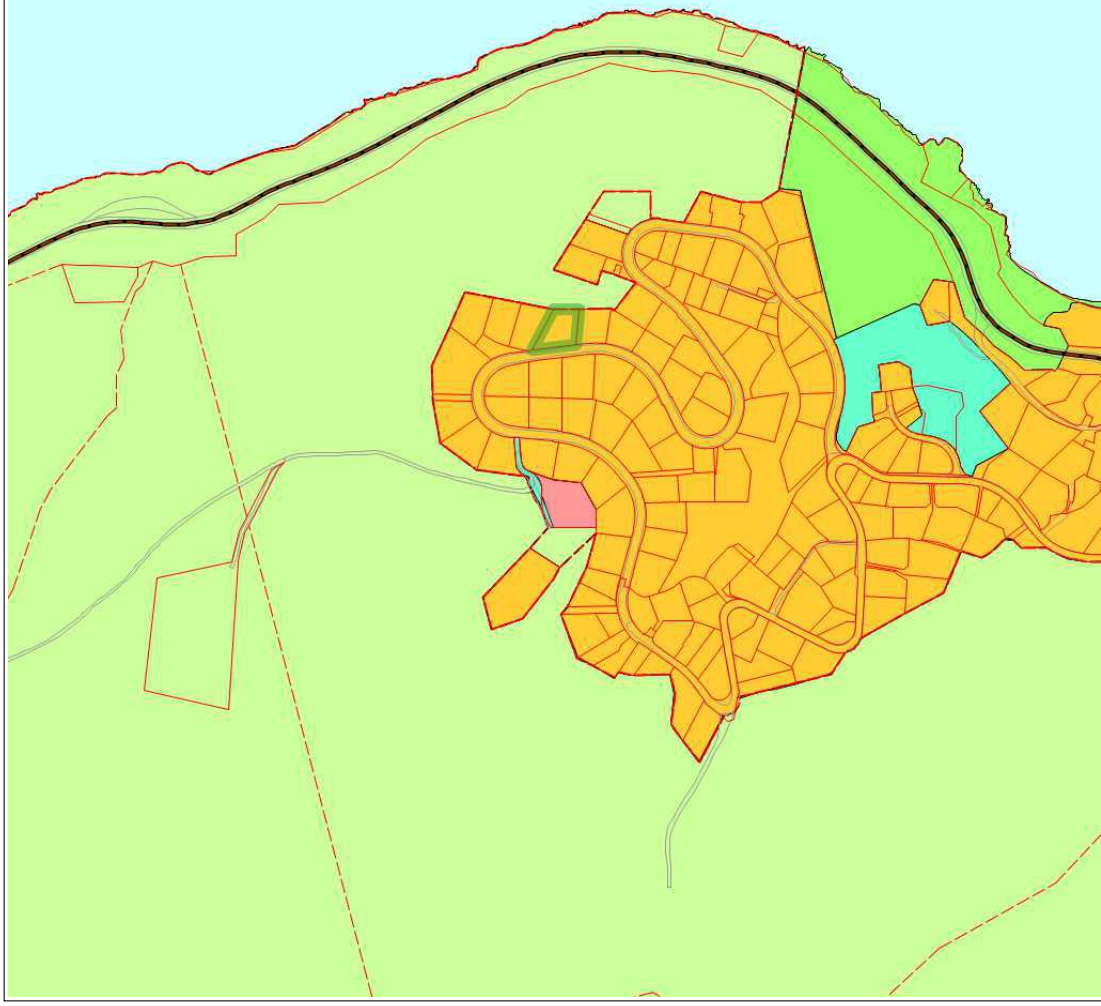


# Tegnforklaring




N
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR
ET OMRÅDE AV TROLLA BRUG'S EIENDOM
SØRVEST FOR BYNESVEIEN.
M. 1 : 500
TRONDHEIM BYPLANKONTOR 12. MARS 1963
ENDRET 15. FEBRUAR 1966
KORRIGERT ETTER FORSLAG FRA TROLLA BRUG
V/ ARKITEKT ROLF JOHANNSON 2. NOVEMBER 1966
KORRIGERT AV TRONDHEIM BYPLANKONTOR
29. NOVEMBER 1966
TEGNFORKLARING 17. APRIL 1967
SMÅHUS MED INNTIL 2 LEILIGHETER
GARASJER OG CARPORTS
AREAL FOR REKKEHUS OG KJEDEHUS
LEKEPLASS OG BARNEHAVE
FRIAREAL
REGULERINGSGRENSE
R 541 f.
541 L
A22a
Byneset
Byneset

| Trondheim | Kommuneplanens arealdel | | | | | Målestokk 1:5000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 420 | Bnr: 126 | Fnr: 0 | Snr: 0 | |
| | Adresse: | Trollahaugen 32<br>7018 TRONDHEIM | | | | |
| | Annen info: | | | | | |



# Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Hensyn friluftsliv (marka)


Byggegrense - marka


Kollektivtrase


Fjernveg


Byggesone 4


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


LNFR


Framtidig LNFR

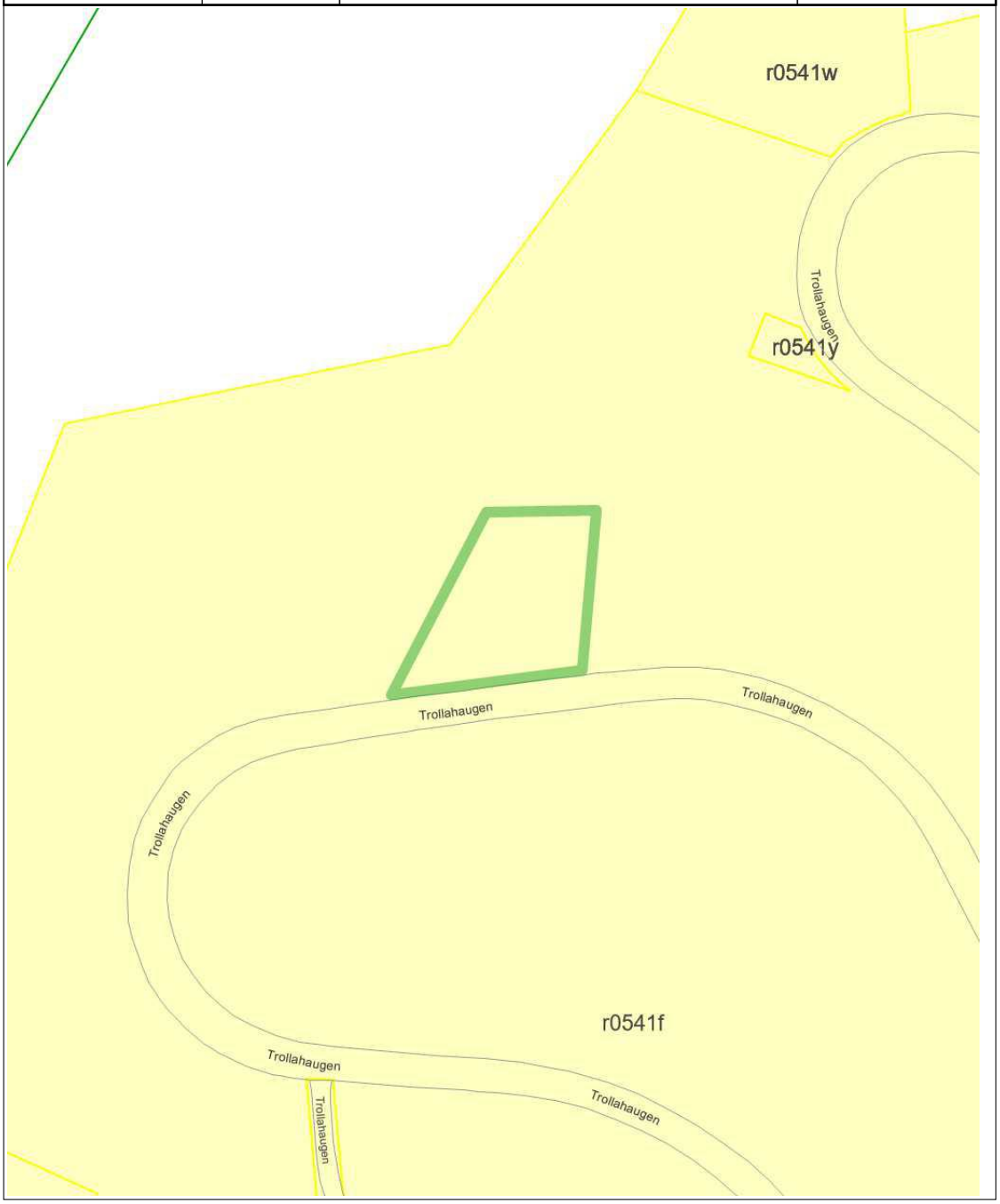

Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 420 | Bnr: 126 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Trollahaugen 32<br>7018 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Naturverngrense

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Skogsbilveg gatenavn .

# Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200)

TRONDHEIM KOMMUNE

Referansenummer: 5QDNQ6

Registrert dato: 2009-06-11 21:48:05

| Melding om arbeid | |
|---|---|
| Det meldes om tidspunkt for | |
| ⊙ Igangsetting av tiltak | O Ferdigstilt arbeid |
| Dato for igangsetting / ferdigstilt arbeid | |
| 20.03.2009 | |
| Hvem er innsender | |
| ⊙ Tiltakshaver | O Ansvarlig søker |
| Kommunens saksnummer [eksempel 08/12345] | |
| 09/11063 | Trollahaugen 32 |
| Gårds- og bruksnummer | |
| Gnr. 420 | TRONDHEIM KOMMUNE |
| Bnr. 126 | Saksbehandler / Kopi til |
| Fnr. | 11 JUNI 2009 |
| Snr. | Saksnr. 09/11063 / Dok.nr 6 / Løpenr. 107716/09 |
| For kommunens saksbehandling 09/05415 | Vedtaks.bl / Arkivkode L42 / Dok.§ |

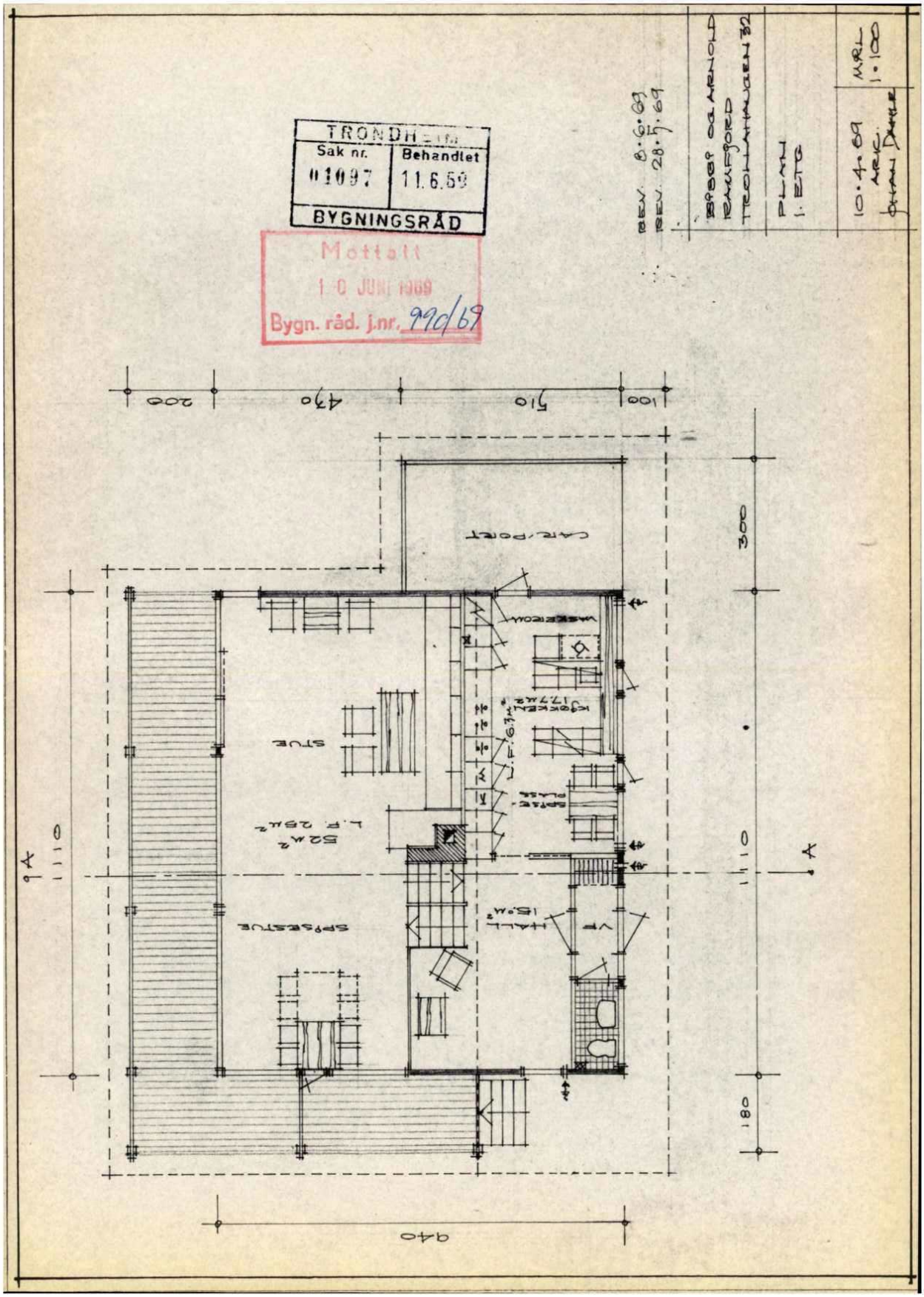
| Parter | |
|---|---|
| Tiltakshaver | |
| Fornavn | |
| Elisabeth | |
| Etternavn | |
| Skonseng | |
| Adresse | |
| Trollahaugen 32 | |
| Postnummer | |
| 7018 | |
| Poststed | |
| TRONDHEIM | |
| Telefon | |
| 99099878 | |
| E-post | |
| elisabeth.skonseng@sansogsamling.no | |
| Benyttes det en "Ansvarlig søker" for søknaden? | |
| ⊙ Ja | O Nei |

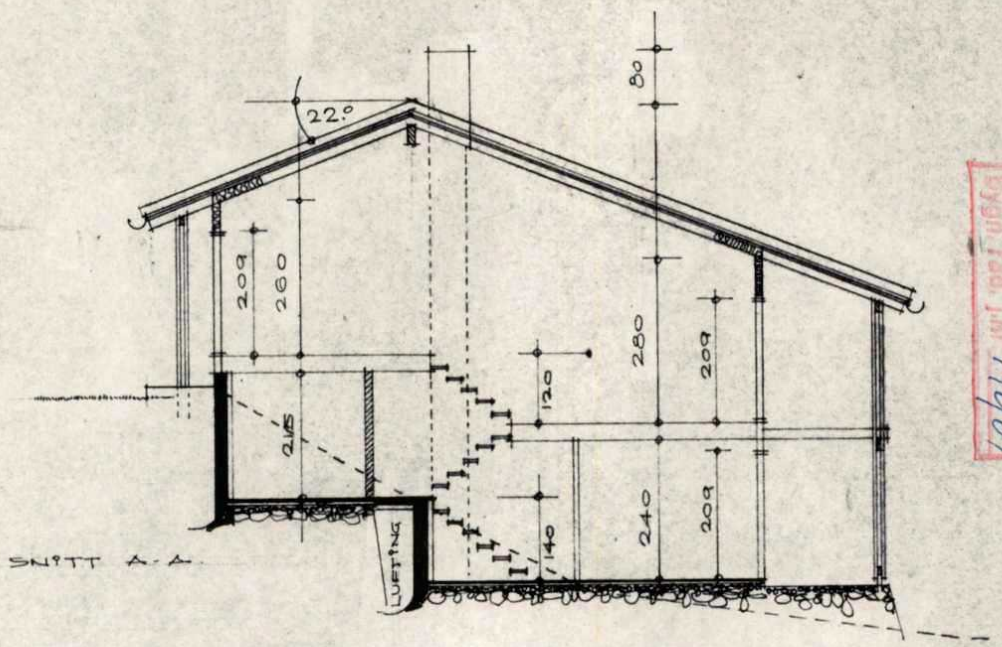
Copyright © 2002-2009 more as - Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200) - side 1

| Ansvarlig søker |
| --- |
| Organisasjonsnummer<br>985171122 |
| Foretak<br>Madsø Sveen Arkitekter AS |
| Adresse<br>Prinsensgate 46 |
| Postnummer<br>7011 |
| Poststed<br>TRONDHEIM |
| Telefon<br>73 80 98 34 |
| E-post<br>kristin@madsosveen.no |

Copyright © 2002-2009 more as - Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200) - side 2

940
10
SOV. 9,0 m²
L.F. 2,0 m²
SOV. 9,3 m²
L.F. 2,0 m²
SOV. 9,3 m²
L.F. 2,0 m²
DISP.
VASK
HOBBY DELTE
1110
300
190
A
A
TRONDHEIM
Sak nr. 4097
Behandlet 11.6.69
BYGNINGSRÅD
Bygn. råd. jnr. 994/69
Mottatt
1. JUNI 1969
REV. 8.6.69
REV. 28.5.69
BISP OG MENOLD
RAMNEFJORD
TROLLVATNHAUGEN
32
PLAN
SOKKELETG.
10.4.69
1:100


TRONDHEIM
Sak nr. 01097
Behandlet 11.6.69
BYGNINGSRÅD
Mottatt
10 JUN 1969
Bygn. råd. j.nr. 990/69
REV. 8.6.69
REV. 28.7.69
BYGGET OG ARNOLD RAKNEFJORD TRONDHEIMSVEIEN 352
PLANT 1. ETG
10.4.69
ARK. STAHL DAHLE
M/RL 1:100
200
430
510
100
300
1110
180
440
CARPORT
STUE
SPISESTUE
HALL
KJØKKEN
VK
BAD




SNITT A-A

- GULV PÅ SOKKEL
- 5-6 CM ARMERT STØP
- 5 CM SKUMPLAST
- DIFFUSJONSTETT PLASTFOLIE
- AVRETTET STØP PÅ GRUNNLAG

TRONDHEIM
Sak nr. 11037
Behandlet 11.6.69
BYGNINGSRÅD

Bygn.råd jn. 99/69

REV. 8.6.69
REV. 28.5.69
REV. 27.5.69

BYGG OG ARNOLD
RAMFJORD
TROLLAHAUGEN 32

SNITT

10.4.69
MRK
MRL
1:100

MARTIN FISKVIK

Stubbanvegen 45
7036 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Andrea Sandell | BYGG-26/81849<br>oppgis ved alle henvendelser | | 16.07.2026 |

**Trollahaugen 32, ferdigattest for fasadeendring, endret planløsning, uthus, bod, terrasse**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 420/126/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182097381, 300053141, 300053139 |
| Ansvarlig søker: | MARTIN FISKVIK |
| Tiltakshaver: | Elisabeth Skonseng |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Andrea Sandell
juridisk rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: 420_126 (TROLLAHAUGEN 32) - Trollahaugen 32 (7018 TRONDHEIM) Søknad om enkle tiltak

Kopimottaker: Elisabeth Skonseng

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 24.06.2026. Søknaden er komplettert 12.07.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder fasadeendring, planløsning, uthus, bod og terrasse slik det er beskrevet i vedtak FBR ETT 968/09, datert 31.03.2009.

Vi viser også til vedlagte vedtak som lå til grunn for godkjenningen.

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Klagen må undertegnes.

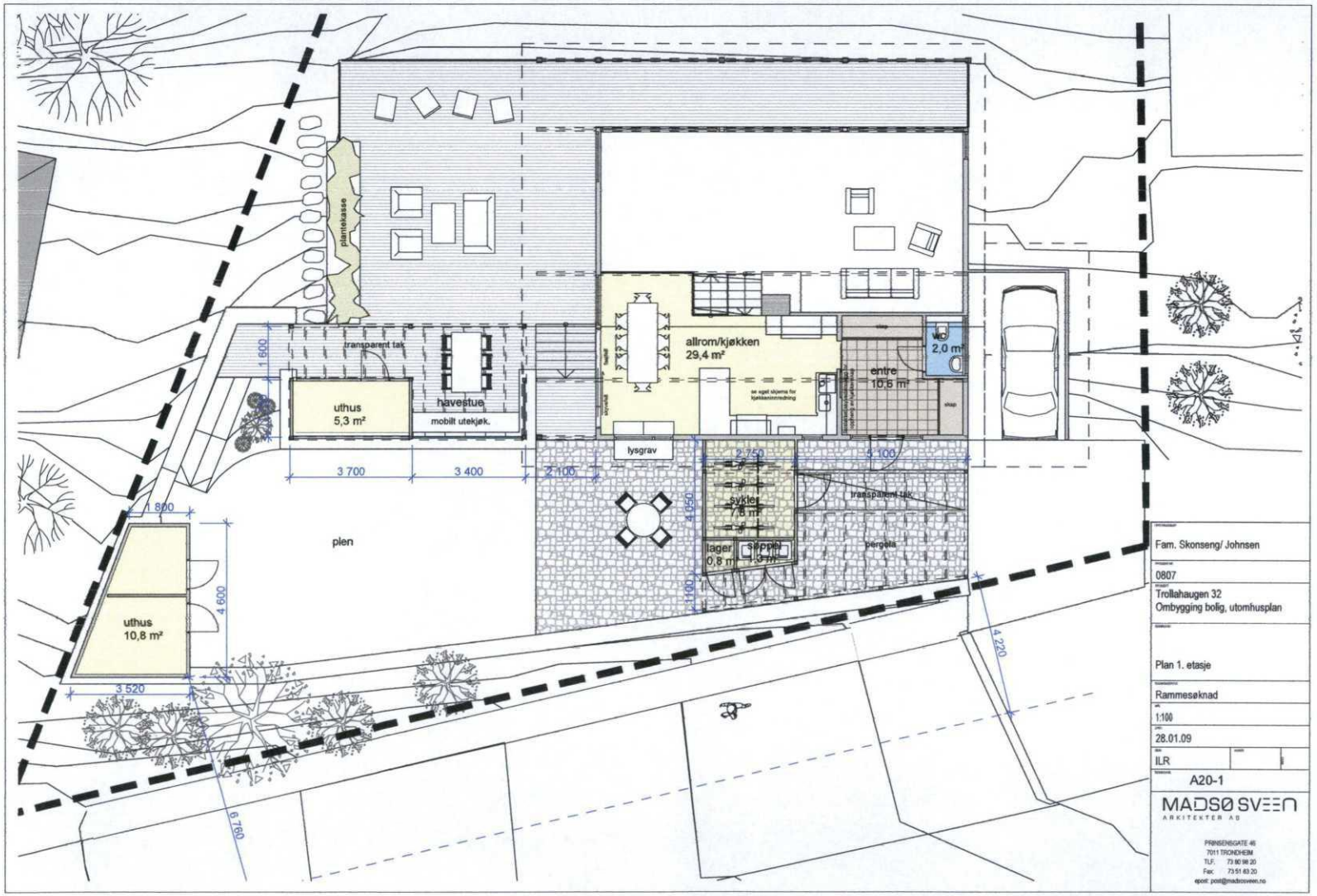
**Tinglysing av matrikkelbrev**
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

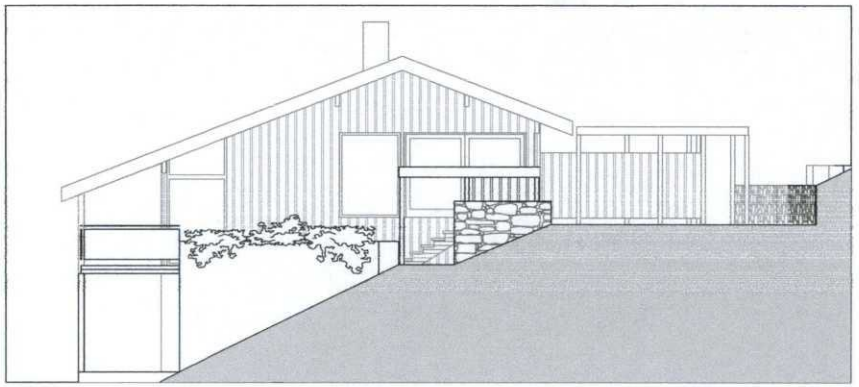
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

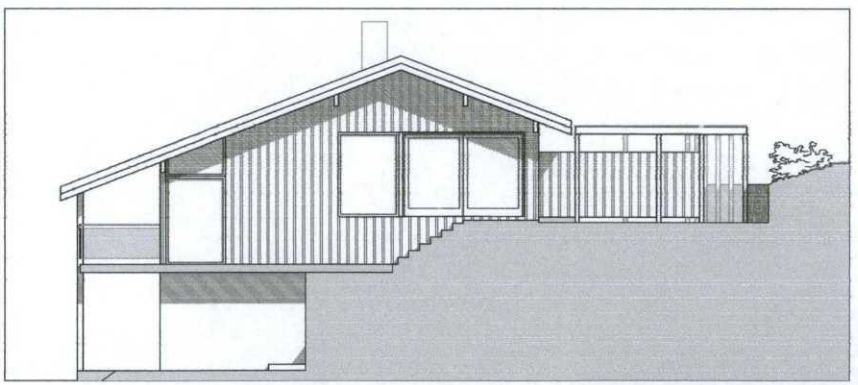
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.


plantekasse
transparent tak
1 600
uthus
5,3 m²
havestue
mobilt utekjøk.
allrom/kjøkken
29,4 m²
entre
10,5 m²
wc
2,0 m²
skap
lysgrav
3 700
3 400
2 100
2 750
4 100
sykler
7,8 m²
transparent tak
4 050
plen
lager
0,8 m²
skyllo
3 m²
pergola
1 800
4 600
uthus
10,8 m²
3 520
1 100
4 220
6 760
Fam. Skonseng/ Johnsen
0807
Trollahaugen 32
Ombygging bolig, utomhusplan
Plan 1. etasje
Rammesøknad
1:100
28.01.09
ILR
A20-1
MADSØ SVEEN
ARKITEKTER AS
PRINSENSGATE 46
7011 TRONDHEIM
TLF. 73 80 98 20
Fax. 73 51 63 20
epost: post@madssveen.no





Fam. Skonseng/ Johnsen

0807

Trollahaugen 32
Ombygging bolig, utomhusplan

Fasader mot vest

Rammesøknad

1:100

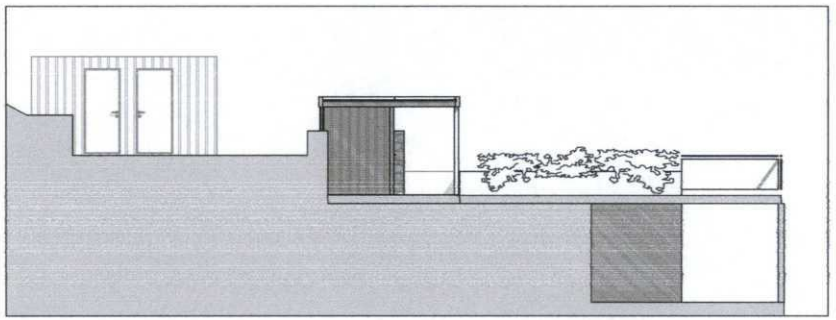
28.01.09

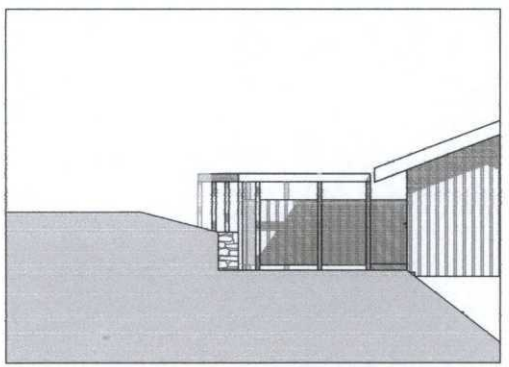
ILR

A40-01

MADSØ SVEEN
ARKITEKTER AS

FRIHENSGATE 46
7011 TRONDHEIM
TLF: 73 80 98 20
Fax: 73 51 83 20
epost: post@madssveen.no





Fam. Skonseng/ Johnsen

0807

Trollahaugen 32
Ombygging bolig, utomhusplan

Fasader mot øst

Rammesøknad

1:100

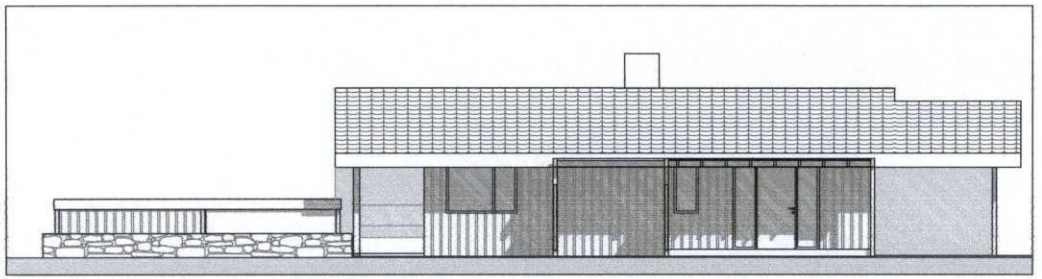
28.01.09

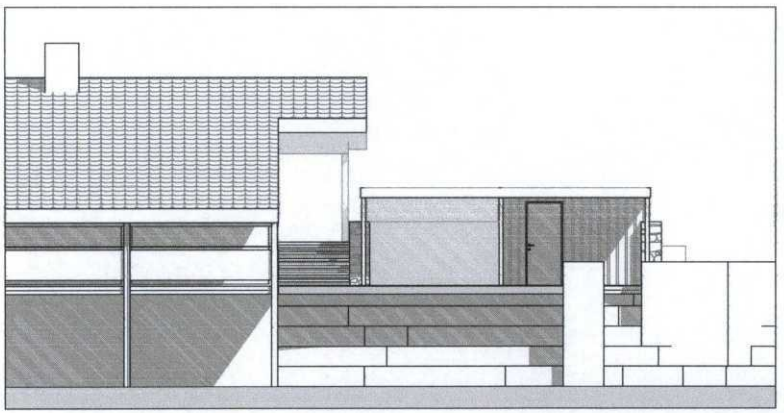
ILR

A40-02

MADSØ SVEEN
ARKITEKTER AS

PRINSENSGATE 46
7011 TRONDHEIM
TLF. 73 80 98 20
Fax 73 51 83 20
epost: post@madssveen.no





Fam. Skonseng/ Johnsen

0807

Trollahaugen 32
Ombygging bolig, utomhusplan

Fasade mot nord og sør

Rammesøknad

1:100

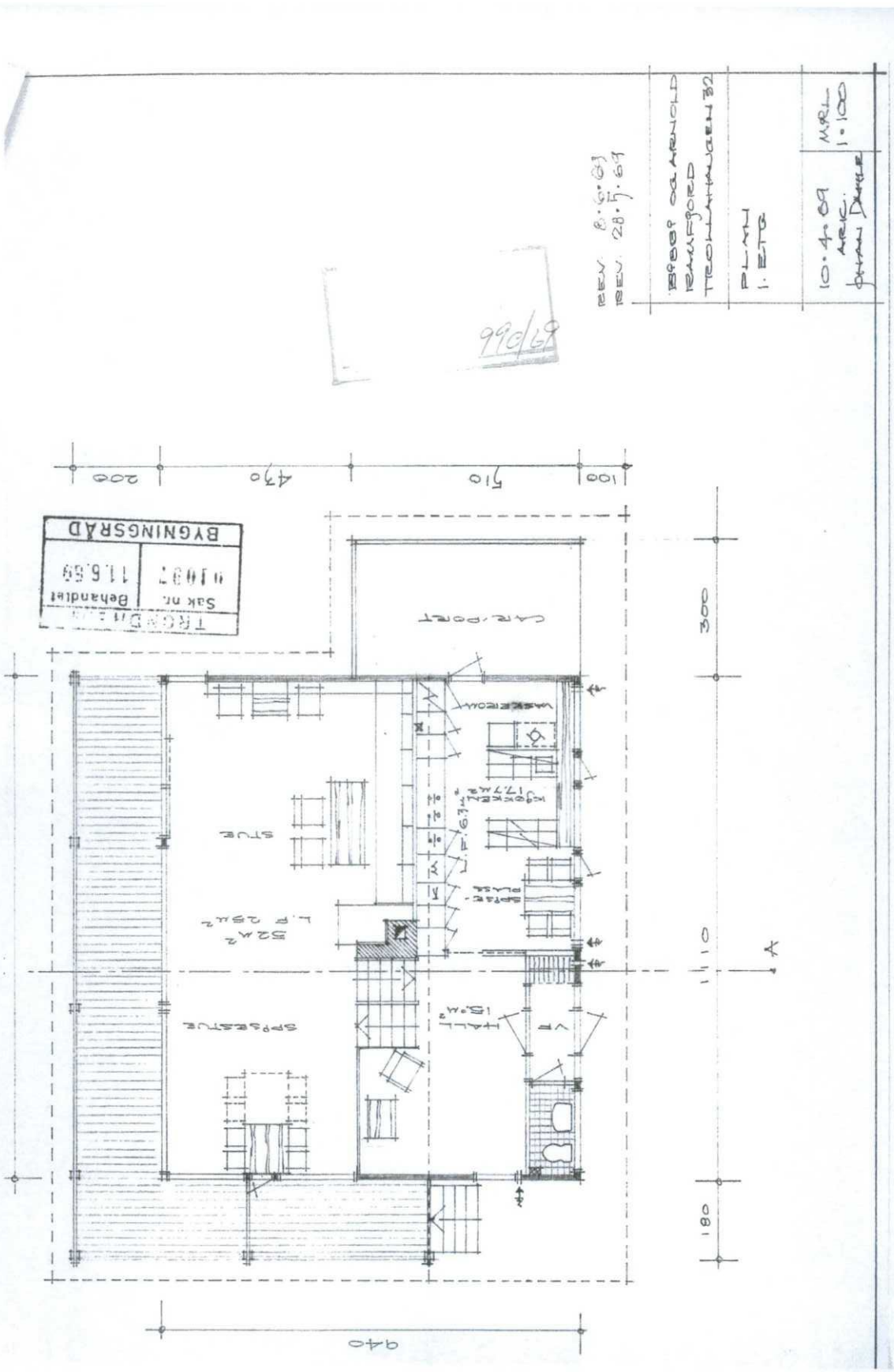
28.01.09

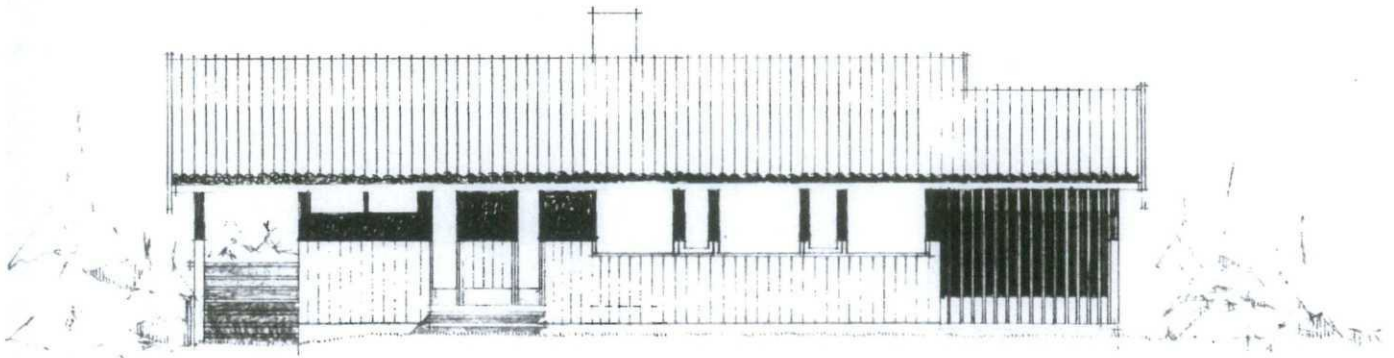
ILR

A40-03

MADSØ SVEEN
ARKITEKTER AS

PRINSENSGATE 46
7011 TRONDHEIM
TLF. 73 80 98 20
Fax 73 51 93 20
epost: post@madssveen.no


BYGNINGSRÅD
Sak nr. 11.6.69
Behandlet
TEGNINGER
REV. 8.10.69
REV. 28.5.69
PLAN
1: ESTG
10.4.69
M.Ø.L.
1:100
99/69
STUE
SPISESTUE
KJØKKEN
300
1110
180
940
710
470
100
200

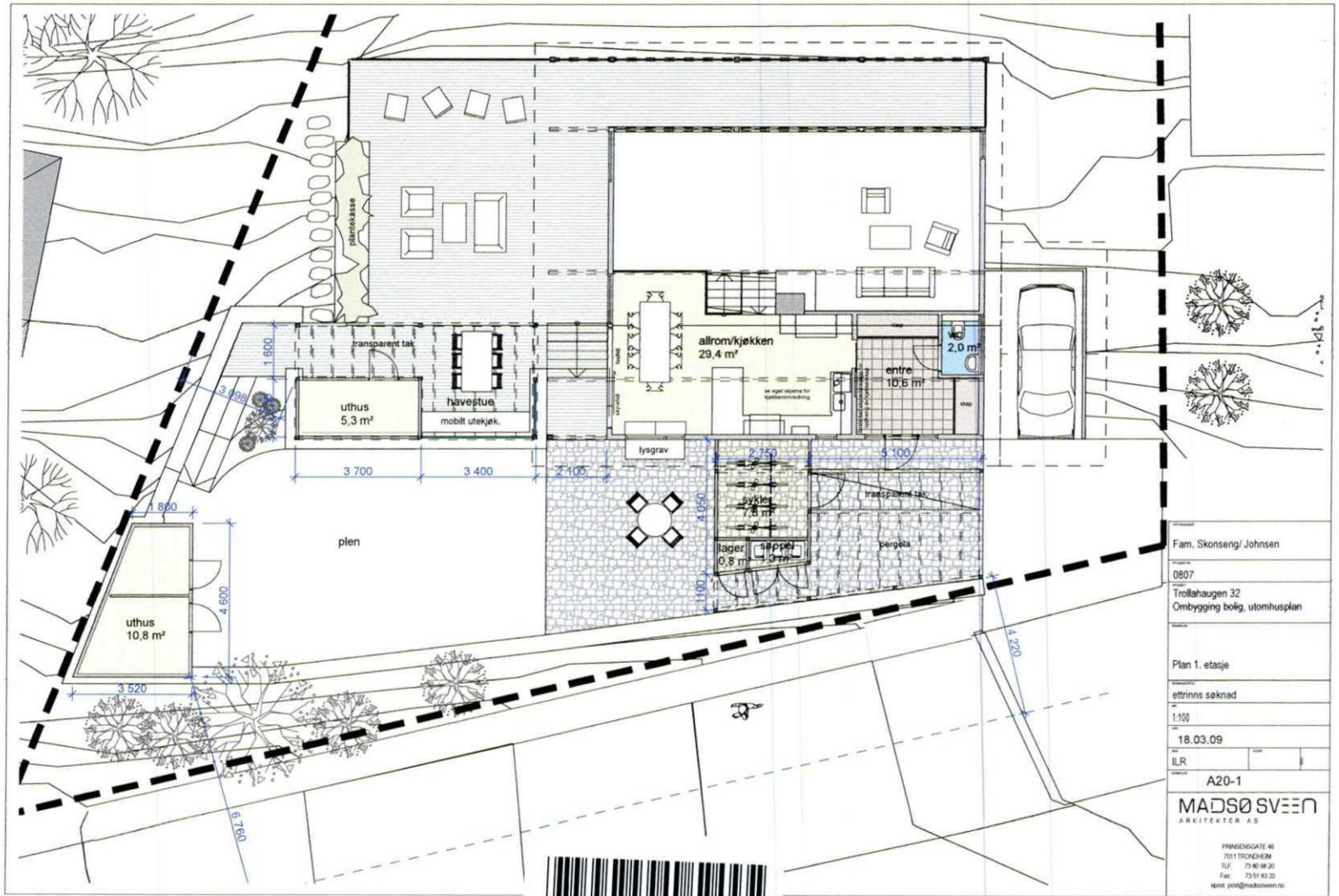


TRONDHEIM KOMMUNE
Sak nr. 11097
Behandlet 11.8.69
BYGNINGSRÅD

REV 8.6.69
REV 27.5.69

10.4.69
1:100

REV. 8.6.67
REV. 28.5.67
REV. 27.7.67
10.4.67
1:100
Sak nr.
Behandlet
11.5.67
BYGNINGSRÅD
990/69




A 0 B J G / 16811116 Geomatikk
09/11063-3 V4 Trollahaugen 32, søk

# Notater

# Notater

# Notater

# 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:** 1260158
**Adresse:** Trollahaugen 32, 7018 Trondheim
**Betegnelse:** Gnr. 420, Bnr. 126, 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