Solhøgdvegen 6

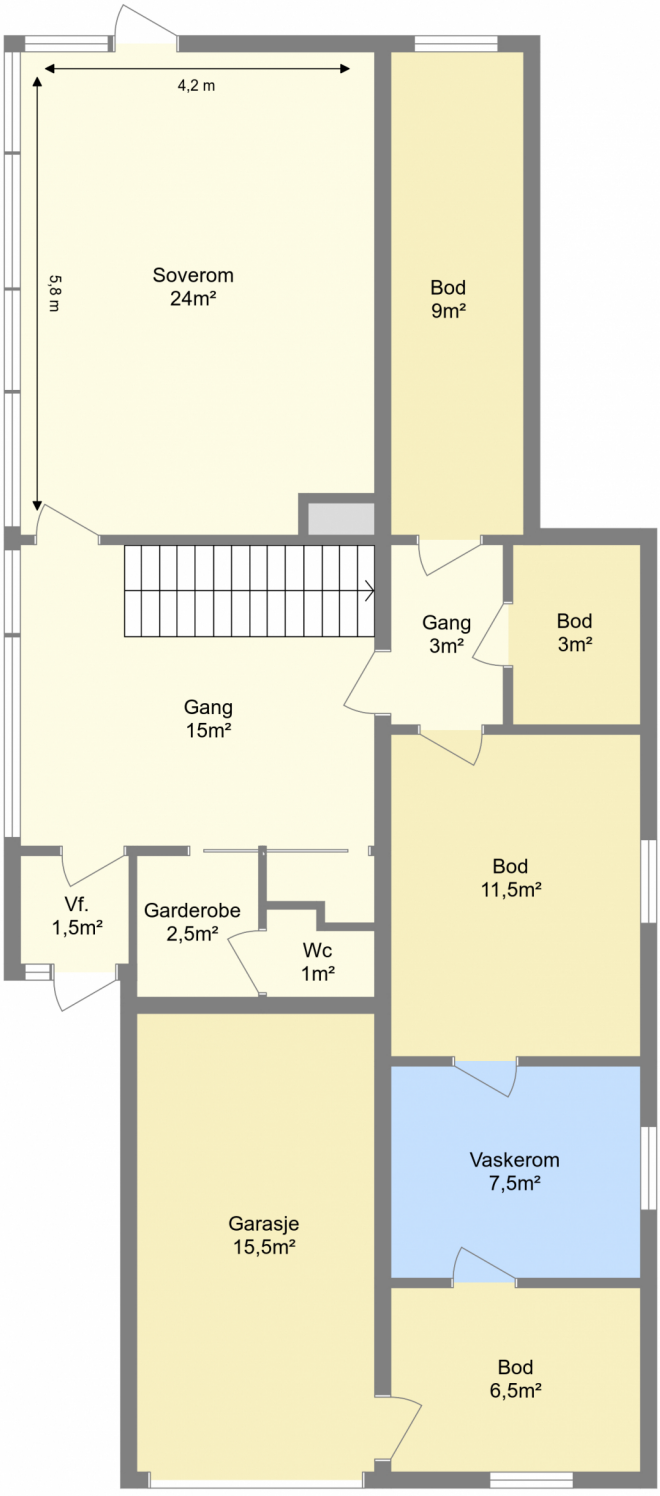
1. Etasje



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.

Solhøgdvegen 6

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260180
Addresse	Solhøgdvegen 6		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Jan Gunnar Storli		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

201

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

25 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Skiftet stikkontakt og dimmer badAvtrekksvifte WC

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Nytt tak, nedløp og takrenner

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura far Ross Snekkerservice AS

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fem vinduer er skiftet 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Ross SnekkerserviceAS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet sikringsskap 2001

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

xx

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El tilsyner

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Parafintank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Jan Gunnar Storli*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Solhøgdvegen 6
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1965
BRA:	236 m^2
BRA-i:	236 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	14	1	0

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43024

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 manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom 1.etg - Våtrom	Baderommet er av eldre dato og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Det er påvist fritt eksponert treverk på vegg og det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved dørterskel. I dusjsonen er det påvist en del riss- og oppsprekking i sementfuger, samt sprekkdannelser i enkelte fliser.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligens utvendig fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens sokkel er det påvist forhøyede fuktverdier kombinert med noe salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.
Grunnmur og fundament	Boligens grunnmur vurderes å være oppført i støpt betong. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på stedvis mindre riss- og sprekkdannelser. Videre bemerkes det høy slitasjegrad på deler av utvendige overflater.
Støttemur	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet oppsprekking og skjevheter. Det er ikke etablert noen form for rekkverk som er påkrevd med bakgrunn i høyde over bakken.
Rom under terreng	Deler av boligens sokkeletasje er innredet, men deler under terreng fremstår i all hovedsak som div. bodarealer med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist symptomer på slitasje/svikt på utvendig fuktsikring. Iht. dagens bruk vurderes dette være av mindre betydning.
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasse.
Vinduer og dører	Store deler av boligens vinduer og dører vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet fuktinntrekk i karmer, punkterte glass og treghet i åpne-/lukkemekanisme.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	Store deler av boligens utvendige fasader vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet noe uttørking og oppsprekking. Videre bemerkes det at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og at musetting er mangelfull.
Ildsted/Skorstein	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinpiper behov for en rehabilitering.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Oljetank	Nedgravd oljetank som ikke er fjernet eller forskriftsmessig sanert kan medføre usikkerhet knyttet til miljøforhold og fremtidige kostnader.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Ventilasjon	Flere av boligens oppholdsrom har ikke annen mulighet for ventilering enn åpningsvindu. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.
Vaskerom sokkel	Det er ikke etablert noen form for tettesjikt og vaskerommet vurderes derfor å ikke oppfylle krav til våtrom. Iht. dagens bruk vurderes det likevel å fungere som tiltenkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2026

Rapportdato
24.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Gunnar Storli**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Solhøgdvegen 6, 7021 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **95** Bruksnr: **341** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår med trekledning og teglsteinsforblending. 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	**127**	**127** Romfordeling: Gang, kott, baderom, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**13**
Sokkel	**109**	**109** Romfordeling: Vindfang, gang, wc, garderobe, soverom, vaskerom, 4 boder og garasje.	**0** Romfordeling: Ingen.	**0**	**0**
Totalt m²	**236**	**236**	**0**	**0**	**13**

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?	Ja
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 utvendig fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens sokkel er det påvist forhøyede fuktverdier kombinert med noe salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/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?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i støpt betong. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på stedvis mindre riss- og sprekkdannelser. Videre bemerkes det høy slitasjegrad på deler av utvendige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Utvendige støttemur er oppført i teglstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet oppsprekking og skjevheter. Det er ikke etablert noen form for rekkverk som er påkrevd med bakgrunn i høyde over bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 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?	Ja

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

Deler av boligens sokkeletasje er innredet, men deler under terreng fremstår i all hovedsak som div. bodarealer med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist symptomer på slitasje/svikt på utvendig fuktsikring. Iht. dagens bruk vurderes dette være av mindre betydning.

For ytterligere informasjon om ventilering av rommene se punkt "Ventilasjon".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Store deler av boligens vinduer og dører vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet fuktinntrekk i karmer, punkterte glass og treghet i åpne-/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik på deler av boligens vinduer og dører er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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**

Store deler av boligens utvendige fasader vurderes å være fra opprinnelig byggeår. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet noe uttørking og oppsprekking. Videre bemerkes det at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og at musetting er mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Renner og nedløp er skiftet i 2024. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.9 Takkonstruksjon og loft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-1

Ved en utvendig kontroll av boligens takkonstruksjon er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Ved en kontroll av kaldloft er det kun stedvis påvist noe fuktmerker/misfarging i taktro, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i disse områdene og forholdet vurderes derfor å være fra før utvendig taktekking ble oppgradert i 2024. Det bemerkes at isolasjonen ligger noe uryddig og at det ikke er foretatt en tilfredsstillende kontroll av tetting mellom varme og kalde konstruksjoner. Det er ikke påvist noen form for lufting av konstruksjonen utover ventiler i gavlvegger, men det er fremlagt dokumentasjon på at det er brukt diffusjonsåpent undertak.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Utvendig taktekking er skiftet i 2024. Det ble da etablert nytt diffusjonsåpent undertak, nye lekter og ny takstein. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

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?	Nei
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 skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinpiper behov for en rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje 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 ca. 2010. Utover normal aldringmsmessig slitasje 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 branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
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	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Innvendig trapp er skiftet i 2022. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 det 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.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det 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.

6.18 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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.

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 åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg, men det gjøres oppmerksom på høy alder på deler og manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank	**TG-2**

Nedgravd oljetank som ikke er fjernet eller forskriftsmessig sanert kan medføre usikkerhet knyttet til miljøforhold og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være påregnelig med tiltak.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe (luft-luft) er datostemplet 2017 og det er opplyst å nylig være utført service. Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder 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.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Flere av boligens oppholdsrom har ikke annen mulighet for ventilering enn åpningsvindu. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.23 Våtrom: Baderom 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Baderommet er av eldre dato og vurderes å ikke ha ett tilfredsstillende tettesjikt. Det er påvist fritt eksponert treverk på vegg og det er ikke etablert tilfredsstillende tetting ved dørterskel. I dusjsonen er det påvist en del riss- og oppsprekking i sementfuger, samt sprekkdannelser i enkelte fliser.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Vaskerom sokkel

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som en del av grovkjeller med fritt eksponert grunnmur.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke etablert noen form for tettesjikt og vaskerommet vurderes derfor å ikke oppfylle krav til våtrom. Iht. dagens bruk vurderes det likevel å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved endret bruk er det påregnelig med tiltak.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme

Energiattest



Adresse **Solhøgdvegen 6, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311619**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182278009**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **341**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **230,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 837 kWh**

Solhøgdvegen 6, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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

Solhøgdvegen 6, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 9: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 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: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

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

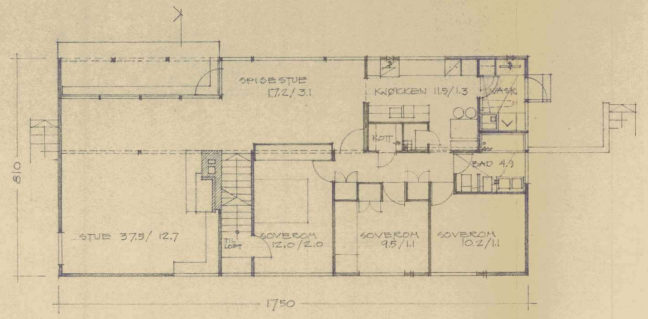
Spørsmål om energiattesten

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

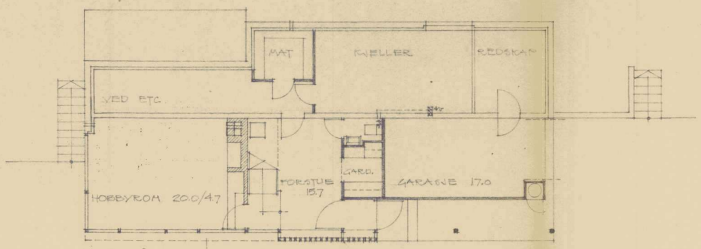
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

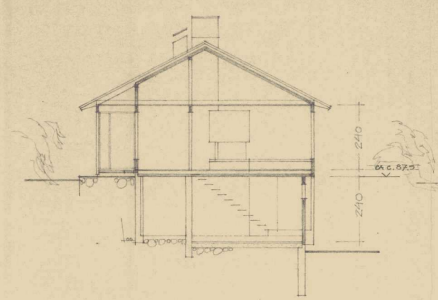
Sokkyd.v.6.

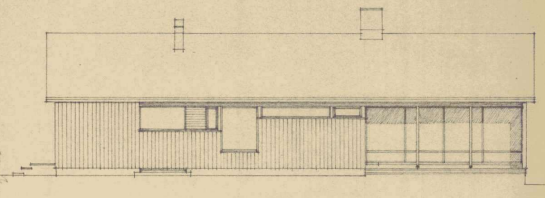


PLAN 1. ETASJE

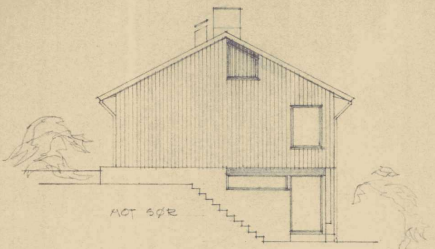


PLAN SOKKELETASJE

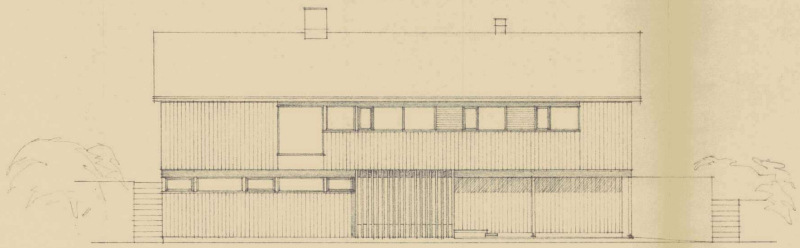




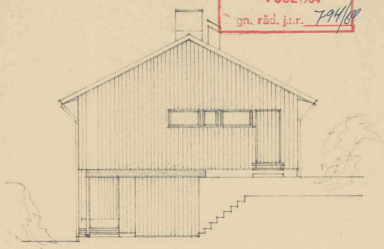
MOT VEST



MOT SØR



MOT ØST



MOT NORD

Sak nr.	Behandlet
640857	12. AUG. 1964

BYGNINGSRÅD

Mottatt
- 1 JUL 1964
gn. råd. j.nr. 794/64

ENEBOLIG SOLHØGDVEGEN NR. 6	PLANER, SNITT, FASADER M.fl. 1:100	TRONDHEIM MAI - 64	6

ARKITEKT SIVERT ARR.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 341	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solhøgdvegen 6 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Bru
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Stikkrenne
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Svømmebasseng

Solhøgdvegen 6

Nabolaget Wærås/Havstein nordre - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Breidablikk Linje 13, 23, 52, 101	4 min 0.4 km
Breidablikk Linje 9	5 min 0.4 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.9 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 550 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	5 min 2.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 2.9 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

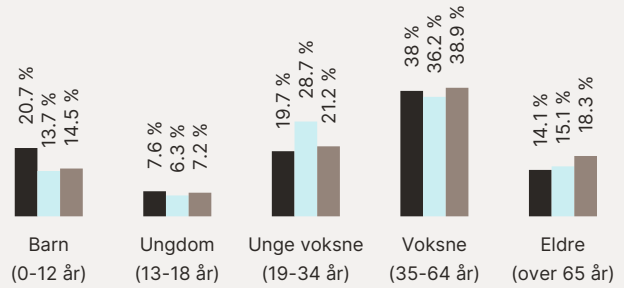
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stavne To-Språklige barnehage (1-... 18 barn	9 min 0.8 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

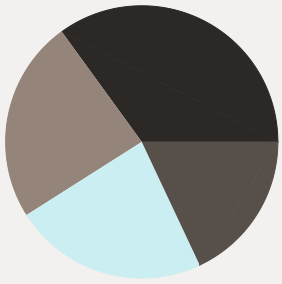
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Havstein kunstgrasbane Fotball	6 min 0.4 km
Åsveien skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Impulse Tr.senter Lerkendal	23 min
3T-Byåsen	6 min

Boligmasse



- 35% enebolig
- 23% rekkehus
- 24% blokk
- 18% annet

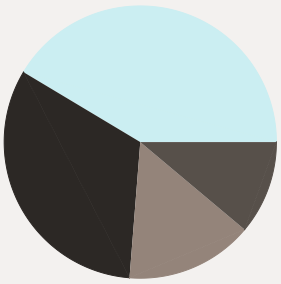
«Sentrumsnært men samtidig landlige omgivelser. Stille og rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

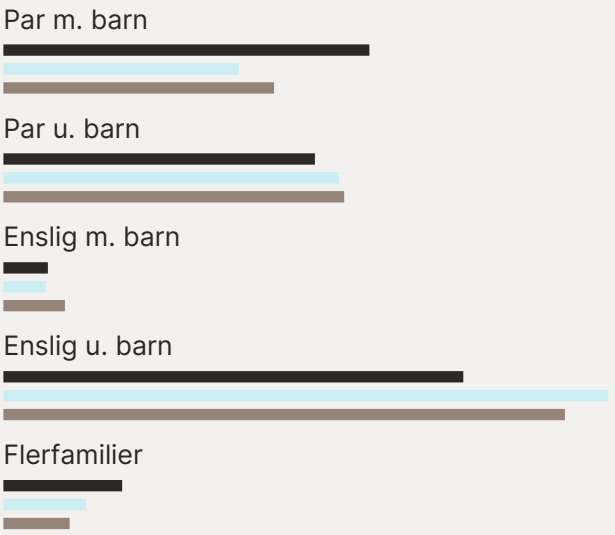
Byåsen Butikksenter	17 min
Vitusapotek Havstad Torg	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

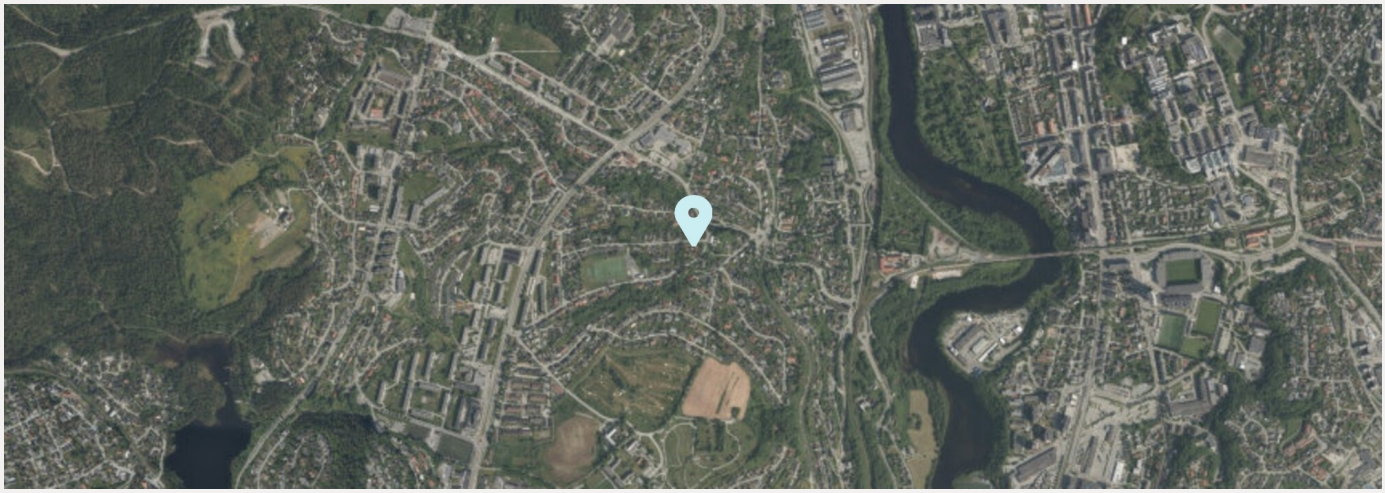


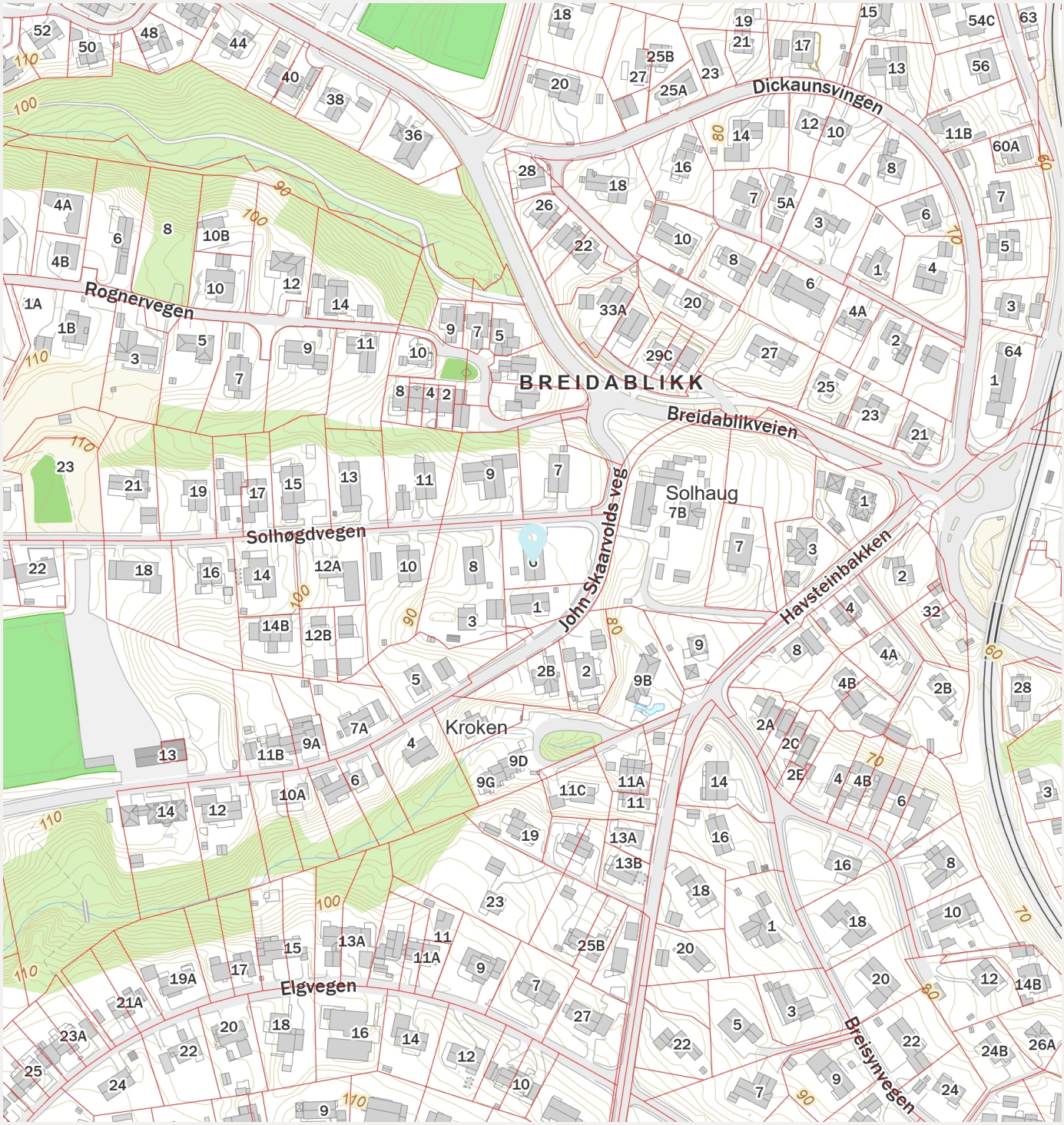
Sivilstand

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

FINN

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





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