

Velkommen til

Harevegen 38B, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Harevegen 38B
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 790 000,-
Omkostninger	kr	220 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 010 840,-

BRA/BRA-i	221 / 201 m²
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Harevegen 38B, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 96, Bnr. 139, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 790 000,-
Omkostninger	kr	220 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 010 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 026 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 219 750,-

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

Sum omkostninger kr 220 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
2 927,- i desember 2024 og 1 342,- i februar 2025.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 221 m²
TBA: 66 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Oppstillingsplass med elbillader.

Sameiets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 139, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 290 m².
Tomten er seksjonert, og 290 kvm er kun denne seksjonens tomt.

Byggeår
1989 ifølge takstmann. Påbygget i 2002 og 2021.

Innhold
Internt bruksareal:

Etasje 2: Gang, bod, bad, walk-in closet og tre soverom. Etasje 1:

Entre/gang, kjøkken, stue, bod og toalettrom. Kjeller: Gang og vaskerom.

Utleieleilighet: Stue/kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

Eksternt bruksareal:
Utvendig: To boder.

Standard
Etasje 2

Gang: Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplate i tak.

Bod: Parkett på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplate i tak.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant, vegghengt toalett og badekar. Mekanisk avtrekk. Gulvvarme som varmekilde

Soverom 1: Parkett på gulv. Malt strie på vegger med brystningspanel. Himlingsplate i tak. Garderobe

Soverom 2: Parkett på gulv. Malt strie og tapet på vegger. Himlingsplate i tak.

Soverom 3: Parkett på gulv. Malt plate på vegger. Himlingsplate i tak.
Walk-in closet: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplate i tak.

1. etasje

Entrè/gang: Flis på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak. Gulvvarme som varmekilde

Kjøkken: Flis på gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater av Corian. Av utstyr finnes det kjøl/fryseskap, micro, oppvask maskin, stekeovn, varmeskuff, induksjon topp, komfyrvakt og avtrekk over stekesone. Gulvvarme som varmekilde.

Stue: Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt plate i tak. Varmepumpe og vedovn som varmekilde.

Bod: Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt panel i tak.
Toalettrom: Flis på gulv. Malt strie på vegger. Himlingsplate i tak. Panelovn som varmekilde.

Kjeller

Gang: Parkett på gulv. Malt strie og malt plate på vegger. Malt panel i tak. Gulvvarme som varmekilde. Garderobe

Vaskerom: Flis på gulv. Baderomsplate på vegger. Malt panel i tak. Gulvvarme som varmekilde. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Bod/tekniskrom: Malt betong på gulv. Pusset mur/betong på vegger.

Kjeller/utleieleilighet

Stue/kjøkken: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Av utstyr er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og steikeovn. Avtrekk over stekesone. Balansert ventilasjon.

Vaskerom: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt panelplater i tak. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. Malt panelplater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjvegger i glass. Balansert ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Garderobe

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et populært boligområde kalt Havstein. Her har du umiddelbar nærhet til metrobuss, et rikt utvalg av dagligvarebutikker, samt kort veg til skole og barnehager. Med sentral beliggenhet på Byåsen er det også kort avstand til Bymarka og dens flotte turmuligheter.
Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 23 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er ca. 13 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Det er også mulig å ta trikk fra Breidablikk.

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det ca. 15 minutter på sykkel til Studentersamfundet.

Bymarka og bredt idrettstilbud

Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparerte skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen et godt alternativ, og er ca. 5 minutter unna med bil.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Åsveien barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Servicefunksjoner
Havstein har et rikt utvalg av dagligvarebutikker og Havstad Senter som byr på dagligvarehandel og post. Det er også kort veg til butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, MENY, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig oppført i 2 etasjer over sokkel. Grunnmur og hovedkonstruksjon er oppført i støpt betong og treverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Innvendige vegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak me W-takstoler, tekket med metallplater og betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
For ordens skyld nevner vi at eiers ektemann Knut Kaasbøll jobber med reklamasjon i ByggTakst Trønderlag AS som har gjennomført tilstandsrapporten.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse fra 23.04.1964. Det foreligger også byggegodkjente tegninger for tomannsbolig datert 03.10.1960. Tegninger for tilbygg er datert 27.09.2002 og godkjent ferdigattest parkeringsplass er datert 27.09.2021. Ferdigattest for bruksendring og oppføring av bod ble utstedt 04.04.2025.

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

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
D - GUL

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

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et

søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Leieinntektene er 11.000,- per mnd.
Se vedlagt leiekontrakt og utstyrsliste for mer informasjon.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0204 Havstein vestre, 96/20, del av. (10.9.1959)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240010 Havsteinflata 7:
Sivilingeniør Godhavn AS har igangsatt reguleringsarbeid på Havsteinflata 7, Gnr/Bnr. 96/247 og 96/11. Området er i dag regulert til bolig og hensikten med planarbeidet er å etablere ca. 3000m2 BRA med nye boliger.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 491 889,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 967 557,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kristin Dahl Kaasbøll og Knut Kaasbøll

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 11171
Dato: 23.06.1997
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 171 / 299

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1501145
Dato: 29.11.2021
Bestemmelse om vedlikehold inklusive kostnader av kledning på yttervegg tilhørende seksjon 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Reseksjonering
Dagboknr.: 3008825
Dato: 11.09.2020
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 171 / 299

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 11061
Dato: 05.07.1969
Bestemmelse om veg

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

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stig Bertil Sivertsvik i ByggTakst Trøndelag AS den 20-03-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Tomannsbolig:

TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkong Etasje 2
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

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

Utleieleilighet:

TG3:
- Innvendig > Radon

TG2:
- Innvendig > Laminatgulv på stue/kjøkken
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Selger Knut Kaasbøll er byggmester og takstingeniør og innehar 40 års erfaring fra byggebransjen.
Beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Det ble lagt ny smøremembran og fliser på alle vegger samt på opprinnelig betonggolv med varmekabel fra 1989. Ny himling i 2024. Bad utleiedel: Nybygd bad i utleiedel i 2022.
Vaskerom hovedel: Nye våtromsplater 2018.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Murefirmaet Johannessen og Hagen AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran og flis på golv i bad i utleiedel.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Recover
Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye våtromsplater i vaskerommet i hoveddel.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Hovedbad:
Ny smøremembran/tettesjikt på golv og vegger 2002.
Opprinnelig plastsluk med klemringsløsning er fra byggeåret 1989.
Bad i utleiedel:
Ny membran og sluk 2022.
Vaskerom: Sluk fra opprinnelig byggeår. Ingen smøremembran er etablert i golv annet enn plast mot terreng som var vanlig utførelsesmetode i byggeåret 1989.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Taklekkasje på bod ved parkeringsplass. Lekkasjen er lokalisert og utbedret. Bildedokumentasjon er tilgjengelig.
Påviselig normal bruksslitasje med stedvise fuktmerker i undertak synlig i kaldloft. Ingen vannlekkasjer gjennom yttertakskonstruksjonen er observert i vår eiertid

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasjepunkt. Bildedokumentasjon
foreligger.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på to soverom, ett vindu på kjøkken, vindu i gang 2 etasje, vindu på
kontor 2 etasje, vindu på bad 2 etasje. Utført vedlikehold med stedvis utskifting av råteskadet kledningsbord, vindskibord vendt mot parkeringsplass samt rengjøring og beising av alle vegger.
6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja
De to brannklassifiserte vinduene på stue, har en form for små perler/bobler i glasset som er synlige når man står inntil glasset i dagslys. Vinduene som er fra 2002, har vært slik i minst 15 år uten noen forverring. Ukjent årsak til forholdet.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Uisolert bod bak i hagen ble oppført i 2019. Boden er fundamentert på plasstøpte fundamenter lagt på drenerende shingel over leire. Uisolert bod ved parkeringsplass er oppført i 2022. Støpt betongplate lagt på markisolasjon.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Ifm etablering av ny terrasse mot hagen, ble plen/jordlag fjernet ned til leire. Deretter ble det lagt ut armert plast/presenning med fall på terrenget slik at vannet ledes ut fra bygget mot plena. Over presenningen er det lagt et lag med drenerende shingel. Terrassen er fundamentert på støpte pilarer med bankett lagt på markisolasjon mot telehiv. Ifm innredning av garasjen til kjellerleilighet, ble det gravd opp en bred grøft for å legge nye avløpsrør i. Grøfta er lagt med fall og rørene er omfylt med drenerende shingel slik at eventuelt grunnvann ledes ut fra bygningen både med denne grøfta samt utvendige drensrør rundt bygningen. Ifm etablering av ny støttemur, er det også lagt drenerende masser og drensrør bak muren som er tilknyttet avløpssystemet. Bildedokumentasjon over ny innvendig grøft samt bygging av støttemur er tilgjengelig i boligmappa.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
ref beskrivelse over:
Ny innvendig drensgrøft ifm etablering av leilighet i tidligere garasje samt drenering bak støttemur. Tiltak utvendig over terreng for å lede overvann vekk fra bygningen.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Haralds VVS
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt rør i rør system i utleiedel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Rekstad Entreprenør AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgraving og påkobling av nye avløpsrør fra utleiedel koblet til eksisterende avløpsrør. Gjenfylling og planering.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye avløpsrør i utleiedel utført av selger med bistand fra faglært.

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

Tidligere pålegg fra feiervesenet om å etablere brannstein i bunn av pipe samt etablere plattform for stige på tak.
Forholdene er utbedret.
Sprekk i brannplate inne i peisovn.
Pipe og ildsted ble sist feiet og kontrollert av feiervesenet i november 2024.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Brannstein i bunn av pipe ble etablert i 2022. Ingen anmerkninger fra feiervesenet etter utbedring. Kontroll av pipe ble utført i 2024. Plattform for stige på taket til tilbygget ble etablert i 2023. Sprekk i brannplate siden ovnen var ny i ca. 2003. Er anmerket av feiervesenet som et mindre avvik, ikke utbedret.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: utført av selger.
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av brannstein i bunn av pipe 2022. Etablering av plattform for stige på tak til tilbygg, 2023.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: PK Service AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i utleiedel med eget sikringsskap ,2022. Elbillader etablert av PK Service AS, 2022. Nyetablering av elektrisk anlegg til uteboder utført av PK Service AS, 2019 og 2022. Utskifting av hovedsikringsskap utført av PK Service AS ca 2016. Utskifting til større inntakskabel, utført av Skansen elektro AS 2024. Nye taklamper i gang hoveddel utført av Berg & Wigum AS, 2018

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Tilbygg stue 2002.
Tidligere garasje under huset er omsøkt bygningsmyndighetene og bruksendret til ny utleiedel 2022. Utleiedel er koblet til hovedbolig med dør og er ikke en separat/egen boenhet.
Ny støttemur og tilhørende trapp etablert 2022, omsøkt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2002.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ny utleiedel i kjeller/sokkel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Tiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Tiltaket er ferdig utført og søknad om ferdigattest er sendt kommunen 21.03. 2025.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja
Søknad om ferdigattest for utleiedel, bod og støttemur er nettopp sendt til kommunen. Svar fra kommunen er per nå ikke mottatt.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Utleiedel med stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Taklekkasje på bod ved parkeringsplass. Lekkasjen er lokalisert og utbedret. Gjerde mot nabo vendt mot sør (gult hus) er satt opp mest ifht. naboens ønske. Gjerdet står i tomtegrensa på vår side. Det er ikke etablert noen skriftlig avtale med naboen om at gjerdet kan stå i grensa, ingen innsigelser fra naboen om gjerdets plassering. Gjennom vinteren blir gjerdet skjevt/ute av lodd pga telehiv. Årsak skyldes at stolpene ikke er satt langt nok ned i terrenget. Om våren når telen er forsvunnet, kan gjerde rettes opp ved å dra det inn med handmakt. Ikke noen permanent god løsning over tid, og det anbefales utskifting av gjerdestolper satt dypere ned i bakken evt andre tiltak dersom gjerdet ønskes beholdt. Om ikke kan gjerdet demonteres/takes ned i seksjonsnummer 2 sin tomtegrense mot nabo i gult hus, da naboen i gult hus ikke har noe eierskap til gjerdet.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasjeårsak i taket i bod ved p.plass er utbedret.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport
- energiattest
- egenerklæring
- kommunale avgifter
- basiskart
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- kulturminnekart
- byggegodkjente tegninger for tomannsbolig
- innflytningstillatelse
- byggegodkjente tegninger tilbygg
- ferdigattest for bruksendring og oppføring av bod
- erklæring
- seksjonering
- reseksjonering
- leiekontrakt

- utstyrsliste utleiedel

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










HOMES FOR OUR TIME


















Broil King












BYREDO
SUEDE
BYREDO
SUEDE


























SAMSUNG
SAMSUNG











HAREVEGEN 38B

Nabolaget Havstein - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstadsenteret	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	4 min / 0.3 km
Breidablikk	Linje 9	12 min / 0.9 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	26 min / 2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min / 5.3 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	11 min / 0.8 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	16 min / 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	20 min / 1.5 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	7 min / 2.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	21 min / 1.5 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	26 min / 1.9 km
Skansen Videregående Steinerskole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

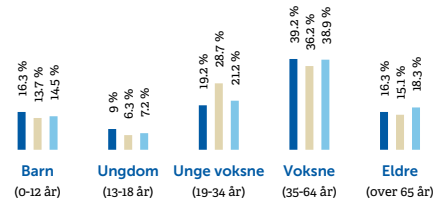
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Havstein	1 004	456
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	2 min / 0.2 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	58 barn	7 min / 0.6 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	67 barn	11 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Havstein	Post i butikk, PostNord	3 min / 0.2 km
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	8 min / 0.6 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

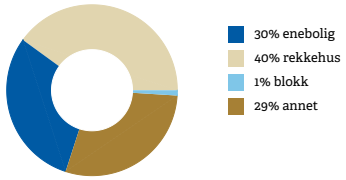
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Havstein kunstgrasbane	Fotball	6 min / 0.5 km
Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	8 min / 0.6 km
3T-Byåsen		26 min
EasyFit Byåsen		6 min

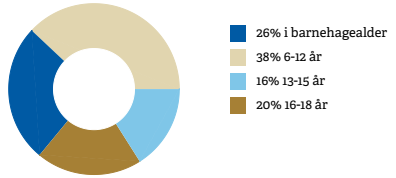
BOLIGMASSE



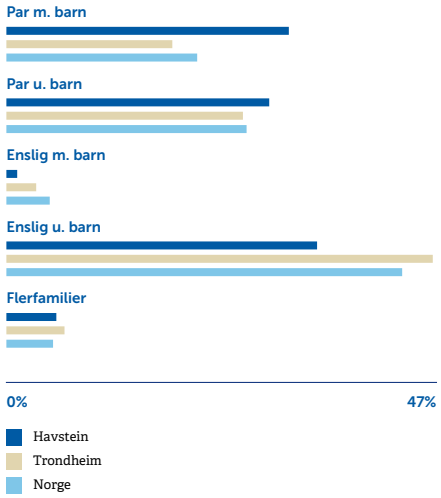
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	20 min
Vitusapotek Havstad Torg	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

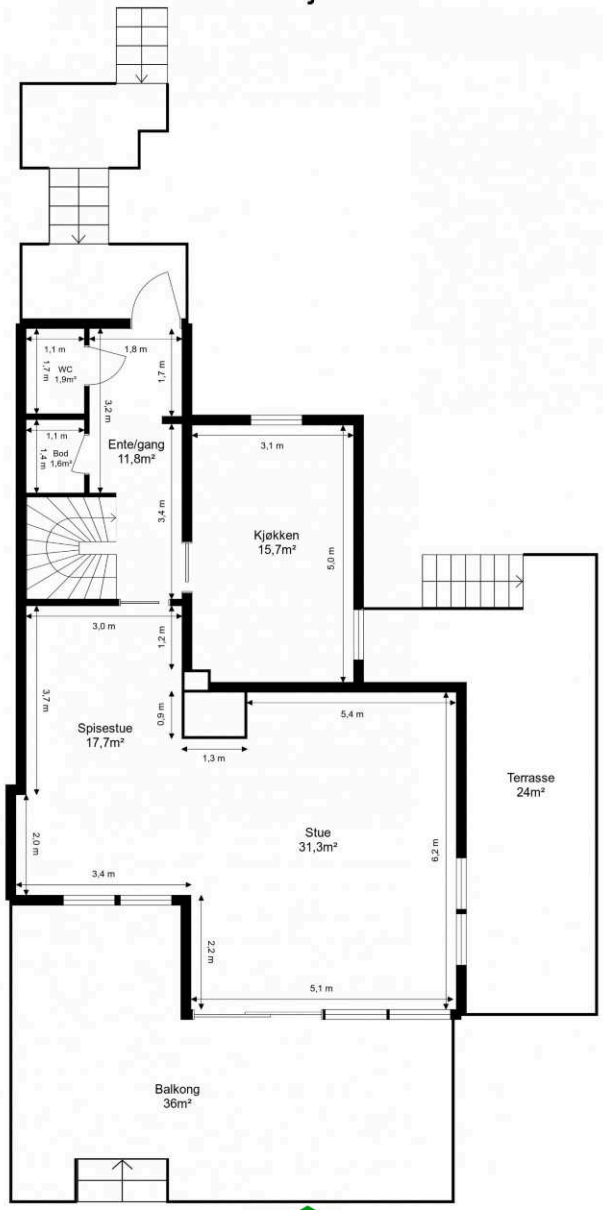


SIVILSTAND

	Havstein	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	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 2025

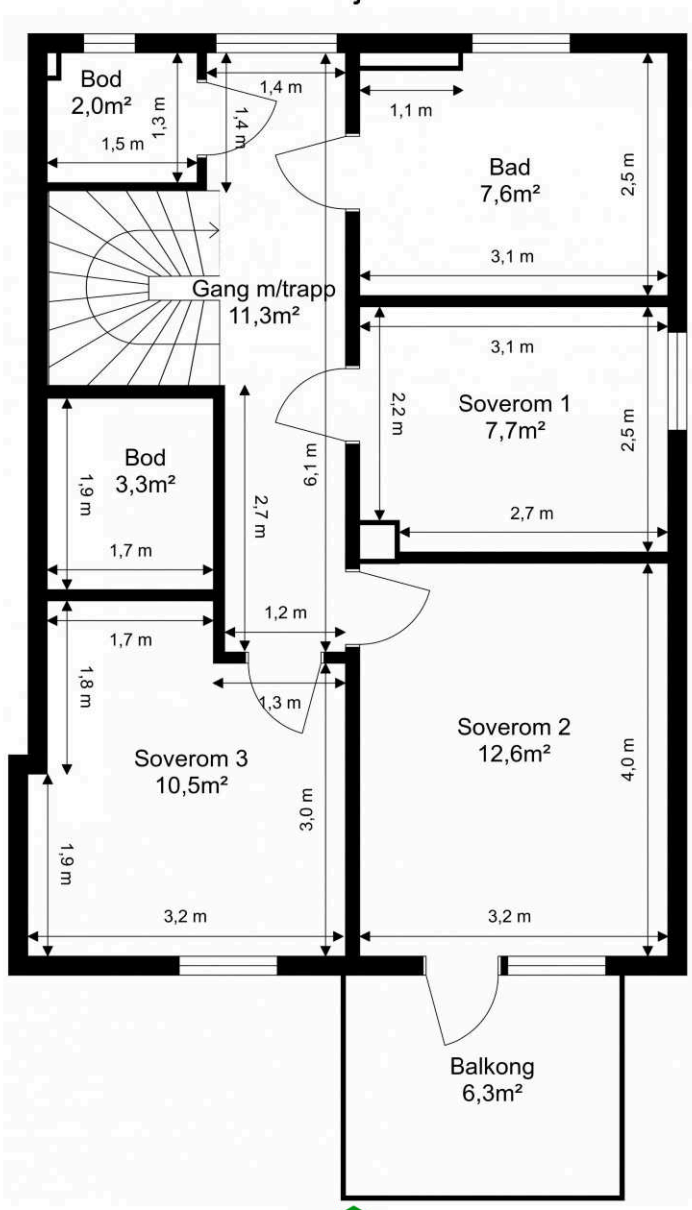
Harevegen 38b
Etasje 1



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

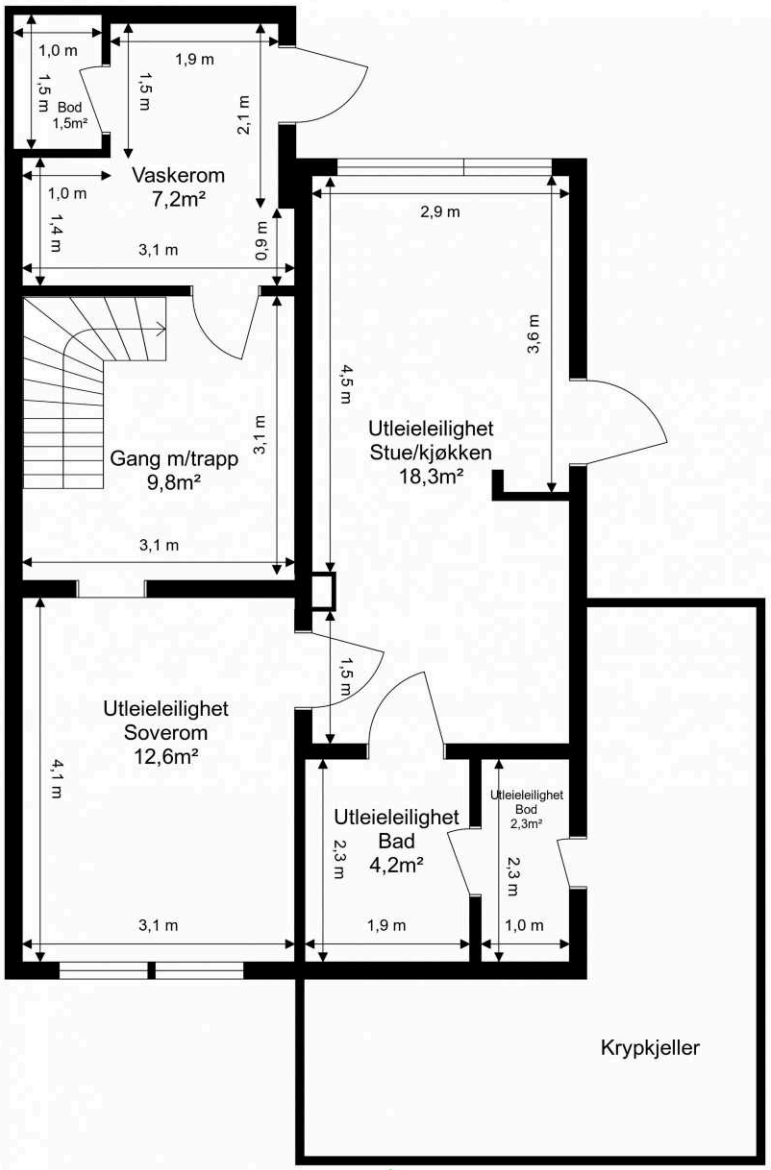
Harevegen 38b
Etasje 2



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

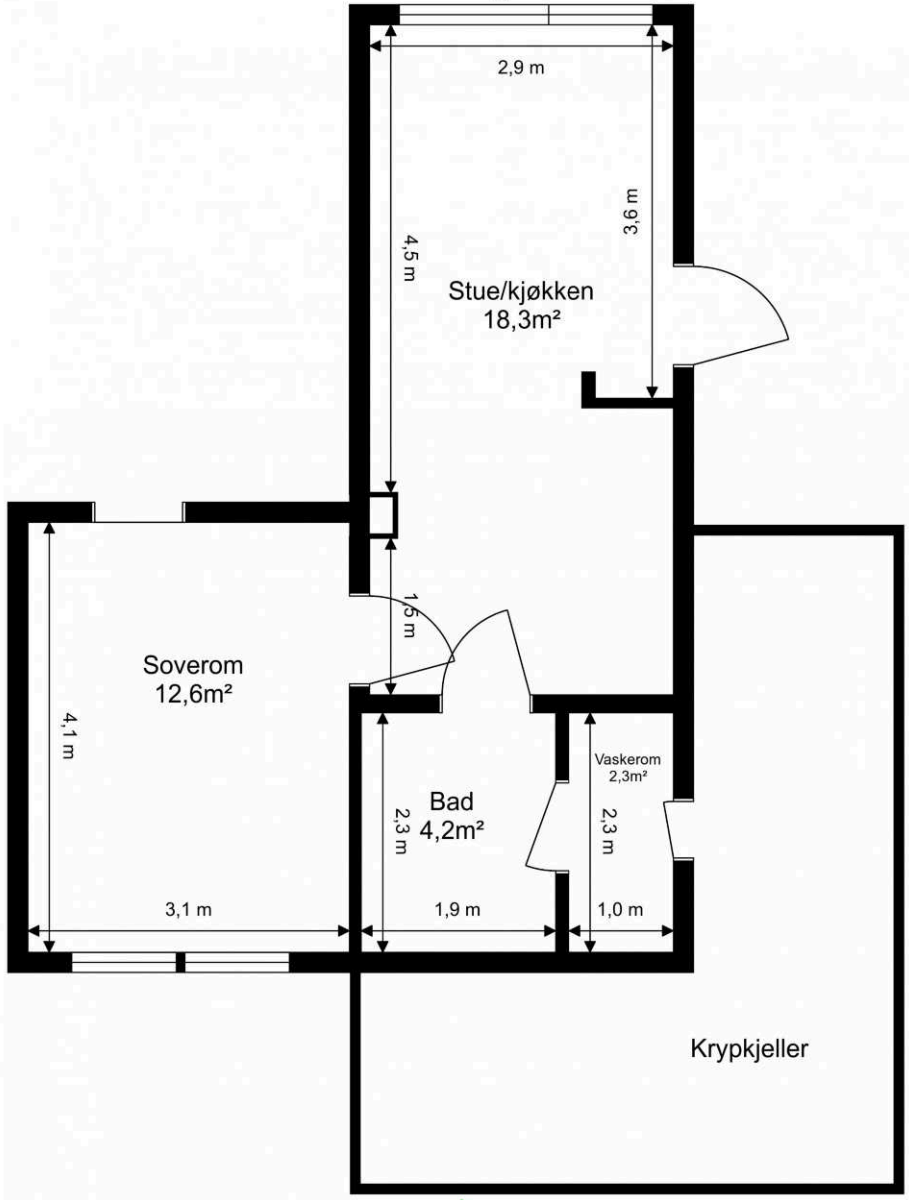
Harevegen 38b
Kjeller



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Harevegen 38b
Utleieleilighet



BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 139, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22323-1080 **Referansenummer:** LV9255

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS **Vår ref:**

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

Rapportansvarlig

Stig Bertil Fjereide Sivertsvik

stig@byggtaksttrondelag.no
454 71 889

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gjennom flere etapper gjennomgått modernisering.
Boligen bærer preg av et godt vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål og betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takhatter, takrenner, nedløp og vannbrettbeslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og undertak av Ranit undertaksplate.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er i hovedsak byttet i 2023.
Vinduer på tilbygg er fra 2022.
To vinduer på stue fra 1987.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt heve/skyvedør med glass.
Terrasser i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk og dekke av terrassebord.
Terrasse i trekonstruksjon mot østside har dekke av terrassebord.
Støttemur i betong, rekkverk av metall og glass.
Opp til husets inngangsparti er det en utvendig trapp i trekonstruksjon.
Langs nabogrense mot sør er det etablert et gjerde i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater.
Gulv mot grunn er av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inngang til inspeksjon er via luke/dør på vaskerom i utleieleilighet. Det er benyttet dampsperre mot grunn. Rommet er godt ventilert.
Det ble foretatt måling av fukt med pigger i treverket i krypkjeller.
Fuktverdier var stabilt på mellom 10 og 11%
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har malt panel fra 2024.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp slukrist til til topp memran (tettesjikt) på terskel.

Det er plastsluk fra 1989 og smøremembran fra 2002 .
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk via mekanisk vifte på kaldtloft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke etablert ventilering på rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp mot vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, varmeskuff og komfyrvakt. Benkeplaten er av Corian.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er flis på gulv. Malt strie og flis på vegger. Himlingsplater i tak. Av utstyr er det veggmontert toalett og servant. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft. Det er kun bad og toalettrom som er påkoblet anlegget. Ellers er det ventiler på vinduer.
Det er installert varmepumpe, luft til luft

Det er regelmessig utført service. Neste service anbefales i løpet av året.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap er plassert i bod. Anlegget lagt skult og åpent.
Røykvarslere er lokalisert.
Brannslokker er lokalisert på bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1989.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av leca

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Beskrivelse av eiendommen

under tilbygg fra 2002
Ved inngangsparti til utleieleilighet er det en forstøtningsmur av betong.
Tomten er relativt flat, opparbeidet men gressplen. Det er lagt asfalt og grus på parkeringsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utleieleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
det er vinduer på soverom fra 1987 og vinduer på stue fabrikk stemplet i glass 2021.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 49mm
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
EL-skap er plassert bod/vaskerom
Brannslokker er lokaliset på kjøkken/stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Dokumenter fra kommunen stemmer overens med dagens bruk.

Utleieleilighet

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

Bod, Framside

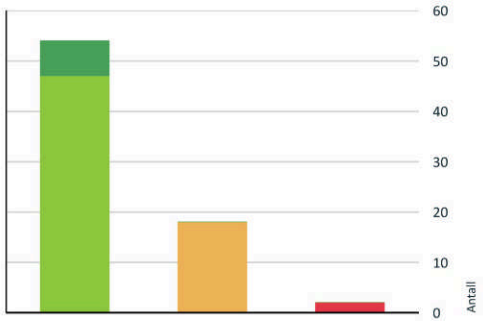
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod, Bakside

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

Sammendrag av boligens tilstand

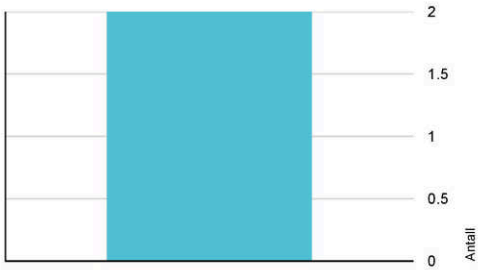
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Balkong Etasje 2 — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

Utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Laminatgulv på stue/kjøkken — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av et godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg og modernisering
2021	Modernisering	Garasje i sokkel etasje ble omgjort til boligformål. Det foreligger ferdigattest datert: 04.04.25

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål og betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp og beslag

Takhatter, takrenner, nedløp og vannbrettbeslag av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og undertak av Ranit undertaksplate.

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Registrerer en del fuktskjolder på undertaket i forbindelse med gradrenne. Slike fuktskjolder på denne type undertak er ganske vanlig og skyldes normal bruks slitasje over tid. Det er ikke benyttet mansjetter etter dagens metode i gjennomføringer av pipe og lufterør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er viktig å jevnlig inspisere undertaket for fuktskolder og følge med på om de forverres. Dersom fuktskadene utvikler seg i negativt, anbefales det å bytte undertaket.



Fuktskjolder i område ved gradrenne.



Utett undertak i gjennomføringer av rør.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er i hovedsak byttet i 2023.
Vinduer på tilbygg er fra 2022.
To vinduer på stue fra 1987.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Etter en enkel funksjonstest virker dør å være i orden.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt heve/skyvedør med glass.

Etter en enkel funksjonstest virker døren å være i orden.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk og dekke av terrassebord.

TG 2 Balkong Etasje 2

Balkongen er intrekt i forhold til konstruksjonen under. Konstruksjonen er av treverk. Membranen er av en type sarnafil terrasseduk. Rekkverk i treverk og dekke av terrassebord. Avløpet fra balkongen er ført i et nedløp av metall på utsiden av huset.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Rekkverkshøyde ble målt til 87cm. Dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0 eller TG1 må rekkverket heves opp til dagens krav på 100cm.





TG 1 Terrasse mot trapp

Terrasse i trekonstruksjon mot østside har dekke av terrassebord. Støttemur i betong, rekkverk av metall og glass.

TG 3 Utvendige trapper

Opp til husets inngangsparti er det en utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

På høydeforskjeller på mer enn 50cm er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres rekkverk.
Rekkverket må bygges stabilt. Rekkverket i trapper skal ha en høyde på minimum 90 cm, målt fra trinnets forkant til toppen av rekkverket. For å gjøre trappen barnesikker skal det ikke være større åpninger enn 10cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Langs nabogrense mot sør er det etablert et gjerde i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Gjerde er ikke i lodd (skeivt). Dette skjer ofte når gjerdestolper ikke går dypt nokk i bakken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak på gjerde slik at gjerde blir stabilt og holder seg rett. Eventuelt kan gjerde demonteres.



Skeivt gjerde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater.

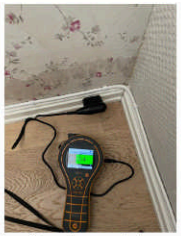
Overflater bærer preg av et godt vedlikehold.

TG 1 Overflater - Soverom 2

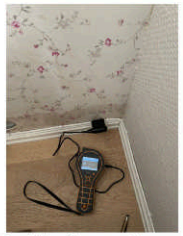
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Registrerer fuktskjolder i nedkant på yttervegg. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverket. Det ble ikke registrert forhøyet verdier på befaringsdagen. Eier opplyser at det er sølt kaffe for mange år siden. Punktet settes til TG1 ut i fra informasjon fra selger.

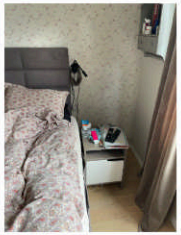
Tilstandsrapport



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.



Fuktskjolder i hjørne.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på gang, fra garderobeskap mot vaskerom. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 1 Etasjeskille/etasje 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på gang, fra ytterdør mot kjøkken, og på stue, fra varmepumpe mot leilighetskillevegg. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 1 Etasjeskille/etasje 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på soverom 2, fra balkongdør mot dør, og på gang, fra vindu mot soverom 3. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inngang til inspeksjon er via luke/dør på vaskerom i utleieleilighet. Det er benyttet dampsperre mot grunn. Rommet er godt ventilert.
Det ble foretatt måling av fukt med pigger i treverket i krypkjeller. Fuktverdier var stabilt på mellom 10 og 11%



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndløper er ikke montert på vegg, dette var ikke et krav på bygge tidspunktet men er en anbefaling.

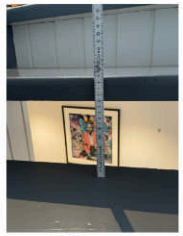
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å etablere håndløper på vegg. Dette vil skape en sikrere ferdsel i trapp.

For å gjøre trappen trygg for barn, anbefales det at åpningene mellom trinnene og i rekkverket reduseres til maks 10 cm.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



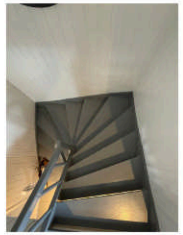
Åpninger mellom er større enn 10cm



Rekkverkshøyden er under 90cm.



Åpninger på rekkverk er større enn 10cm.



Det mangler håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel fra 2024.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp slukrist til til topp memran (tettesjikt) på terskel.

ETASJE 2 > BAD

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1989 og smøremembran fra 2002 .

Årstall: 1989 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk fra 1989.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

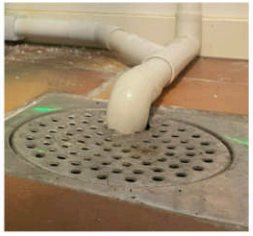
KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er ikke etablert ventilering på rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp mot vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, varmeskuff og komfyrvakt. Benkeplaten er av Corian.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Det er flis på gulv. Malt strie og flis på vegger. Himlingsplater i tak. Av utstyr er det veggmontert toalett og servant. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft. Det er kun bad og toalettrom som er påkoblet anlegget. Ellers er det ventiler på vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, luft til luft

Det er regelmessig utført service. Neste service anbefales i løpet av året.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap er plassert i bod. Anlegget lagt skult og åpent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ser ingen tegn på skader eller feil. men på grunn av anlegges alder anbefales det at det elektriske anlegget ha en utvidet EL-kontroll

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er lokalisert.
Brannslokker er lokalisert på bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

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

Deler av dreneringen er i fra byggeår.
Det er utført utbedringer på dreneringen ved etablering av støttemur samt etablering av leilighet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av leca under tilbygg fra 2002

TG 1 Forstøtningsmurer

Ved inngangsparti til utleieleilighet er det en forstøtningsmur av betong.

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, opparbeidet men gressplen. Det er lagt asfalt og grus på parkeringsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

UTLEIELEILIGHET



Byggeår
2022

Standard
God standard alder tatt i betrakting.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
det er vinduer på soverom fra 1987 og vinduer på stue fabrikk stemplet i glass 2021.

Etter en enkel funksjonstest virker vinduer å være i orden.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Laminatgulv på stue/kjøkken

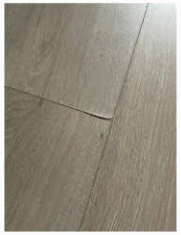
På stue/kjøkken er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det påvises flere små skader på laminatgulvet. Slike skader kommer ofte hvis man benytte for mye vann ved vasking.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å få TG 0 eller TG1 må skadene utbedres.



Skade.

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjell gulv mot grunn gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på stue, fra vindu mot bad, og på soverom, fra vindu mot dør. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskille.

TG 3 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres radonmåling

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

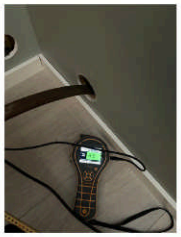
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Inngang til inspeksjon er via luke/dør på vaskerom i utleieleilighet. Det er benyttet dampsperre mot grunn. Rommet er godt ventilert.
Det ble foretatt måling av fukt med pigger i treverket i krypkjeller. Fuktverdier var stabilt på mellom 10 og 11%





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

VÅTROM

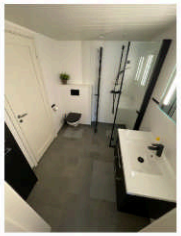
KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 49mm

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

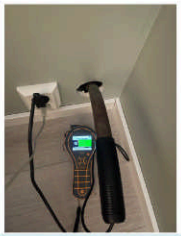
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

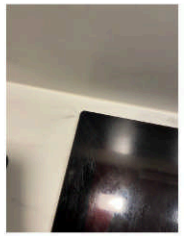
Det påvises skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

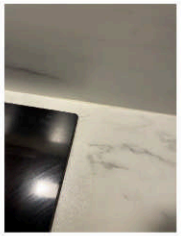
For å få TG 0 eller TG1 må benkeplate byttes.



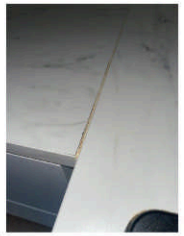
Oversiktsbilde av kjøkken



Sprekk i benkeplate.



Sprekk i benkeplate.



Skadet benkeplate i skjøt.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

EL-skap er plassert bod/vaskerom

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Anlegget ble installert i 2022 av PK service.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslokker er lokaliset på kjøkken/stue.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

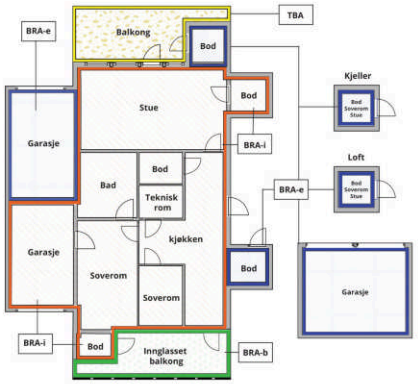
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	59			59	6
Etasje 1	84			84	60
Kjeller	19			19	
SUM	**162**				**66**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
Etasje 1	Entré, Kjøkken, Stue, Bod, Toalettrom		
Kjeller	Gang, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dokumenter fra kommunen stemmer overens med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utleieleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	39			39	
SUM	**39**				
SUM BRA	**39**				

Harevegen 38B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 139
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod, Framside

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Framside	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod, Bakside

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	135	27
Utleieleilighet	39	0
Bod, Framside	0	10
Bod, Bakside	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Stig Bertil Fjereide Sivertsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	139		2	290.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harevegen 38B

Hjemmelshaver
Kaasbøll Kristin Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Byåsen i Trondheim kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Eiendommen har relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Gave

Bygninger på eiendommen

Bod, Framside



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2021

Standard
Normal standard fra byggeår. Det er benyttet materialer med lite vedlikeholdsbehov.

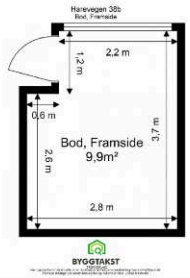
Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

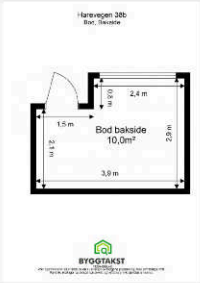
Beskrivelse
Det er støpt plate på mark. Bindingsverk av treverk og og stående trekledning. Taket er et pulttak av trebjelker. Trepanel som taktro. Taket er tekket med en type asfaltmembran.
Parapetbeslag, takrenne, nedløp og vannbrettbeslag av metall.

Det har tidligere vært en lekkasje fra taket. Dette er nå utbedret.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod, Bakside



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2021

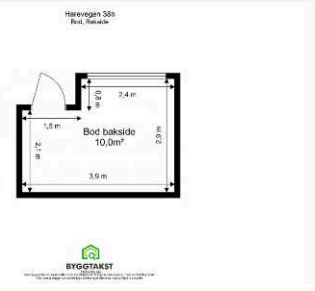
Standard
Normal standard fra byggeår. Det er benyttet materialer med lite vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Boden er fundamentert på plasstøpte fundamenter. Gulvet er av terrassebord. Bindingsverk av treverk og og stående trekledning. Taket er et pulttak oppbygd av trebjelker. Trepanel som taktro. Taket er tekket med en type asfaltmembran. Parapetbeslag, takrenne, nedløp og vannbrettbeslag av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	Det ble rettet opp noen skrivefeil i versjon 2
3	31.03.2025	Endret tekst under Lovlighet. det foreligger ferdigattest på bruksendring og oppføring av bod (datert 04.04.2025)

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

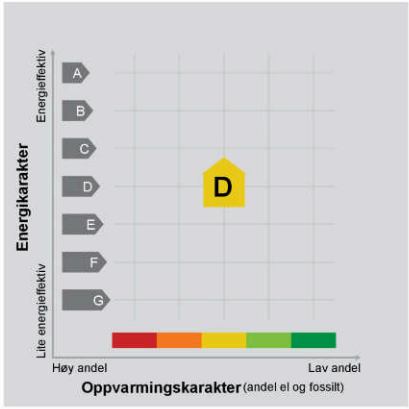
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harevegen 38B
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182305979
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100359
Dato	31.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Kaasbøll

Kristin Dahl Kaasbøll

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harevegen 38B
7021 Trondheim

5001-96/139/0/2

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Selger Knut Kaasbøll er byggmester og takstingeniør og innehar 40 års erfaring fra byggebransjen.

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbad: Det ble lagt ny smøremembran og fliser på alle vegger samt på opprinnelig betonggolv med varmekabel fra 1989. Ny himling i 2024. Bad utleiedel: Nybygd bad i utleiedel i 2022. Vaskerom hovedel: Nye våtromsplater 2018.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Murefirmaet Johannessen og Hagen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran og flis på golv i bad i utleiedel.

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

   Firmanavn: Recover

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye våtromsplater i vaskerommet i hoveddel.

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

• **Ja**

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

Hovedbad:
Ny smøremembran/tettesjikt på golv og vegger 2002.
Opprinnelig plastsluk med klemringsløsning er fra byggeåret 1989.

Bad i utleiedel:
Ny membran og sluk 2022.

Vaskerom:
Sluk fra opprinnelig byggeår. Ingen smøremembran er etablert i golv annet enn plast mot terreng som var vanlig utførelsesmetode i byggeåret 1989.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Taklekkasje på bod ved parkeringsplass. Lekkasjen er lokalisert og utbedret. Bildedokumentasjon er tilgjengelig.

Påviselig normal bruksslitasje med stedvise fuktmerker i undertak synlig i kaldloft. Ingen vannlekkasjer gjennom yttertakskonstruksjonen er observert i vår eiertid.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Utført av selger.

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasjepunkt. Bildedokumentasjon foreligger.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på to soverom, ett vindu på kjøkken, vindu i gang 2 etasje, vindu på kontor 2 etasje, vindu på bad 2 etasje. Utført vedlikehold med stedvis utskifting av råteskadet kledningsbord, vindskibord vendt mot parkeringsplass samt rengjøring og beising av alle vegger.

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

• **Ja**

De to brannklassifiserte vinduene på stue, har en form for små perler/bobler i glasset som er synlige når man står inntil glasset i dagslys. Vinduene som er fra 2002, har vært slik i minst 15 år uten noen forverring. Ukjent årsak til forholdet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Uisolert bod bak i hagen ble oppført i 2019. Boden er fundamentert på plasstøpte fundamenter lagt på drenerende shingel over leire. Uisolert bod ved parkeringsplass er oppført i 2022. Støpt betongplate lagt på markisolasjon.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Ifm etablering av ny terrasse mot hagen, ble plen/jordlag fjernet ned til leire. Deretter ble det lagt ut armert plast/presenning med fall på terrenget slik at vannet ledes ut fra bygget mot plena. Over presenningen er det lagt et lag med drenerende shingel. Terrassen er fundamentert på støpte pilarer med bankett lagt på markisolasjon mot telehiv. Ifm innredning av garasjen til kjellerleilighet, ble det gravd opp en bred grøft for å legge nye avløpsrør i. Grøfta er lagt med fall og rørene er omfylt med drenerende shingel slik at eventuelt grunnvann ledes ut fra bygningen både med denne grøfta samt utvendige drensrør rundt bygningen. Ifm etablering av ny støttemur, er det også lagt drenerende masser og drensrør bak muren som er tilknyttet avløpssystemet. Bildedokumentasjon over ny innvendig grøft samt bygging av støttemur er tilgjengelig i boligmappa.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

ref beskrivelse over:
Ny innvendig drensgrøft ifm etablering av leilighet i tidligere garasje samt drenering bak støttemur.
Tiltak utvendig over terreng for å lede overvann vekk fra bygningen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Haralds VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt rør i rør system i utleiedel.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rekstad Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraving og påkobling av nye avløpsrør fra utleiedel koblet til eksisterende avløpsrør. Gjenfylling og planering.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Legging av nye avløpsrør i utleiedel utført av selger med bistand fra faglært.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Tidligere pålegg fra feiervesenet om å etablere brannstein i bunn av pipe samt etablere plattform for stige på tak. Forholdene er utbedret.
Sprekk i brannplate inne i peisovn.

Pipe og ildsted ble sist feiet og kontrollert av feiervesenet i november 2024.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Brannstein i bunn av pipe ble etablert i 2022. Ingen anmerkninger fra feiervesenet etter utbedring. Kontroll av pipe ble utført i 2024. Plattform for stige på taket til tilbygget ble etablert i 2023. Sprekk i brannplate siden ovnen var ny i ca 2003. Er anmerket av feiervesenet som et mindre avvik, ikke utbedret.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: utført av selger.

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av brannstein i bunn av pipe 2022. Etablering av plattform for stige på tak til tilbygg, 2023.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: PK Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i utleiedel med eget sikringsskap ,2022. Elbillader etablert av PK Service AS, 2022. Nyetablering av elektrisk anlegg til uteboder utført av PK Service AS, 2019 og 2022. Utskifting av hovedsikringsskap utført av PK Service AS ca 2016. Utskifting til større inntakskabel, utført av Skansen elektro AS 2024. Nye taklamper i gang hoveddel utført av Berg & Wigum AS, 2018

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Tilbygg stue 2002.
Tidligere garasje under huset er omsøkt bygningsmyndighetene og bruksendret til ny utleiedel 2022. Utleiedel er koblet til hovedbolig med dør og er ikke en separat/egen boenhet.
Ny støttemur og tilhørende trapp etablert 2022, omsøkt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2002.

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

• Ja

Ny utleiedel i kjeller/sokkel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Tiltaket er ferdig utført og søknad om ferdigattest er sendt kommunen 21.03. 2025.

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

• **Ja**

Søknad om ferdigattest for utleiedel, bod og støttemur er nettopp sendt til kommunen. Svar fra kommunen er per nå ikke mottatt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utleiedel med stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Taklekkasje på bod ved parkeringsplass. Lekkasjen er lokalisert og utbedret.

Gjerde mot nabo vendt mot sør (gult hus) er satt opp mest ifht naboens ønske. Gjerdet står i tomtegrensa på vår side. Det er ikke etablert noen skriftlig avtale med naboen om at gjerdet kan stå i grensa, ingen innsigelser fra naboen om gjerdets plassering. Gjennom vinteren blir gjerdet skjevt/ute av lodd pga telehiv. Årsak skyldes at stolpene ikke er satt langt nok ned i terrenget. Om våren når telen er forsvunnet, kan gjerde rettes opp ved å dra det inn med handmakt. Ikke noen permanent god løsning over tid, og det anbefales utskifting av gjerdestolper satt dypere ned i bakken evt andre tiltak dersom gjerdet ønskes beholdt. Om ikke kan gjerdet demonteres/takes ned i seksjonsnummer 2 sin tomtegrense mot nabo i gult hus, da naboen i gult hus ikke har noe eierskap til gjerdet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: utført av selger.

   Beskrivelse av arbeidet: Lekkasjeårsak i taket i bod ved p.plass er utbedret.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **13.03.2025**

ORDRENR: 8371667

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**96**	**Bnr:**	**139**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**2**
Adresse:	Harevegen 38B, 7021 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 2 927,- i desember 2024

BELØP (norske kroner): 1 342,- i februar 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

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

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

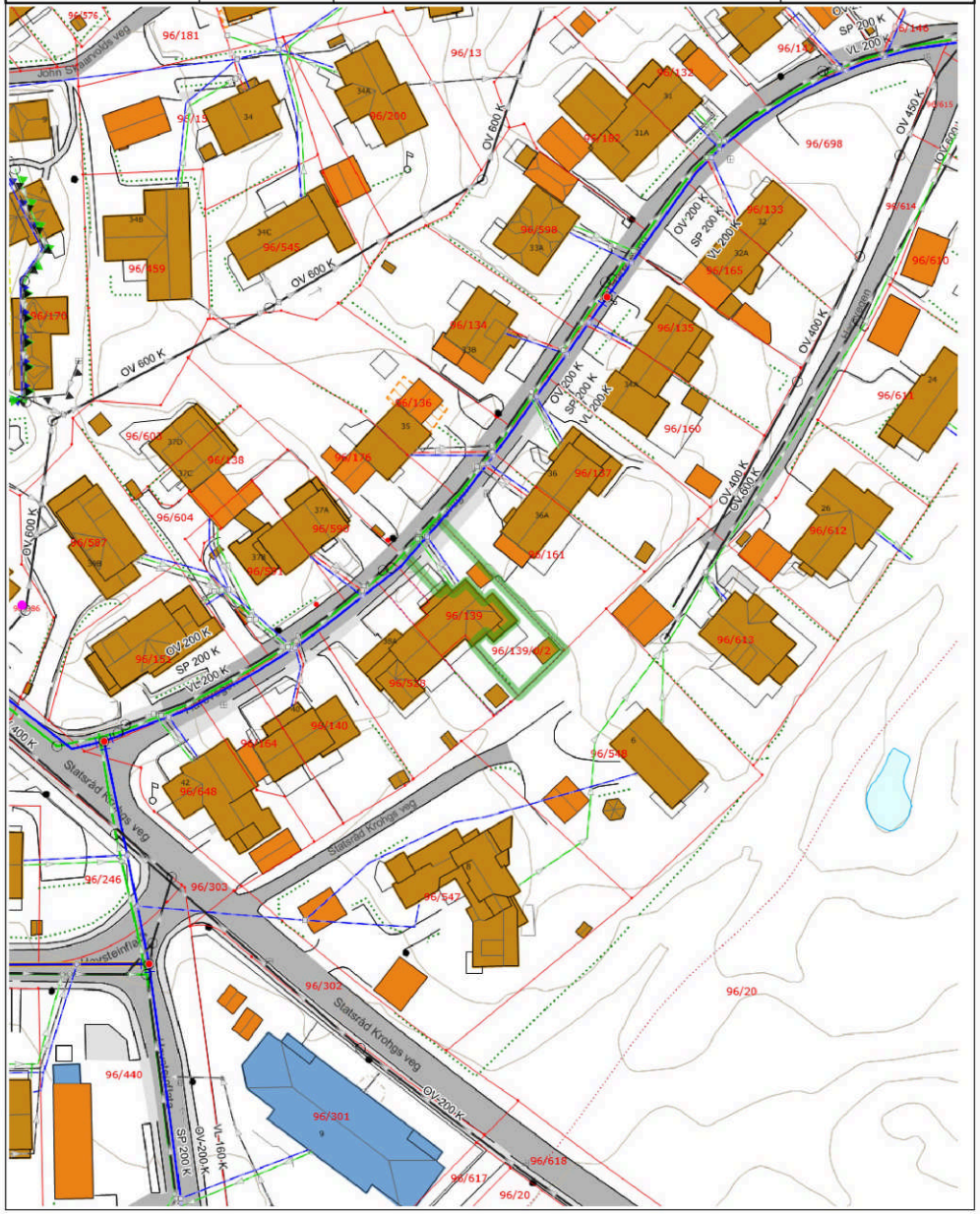
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harevegen 38B 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

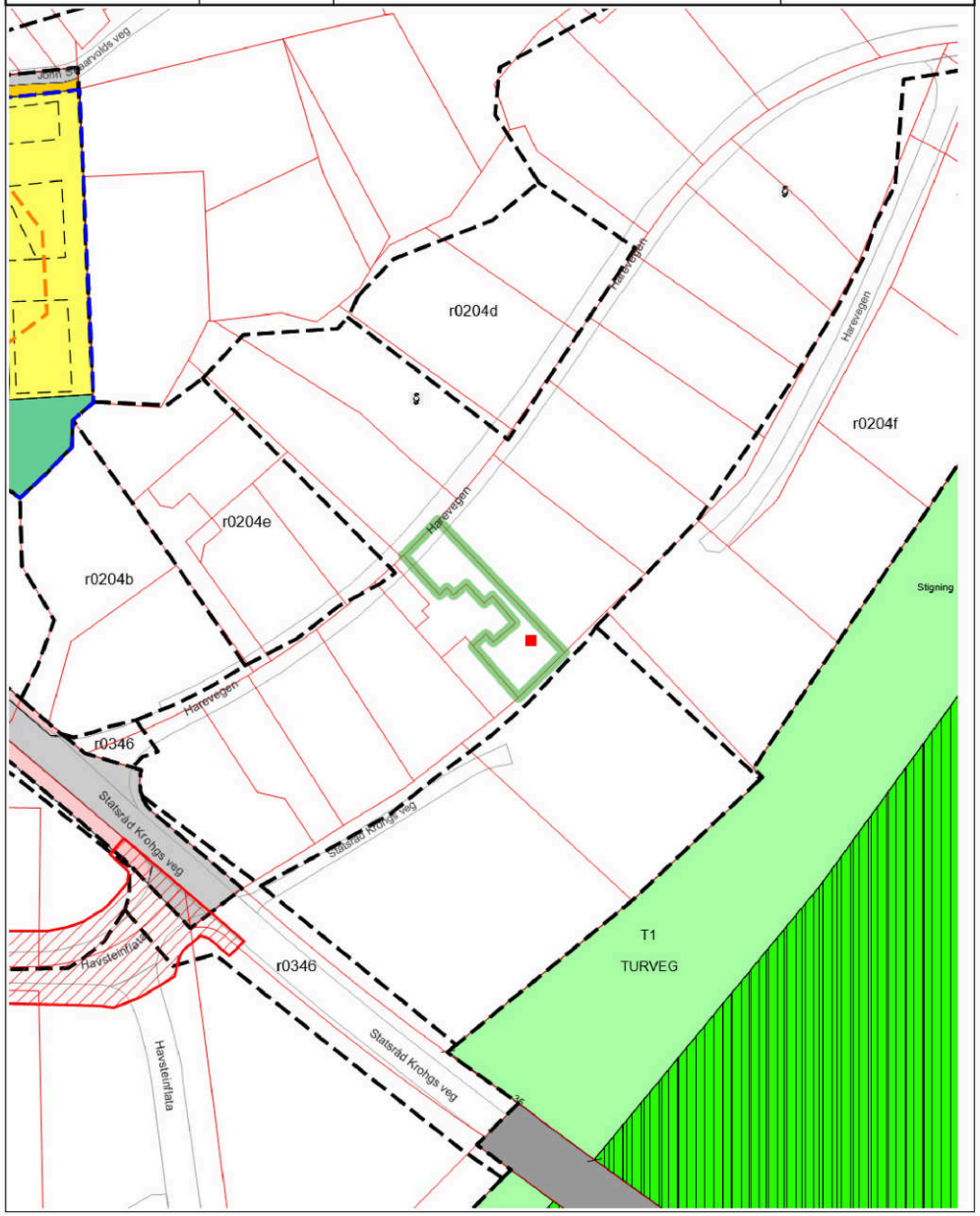
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Anleggseiendom
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Veg
- Innsjø
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert bruksrett
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harevegen 38B 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

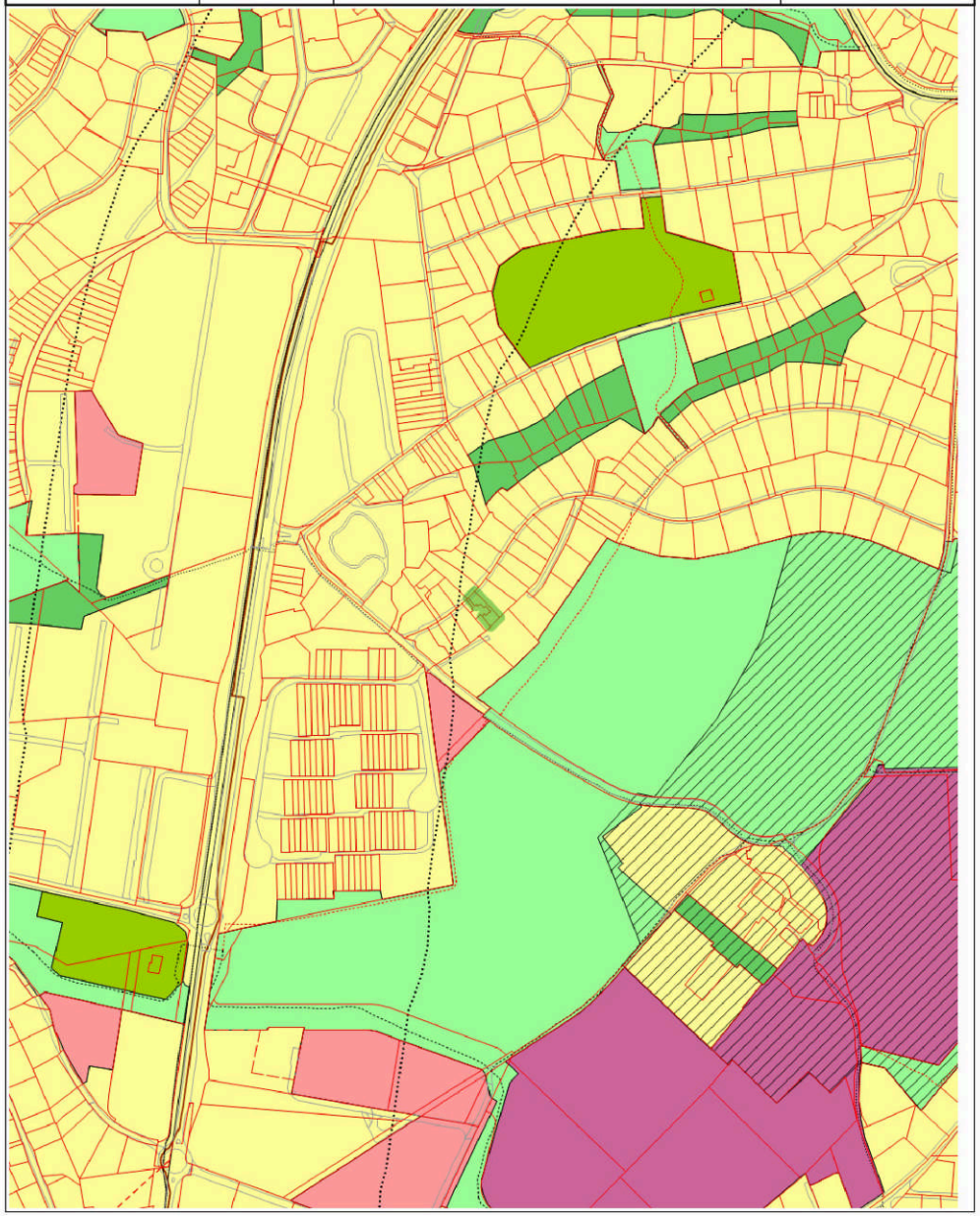
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- Uteoppholdsareal
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Golfbane
- Forretninger
- RpFormålGrense
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- Byggegrense
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Gate m/fortau
- RpBestemmelseOmråde
- Veg
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- RpFormålGrense
- Boligbebyggelse
- Avslag dispensasjon
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Måle- og avstandslinje
- Turveg
- Bebyggelse og anlegg
- Fortau
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harevegen 38B 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

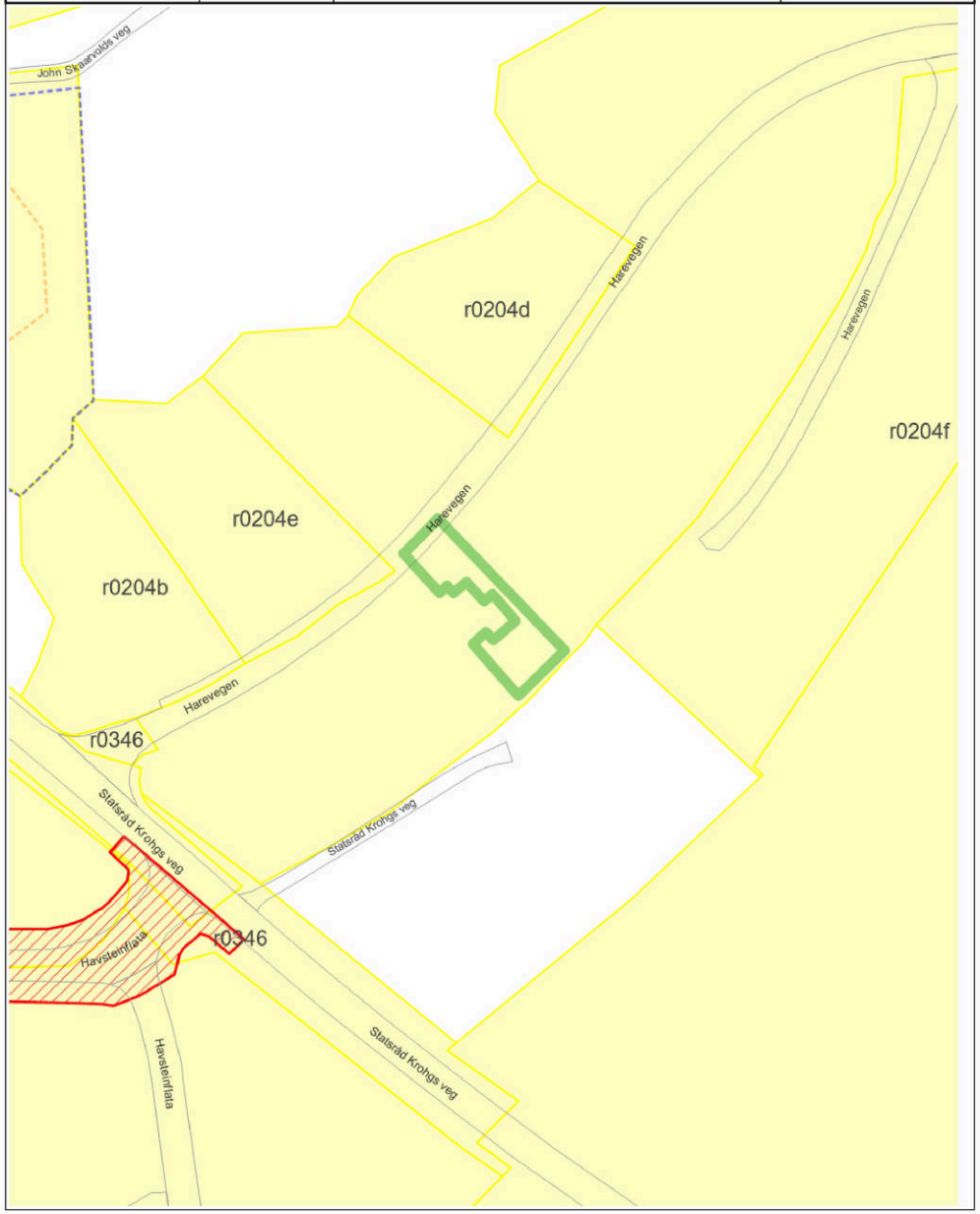
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harevegen 38B 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harevegen 38B 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- InfoAksomhet
- Bygning
- Innsjø
- Kommunalveg gatenavn .
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav

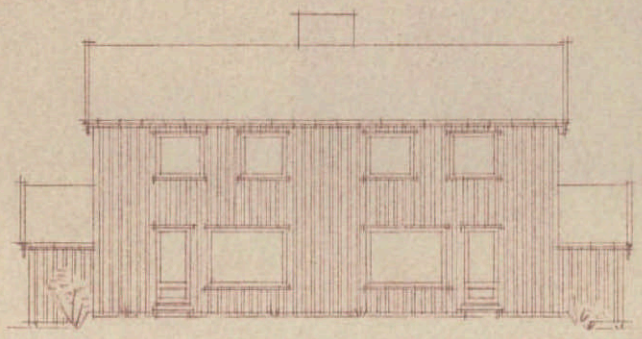
Harevegen 38

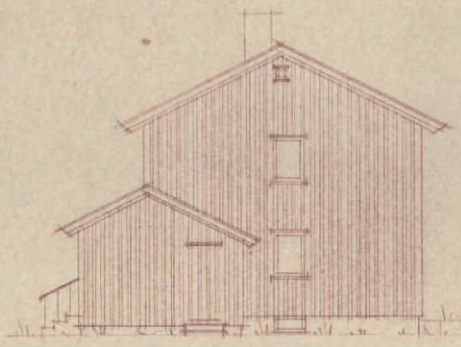
Leif Dahl og Asbjørn Edvardsen, Strinda

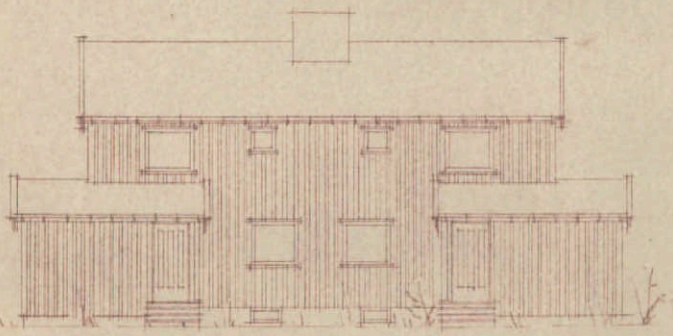
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

Sak nr.	Behandlet
600875	-3.OKT.1960

STRINDA BYGNINGSRÅD







TYPE V-14/5838.

BLAD 2. M=1:100

FASADER.

STRINDA BYGNINGSKONTOR

26. SEP. 1960

J.nr. 1363/60

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 28-4-5838

96

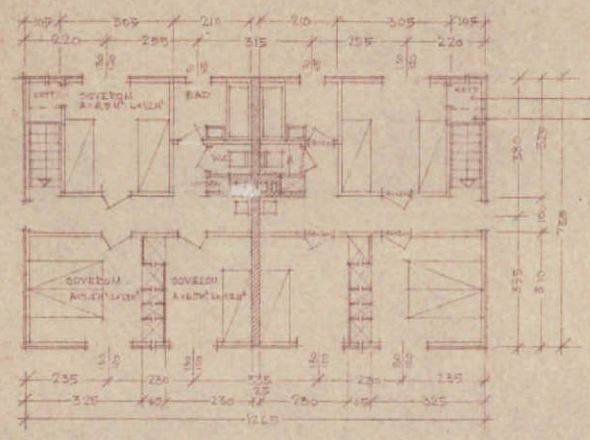
Harevegen 38

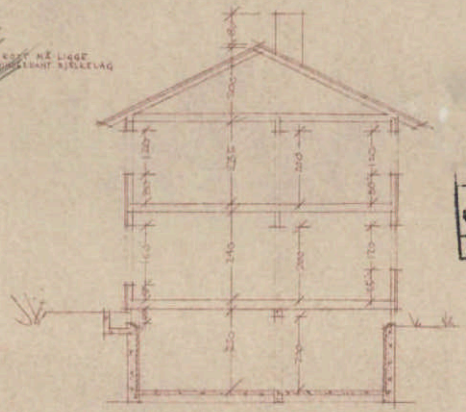
Leif Dahl og Asbjørn Edvardsen, Strinda

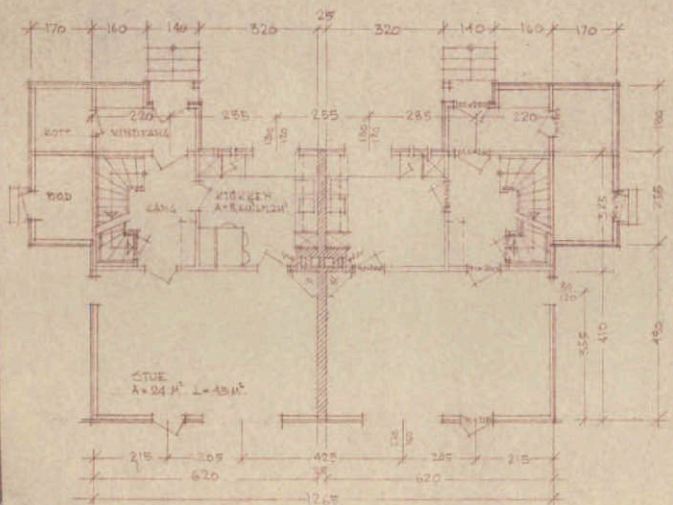
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

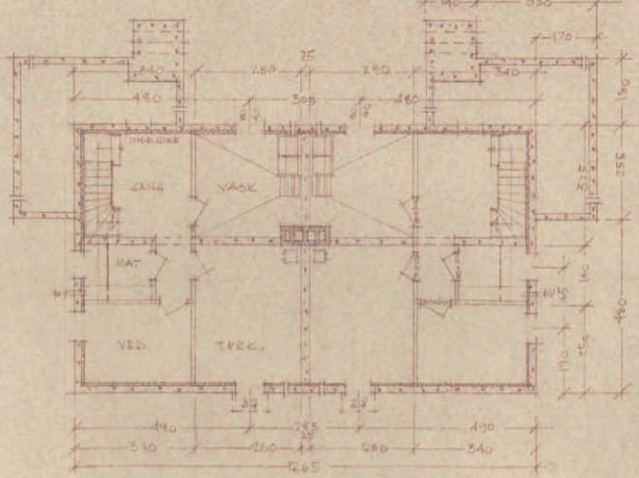
Sak nr.	Behandlet
600875	-3.OKT.1960

STRINDA BYGNINGSRÅD









TYPE V-14/5838.

BLAD 1. M=1:100

SNITT OG PLANER.

STRINDA BYGNINGSKONTOR

26. SEP. 1960

J.nr. 1363/60

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 28-4-5838

Herr Leif Dahl,
h e r.

Ad: Harevegen 38.

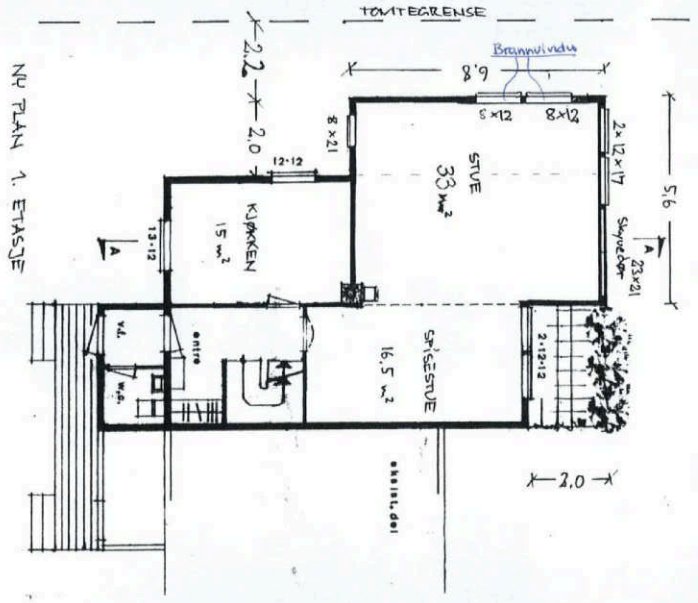
Innflyttingstillatelse er gitt, og bruksattest blir utstedt når følgende er fullført:

1) Montering av dörer i kjeller i en leilighet.
2) " " kjökkeninnredning i en "
3) " " badekar og w.c. " " "
4) Stöp av utvendige trapper.
5) Planering rundt huset.
6) Takstige av jern.

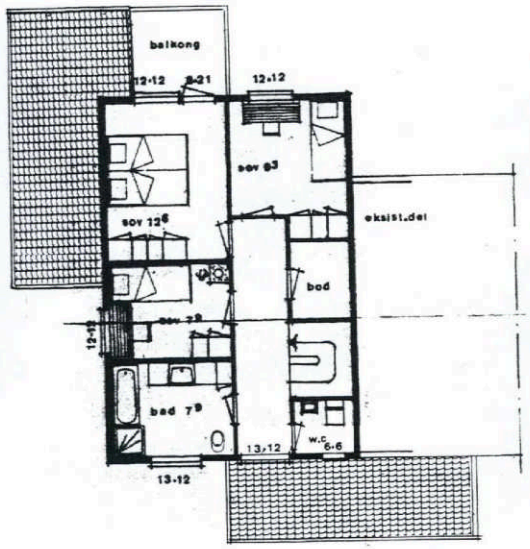
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 23. april 1964.

Olav Hegge
bygningskontrollör

02/26316



E7

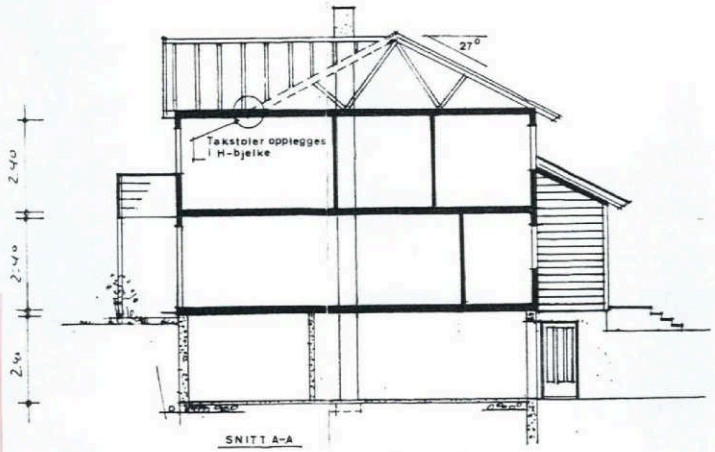


NY PLAN 2. ET.

M 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
27 SEPT. 2002
02/26316

E2

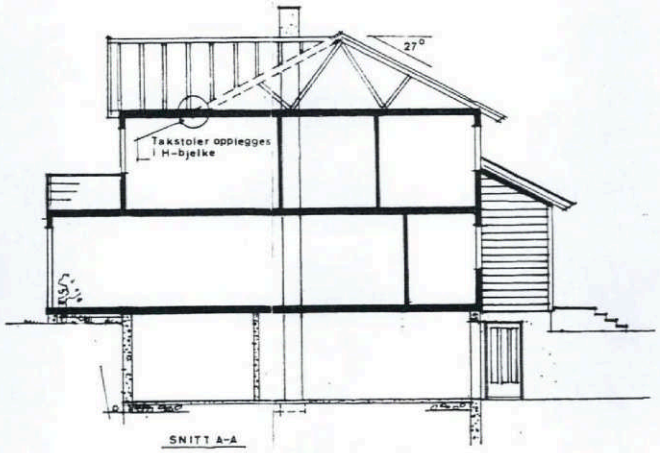


EKSISTERENDE
BYGNING.

M1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
27 SEPT. 2002
02/26316

C5

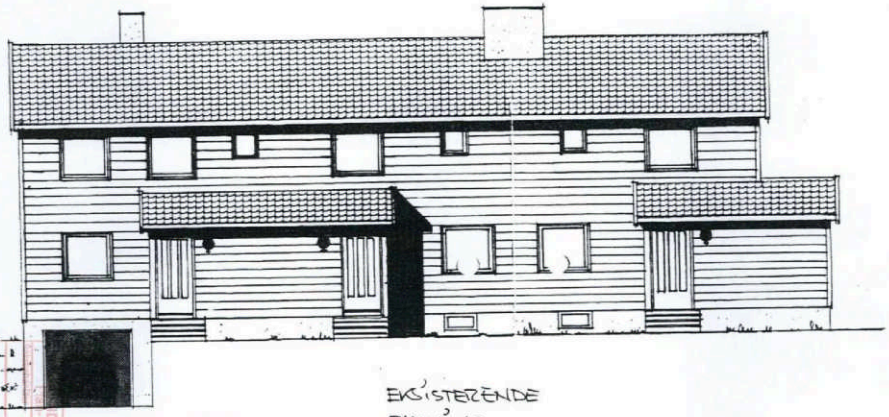


Ny plan snitt

M 1:100

02/26316

C4



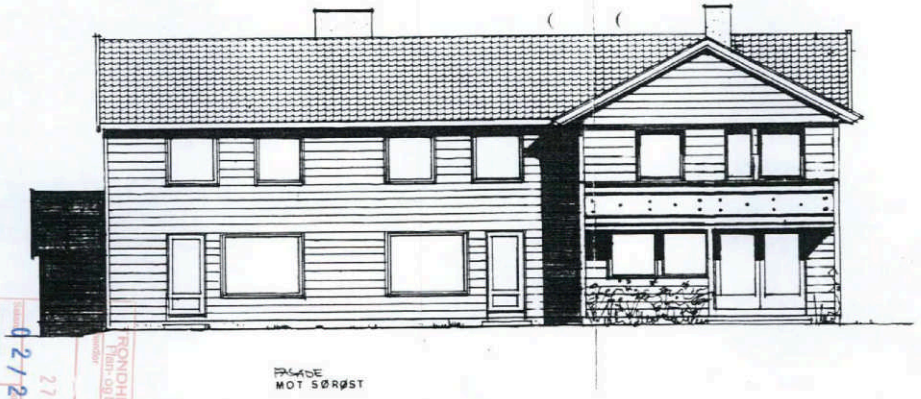
FASADE
MOT NORDVEST

EKSISTERENDE BYGNING.

M 1:100

02/26316

E3

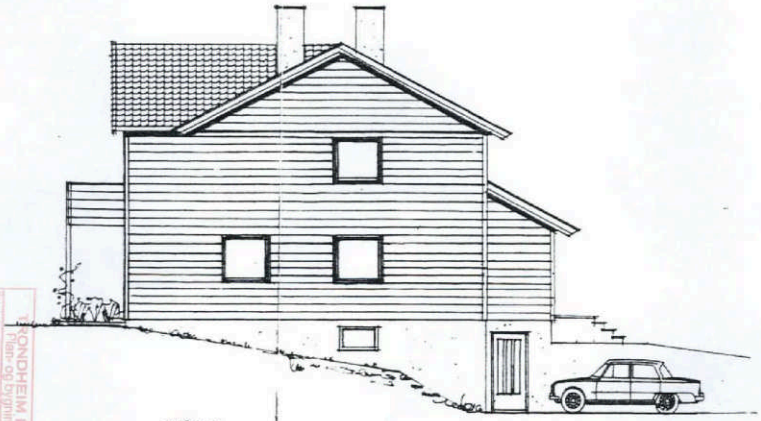


FASADE
MOT SØRØST

EKSISTERENDE
BYGNING.

M 1:100

E1



FASADE
MOT NORDØST

EKSISTERENDE
BYGNING.

M 1:100

E10



NY FASADE
MOT NORDØST

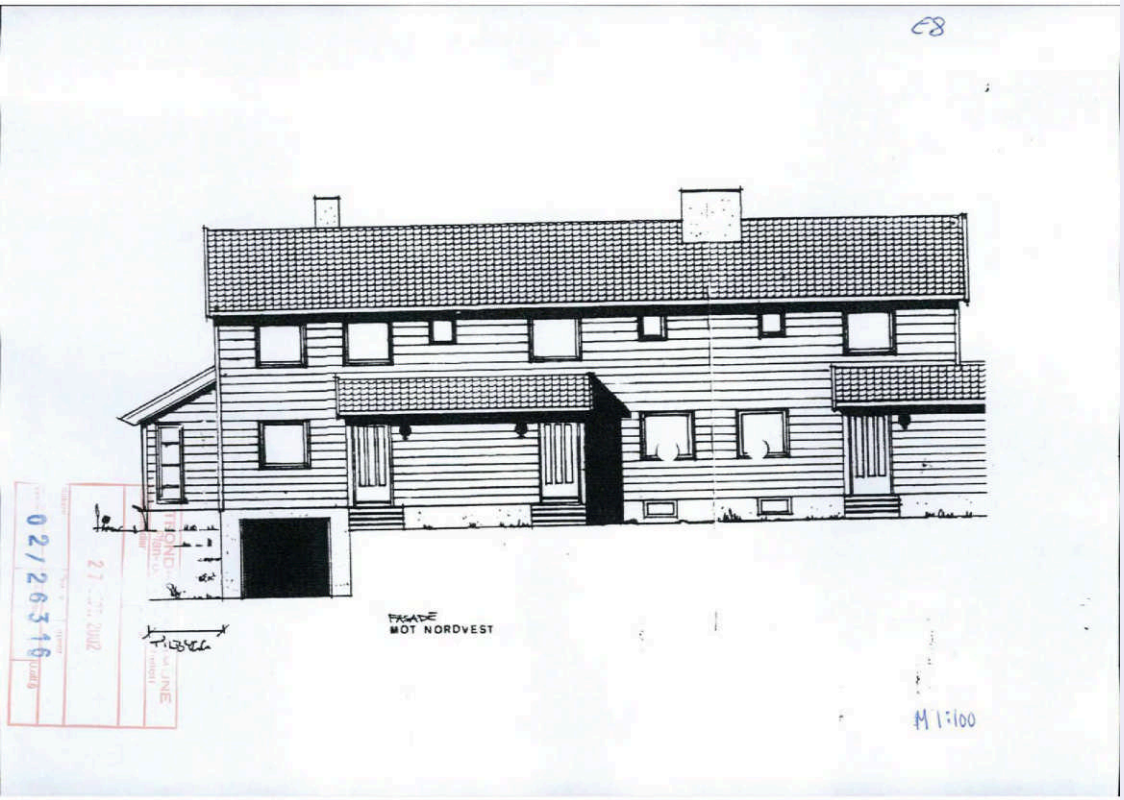
M 1:100

E9



NY FASADE
MOT SØRØST

M 1:100



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/83443-10

Knut Halvar Kaasbøll

Harevegen 38
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Synnøve Stoum Kyrkjeeide	BYGG-21/83443 oppgis ved alle henvendelser	Knut Halvar Kaasbøll	04.04.2025

Harevegen 38B, ferdigattest for bruksendring og oppføring av bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96/139/0/0, 96/139/0/2
Bygningsnummer:	300952150
Tiltakshaver:	Knut Halvar Kaasbøll

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

Synnøve Stoum Kyrkjeeide

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: BYGG-21_83443-2 Harevegen 38B, plantegning

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.03.2025. Søknaden er komplettert 04.04.2025.

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 bruksendring og oppføring av bod slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/83443-5, datert 21.10.2021.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Klagen må undertegnes.

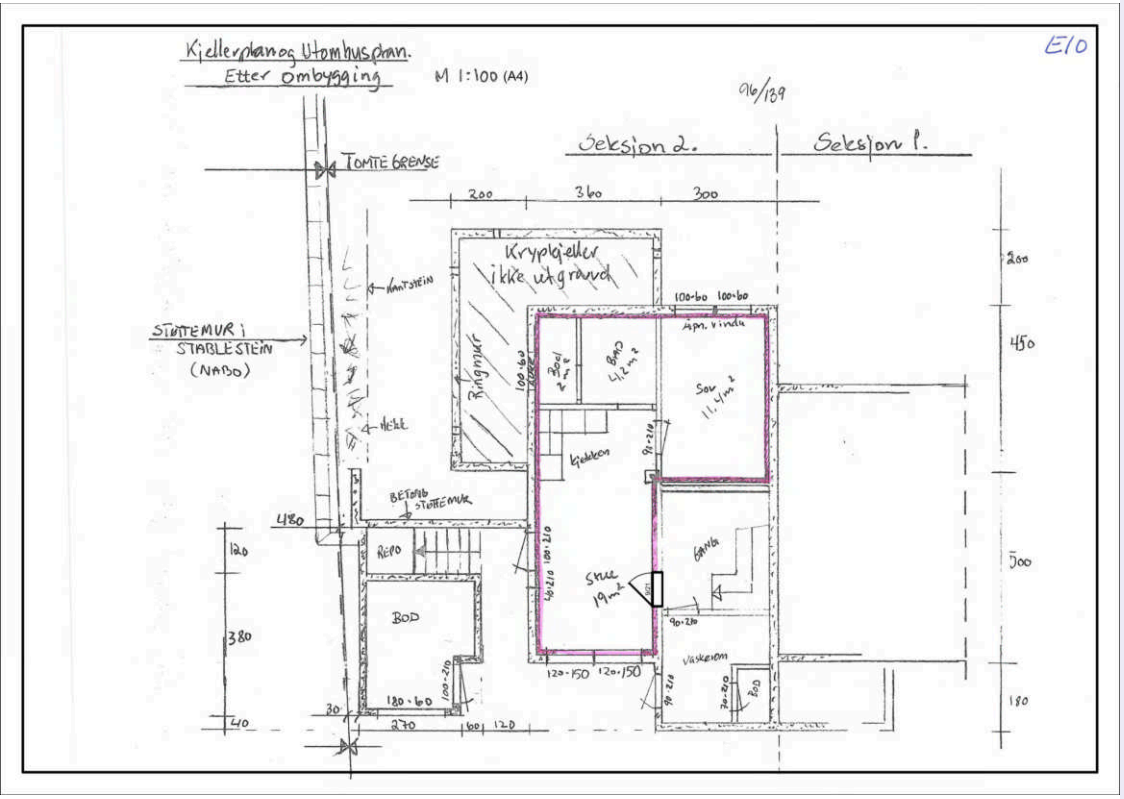
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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.



Doknr: 1501145 Tinglyst: 29.11.2021
STATENS KARTVERK

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 24/11-21
Heimdal Eiendomsmegling AS

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
24/11-21

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Dato: **01.11.2021**

TINGLYSING I EIENDOM

Harevegen 38
Gnr. 96 Bnr. 139 Snr. 1 i Trondheim kommune

Erklæring om vedlikehold:

Det ønskes tinglyst en erklæring om vedlikehold på gnr. 96 bnr. 139 snr. 1 i Trondheim kommune, med gnr. 96 bnr. 139 snr. 2 som rettighetshaver. Erklæringen ønskes tinglyst som heftelse på snr.1 og som en rettighet på annen eiendom på snr. 2. Vedlikeholdsavtalen har som formål å spesifisere det praktiske vedlikeholdet mellom det naturlige skillet mellom boligen.

Innholdet i vedlikeholdsavtalen lyder:

Det påhviler seksjon 1 å foreta nødvendig vedlikehold inklusive kostnader av kledning på yttervegg tilhørende seksjon 2 som vender inn mot terrassen bak i hagen. Herunder faller også vedlikehold og rengjøring av takrenner på tilhørende vegg. Det påhviler seksjon 1 å foreta nødvendig vedlikehold inklusive kostnader av kledning på levegg/rekkverk tilhørende seksjon 2 som vender mot hagen til seksjon 1. Veggen kan ikke males i annen farge uten avtale med seksjon 2. Subsidiært må seksjon 1 gi tilgang på sin eiendom slik at seksjon 2 kan utføre nødvendig vedlikehold.

Sted:
Dato:

For snr. 1:

Elin Dahl Sørsæther FNR. 080958 [redacted]
Elin Dahl Sørsæther (etter fullmakt)

For KRISTIN DAHL KAASBØLL C161164-[redacted]
TERJE DAHL C061059-[redacted]

For snr. 2:

Kristin Dahl Kaasbøll FNR. 161164 [redacted]
Kristin Dahl Kaasbøll

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
2 3 JUNI 1997
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DOKNR.: 11171

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	96	139	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
19.09.37 [redacted]	Laila Dahl Seksjon 1	1/1
16.11.16 [redacted]	~~Kristin Dahl Knaasbakk~~ Seksjon 2	1/2
02.04.63 [redacted]	~~Eivind H. Vaardal~~ Seksjon 2	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	128m²	11			21			31			41			51		
2	B	171m²	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 299 = nevner: 299

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 11171 Tinglyst 23.06.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tr. heim 23.6.97	Laila Dahl, Eivind H. Vaardal, Kristin Dahl Knaasbakk

TINGLYST
23 JUNI 1997
TRO. D...
DAGB.NR.: 11174
...MBETE

Laila Dahl
Kristin og Knut Kaasbøll
Harevn. 38
7021 Trondheim

Viser til forespørsel ang. seksjonering av leilighetene Harevn.38 gnr. 96/bnr.139.
Etter seksjoneringen fremstår leilighetene som seksjon 1 Laila Dahl og seksjon 2 Kristin og Knut Kaasbøll.

Som grunneier godkjenner jeg at slik seksjonering skjer.

Trondheim 23.juni 1997.

Ola Wanvik.
Ola Wanvik.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET
Holtermanns veg 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.:07-546381/546375 Telefax:07-546705

MELDING OM PÅTENKT SEKSJONERING
I HENHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER, § 5, NR. 4, 3. OG 4. LEDD.

Eiendom: Hare v 38 1/2 p. + G.nr/B.nr: 96/139
Byggeår: 1964 / påbygg juni-89 (egen leiligh.)
Antall etasjer: 2 + Kjeller
Antall boenheter: 2 Antall næringsenheter: 0
Eiendommen ønskes oppdelt i ..2.. seksjoner.
Husets grunnflate (utvendige mål): 124 m²
Huset har loft/kjeller. (stryk det som ikke passer)
Bygningen er oppført i mur/tre. (stryk det som ikke passer)

Eiers navn: Laila Dahl
Eiers adresse: Hare v. 38
Eiers telefonnr. dagtid: 73941984 arb. 6339

Melders navn: Kristin Kaasbøll
Melders adresse: Harev. 38 7021 Trondheim
Kontaktperson ved befaring: D.S Tlf: 73932159 / 94667577

Tr.heim 20.01.97 Kristin Kaasbøll
dato underskrift

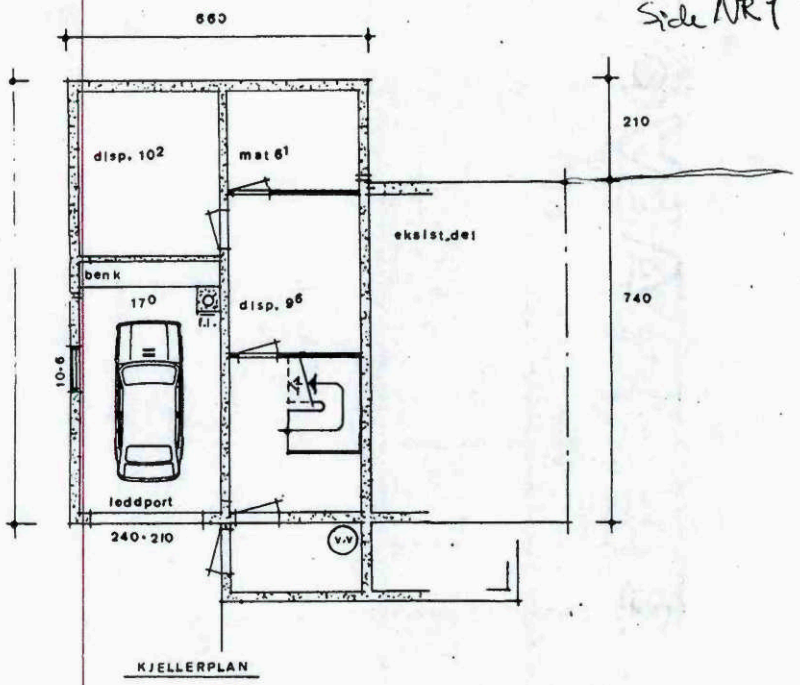
Sammen med melding skal følge:

1. 2 eksemplarer av siste godkjente fasade- og plantegninger i A4-format som viser påtenkt seksjonsinndeling med tydelig omramming av hver seksjon samt fellesareal.

Hver påtenkt seksjons leieareal (innvendig mål). Se bakside.

8.000 177 T.K. 90

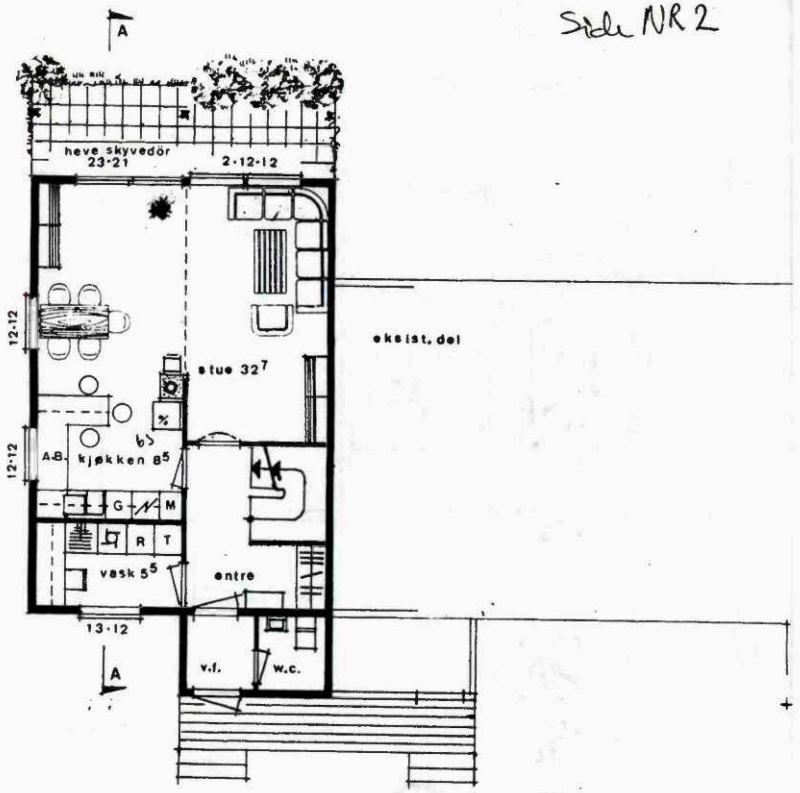
Side NR 1



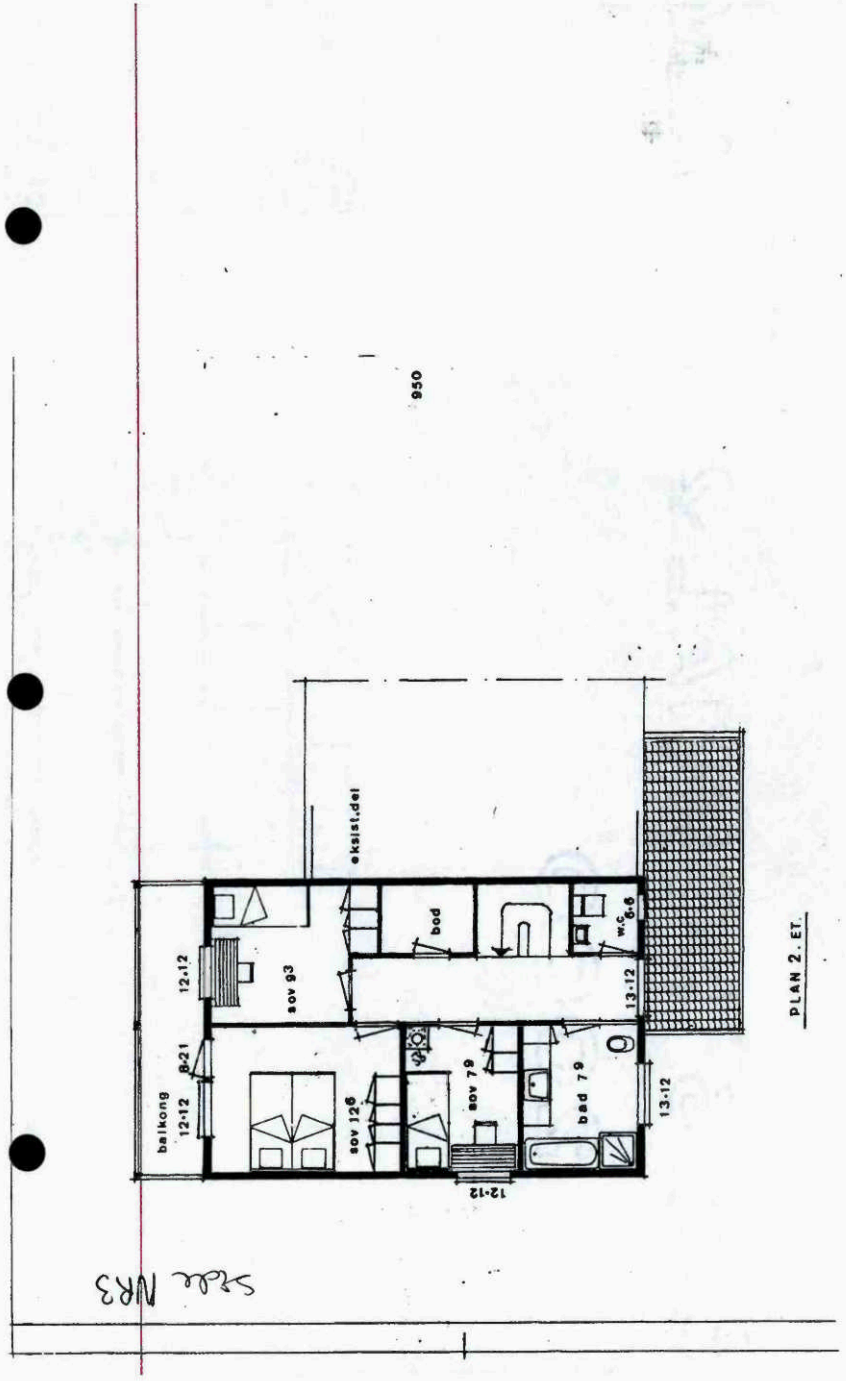
KJELLERPLAN

BYGGHERRE: KNUT KAASBØLL JARVEIEN 38A 7080 HEIMDAL	
TILBYGG (EGEN LE LIGHET) TIL EKSIS TOMANNSBOLIG PÅ HAREVEIEN 38	
PLANER	
OPPDRAG/TEGNINGER	
MÅL: 1:100	

Side NR 2



PLAN 1. ET.



BYGGHERRE:
KNUT KAASBØLL
JARVEIEN 38 A
7080 HEIMDAL

TILBYGG (EGEN LEI-LIGHET) TIL EKSIST. TOMANNSBOLIG PÅ HARVEIEN 38

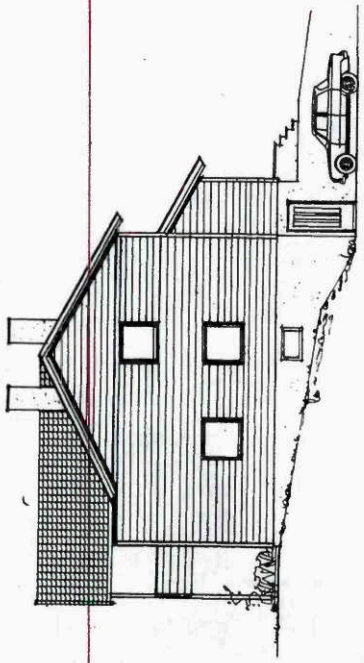
SNITT, FASADER

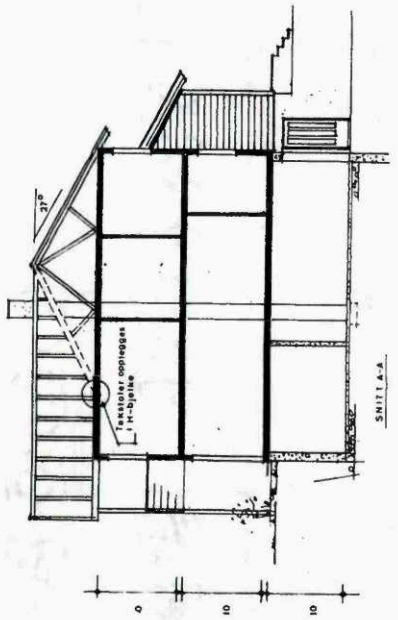
OPPDRAG/TEGNINGER

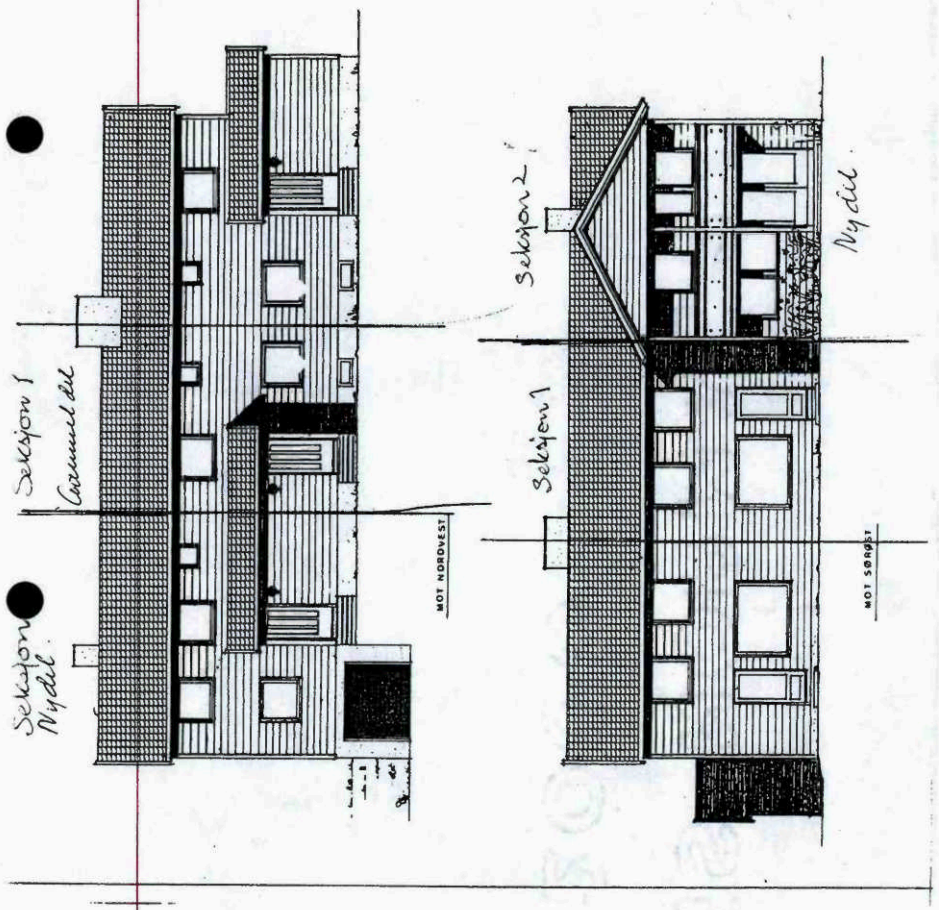
MÅL: 1:100

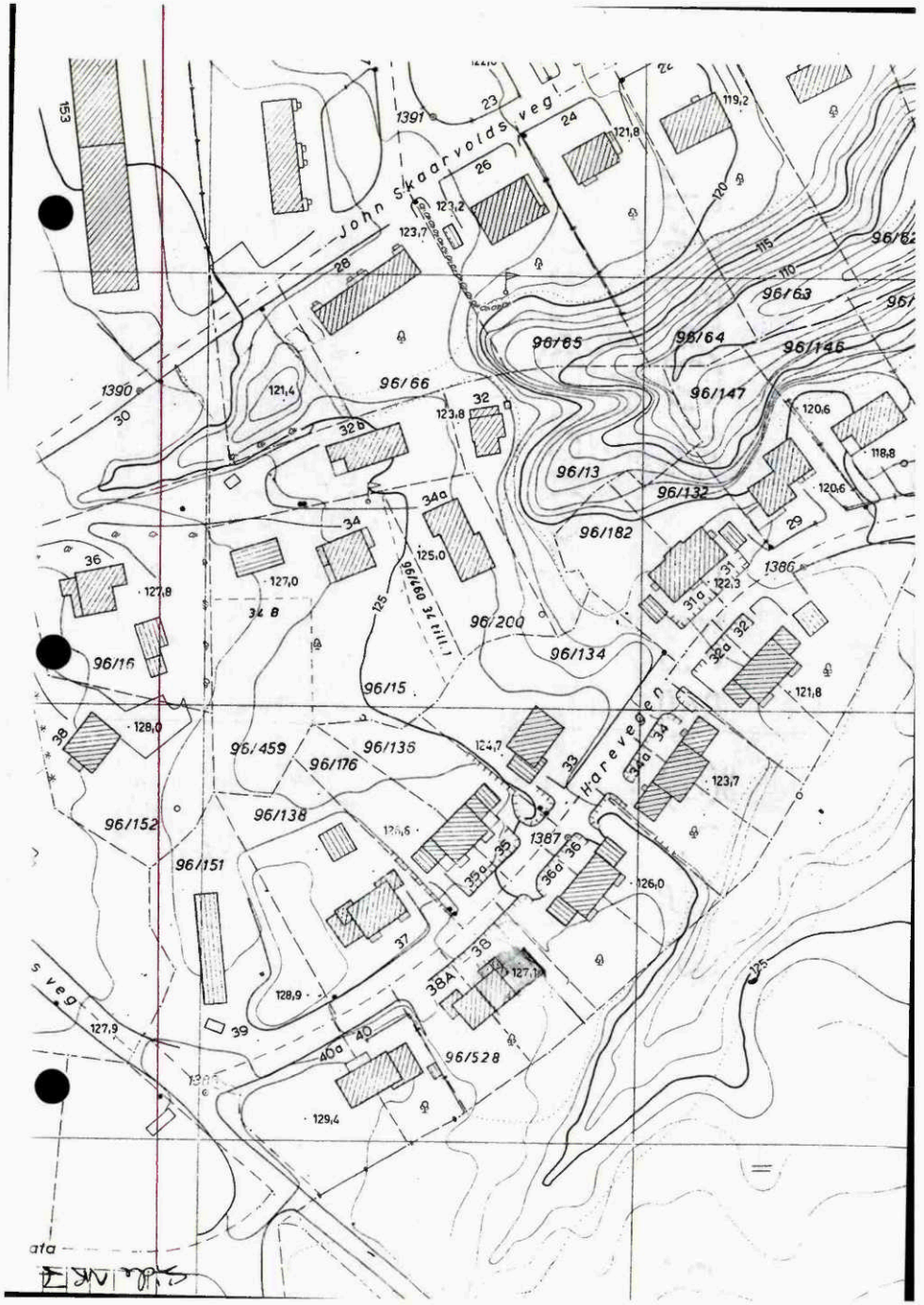
DATO: 28.04.1988

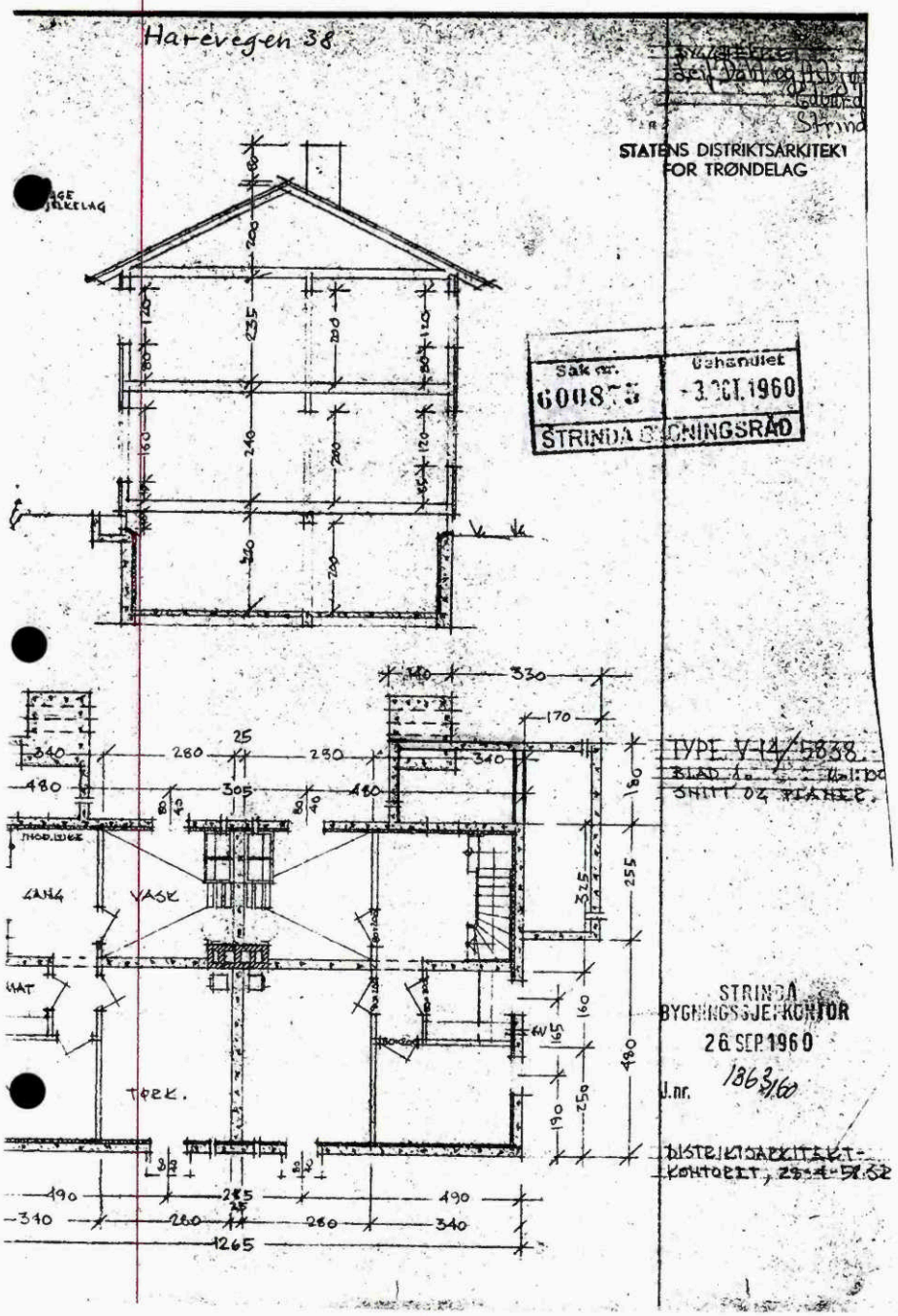
TEGNET ETTER BYGG-HERRENS FORSLAG TIL PLANLØSNING AV 2DD J.JENSSEN ARK.NITO

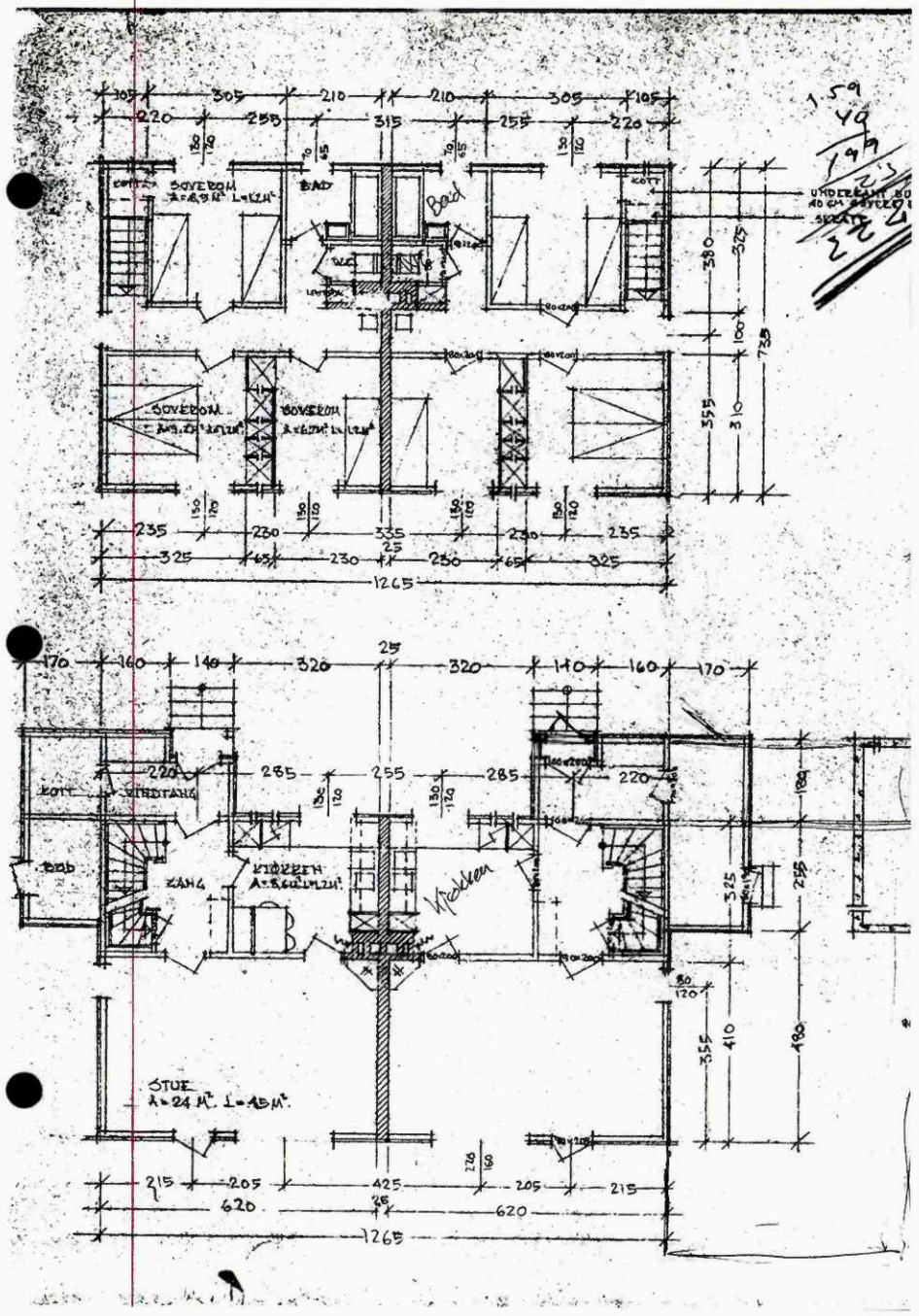





Seksjon 1
Seksjon 2
Nydal
MOT NORDVEST
MOT SØRØST


John Skaarvolds veg
Harevegen
96/66
96/65
96/64
96/146
96/147
96/63
96/13
96/132
96/182
96/200
96/134
96/15
96/16
96/459
96/176
96/135
96/138
96/152
96/151
96/528
1390
1391
1386
1387


Harevegen 38
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG
Sak nr. 60087 5
Behandlet 3.10.1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
TYPE V-14/5838
SNITT OG PLANER.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
26 SEP 1960
J.nr. 1363/60
DISTRIKTSARKITEKT-KONTORET, 23-9-1960
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
VASK
TØRK.
1265


SOVEROM
BAD
KJØKKEN
STUE
1265

M-Hatt 2.06.20 20/47754

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Ppstboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Knut Kaasbøll	02046329913		90044795
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Harevegen 38B	7021	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	96	139	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
01	19093[redacted]	Laila Annie Dahl	1/1
02	16116[redacted]	Kristin Dahl Kaasbøll	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
01	B	128	G
02	B	171	G
		Nevner = 299	

Dokid: 200000268971 (20/47754-1)
Off. § 26
Harevegen 38, søknad om reseksjonering

Dato	Innsenderens underskrift
20.05.2020	Knut Kaasbøll

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19/8-20

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesarealer overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Ingen endring av sameiebrøken. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Tomtekart. [redacted]

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☐ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
20.05.2020	Knut Kaasbøll

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
01	Trondheim 20/5-20	Laila Annie Dahl	LAILA ANNIE DAHL
02	Trondheim 20/5-20	Kristin Dahl Raasbøll	KRISTIN DAHL RAASBØLL

Dato 20/5-20 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19/8-20

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering jf pkt 11

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5001	Trondheim	96	139		1-2

Dato 19/8-20 | Underskrift: Trond Lindset | Stempel: TRONDHEIM KOMMUNE, Kart- og oppmålingskontoret, 7004 Trondheim

Dato 20/5-20 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

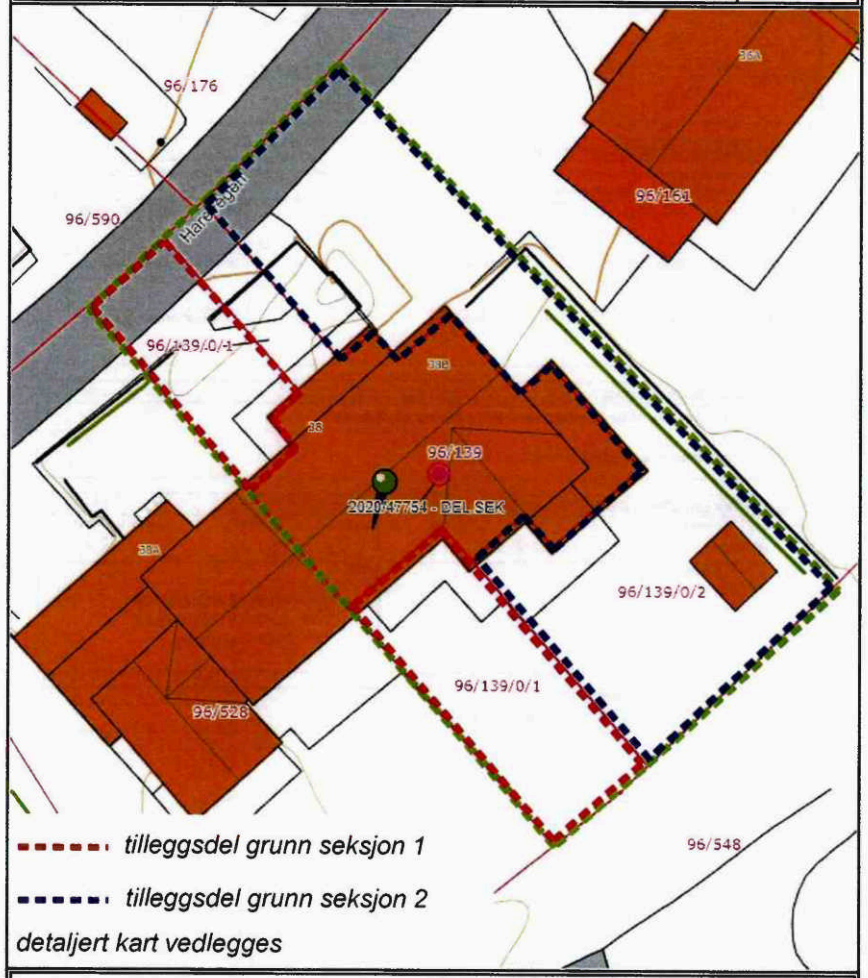
Side 4 av 5

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 1 og 2
	Adresse: Harevegen 38			
Hj.haver/Fester:	DAHL LAILA ANNIE og KAASBØLL KRISTIN DAHL			
TRONDHEIM	Dato: 19/8-2020 Sign:			
	Reseksjonert eiendom markert med grønn stipla strek			

side 1/1

ikke målestokk



tilleggsdel grunn seksjon 1

tilleggsdel grunn seksjon 2

detaljert kart vedlegges

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
96	139	0	1

EIENDOMSKART

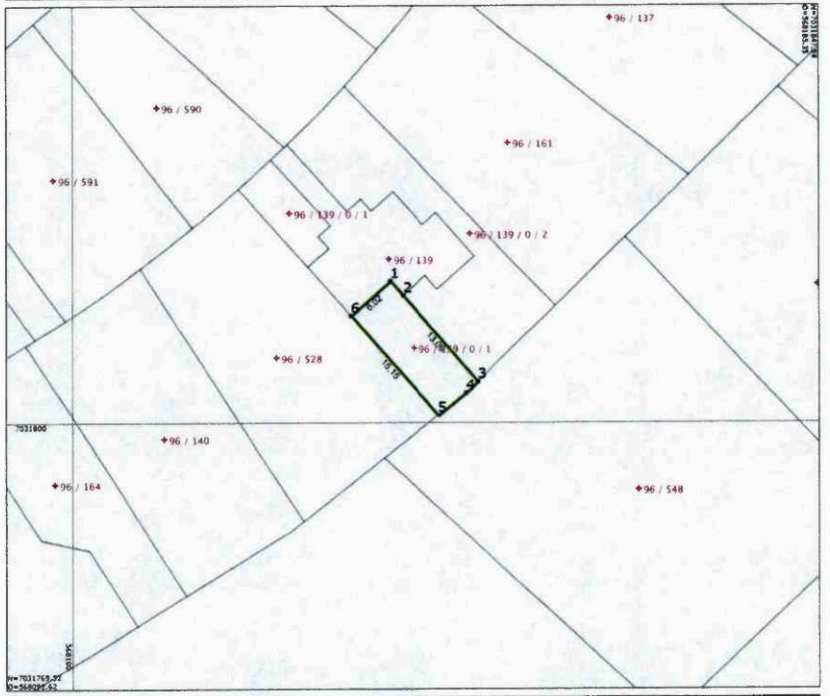
Representasjonspunkt
Nord: 7031809 Øst: 568139

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.

Målestokk
1:500

Areal
92m²



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7031816,22	568136,22	2,19	
2	7031814,58	568137,67	13,09	
3	7031804,70	568146,26	1,87	
4	7031803,40	568144,92	4,12	
5	7031800,84	568141,69	15,15	
6	7031812,23	568131,71	6,02	

19.08.2020 10:45:00 Trondheim

Side 1 av 2

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
96	139	0	1

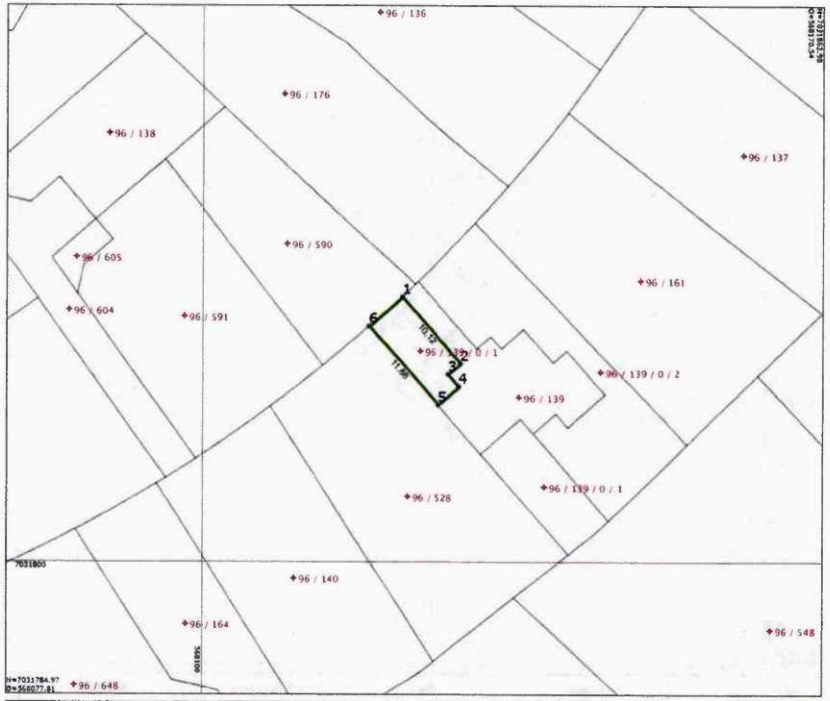
EIENDOMSKART

Representasjonspunkt
Nord: 7031824 Øst: 568125

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.

Målestokk	Areal
1:500	56m^2



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7031830,12	568122,67	10,12	
2	7031822,54	568129,37	1,86	
3	7031821,31	568127,98	1,83	
4	7031819,94	568129,19	3,18	
5	7031817,83	568126,81	11,88	
6	7031826,77	568118,98	4,98	170,01

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
96	139	0	2

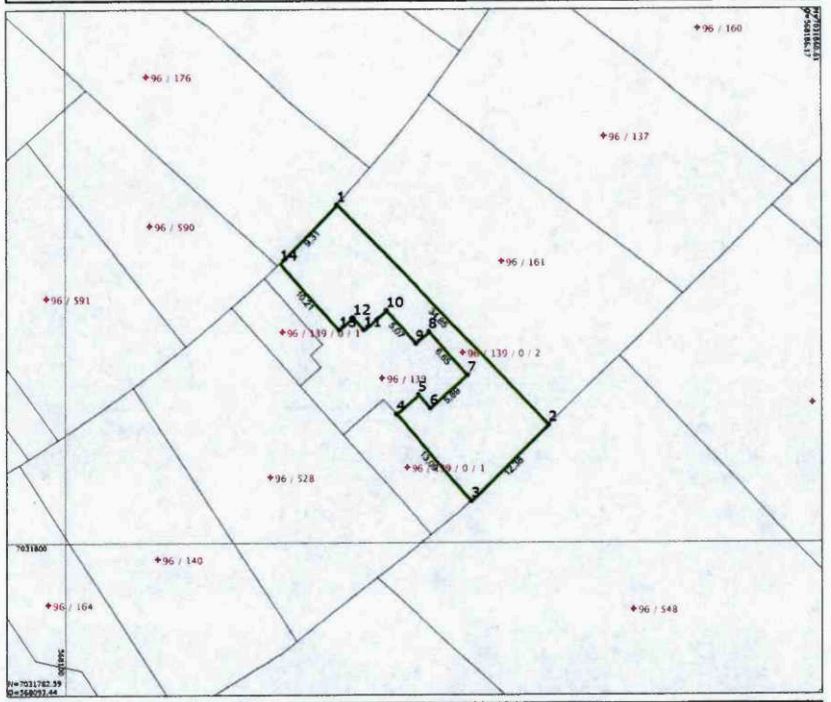
EIENDOMSKART

Representasjonspunkt
Nord: 7031822 Øst: 568145

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.

Målestokk	Areal
1:500	291m^2



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7031838,50	568131,00	34,85	
2	7031813,35	568155,12	12,38	
3	7031804,70	568146,26	13,09	
4	7031814,58	568137,67	3,39	
5	7031816,82	568140,21	2,09	
6	7031815,26	568141,59	5,69	
7	7031819,03	568145,86	6,65	
8	7031824,01	568141,45	2,08	
9	7031822,63	568139,89	5,07	

10	7031826,43	568136,54	3,33	
11	7031824,22	568134,05	1,84	
12	7031825,59	568132,83	2,11	
13	7031824,19	568131,25	10,21	
14	7031831,84	568124,49	9,31	170,01

Swiftcourt ref: J8Bh8CcwLBYtLKbFm

Godkjent av: FORBRUKERRÅDET

FINN POWERED BY swiftcourt

Leiekontrakt for bolig

1. Om Eiendommen

Adresse
HAREVEGEN 38B

Postnummer
7021

Poststed
Trondheim

Gårdsnummer (Gnr.)
Ikke spesifisert

Bruksnummer (Bnr.)
Ikke spesifisert

Seksjonsnummer (Snr.)
Ikke spesifisert

Leil nr.
Ikke spesifisert

Kommune
Ikke spesifisert

2. Om Leieobjektet

Antall rom foruten kjøkken og bad

2

Primærrom

35

Rom & Møblering

Bad

◉ Eget ○ Delt

Kjøkken

◉ Eget ○ Delt

Møblering

◉ Møblert ○ Umøblert

TV & Internett

Er TV-abonnement inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ TV-abonnement er ikke tilgjengelig

Er internett inkludert?

◉ Inkludert i månedsleie

○ Ikke inkludert i månedsleie

○ Internett er ikke tilgjengelig

Inventar & Fasiliteter

Inventarliste

Soverom: Seng, garderobeskap, nattbord, pult, 2 stoler, nattbordslampe, stålampe

Bad/bod: Støvsuger, kombi- vaskemaskin og tørketrommel, reol, div vaskeutstyr

Kjøkken: Diverse kjøkkenutstyr som tallerkener, kopper og kar, glass, bestikk, kaffetrakter, skjærefjøl o.l., sa mt lampe, spisebord med 2 stoler.

Stue: Sofa, stuebord, 2 lysestaker, skap, vegghengt tv med utstyr, frittstående stråleovn, paraplyholder og sko matte m.m.

Fasiliteter

Møblert, Balkong/Terrasse, Barnevennlig, Bredbåndstilknytning, Kabel-TV, Moderne, Rolig, Sentr alt, Turterreng

3. Type leieforhold kontrakten gjelder

○ Hus eller leilighet

◉ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

○ Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

○ Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

○ Annen bolig enn nevnt ovenfor

4. Varighet - leieperiode

Leieperiode

○ Leieavtalen er tidsbestemt, og opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid

◉ Leieavtalen er tidsubestemt, og løper til den blir sagt opp av en av partene

Leieforholdet starter

1. feb. 2023

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med oppsigelsesfrist.

Måneders oppsigelsesfrist

3

Oppsigelsesfristen regnes fra første månedsskifte etter at oppsigelsen er mottatt.

Bindingstid

○ Ja ◉ Nei

5. Leiesum

Når husleien skal betales

Forskuddsvis den 1. hver måned

Husleie per måned

11 000 NOK

Kontonummer for husleie

Strøm og oppvarming

Er strøm og oppvarming inkludert?

○ Inkludert i husleien

○ Leier må tegne strømabonnement selv

◉ Betales i tillegg til husleien

Avregning foretas minst én gang årlig, og ved leieforholdets avslutning. Utleier dokumenterer faktiske utgifter.

Tillegg til husleien for strøm og oppvarming

800 NOK

Vann og avløp

Er vann og avløp inkludert?

◉ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

○ Vann- og avløpsutgifter, etter målt forbruk, betales i tillegg til husleien

Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen jfr husll. § 4-2 . Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

6. Sikkerhet

Leier stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen.

Sikkerhet må foreligge før leieforholdets startdato. Leier har ikke rett på nøkler eller tilgang til boligen før det er stilt depositum eller garanti etter avtalen.

◉ Depositum ○ Garanti ○ Ingen sikkerhet

Depositum settes på særskilt konto i leier navn for utleiers kostnad. Renter tilfaller leier.

Depositum - Beløp

30000

Depositumkonto

Ikke spesifisert

Nøkler

Spesifiser utleverte nøkler

2 stk nøkler

7. Andre forhold

☑ Boligen leies ut som den er

At boligen leies ut som den er betyr at leier bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold.

Er røyking tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Er dyrehold tillatt?

○ Ja ◉ Nei

Vedlikehold

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og løst inventarier i boligen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Annet vedlikehold og hvis gjenstander som tilhører utleieren må skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt, jfr husll. § 5-3.

Leieforholdets opphør

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende, eiendomsmegler, mulige kjøpere av eiendommen og håndverkere adgang til å besiktige boligen. Tidspunkter osv skal skje etter avtale med leier.

Leier skal stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon og den dagen leieforholdet opphører.

- Boligen skal være ryddet og rengjort.

- Utleier og leier befarer boligen i fellesskap og kontrollerer rengjøring og eventuelle brekkasjer eller unormal slitasje/elde.

- Alle nøkler til boligen skal tilbakeleveres.

Andre ordensregler

Ønsker å bli varslet om det skal holdes fest, ellers vanlig ordensregler med at det skal være stille/rolig etter kl 2 300.

Ved innfesting i vegg må leietaker på forhånd kontakte huseier.

Dersom det er behov for gjesteparkering henvises det til gate eller omkringliggende områder.

Kjente skader

Ingen. Nybygd 2023.

Partene har i tillegg avtalt følgende

Dersom leietaker mister nøkkel til utleiedelen, så må låsen skiftes ut og det vil påløpe kr 5000 i utbedringskostnad.

Dersom det røykes inne i leiligheten, må det utføres en rens som vil medføre en utbedringskostnad på kr. 5000 .

Skade på møbler og inventar erstattes av leietaker.

Det er på forhånd avtalt en leieperiode ut august 2023, men dersom leietaker ønsker å bo videre etter dette er det i orden men må varsles i god tid.

Gjensidig oppsigelsesfrist i leieperioden på 3 måneder.

Framleie er ikke tillatt uten huseiers samtykke.

Forsikring

Leier må tegne egen innboforsikring. Dette sikrer både leier og utleier for økonomiske tap hvis noe skulle oppstå rundt eiendeler, ansvar eller rettshjelp. Hvis leier likvel ikke tegner egen innboforsikring må dette avtales eksplisitt.

Ordensregler

Leier må behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet følger av loven eller avtale.

Fravikelsesklausul

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

Utleier

Fornavn
Knut Halvar

Etternavn
Kaasbøll

E-post
knut@byggtaksttrondelag.no

Mobilnummer
+4790044795

Adresse
Harevegen 38B

Postnummer
7021

Poststed
Trondheim

Leietaker

Fornavn

Etternavn

E-post

Mobilnummer

Adresse

Postnummer

Poststed

Vedlegg

Det er ingen filer knyttet til denne kontrakten

Signering

Denne kontrakten signeres elektronisk gjennom Swiftcourts e-signeringstjeneste. Signaturen med detaljert informasjon er vedlagt i et separat signeringsbevis som er tilgjengelig for begge parter etter at kontrakten er signert.

Gå til https://www.swiftcourt.com/no/signering for å lese mer om Swiftcourts elektroniske signaturer.

Utstyrsliste utleiedel:

Soverom.

- 1 stk Dobbeltseng med overmadrass og sengegavl
- 2 stk nattbord
- 1 stk nattbordslampe
- 1 stk stol (samme som på kjøkken)
- 1 stk avlastningsbord med glassplate
- 1 stk garderobeskap med 2 skyvdører

Stue:

- 1 stk 2 seter sofa/sjeselong
- 1 stk rundbord
- 1 stk tv-benk
- 1 stk vegghengt Samsung smarttv
- 1 stk Altibox dekoder trådløs
- 1 stk gulvmodell elektrisk varmeovn
- 1 stk paraplyholder/krukke
- 1 stk klesoppheng veggmontert
- 1 stk vegghengt hylle over klesoppheng
- 1 stk plissegardin som dekker hele stuevinduet
- 1 stk taklampe med 5 stk flyttbare spotlamper på skinne

Kjøkken:

- 3 stk kjøkkenstoler
- 1 stk kjøkkenbord
- 1 stk Brannslukningsapparat
- 1 stk Mocca kaffetrakter
- Kjøkkenet er fullutstyrt med tallerkener, serveringsfat, brødformer, glass, kopper, bestikk, kopper og kar, kasseroller, stekepanne m.m.

Vaskerom:

- 1 stk vaskemaskin kombinert tørketrommel
- 1 stk gulvplassert reol
- 1 stk støvsuger
- 1 stk vegghengt hylle
- 1 stk tørkestativ

Bad:

- 1 stk vegghengt skap med hyller og dør

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

Husk at 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250044 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Harevegen 38B, 7021 Trondheim.
Gnr. 96, Bnr. 139, Snr. 2, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35250044
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no