

Velkommen til

Havsteinflata 12E, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havsteinflata 12E
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 290 000,-
Omkostninger	kr	158 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	122 / 112 m²
Soverom	3

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
Havsteinflata 12E, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 96, Bnr. 363, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 290 000,-
Omkostninger	kr	158 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 461 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 157 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 158 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
1.384,- i april 2025. Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 4 000,-

Velforeningskontigenten faktureres hvert halvår, dvs. 2000,- sommer og 2000,- januar. Neste faktura kommer omkring juli 2025.

Leder i huseierlaget opplyser at kontigenten har vært uendret i mange år, men at den mtp. prisvekst bør økes med 200-400 kr per. år.

Dette er ikke vedtatt enda, og vil ikke tre i kraft før slutten av 2026/2027.
Kontigenten dekker bla. plenklipping, snøbrøyting og strøing av fellesareal, samt drift og vedlikehold av fellesareal, uteområder og lekeplasser. Inkludert i dette er også containere til hageavfall på vår og høst, sosialt familiearrangement før jul og godtgjørelse til styret.

Huseierlaget har fellesdugnad på vår og høst.

Areal
BRA - i: 112 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 83 kvm
2. etasje: 56 kvm

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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i garasje. Garasjen står på felles tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 172 m² på eiet tomt.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Etasje 1: Entré. Vaskerom, toalettrom, bad, hall m/trapp og tre soverom. Etasje 2: Kjøkken og stue m/trapp.

Eksternt bruksareal:
1: Bod og garasje.

Standard
Sokkel

Entrè: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Panelovn som varmekilde.

Vaskerom: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Vaskerommet inneholder servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Toalettrom: Belegg på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Av utstyr er det servant og toalett.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i tak. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter med heldekkende dobbel servant, vegghengt toalett og dusjvegg/dør i glass. Mekanisk ventilasjon. Gulvvarme som varmekilde

Hall m/trapp: Parkett på gulv. Malt plate på vegger. Malte plater i tak. Garderobe. Varmepumpe som varmekilde.

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

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt plate og tapet på vegger. Malt plate i tak. Garderobe. Panelovn som varmekilde.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt plate og tapet på vegger. Malt plate i tak. Garderobe. Panelovn som varmekilde.

1. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv. Malte plater på vegger. Malt plate i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater av heltre. Av utstyr finnes det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjontopp. Panelovn som varmekilde.

Stue m/trapp: Parkett på gulv. Malt plate på vegger. Malt plate i tak. Vedovn som varmekilde.

Dettte iht. takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et populært område kalt «Havstein». Med sentral beliggenhet på Byåsen har boligen kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til Butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Skoler og idrettsanlegg.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra boligen ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. 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 godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Like ved boligen ligger Havsteinbanen og Havstein 9 – hulls golfbane. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter, her kan man velge mellom blant annet 3 – T og Easyfit.

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

Kollektivtilbud
Boligen har svært god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 (Metrobuss) har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum. Estimert tid på Atb.no er 10 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Det er sykkelavstand med slak nedoverbakke til NTNU og Handelshøyskolen BI.

Servicefunksjoner
Kort veg til Byåsen Butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, EiendomsMegler 1, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café. Kong Sverre med blant Vinmonopol og dagligvarehandelen Meny like ved. Rema 1000 ligger også fint til på Havstein kun 70 meter fra boligen, over Byåsveien er det også Havstad senter hvor det er en Bunnpris og post. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter like i nærheten, blant annet Pizzabakern, Bistro, Szechuan og Palermo.

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
Rekkehus oppført i 2 etasjer over krypkjeller. Grunnmur er i betong. Hovedkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd med liggende og stående kledning. Innvendige vegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak med, oppført i W-takstoler, tekket med steinbelagte stålplater. Etasjeskille er betongdekke og trebjelkelag. 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.

Velforening
Velforening Havstinflata
Velforeningskontigenten faktureres hvert halvår, dvs. 2000,- sommer og 2000,- januar. Neste faktura kommer omkring juli 2025.

Leder i huseierlaget opplyser at kontigenten har vært uendret i mange år, men at den mtp. prisvekst bør økes med 200-400 kr per. år. Dette er ikke vedtatt enda, og vil ikke tre i kraft før slutten av 2026/2027.

Kontigenten dekker bla. plenklipping, snøbrøyting og strøing av fellesareal, samt drift og vedlikehold av fellesareal, uteområder og lekeplasser. Inkludert i dette er også containere til hageavfall på vår og høst, sosialt familiearrangement før jul og godtgjørelse til styret.

Huseierlaget har fellesdugnad på vår og høst.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 30.10.1068. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for godkjent bod med takoverbygg datert 18.03.2019.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
E - GUL

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1072 Havstad, begrenset av Byåsveien - Havstein Vestres eiendomsgrense - høgspendtlinjen og regulert boliggate (8.9.1967)

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.
Det planlegges et fortettingsprosjekt i henhold til overordnede planretningslinjer der det også jobbes med tilpasning til eksisterende nabobebyggelse. Området planlegges utviklet med tilhørende felles uteområder og tverrforbindelser tilgjengelig for allmenheten.
Bebyggelsen er planlagt med ett hus på 4. og ett på 5. etasjer. Det høyeste bygget vil ligge langs Byåsveien, mens det på 4. etasjer vil ligge mot nabobebyggelse i øst.
Parkeringskjeller skal anlegges under bakken og det legges til rette for ca. 5-6 parkeringsplasser for bil og ca. 90 for sykkel.
Planforslaget er ett av flere som er under utarbeidelse i området og det er prosjektert ca. 40 enheter.

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

Vei, vann og avløp
Tunet er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.
Boligen er tilknyttet privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 057 024,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 228 096,-.

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
Marius Gabrielsen Ørbog og Ragnhild Wasmuth

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 419
Dato: 11.01.1972
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
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. 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
Det er pliktig medlemskap i andelslag.

Huseierlagets økonomiske status per 2024:
Inntekter: 728 250,-
Kostnader: 800 369,75,-
Årsresultat:- 72 119,75,-

Huseierlaget har for 2024 et negativt årsresultat på kr 72 119,75. Dette skyldes i hovedsak to forhold:
1. Styrehonorar: Honorar for 2023 ble ikke utbetalt før i 2024, noe som førte til en dobbeltføring av utgifter på kr 35 000 i regnskapet for 2024.

2. Løpende vedlikehold: Det er gjennomført nødvendige utbedringer av sluk/kum, som har medført økte vedlikeholdskostnader. Til tross for dette har huseierlaget fortsatt god kontroll på økonomien. Medlemskontingenten og øvrige inntekter har vært stabile, og de ekstra kostnadene i 2024 er i stor grad engangsutgifter.

Meglers kommentar til areal:

Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Soverom 3 er opprinnelig en redskapsbod og matbod. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen på endringen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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 06-06-2025 av Stig Bertil Sivertsvik i ByggTakst Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Soverom 3 (soverom nærmest entrè) er opprinnelig redskapsbod og matbod. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen på endringen.

Når man bruksendrer fra sekundærrom (S-rom) til Primærrom (P-rom) eller omvendt, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- EL-skap er byttet og flyttet i 2024.

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.

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 datert 06.06.2025
- egenerklæring datert 23.05.2025
- energiattest
- kommunale avgifter
- basiskart
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kulturminnekart
- innflytningstillatelse
- midlertidig brukstillatelse utgraving og innredning av kjeller
- byggegodkjente teginiger
- vedtekter
- siste års regnskap med årsberetning
- budsjett for inneværende år
- referat fra siste årsmøte følger vedlagt
- dugnadskart

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
Epost: 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










Great Barrier Reef
AUSTRALIA






























BOSCH
Made in Germany
100 days
right of return








MOOMIN
STORE TYLLES




BIRD WATCHING
SHANTI












Velkommen
til
Visning




vitusapotek

HAVSTEINFLATA 12E

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	3 min / 0.3 km
Munkvoll	Linje 9	16 min / 1.1 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	7 min / 2.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 5.5 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	11 min / 0.8 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	15 min / 1.1 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	15 min / 1.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	18 min / 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	25 min / 1.9 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	20 min / 1.6 km
Skansen Videregående Steinerskole		9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

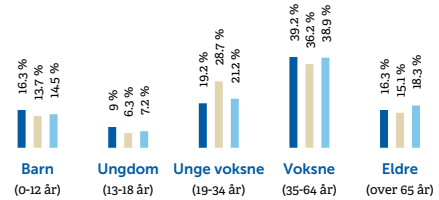
KVALITET PÅ SKOLENE

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	4 min / 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min / 0.4 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	60 barn	8 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad		5 min
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	4 min / 0.3 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

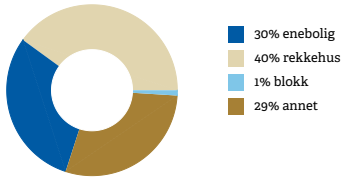
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	7 min / 0.4 km
Havstein kunstgrasbane	Fotball	8 min / 0.7 km
3T-Byåsen		20 min
Nidarø Treningssenter		8 min

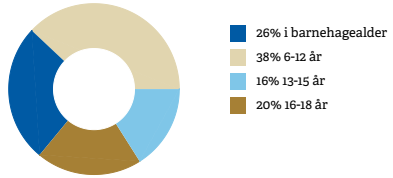
BOLIGMASSE



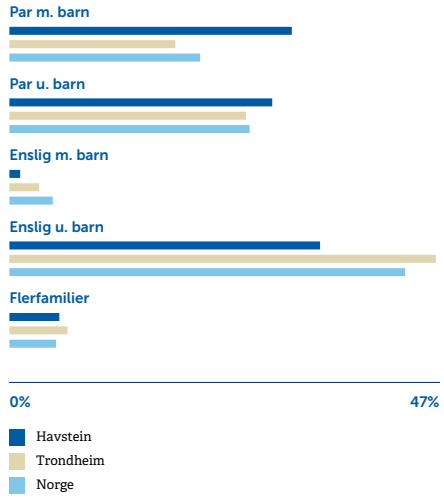
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	20 min
Vitusapotek Havstad Torg	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



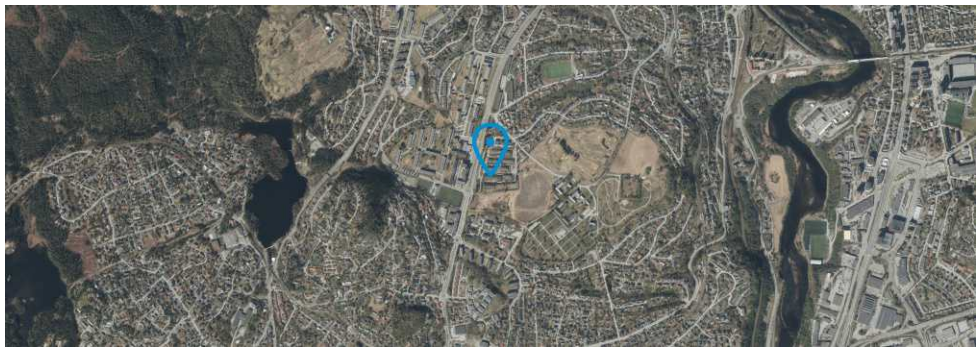
FAMILIESAMMENSETNING

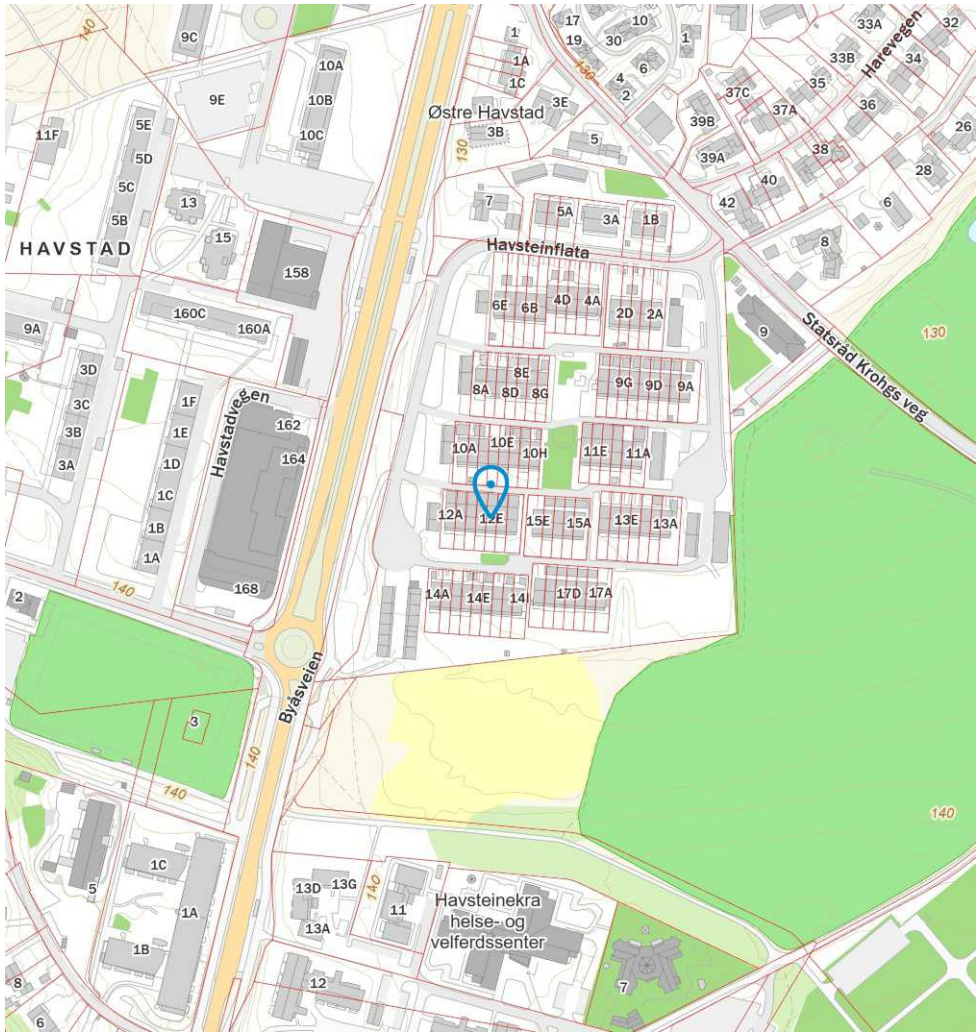


SIVILSTAND

	Havstein	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

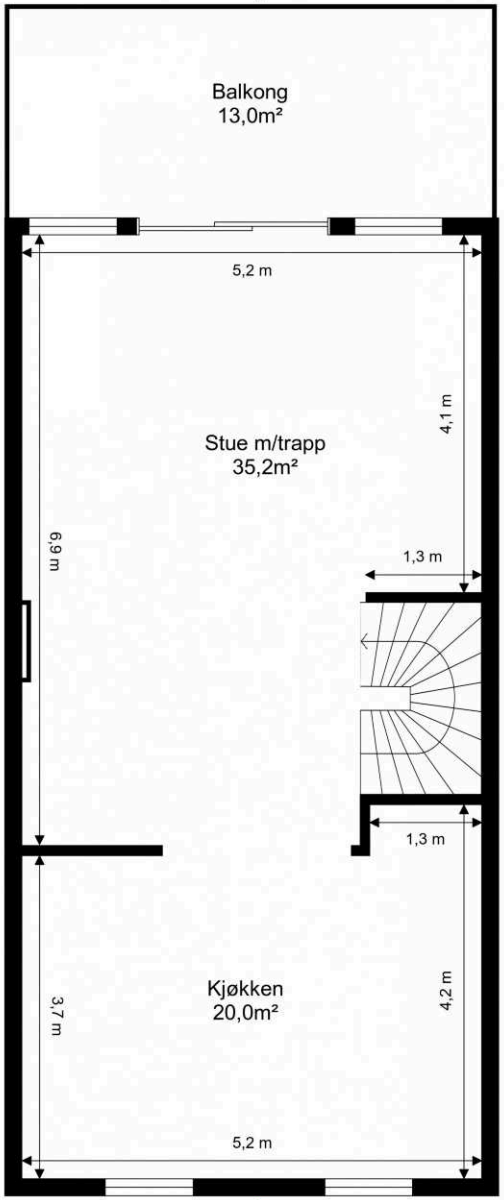
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

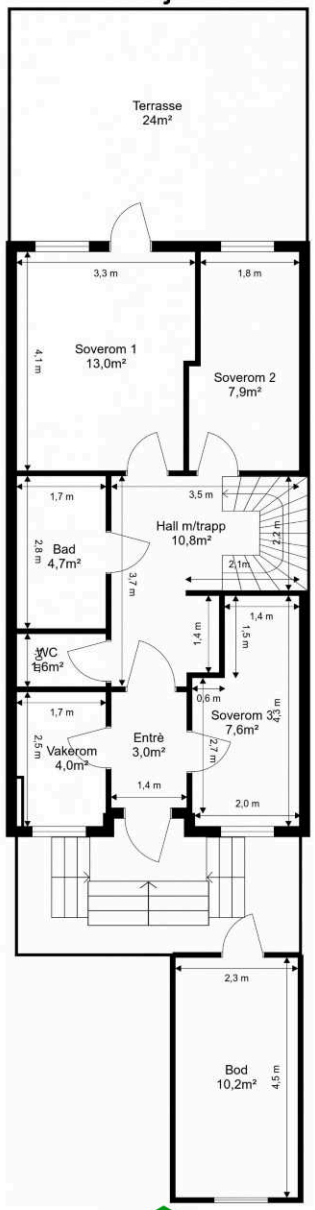
Havsteinflata 12E
Etasje 2



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.

Havsteinflata 12E
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.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22323-1108 **Referansenummer:** ID9014

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, branncelle r 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.

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av ett godt vedlikehold uten store feil eller mangler.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp, pipebeslag og takstige er av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekket har terrassebord.
Fra bakkeplan og opp til Etasje 1 er det etablert en trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6% Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusjsone.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 55mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil i tak
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entrè. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Det er belegg på gulv. malte plater på vegger. Malt plate i tak.
Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant. Naturlig ventilering via ventil i tak.

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 naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og åpningsvinduer.
Det er installert varmepumpe, luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Anlegget er lagt skjult og åpent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1969.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen har en flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

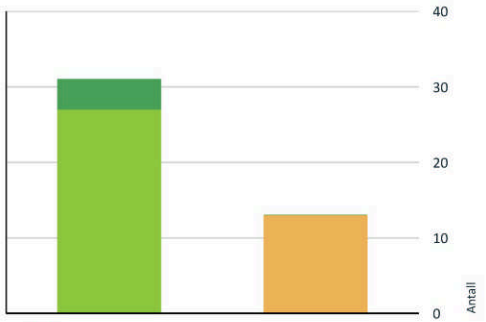
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom 3 (soverom nærmest entrè) er opprinnelig redskapsbod og mat bod. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen på endringen.

Når man bruksendrer fra sekundærrom (S-rom) til Primærrom (P-rom) eller omvendt, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

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.

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/etasje 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard alder tatt i betrakting.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt bolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, pipebeslag og takstige er av metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjoldene som er påvist er i følge eieren vært der før taktekkingen ble byttet. Eier opplyser at fuktskjoldene har vært uforandret siden de tok over boligen (5år).

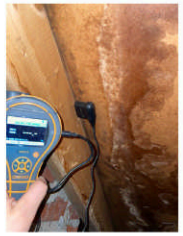
Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverket. Det ble ikke påvist forhøyet fuktinnhold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden på mørkeloftet bør observeres over tid. Hvis negativ utvikling må nye vurderinger tas.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass

Etter en enkel funksjonstest virker dør å være i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør - Etasje 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Etter en enkel funksjonstest virker dør å være i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør - Etasje 1

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Etter en enkel funksjonstest virker dør å være i orden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Balkong i trekonstruksjon. Rekkverk i treverk. Dekket har terrassebord.

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

Rekkverkshøyde ble målt til 87cm

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm (tidligere 90cm)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Fra bakkeplan og opp til Etasje 1 er det etablert en trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater fremstår i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på hall, fra entrè mot soverom 1, og på soverom 1, fra balkongdør mot hall.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 18mm høydeforskjell gjennom hele rommet og 17mm høydeforskjell innenfor 2meter på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/etasje 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet og innenfor 2meter.
Det ble utført måling på stue/kjøkken, fra kjøkken mot balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Ildfast stein i vedovn har sprekker.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

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.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

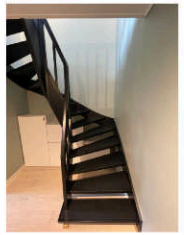
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etter en enkel funksjonstest virker dører å være i orden.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 55mm

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i tak

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Etter en enkel funksonstest virker avtrekket å være i orden.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktverdier under 6% vises ikke på apparatet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kjøleskap er i fra 2024.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Etter en enkel funksjonstest virker avtrekket å være i orden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Det er belegg på gulv. malte plater på vegger. Malt plate i tak. Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant. Naturlig ventilering via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og åpningsvinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, luft til luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det anbefales service på anlegget hvert 2. år

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Anlegget er lagt skjult 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.
   2016
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?
   Nei
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

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1969.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. 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.

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

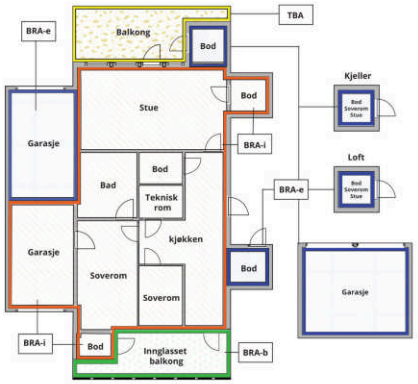
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	56	27		83	24
Etasje 2	56			56	13
SUM	**112**	**27**			**37**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Hall m/trapp	Utvendig bod, Garasjeplass	
Etasje 2	Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom 3 (soverom nærmest entrè) er opprinnelig redskapsbod og mat bod. Det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen på endringen.

Når man bruksendrer fra sekundærrom (S-rom) til Primærrom (P-rom) eller omvendt, er dette et søknadspliktig tiltak hos kommunen.

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

Kommentar: EL-skap er byttet og flyttet i 2024.

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)
Rekkehus	56	83

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Stig Bertil Fjereide Sivertsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	363		0	172.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havsteinflata 12E

Hjemmelshaver
Ørbog Marius Gabrielsen, Wasmuth Ragnhild

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 en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og asfalt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Havsteinflata 12E , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 363
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

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.

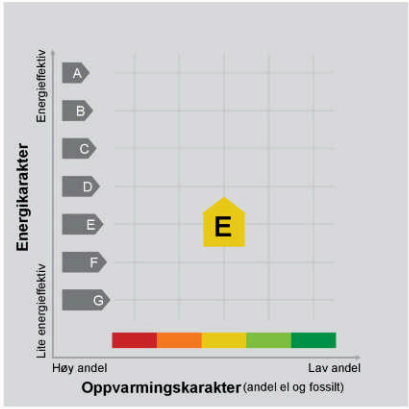
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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	Havsteinflata 12E
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	363
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182732354
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131659
Dato	05.06.2025



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:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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

Ragnhild Wasmuth

Marius Ørbog

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havsteinflata 12E
7021 Trondheim

5001-96/363/0/0

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?: 2016

Firmanavn: Tømrerfirma Kvarsnes AS, Rødsten VVS, Murermester Kammen og elektrikerservice

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at bad og vaskerom ble totalrenovert i 2016. Deriblant ble alle rør og vannganger lagt med rør i rør. I vårt eie har vi byttet dusj. Denne ble byttet av Bergum rørleggerservice i 2025.

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

• **Ja**

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

Forrige eier har opplyst at bad og vaskerom ble totalrenovert. Dette innebærer bytte av membran, tettesjikt og sluk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Garasje i felles rekke begynner å bli sliten. Her vil det trolig være behov for utbedringer på sikt. Dette gjelder trolig flere garasjer i denne rekka.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2016

Firmanavn: Forrige eier opplyser at dette var faglært, usikker på firma på alt arbeid

Beskrivelse av arbeidet: - Nye vinduer og en del nytt panel. - Bod med oppstillingsplass, med tilhørende elektrisk arbeid og ladepunkt er levert av Byggmester Rendal (2019). - Asfaltering ble gjort av veidekke. - Etterisolering på innside i 2 etasje -Etterisolering på loft -Ny loftsluke

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at de anla veranda, platt og inngangstrapp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av lydventiler på kjøkken/stue og to soverom. Dette ble gjort av oss.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Innstallering av elektronisk dørlås fra Yale på ytterdør. Bytte av dørhåndtak på innvendige dører.

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?

• **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: Byggmester Rendal

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av utvendig bod /carport.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2016

Firmanavn: Tømrerfirma Kvarsnes

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at boligen ble totalrenovert innvendig. Jeg antar at Tømrerfirma Kvarsnes hadde totalenteprise men har ikke sjekket videre opp i dette da jeg ikke har oppdaget feil eller mangler.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2016

   Firmanavn: Murermester Kammen

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ildsted.

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?:** 2016

   Firmanavn: elektrikserservice

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier totalrenoverte og etablerte nytt elektrisk skjult anlegg

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: GK

Beskrivelse av arbeidet: Vi flyttet sikringsskap fra barnerom ut til yttergang fordi vi ikke ønsket å ha sikringsskap på barnerom. Dette ble i sin helhet utført av GK.

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**

Forrige eier opplyste at de totalrenoverte boligen innvendig og endret planløsning fra opprinnelig planløsning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Tilstandsvurdering fra 2020 i forbindelse med boligsalg.

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**

Garasjen begynner å bli sliten/eldre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med overtakelse av boligen i 2020 pusset vi opp soverommene overfladisk. Vi etablerte også en innebygget skyvedørsgarderobe med innredning fra elfa i 1.etasje.

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

Innmat i en persienne ved et vindu i 2 etasje på stue bør trolig byttes, da den holder dårlig på persiennen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **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 **20.05.2025**

ORDRENR: 8525085

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**96**	**Bnr:**	**363**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Havsteinflata 12E, 7021 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 384,- i april 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/

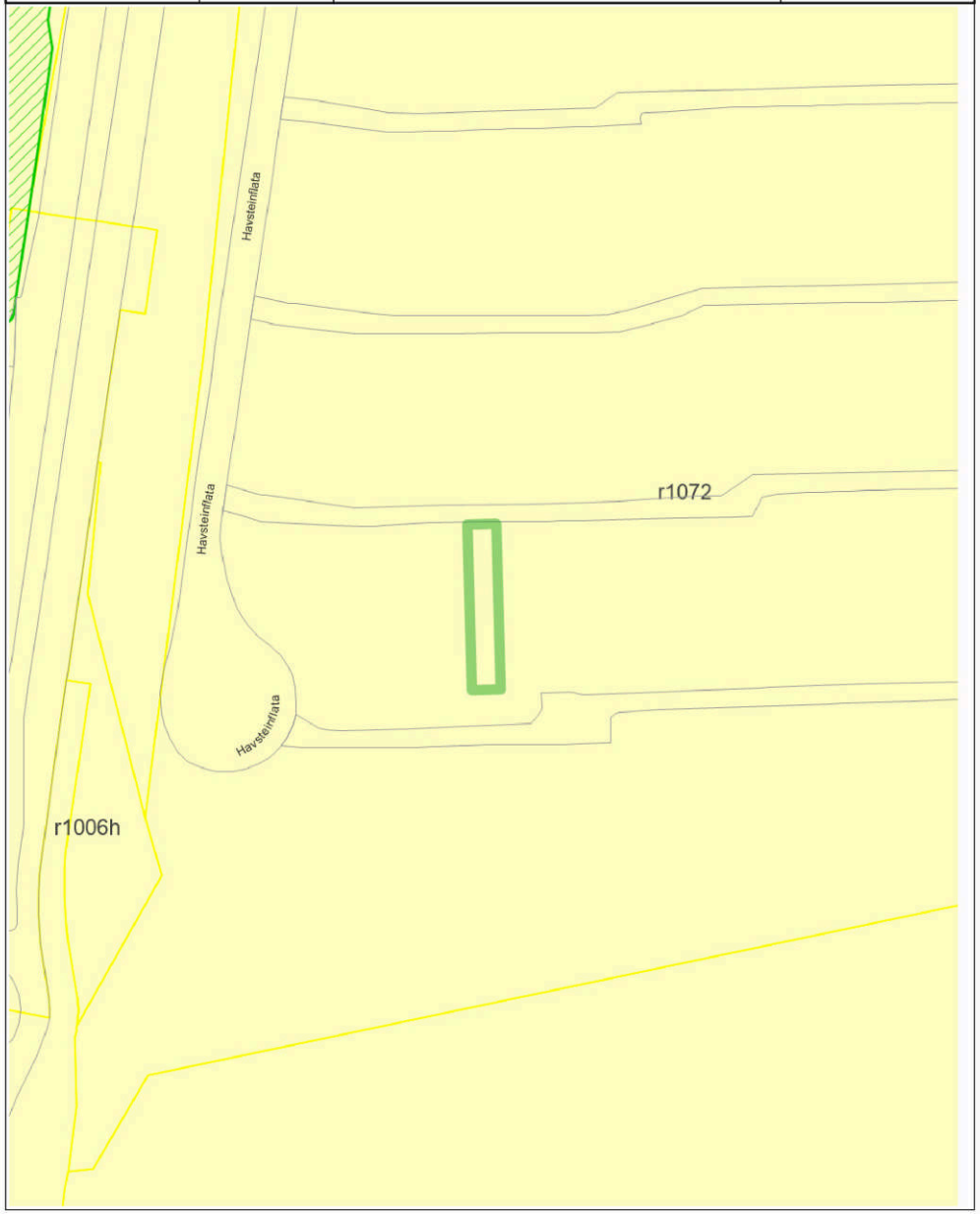
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havsteinflata 12E 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

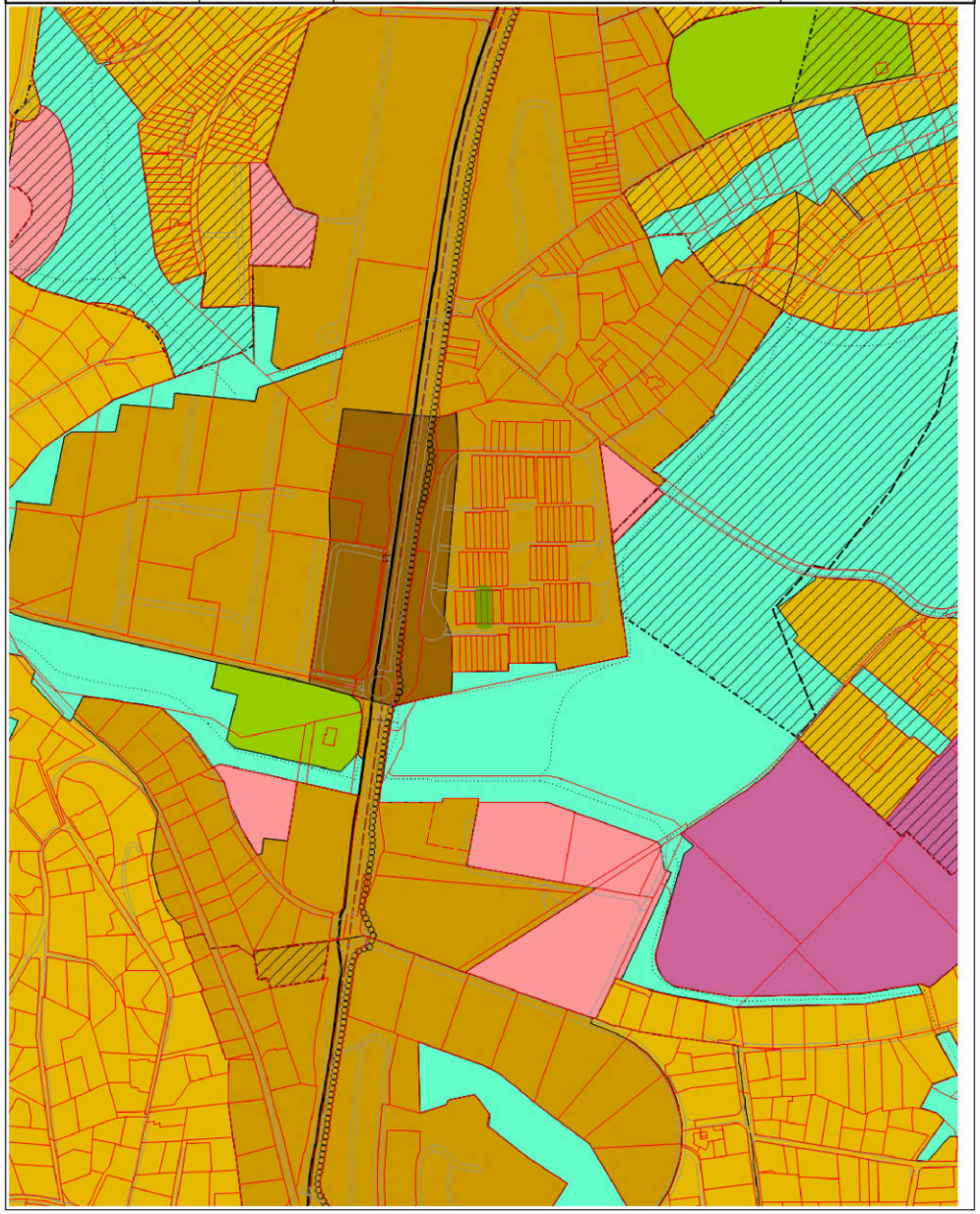
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havsteinflata 12E 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havsteinflata 12E 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Golfbane
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havsteinflata 12E 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 363	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havsteinflata 12E 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Dokumentnr.: BYGG-19/80772-5

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

John Stene

Havsteinflata 12 E
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Gunnar Drage	BYGG-19/80772 oppgis ved alle henvendelser	18.03.2019

Havsteinflata 12 E, godkjent bod med takoverbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96/363/0/0
Bygningsnummer:	182732354
Tiltakshaver:	John Stene

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

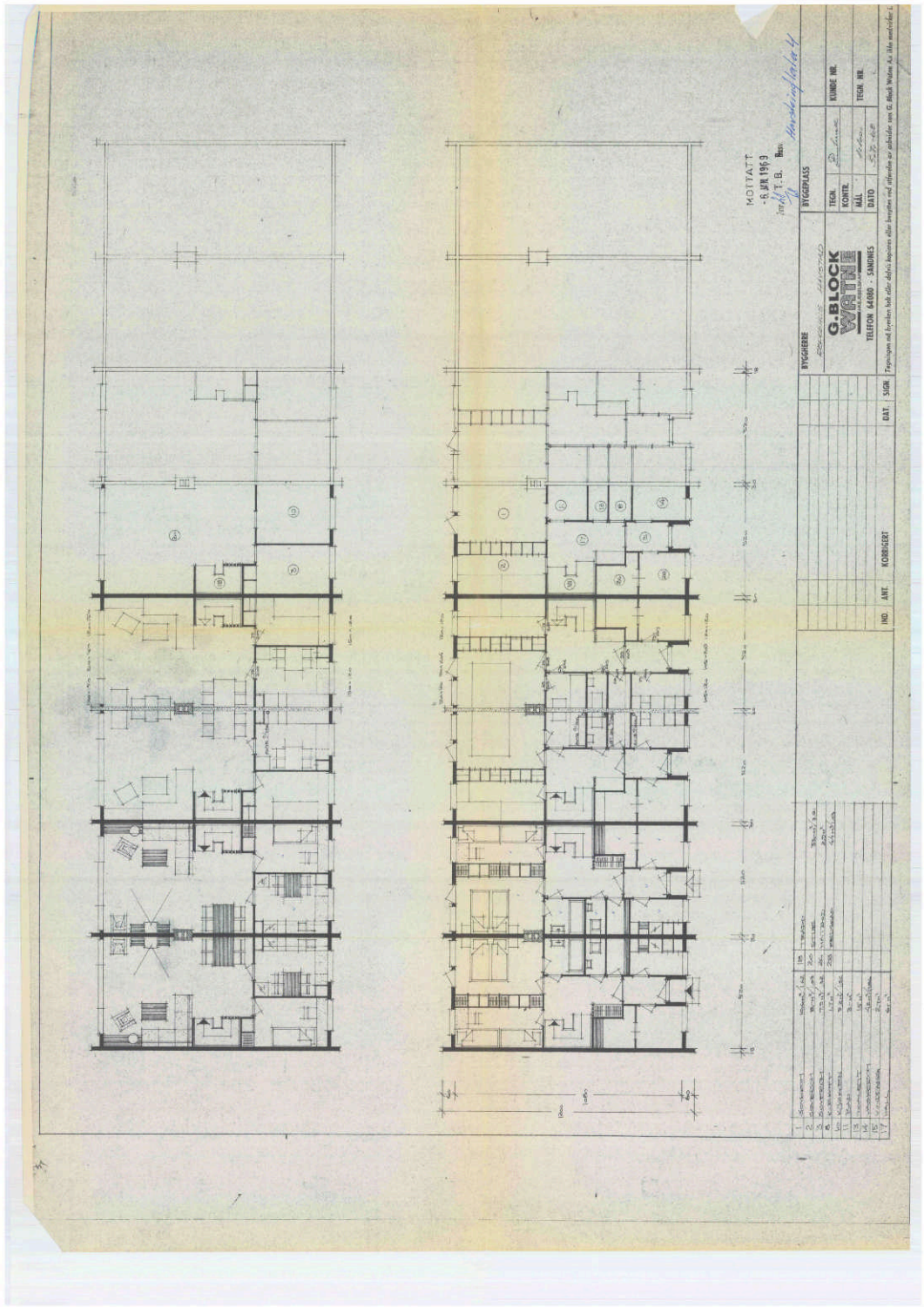
Elisabeth Høyem
bygningssjef

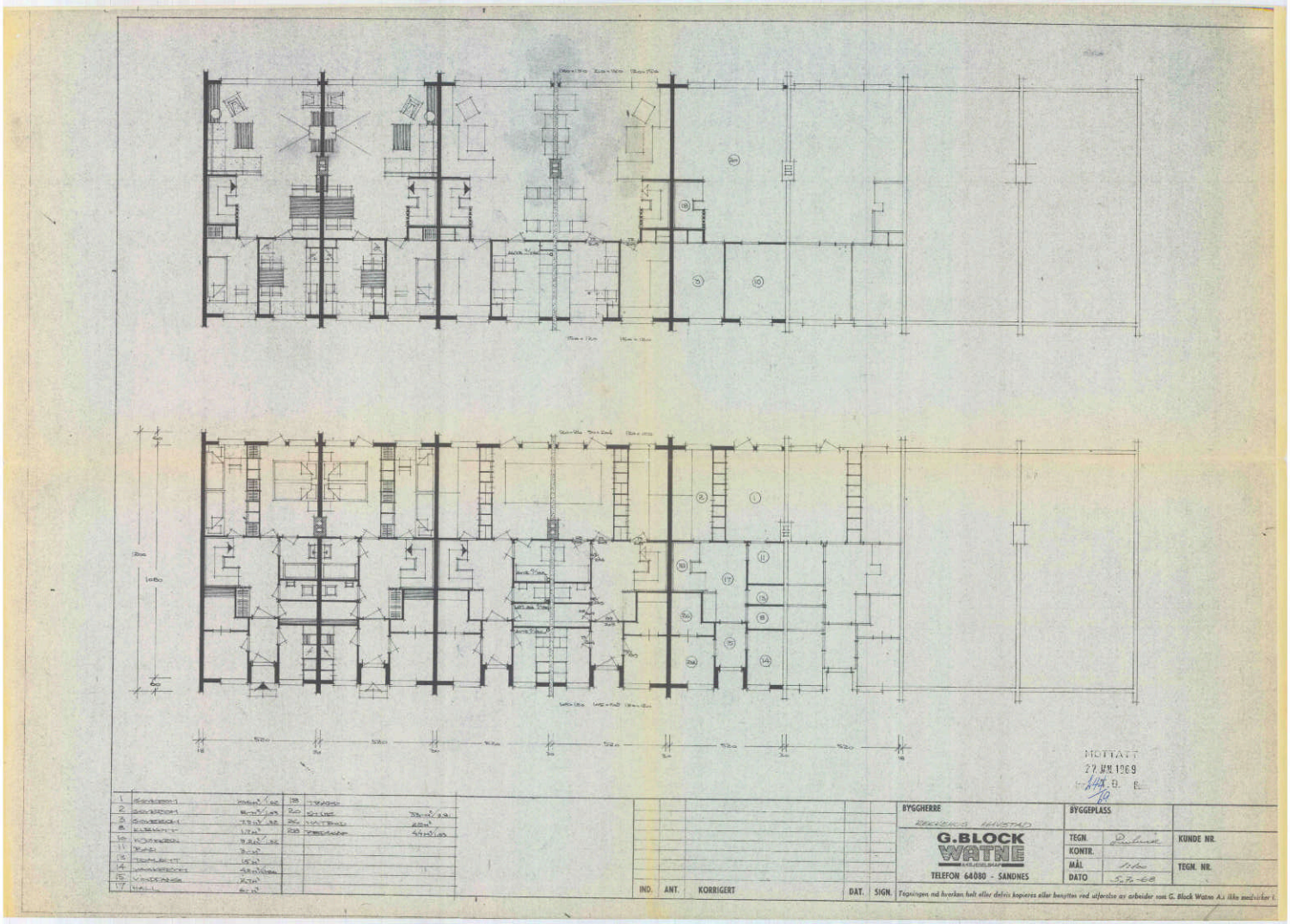
Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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



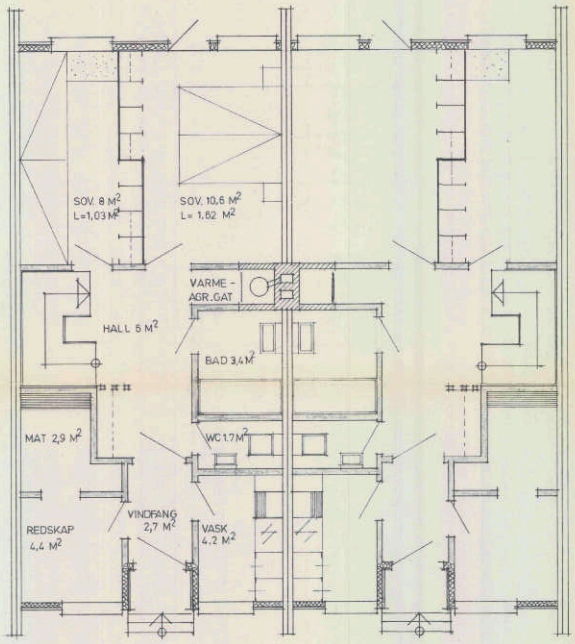


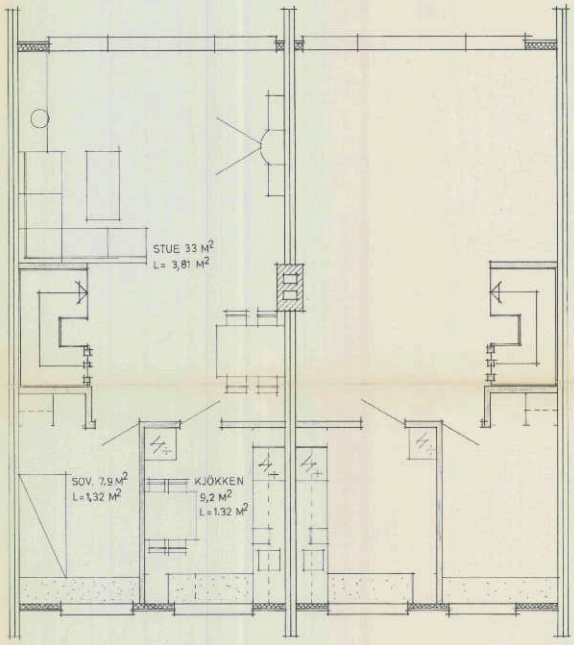
MOTTATT
27 JUN 1969

BYGGHERRE	REKKEHUS HAVSTAD	BYGGEPLASS			
G.BLOCK WATNE		TEGN.	D. Lunde	KUNDE NR.	
TELEFON 64080 - SANDNES		KONTR.			
		MÅL	1:100	TEGN. NR.	
		DATO	5.7.-68		

IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





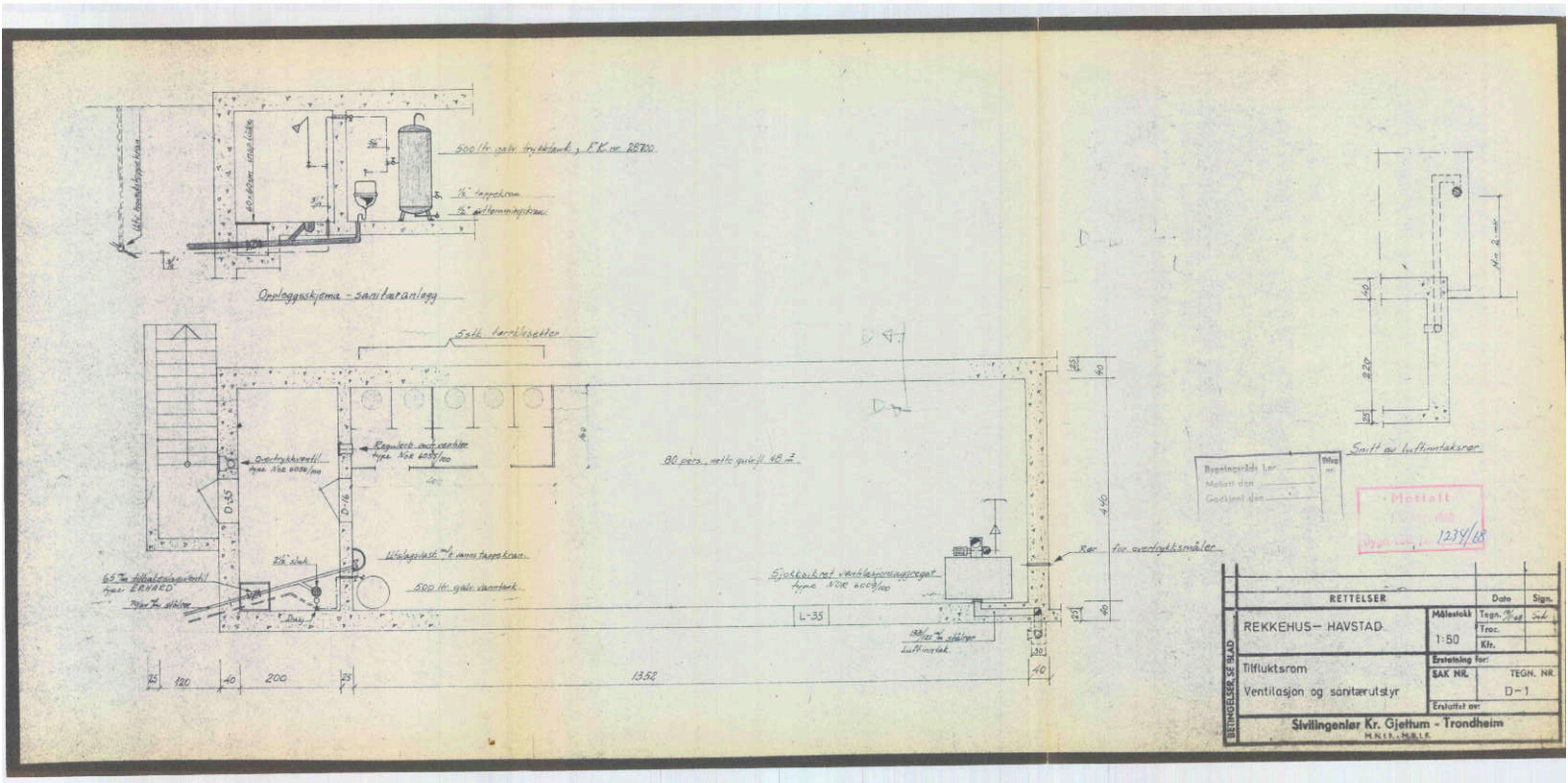
BYGGEPLASS
REKKEHUS HAVSTAD

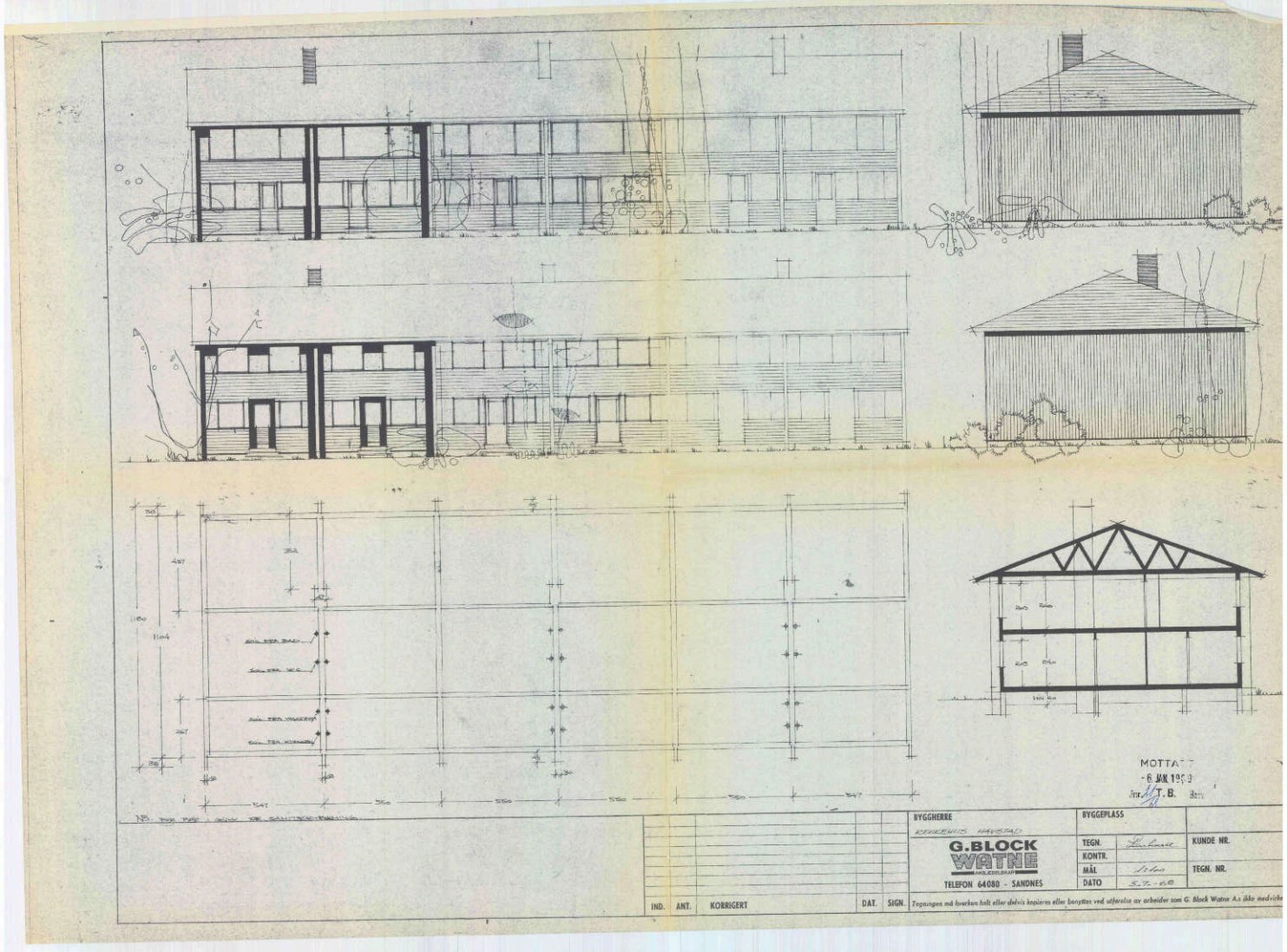
TEGN.TITEL
leilihets-
plan.

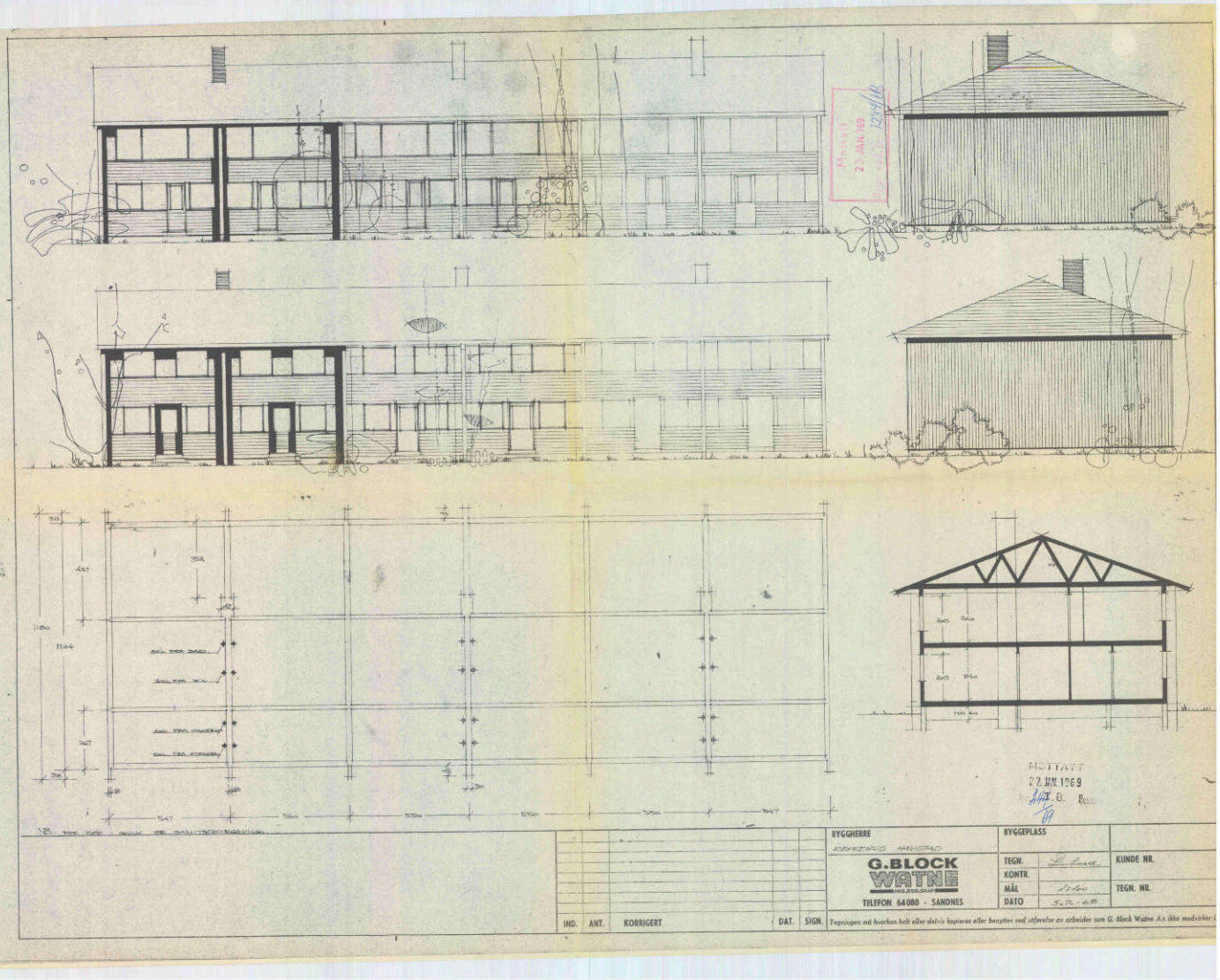
1/50
DATO 21. 1. 69.

TRONDHEIM

Havstein/flata V


500 ltr. galv. trykktank, F.K. nr. 28700
½" tappekran
½" ettermningskran
Oppleggsskjema - sanitæranlegg
Sett kantsteiner
Overtrykksventil type Nor 6050/100
Regulerb. avstengbar type Nor 6055/100
80 pers. netto gulvfl. 48 m²
25" slukk
½" tilslagsrør m/ vann tappekran
500 ltr. galv. vanntank
Sjakkel mot vertikalspormuffeoppgang type Nor 6008/100
Kar for overtrykksmåler
Luftinntak
L-35
1352
Byggherrens Lev.
Mottatt dato
Godkjent dato
Sett av luftinntaksrør
Mottatt 1234/68
RETTELSER
Dato
Sign.
REKKEHUS – HAVSTAD
Målestokk 1:50
Tegn.
Kfr.
Tilfluktsrom
Ventilasjon og sanitærutstyr
Erstatning for:
SAK NR.
TEGN. NR. D-1
Erstattet av:
Sivilingeniør Kr. Gjettum - Trondheim
MNIF. MNLF.
BESTILLINGER VED SALG


MOTTATT
-6 JAN 1969
Jnr. T.B.
BYGGHERRE
REKKEHUS HAVSTAD
BYGGEPLASS
G.BLOCK WATNE
TELEFON 64080 - SANDNES
TEGN.
KONTR.
MÅL. 1:50
DATO 5.7.-68
KUNDE NR.
TEGN. NR.
IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirke



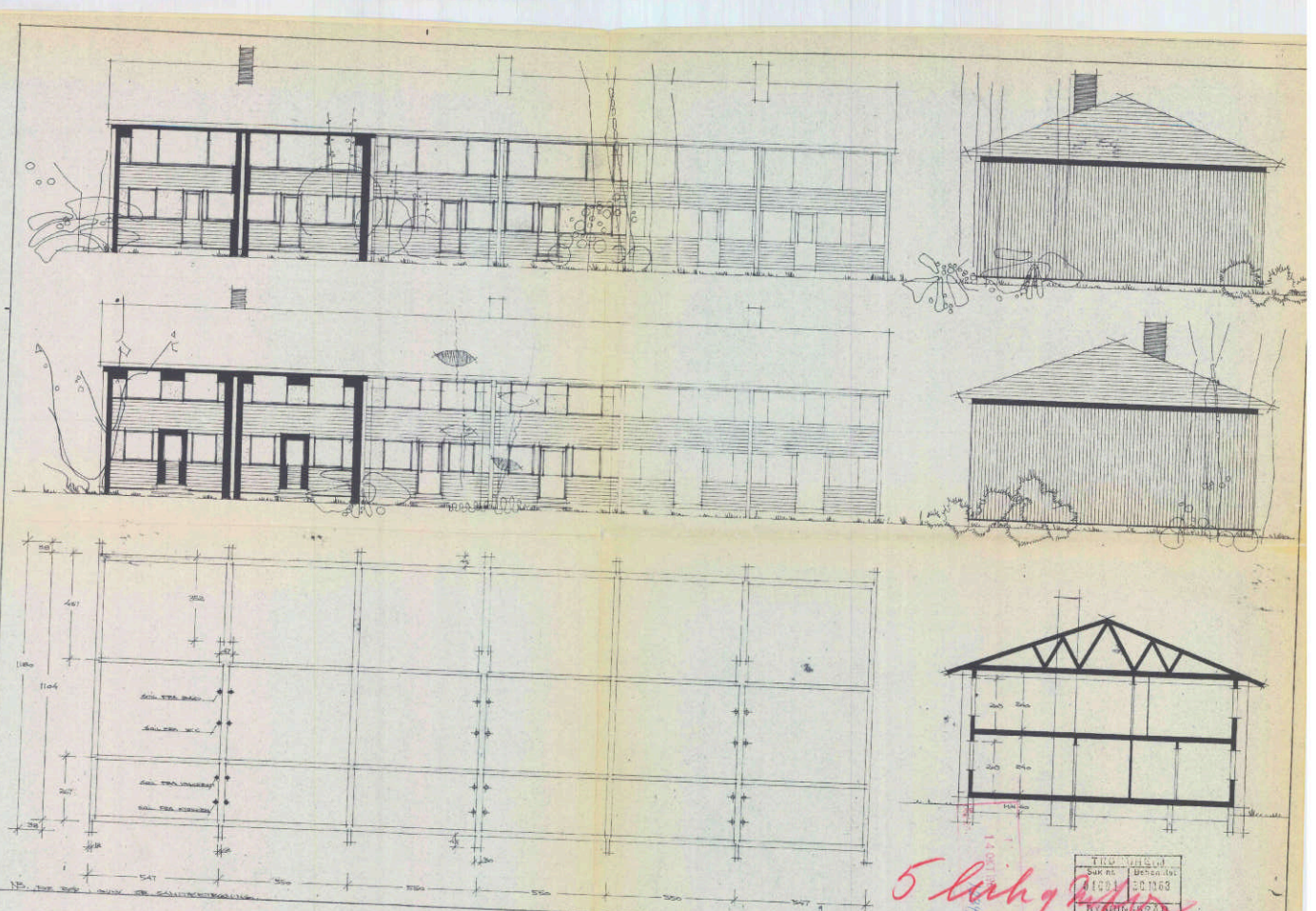
MOTTATT
22 JAN 1969

BYGGHERRE	BYGGEPLASS	
EKKERHUS HAVSTAD		
G.BLOCK WATNE	TEGN.	KUNDE NR.
TELEFON 64080 - SANDNES	KONTR.	
	MÅL 1:100	TEGN. NR.
	DATO 5.7.-68	

IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

81



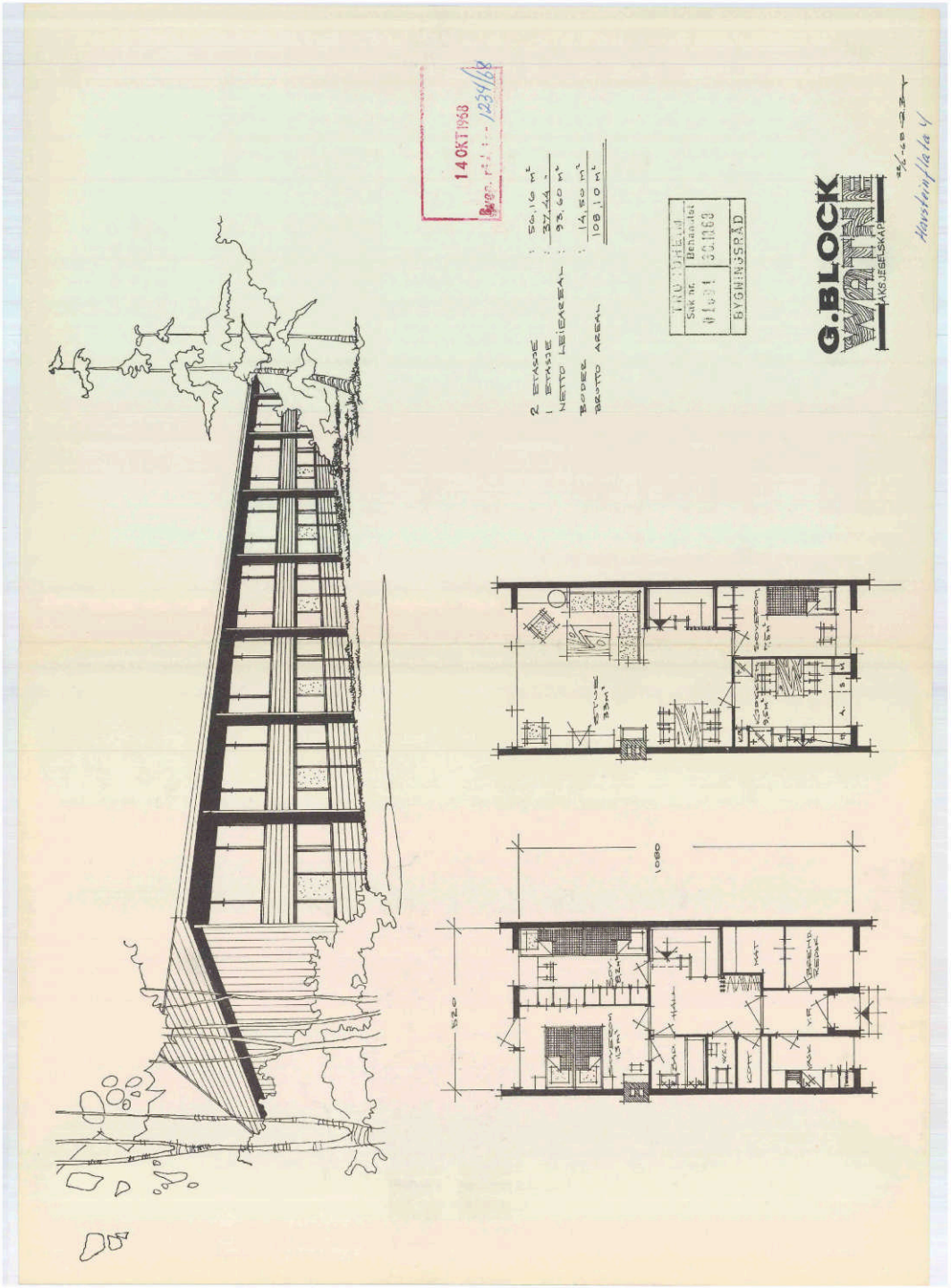
5 leilighetshus

BYGGHERRE	BYGGEPLASS	
EKKERHUS HAVSTAD		
G.BLOCK WATNE	TEGN.	KUNDE NR.
TELEFON 64080 - SANDNES	KONTR.	
	MÅL 1:100	TEGN. NR.
	DATO 5.7.-68	

IND. ANT. KORRIGERT DAT. SIGN.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/419/107
Uthentet 2025-05-15 07:36



DAGBOK NR. 00419 | DAGBOK FØRT 11.1.72
TRONDHEIM BYSKRIVERKONTORET

Stempel kr. 1120.-

SKJØTE.

Underskrevne hjemmelsinnehaver til grunnarealene, Nils Berg født 1/9 1905, samt firma Jernbeton Trondhjem A/S som eier av bebyggelsen, skjøter herved til

Leif Lambine født 18-8 1932.

eiendommen HAVSTEINFLATA nr. 12 E gnr. 96 bnr. 363 samt ideell andel i eiendommen HAVSTAD FELLESAREAL gnr. 96 bnr. 440 i Trondheim Kommune. Kjøpesummen er avtalt for bebyggelse inklusiv garasjeplass i fellesgarasje oppsatt i fellesområde til kr. 102589,-

samt for eiendomsgrunn og andel fellesarealer kr. 6760,-

Ialt kr. 109349,-

som er avgjort på omforent måte.

Vilkårene for overdragelse er ellers følgende:

1. Eiendommen ble overtatt av kjøper pr. 30. juni d.å. og kjøper svarer fra samme tid for alle skatter og avgifter vedrørende denne eiendom. Videre overtar kjøper fra samme tid å betale renter og avdrag på lån i Den Norske Stats Husbank i.h.t. pantobligasjon mot pantstillelse av gnr. 96 bnr. 363
2. Kjøper er kjent med, og skal respektere de bestemmelser som i.h.t. erklæring fra grunneier tinglyst 29/11 1969 bl.a. også omfatter nærværende eiendom.
3. Drift og vedlikehold av fellesareal ivaretas av et andelslag med bestemte vedtekter. Vedtektene som er vedtatt i konstituerende møte, kan ikke endres uten samtykke fra Husbanken, så lenge det er husbanklån på eiendommen. Kjøperen har rett og plikt til å være medlem av andelslaget. Havstad Fellesareal kan ikke pantsettes uten samtykke fra Husbanken, så lenge det er husbanklån på eiendommene. Ved fremtidig overdragelse av hus med grunn, skal dette uløselig knyttes sammen med overdragelse av den ideelle eierandel i gnr. 96 bnr. 440, med rettigheter og forpliktelser.
4. Det område av fellesarealer som fremdeles benyttes som opplagsplass for matjord, disponeres fritt av selgerne v/ Nils Berg frem til 15. juli 1972. Etter den tid tilfaller eventuell gjenværende matjordbeholdning andelslaget til fri disposisjon.
5. Selgerne v/ Nils Berg, sørger for riktig innlevering av skjøte for tinglysning.

Trondheim den 15. desember 1971

A/S JERNBETON TRONDHJEM

Nils Berg

Som Nils Bergs hustru, samtykker jeg i skjøtningen.

Trondheim den 15. desember 1971

Esther Berg

Vi bekrefter at Jernbeton Trondhjem A/S v/ Herman Frost og Per J. Larssen.

Nils Berg og Esther Berg i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte, og at de er myndige. Trondheim den 15. desember 1971

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/11443/107
Uthentet 2025-05-15 07:36

TRONDHEIM KOMMUNE

OPPMÅLINGSSJEFEN

DAGBOK NR. 11443 | DAGBOK FØRT 31.8.70
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

TRONDHEIM OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Protokoll side

Tekst: „ 72." 89

J.-nr. 368/69.

MÅLEBREV
OVER

Gnr. 96 bnr. 363 Havsteinflata 12 E.

År 19 69 den 11.juni ble i medhold av § 62 i Bygningslov av 18. juni 1965 med forskrifter holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 96 bnr. 11 Havstad.

Forretningen var rekvirert av grunneieren Nils Berg.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ass.ing. Torbjörn Stjern.

Kartvitne var Terje Rimol.

Rekvirenten var varslet ved berammelse j.nr. 319-398/69, av 10.6.1969.

Ved forretningen mötte grunneieren Nils Berg.

De som mötte ble enige om grensene, som er i samsvar med vedtak i Trondheim bygningsråds möte 10.12.1969. parsellen ligger i regulert område.

Parsellens grenser, störrelse og form går fram av grensebeskrivelse og kart.

Koordinaten refererer seg til Trondheim koordinatsystem av 1905.

VEDTEKTER

FOR

HAVSTEINFLATA HUSEIERLAG (H.H.)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.1971

Reviderte vedtekter vedtatt på generalforsamling 24.05.2016

FORMÅL – MEDLEMSSKAP – ANSVAR

§1 H.H. er en huseierforening hvis medlemskap er pliktig for alle innehavere av hus i rekkehusområdet på Havstein, Byåsen.
Det pliktige medlemskap har hjemmel i den kontrakt som opprettes mellom selgeren og den enkelte huseier, og gjelder både for førstegangseier og senere erververe.

§1.1 Lagets primære formål er å vedlikeholde og ivareta felles eiendom og felles installasjoner, samt ivareta huseiernes felles interesser. H.H. har også som formål å fremme tiltak for trivsel og godt miljø.

§2 H.H. består av de som til enhver tid er eier av et av de 80 hus, og står som hjemmelsinnehaver av fellesarealene. Som huseier på Havsteinflata har man rettigheter i form av like stor eierandel i fellesarealer og plikter i henhold til nedenfor nevnte reguleringer. Medlemskapet er knyttet til eierforholdet, og verken det eller den ideelle andel av felles eiendom kan avhendes separat, men bare i forbindelse med salg av huset.

§2.1 Ved salg plikter selger å gjøre oppmerksom på retten og plikten til medlemskap og gi melding til styret om salget.

§3 Medlemmene har felles ansvar for fellesarealene inkludert veier, lekeplasser, tekniske anlegg og lignende, og plikter til enhver tid å etterleve vedtak fattet i styret og av generalforsamlingen (årsmøtet).

§4 Medlemskontigenten er lik for alle og fastsettes for hvert år ved vedtak i generalforsamling (årsmøte).
Mindre underskudd og overskudd, overføres neste års regnskap. Medlemmene hefter ikke personlig for utgifter som faller utenfor en naturlig driftsdisponering, og i alle tilfelle ikke for mer enn det dobbelte av hvert års fastsatte medlemsinnskudd. Pådras større omkostninger, må særskilt vedtak av generalforsamlingen (årsmøtet) være fattet før arbeidet igangsettes.

§4.1 H.H. bør ha en tilstrekkelig stor kapitalbase som skal dekke den daglige drift, samt være en reserve for ekstraordinære utgifter knyttet til fellesarealene. Kapitalbasen skal som et utgangspunkt være minst 200 000 kr, men kan i kortere perioder være lavere enn dette gitt at generalforsamlingen har vedtatt det i et budsjett.

ORGANISASJON

§5 Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen (årsmøtet). Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år, helst innen utløpet av april.
Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes etter beslutning av lagets styre, eller hvis minst 10 av medlemmene krever det for behandling av spesielle forhold. Slike krav skal sendes skriftlig til styret, som snarest plikter å innkalle til møte.
Innkalling til ordinær generalforsamling skjer med 14 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. Med innkallingen skal saksdokumentene medfølge. For ekstraordinær generalforsamling gjelder en varselfrist på minst 5 dager.
Medlemmer som ønsker særskilte saker behandlet, må meddele dette innen en på forhånd fastsatt frist til et av styremedlemmene.

På den ordinære generalforsamling behandles styrets årsberetning, avsluttet regnskap med revisjonsmelding, driftsplan og budsjettforslag for kommende år, medlemsinnskuddets størrelse, og innkomne forslag (saker). I tillegg vedtar regler for medlemmers arbeidsinnsats kontra pengeytelser iht. §8 andre ledd, og eventuell godtgjørelse til styret og revisor for siste år. Det skal føres forhandlingsprotokoll, og hvis generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, ledes møtet av styrets leder.
Videre skal det foretas valg av styremedlemmer og eventuelle andre valg. Ved behandling av styrets fremlagte regnskap, har styrets medlemmer ikke stemmerett.
Med unntak som nevnt i § 11, avgjøres sakene med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet, benyttes loddtrekning. Et lovlig innkalt møte er beslutningsdyktig når minst 20 medlemmer deltar, og avgir stemme.

§6 Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Det består av leder, nestleder, forretningsfører/kasserer og 2 styremedlemmer. Funksjonstiden er for 2 år av gangen, med vekselvis utskifting slik at leder og ett styremedlem velges samme år – de øvrige det andre året. På årsmøtet etter at styret har fungert et helt år etter stiftelsen, er de sistnevnte på valg.
Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er tilstede. Styremøter innkalles av leder, eller når minst 3 av styrets medlemmer forlanger møte avholdt.

Leder og ett styremedlem tegner laget. Styret kan om nødvendig gi prokura.

§7 Lagets revisor velges av generalforsamlingen. Funksjonstid bestemmes av den samme, som også vedtar instruks for dette verv.

UTNYTTELSE OG DRIFT AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

§8 Styret plikter blant annet å fremlegge plan for utnyttelse og drift av fellesarealer m.m. innenfor den ramme en sunn, forsvarlig økonomisk vurdering tilsier. Herunder kommer parkeringsplasser m.m., de private veger og disposisjoner vedkommende andre arealer, ifølge gitte bestemmelser og fattede vedtak.
Det skal ikke plasseres gjenstander i veger eller annet fellesareal, som er til hinder for den vanlige ferdsel, eller til sjenanse for områdets utseende.
Medlemmene kan pålegges arbeidsinnsats (dugnad) etter vedtak i generalforsamling, eventuelt å avgjøre dette ved pengeytelser – om dette for den enkelte er enklere. Inn under fellesarealer ligger også fremtidig vedlikehold av de felles vann- og avløpsledninger fra tilknytning til det kommunale ledningsnett, og fram til (ikke inkludert) de enkelte inntak/stoppekraner i rekkene.

INNSKRENKNINGER PÅ EGEN EIENDOM

§9 Mellom naboer i rekkehusene skal felles vegg i grenselinje være uten åpning fra fundament til tak, og den skal være utført og lydisolert i samsvar med de krav bygningsmyndigheter fastsetter.
Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg så som rørledninger mv skal betraktes som felles eiendom, som de aktuelle eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Partene har likeverdig rett til bruk av slike felles anlegg. I tilfelle vedlikeholdsarbeider av fellesanlegg medfører at skader forvoldes for den ene eller flere parter, skal disse utbedres, og omkostninger dekkes med en like stor andel av samtlige interesserte som arbeider. Hvert rekkehus må utvendig behandles som en enhet. Hver av eierne er overfor de øvrige pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Dette omfatter også utvendig bod og garasje.

Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og rør. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomten uten godkjenning fra bygningsmyndigheter og at de øvrige eiere er varslet.
Gjerde mellom parsellene tillates ikke uten samtykke fra bygningsrådet.
I tilfelle brann, skal den enkelte eier være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Husene (leilighetene) skal til enhver tid være forsikret mot brann og andre skader (kombinert forsikring). Ellers legges bestemmelsene i "Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) " fra 1961 med endringer til grunn, med forbehold ifølge lagets vedtekter. Om trær plantes, må disse være iht. "Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)".
Beplantning skal ikke hindre ferdsel og vedlikehold av fellesareal.

GENERELLE BESTEMMELSER

§10 Årskontigenten betales i 2 terminer, med forfallsdato 31. januar for første halvår og 31. juli for andre halvår.

Manglende betalt kontingent inndrives; først purring, så inkasso.

§11 Bestemmelsene som gis, må ikke stå i strid med den i §1 nevnte kontrakt. For øvrig legges reglene i "Lov om sameie" (av 18/6 1965) til grunn, så langt de passer.

§12 Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.
Eventuelle endringer må ikke stå i strid med vedtektenes prinsipper, (grunnsyn) slik disse er

uttrykt i de enkelte paragrafer.

Bokført saldo pr 31.12.2024:
581.967,22 NOK

Resultatregnskap 2024 v. 2023

Årsresultat for 2024 ble -72 119,75 NOK.

Resultatregnskap	2024	2023	Avvik
Årskontigent medlemmer	kr 320 000,00	kr 320 000,00	kr -
Abonnement Fellesavtalen	kr 403 255,00	kr 209 450,00	kr 193 805,00
Utestående fra 2024	kr 4 995,00	kr -	kr -
Innbetalt forskudd fra i fjor	kr -	kr 174 900,00	-kr 174 900,00
Andre inntekter/tap	kr -	kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 728 250,00	kr 704 350,00	kr 23 900,00
			kr -
Administrasjon	kr 90 631,48	kr 56 899,00	kr 33 732,48
Løpende vedlikehold/drift	kr 110 473,01	kr 42 010,00	kr 68 463,01
Andre driftskostnader	kr 3 052,00		kr 3 052,00
			kr -
Snøbrøyting, strøing, plenklipp	kr 188 083,76	kr 179 002,00	kr 9 081,76
Internett/TV/data	kr 404 032,00	kr 352 069,00	kr 51 963,00
			kr -
Bankrenter/omkostninger	kr 4 097,50	kr 3 461,00	kr 636,50
Sum driftskostander	kr 800 369,75	kr 633 441,00	kr 166 928,75
Årsresultat	-kr 72 119,75	kr 70 909,00	-kr 143 028,75

Kommentar til årsregnskapet for 2024

Huseierlaget har for 2024 et negativt årsresultat på **kr 72 119,75**. Dette skyldes i hovedsak to forhold:

1. **Styrehonorar**: Honorar for 2023 ble ikke utbetalt før i 2024, noe som førte til en dobbeltføring av utgifter på kr 35 000 i regnskapet for 2024.
2. **Løpende vedlikehold**: Det er gjennomført nødvendige utbedringer av sluk/kum, som har medført økte vedlikeholdskostnader.

Til tross for dette har vi fortsatt god kontroll på økonomien. Medlemskontingenten og øvrige inntekter har vært stabile, og de ekstra kostnadene i 2024 er i stor grad engangsutgifter.

Resultatregnskap v Budsjett 2025

Resultatregnskap	2024	Budsjett 2025	Endring fra 2024
Årskontigent medlemmer	kr 320 000,00	kr 320 000,00	kr -
Abonnement Fellesavtalen	kr 403 255,00	kr 426 000,00	-kr 22 745,00
Utestående fra 2024	kr 4 995,00		
Innbetalt forskudd fra i fjor		kr -	kr -
Andre inntekter/tap		kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 728 250,00	kr 746 000,00	-kr 17 750,00
			kr -
Administrasjon*	kr 90 631,48	kr 55 600,00	kr 35 031,48
Løpende vedlikehold/drift*	kr 110 473,01	kr 100 000,00	kr 10 473,01
Andre driftskostnader	kr 3 052,00	kr 5 000,00	-kr 1 948,00
			kr -
Snøbrøyting, strøing, plenklipp	kr 188 083,76	kr 200 000,00	-kr 11 916,24
Internett/TV/data	kr 404 032,00	kr 415 000,00	-kr 10 968,00
			kr -
Bankrenter/omkostninger	kr 4 097,50	kr 4 500,00	-kr 402,50
Sum driftskostander	kr 800 369,75	kr 780 100,00	kr 20 269,75
Årsresultat	-kr 72 119,75	-kr 34 100,00	-kr 38 019,75

Beskrivelse poster*

		2024		Budsjett 2025		Endring
Velforening	kr	1 817,98	kr	2 500,00	-kr	682,02
Generalforsamling	kr	750,00	kr	1 000,00	-kr	250,00
Styrehonorar	kr	70 000,00	kr	35 000,00	kr	35 000,00
Regnskapstjenester	kr	15 191,00	kr	16 000,00	-kr	809,00
Diverse - Administrasjon	kr	2 872,50	kr	1 100,00	kr	1 772,50
Administrasjon	**kr**	**90 631,48**	**kr**	**55 600,00**	**kr**	**35 031,48**
Strøm	kr	5 276,00	kr	6 000,00	-kr	724,00
Rentokil	kr	12 757,26	kr	14 000,00	-kr	1 242,74
Retura	kr	43 294,05	kr	47 000,00	-kr	3 705,95
Nidaros Elektro	kr	41 875,00	kr	-	kr	41 875,00
Annen	kr	7 270,70	kr	33 000,00	-kr	25 729,30
Løpende vedlikehold/dri	**kr**	**110 473,01**	**kr**	**100 000,00**	**kr**	**10 473,01**

Resultatregnskap 2024 vs. Budsjett 2025

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 72 119,75, men budsjettet for 2025 er satt opp med et forventet underskudd på kr 34 100,00, en forbedring på kr 38 019,75 sammenlignet med 2024.

Hovedforklaringer bak differansene:

- **Administrasjonskostnader** reduseres med kr 35 031,48 i 2025. Dette skyldes hovedsakelig at styrehonoraret i 2024 var dobbeltført grunnet forsinket utbetaling av 2023-honoraret. For 2025 er beløpet satt til kr 35 000,00, som er en mer normal utgiftspost.
- **Løpende vedlikehold/drift** reduseres med kr 10 473,01. I 2024 hadde vi ekstraordinære utgifter knyttet til utbedringer av sluk/kum og elektriske installasjoner (Nidaros Elektro). Disse postene er ikke budsjettert i samme omfang for 2025.
- **Internett/TV/data** øker med kr 10 968,00, basert på forventede prisjusteringer fra leverandøren.
- **Snøbrøyting, strøing og plenklipp** øker med kr 11 916,24, da det er lagt inn høyere budsjetterte kostnader for disse tjenestene.
- **Bankrenter/omkostninger** øker noe, men dette utgjør en relativt liten kostnad sammenlignet med øvrige poster.

Driftsinntektene øker i 2025, hovedsakelig på grunn av en justering i inntektene fra abonnement på fellesavtalen, som er budsjettert til kr 426 000,00, en økning på kr 22 745,00 fra 2024.

Samlet sett er budsjettet for 2025 lagt opp med en mer balansert kostnadsstruktur, der en stor del av de ekstraordinære kostnadene fra 2024 ikke videreføres. Dette gir en forbedring i resultatet, samtidig som nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver ivaretas.

Styret vil fortsette å overvåke økonomien nøye og tilpasse driften etter behov for å sikre en bærekraftig økonomi for huseierlaget.

Havsteinflata huseierlag

Styrets orientering 2024

Styret har i 2024 hatt følgende sammensetning:

Leder: Joakim Aleksander Grenvik, 4C

Kasserer: Christian Hagen, 8A

Medlem: Aksel Helmersen, 9E

Medlem: Per Arne Ødegaard, 9F

Medlem: Bjørn Skogrand, 4D

Generalforsamlingen ble avholdt 08.02.2024 på klubbhuset til Astor.

Styret har avholdt fire styremøter.

Styrets arbeid siste år:

- Generalforsamling 08.02.2024
- Oppfølging av div. eiendomsmeglere ifm. kjøp/salg.
- Oppfølging Selbu Sparebank ifm. innbetaling av kontingenter og oppfølging fellesavtale NTE/Altibox.
- Oppfølging Crystal Service ifm. brøyting/strøing og plenklipping.
- Slamsuging av alle private sluk.
- Opparbeiding av nytt sluk/sandfangkum på vestenden av rekke 11.
- Installasjon av nye utelys på fellesareal.
- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Innledende arbeider med samlet søppelløsning.
- Organisering og utarbeidelse av felles skriv angående planarbeider på Havsteinflata 7.
- Besvare spørsmål/mail/kommentarer fra beboere.
- Innledende arbeider ifm. tilfluktsrom

Møtereferat Generalforsamling Havsteinflata huseierlag 13.03.2025

Deltakende fra styret:

Aksel Helmersen, 9E

Per Arne Ødegaard, 9F

Bjørn Skogrand, 4D

Joakim Grenvik, 4C

Christian Hagen, 8A

Deltakende:

Per Arne Hansen, 17E

Torgeir Lunde, 6C

Christine Hansen, 14E

Ia og Håkon Eide, 9I

Randi Langås, 14F

Bjarne Vad Nilsen, 11D

Thor Magnus Five, 12D (Rolle: Stemmeteller)

Erik Bang Danielsen, 15D

Anders Lian, 14H

Sondre Myrberg, 10F (Rolle: Stemmeteller)

Peder Emstad, 9H

Marianne Kristiansen, 14I

Knut Halgunset, 2E

Fullmakter:

Ragnhild G. Johnsen, 17F (Per Arne Hanssen)

Otto Frengen, 17D (Per Arne Hanssen)

Berit Schei, 17G (Per Arne Hanssen)

Møtereferat:

Styreleder innleder generalforsamlingen med å gå gjennom agenda, velger ut stemmetellere og tar rollen som ordstyrer.

Innmeldt ønske om orientering rundt riggetomt (ved gamle Esso).

Styreleder gjennomgår «Styrets orientering».

Felles renovasjonsløsning

Flere ytrer ønsker om å ha felles renovasjonsløsning. Styret arbeider videre med undersøkelser rundt behov ved f.eks. en påmelding. Videre arbeid mot renholdsverket rundt kombinasjonsløsninger hvor man f.eks. har enkelte som ikke er med på felles løsninger og ev. at man kun har felles for enkelte typer avfall.

Flere er mest positive til å begynne med de avfallstypene som er «gratis» (papp/papir, plast og glass/metallemballasje).

Regnskap

Christian Hagen (kasserer) presenterer resultatregnskap.

Internrevisjon av regnskap utført av Henrik Hjelmen, (ingen uttalelse til regnskapet)

Rotter/Rentokil

Anbefaler å tette utglidning mellom husene/rekkene.

Tilfluktsrom

Styreleder orienterer at han har kontaktet Sivilforsvaret, fått kontaktinfo til ulike private firmaer som kan bistå med befaring. Det er ikke kommet noe videre med dette p.t.

Sjekke brønnøysundregisteret/kommunen for å se hvem som eier tilfluktsrommene.

Lekeplass

Styreleder orienterer at det er satt av penger til oppgradering av lekeplass. Det planlegges dugnad for nettopp dette.

I forbindelse med reparasjon av asfalt på lekeplass (i forbindelse med skal det undersøkes om Havsteinflata huseierlag kan benytte samme firma til å rette opp i asfalthumper i nærheten. (Spesifikt nevnes det at det er hull foran midtre garasje ved enden av rekke 14)

Kontingent

Styret fremmer videreføring av kontingent på 4000 kr. Ingen stemmer imot.

Styrehonorar

Styret fremmer at styrehonorar videreføres 35.000kr pr. år. Ingen stemmer imot.

Valg av styre

Christian Hagen går av som kasserer. Aksel Helmersen stiller til valg som kasserer. Ingen stemmer imot. Aksel velges som kasserer.

Christian Hagen går av som styremedlem. Christine Hansen stiller til valg som nytt styremedlem. Ingen stemmer imot. Christine velges som styremedlem.

Per Arne Ødegaard stiller sin rolle som styremedlem til disponisasjon. Håkon Eide (9I) ønsker å stille som styremedlem. Håkon Eide velges som styremedlem.

Havsteinflata.com og Google Drive

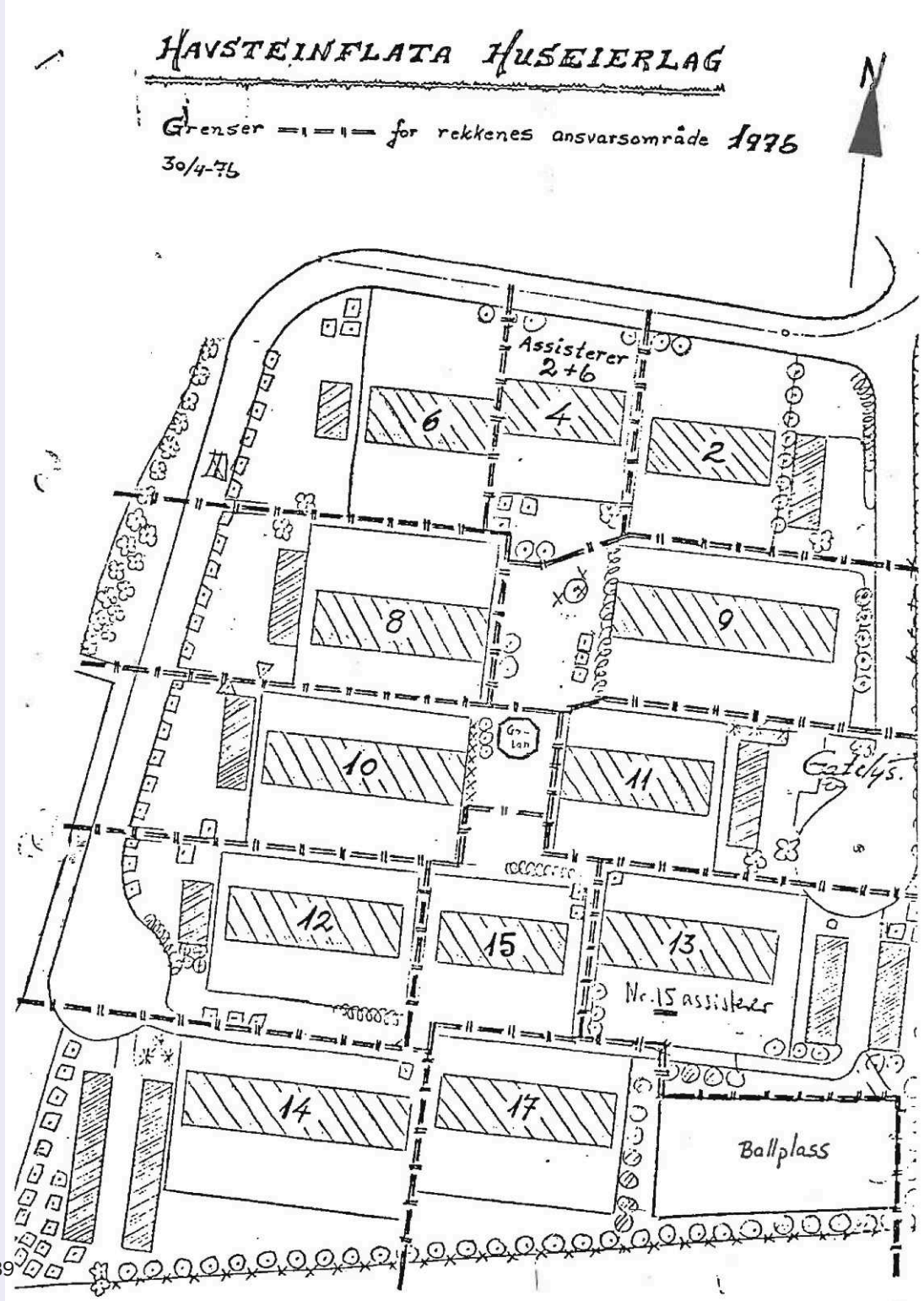
Peder Emstad (9H) stiller spørsmål til om kasserer skal avlastes for kassererarbeid ved tjenester som tilbys av Selbu sparebank (regnskap og betalinger). Dette for at kasserer heller skal være mer disponibel for arbeid med det digitale (Havsteinflata.com og Google Drive).

Tidligere brakkerigg

Ytres ønske om at det skal ses på hvilke avtaler som er gjort på tidligere brakkerigg brukt av Norgesgruppen da det ikke er gjenopprettet til tidligere standard.

Container

Det ytres ønske at det bestilles en container i hver rundkjøring.



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

Notater

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: 35250150 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Havsteinflata 12E, 7021 Trondheim.
Gnr. 96, Bnr. 363, 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 15 500,- 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: 35250150
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no