

Velkommen til

Harevegen 29, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Harevegen 29
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	13 500 000,-
Omkostninger	kr	338 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	13 838 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	314 / 288 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!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no




29






































































NIBE
abk
ABK TANK 2



Informasjon om eiendommen

Adresse
Harevegen 29, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 96, Bnr. 147, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	13 500 000,-
Omkostninger	kr	338 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	13 838 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	13 854 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 337 500,-

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

Sum omkostninger kr 338 590,- 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
kr 614,- i januar, kr 614,- i februar 2025 og kr 6.166,- i mars 2025.

Eiendomsskatt faktureres kvartalsvis. Det er installert ny vannmåler, og vann og avløp vil fra nå bli fakturert månedlig. Årsforbruket for vann og avløp for 2024 var 149 m3.

Areal
BRA - i: 288 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 314 m²
TBA: 59 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 147 m² på eiet tomt.

Byggeår
1962. Påbygget i 2011 ifølge takstmann.

Innhold
Plan 1: Gang, toalettrom og 2 stk. boder.

Plan 2: Gang, kontor, bad, teknisk rom, badstue og stue.

Plan 3 : Entré, bod, trapperom, entré (utleie), bad (utleie), kjøkken (utleie), stue (utleie), gang (utleie), sovealkove (utleie).

Plan 4: Stue, spisestue og kjøkken.

Plan 5: Gang, bad, 3 stk. soverom og walk-in-closet.

Standard
Plan 1 (ca. 16 m2):

Gang (8,3 m²):
Flis på gulv. Malte slette veggflater og malt murpuss på vegger. Malt betonghimling.
Innredning: Trapp. Stakeluke.

Toalettrom (1,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt betonghimling.
Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett, håndvask og speil.

Bod (4,8 m²):
Flis på gulv. Malte slette veggflater og malt murpuss på vegger. Malt betonghimling.
Innredning: Diverse hyller. Røykvarsler.

Bod (3,1 m²):
Flis på gulv. Malte slette veggflater og malt murpuss på vegger. Malt betonghimling.
Innredning: Diverse hyller.

Plan 2 (ca. 73 m2):

Gang (5,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Kontor (10,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Bad (12,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater samt malt slett veggflate. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Rommet er innredet/utstyrt med dusjnisje som er avgrenset med vegger i glassbyggerstein. Veggmontert termostat blandebatteri med dusjgarnityr. Veggmontert blandebatteri for mulighet til badekar. Veggmontert servantinnredning med plane fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med dobbel servant med 2 stk. 1-greps blandebatteri og speil samt integrert downlights belysning. Mekanisk avtrekk.

Teknisk rom/vaskerom (7,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte murvegger. Malt betonghimling.
Rommet er innredet/utstyrt med varmesentral. Vaskekar. Kran og avløp for vaskemaskin. Benkeplate med oppbevaringsløsning. Garderobeskap. Røykvarsler. Mekanisk avtrekk. Utgang til hage.

Badstue (1,4 m²):
Panel på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Infrarøde varmeelement/armatur. Integrert mediasystem.

Stue (26,8 m²):
Parkett på gulv. Tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Vedovn. Røykvarsler. Utgang til terrasse.

Plan 3 (ca. 63 m2):
(utleiedel ca. 36 m2):

Entré (8,2 m²):
Flis på gulv over gulvvarme. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bod (3,4 m²):
Flis på gulv. Malt panel på vegger og malte murvegger. Malt betonghimling.
Innredning: Klesoppheng og oppbevaringsløsning. Mekanisk avtrekk.

Trapperom (11,4 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt betonghimling.
Innredning: Trapp. Sikringsskap. Radiator.

Entré (utleie)(1,5 m²):
Belegg på gulv. Panel og malte murvegger. Malt betonghimling.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Bad (utleie)(2,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett. Håndvask, speil og lys-armatur. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (utleie)(6,4 m²):
Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt betonghimling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter i foliert utførelse. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue (utleie)(15,4 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater og malt panel på vegger. Malt betonghimling.
Innredning: Røykvarsler. Panelovn. Garderobeskap.

Gang (utleie)(2,7 m²):
Laminat på gulv. Malte murvegger. Malt betonghimling.
Innredning: Garderobeskap. Sikringsskap.

Sovealkove (utleie)(4,9 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater og malt murvegg. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Diverse hyller.

Plan 4 (ca. 72 m2):

Stue (43,5 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning: Røykvarsler. Vedovn. Utgang til balkong.

Spisestue (17,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter i foliert utførelse med integrert kjøleskap og mikrobølgeovn.

Kjøkken (11,2 m²):
Parkett på gulv. Malt panel på vegger og flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har plane fronter i foliert utførelse og glass i fronter på overskap over servant. Benkeplater i 'Corian' og kompositttstein med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin med egen automatsikring. Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Plan 5 (ca. 64 m2):

Gang (15,0 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Røykvarsler. Trapp.

Bad (4,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med 1 stk. glassdør og 1 stk. glassvegg samt veggmontert termostat blandebatteri og garnityr. Rørskap. Baderomsinnredning med profilerte heltre fronter i lakkert utførelse. Helstøpt servantplate og 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

Soverom (11,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler. Radiator.

Soverom (15,7 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe med heltre dører. Røykvarsler. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom (11,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler. Radiator.

Walk-in-closet (4,8 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeløsning.

Beliggenhet
Beliggenhet
Boligen ligger 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. 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. Det er også nærhet til Nyborg skole og Byåsen barneskole.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr 3 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. I tillegg ligger trikkeholdeplassen noen minutters gange fra huset med avganger hvert 15. minutt.

Servicefunksjoner
Kort veg til Byåsen Butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, Eiendomsmegler 1, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café. Rema 1000 Havstein ligger også med kort avstand fra boligen. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter like i nærheten, blant annet Pizzabakern, Bistro, Szechuan, Sabrura og Palermo. Havstadsenteret med Kompis og ølservering er også nært.

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
Bygningen er en enebolig med utleiedel som ble oppført i 1962 og er på 5 plan/halvetasjer + krypkjeller og kaldloft. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Etasjeskillere består av tre og betong. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre. Saltakskonstruksjon tekket med skiferstein samt flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Vinduer med 2-lags glass.
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.

Tilbehør som ikke følger boligen ved salg:
- Skap i kjellerstue
- Veggmontert skoskap i gang
- Grønn String-hylle på kjøkken

Viktig informasjon
Det er fradelt tomt på naboeiendom i Harevegen 32. Situasjonskart fra søknad ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for nærmere info.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen fra 04.12.1962 og ferdigattest for tilbygg til enebolig fra 26.03.2020. Byggegodkjente tegninger er datert 21.03.1961. Byggegodkjente tegninger for tilbygg er datert 29.03.2011.

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

Oppvarming
Bergvarmepumpe og vedfyring.

Energimerking
E - LYSEGRØNN

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

Adgang til utleie
Deler av boligens areal har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Se vedlagt leiekontrakt for mer informasjon om leieforholdet.

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

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

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0058a Wærås omfattende eiendommene Wærås, Solhaug og del av Rogner (22.10.1956)
- r0204 Havstein vestre, 96/20, del av. (10.9.1959)

Eiendommens regulering:
- Eiendommen er regulert som bevaringsområde iflg. reguleringsplanen. Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.
- 325 kvm av tomten er regulert til fremtidig grøntareal.

Det er godkjent fradeling av tomt i Harevegen 32 (96/133), på motsatt side av veien for vår aktuelle eiendom. Det opplyses om at tomten er godkjent fradelt for å benyttes til boligformål. Det må påregnes at det blir bygd på denne tomten i nær fremtid. Ta kontakt med megler for spørsmål vedr. dette.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 2 381 291,- for 2023
Sekundærverdi kr 9 525 163,-.

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
Ane Tinmannsvik og Eirik Håkon Hjortdahl

Heftelser og servitutter
Grensejustering
Dagboknr.: 1426
Dato: 23.01.2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Boligen har mye oppbevaringsplass på loftet, hvor det er et innredet bodrom.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk 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).
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 07-02-2025 av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse 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).

TG3:
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv

TG-IU:
- Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg

TG2:
- Utvendig > Balkong - Plan 5
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Utleiedel
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Plan 4 > Kjøkken > Fronter - Kjøl/fryseskap
- Våtrom > Plan 5 > Bad > Veggmontert toalett
- Utvendig > Vinduer - Utleiedel
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
- Tomteforhold > Terrengforhold - Hage
- Spesialrom > Plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Plan 2 > Badstue > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Plan 3 > Bad (utleie) > Sluk, membran og tettesjikt

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Plan 1:
- Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for nederste plan, foruten snitt-tegninger fra 1961.
Plan 2:
- Opprinnelig vaskerom er avdelt og brukes i dag som bad, badstue og teknisk rom.
- Opprinnelig disponibelt areal brukes i dag som kontor. Videre er det etablert større vindu sammenlignet med byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig arbeidsrom er avdelt til gang, øvrige deler er innlemmet i stuen.
Plan 3:
- Entré i hoveddelen er utvidet mot bod.
Plan 4:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.
Plan 5:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.
Tilbygg og terrasse:
- Tilbygget er byggemeldt og godkjent, men det gjelder ikke for terrassen.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Arbeider ved oppgradering av undertak i 2022. Installasjon av lader til el-bil i 2022 samt diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget i flere omganger. Skifte av garasjeport i 2020.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
- Det bemerkes at takhøyder i enkelte rom i nedre plan er på ca. 2,1 - 2,2 meter.

Endringer fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktige tiltak, og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende søknader og godkjenninger. Konf. megler ved spørsmål ang. dette.

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Dårlig fall mot sluk tilhørende dusj på bad i sokkeletg. Tiltak utøvd for dette: prevantiv styring av dusj-stråle ved, og bruk av nal etter dusjing.

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?: 2018
Firmanavn: Skuodo AS
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Bad 2 etg. i hoveddel : Totalrehabilitering i 2018. Skuodo AS : Snekkeri / murarbeider/ flislegging. Rørlegger: Tom Arne Tranvik. Elektriker: Argon.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Byggmester Lorents Kjeldsli
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Bad i underetasje: Rehabilitert i 2007. Snekkerarbeid utført av byggmester Lorents Kjeldsli, Elektriker: Hofstad elektro.Rørleggermester Selboe. Egeninnsats på mur og flisarbeid

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: Byggmester Lorents Kjeldsli
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eiere: 2007: Rehabilitering av bad i hybel. Snekkerarbeid: Byggmester Lorents Kjeldsli, Mur og flisarbeid: Fjelle mur.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Egeninnsats på mur og flisarbeid på bad i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
iflg tidligere eier: Det er etablert nye sluk og lagt rør i rør system

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
Vannlekasje tak tilbygg --> utbedret. Iflg tidligere eier
Vannlekasje tak--> Tak byttet i 2022
Garasjeport-skinne påkjørt--> Ble rettet opp, og funker som tiltenkt.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Mestertak
Beskrivelse av arbeidet: 3 av 4 skrå takflater fikk nytt undertak. Skifer ble rengjort og supplert og lagt på nytt.
Nye takrenner, beslag og nedløp, vindskier, ventilasjonshatter.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Tryg forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Det ble oppdaget en minimal vannskade i overgang himlig og vegg i andre etasje i tilbygget i 2017. Taket ble inspisert både innenfra og fra yttersiden uten å finne noe feil . Det ble likevel byttet ut takpapp og trukket pappen høyt opp på tilstøtende skråtak. Alt arbeid ble utført av Trygg forsikring. Det ble oppdaget lekasje fra blandebatteriet på kjøkken i hybel. Gulvet ble tørket og tilhørende skråg ble byttet.

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?: 2022
Firmanavn: Mestertak
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

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?: 2020
Firmanavn: Portmester AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gammel port til ny elektrisk port.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Noe maur på og rundt terasse på sørsiden, ingen skader.
Iflg tidligere eier:
2004: Det ble påvist skade i overgangen mellom veranda og sydvendt vegg, med råte i sylstokk, «heng» i tak og maurangrep. Dette ble utbedret med fjerning av betongveranda, ny sylstokk, ny sydvestvendt vegg med nye vinduer.

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av oss via gift, og fjerning av steinheller som gav grobunn for ansamlinger av maur for nært vindu og veranda. Ingen problemer i ettertid.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja
Iflg tidligere eier:
2004: Vi fikk tilbakeslag av kloakk i kjelleren. Årsak var brudd på avløpsrør.
Dette ble utbedret med nye utvendige rør og hele kjelleren ble totalrehabilitert med etablering av nytt toalett.

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: vet ikke

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?: 2020
Firmanavn: vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: K Lund og Trøndelag Brønnboring
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Etablering av bergvarme / borring ned til 250 meteres dybde. Fjerning av oljetank og fyrkjel.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Tidvis dårlig trekk i vedovn 1etg.

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?: 2004
Firmanavn: vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår, rehabilitert i 2004 hvor det ble satt inn keramisk rør.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Proff elektro as
Beskrivelse av arbeidet: Montering av lader for elbil og kurs for dette. Montering av lysbryter.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: flere
Beskrivelse av arbeidet: Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: 2020-2024 Montering av lamper i tak (sukkerbit), og byttet et par lysbrytere.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Fradelt tomt for enebolig på motsatt side av harevegen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Se egen dokumentasjon fra tidligere eier

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Mindre avvik planløsning sokkel.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja
Utleiedel med egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja
Huset er bygd med utleiedel

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Rapporter etter tidligere salg

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
liten skade på en leca-blokk i muren ved garasjeport.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja
Liten vegglampe på et soverom har en skade.
Ikke festet front på et av to kjøleskap.

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
- egenerklæring
- energiattest
- kommunale avgifter
- kulturminnekart
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- kartutsnitt
- midlertidig brukstillatelse
- ferdigattest
- byggegodkjente tegninger
- tegninger for tilbygg
- erklæring
- situasjonskart
- leiekontrakt

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
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
Epost: ivar.lindrupsen@em1.no

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

HAREVEGEN 29

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	5 min / 0.4 km
Breidablikk	Linje 9	11 min / 0.8 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	25 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 5.5 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	251 elever, 17 klasser	12 min / 0.9 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	564 elever, 36 klasser	16 min / 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	615 elever, 33 klasser	22 min / 1.6 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	583 elever, 35 klasser	8 min / 3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	569 elever, 33 klasser	22 min / 1.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	6 min / 2.2 km
Skansen Videregående Steinerskole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

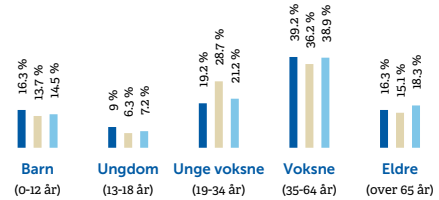
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	3 min / 0.3 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	58 barn	9 min / 0.7 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	67 barn	13 min / 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Havstein	Post i butikk, PostNord	4 min / 0.4 km
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	10 min / 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

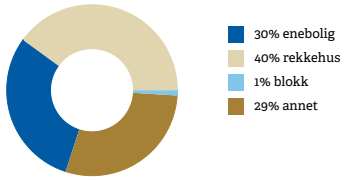
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Havstein kunstgrasbane	Fotball	5 min / 0.4 km
Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	9 min / 0.7 km
3T-Byåsen		6 min
3T-Sluppen		7 min

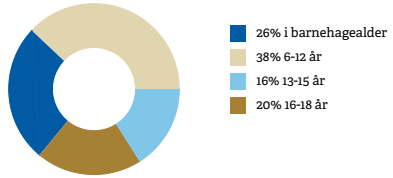
BOLIGMASSE



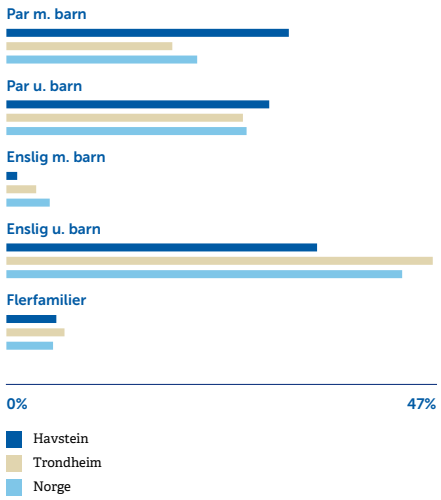
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	22 min
Vitusapotek Havstad Torg	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



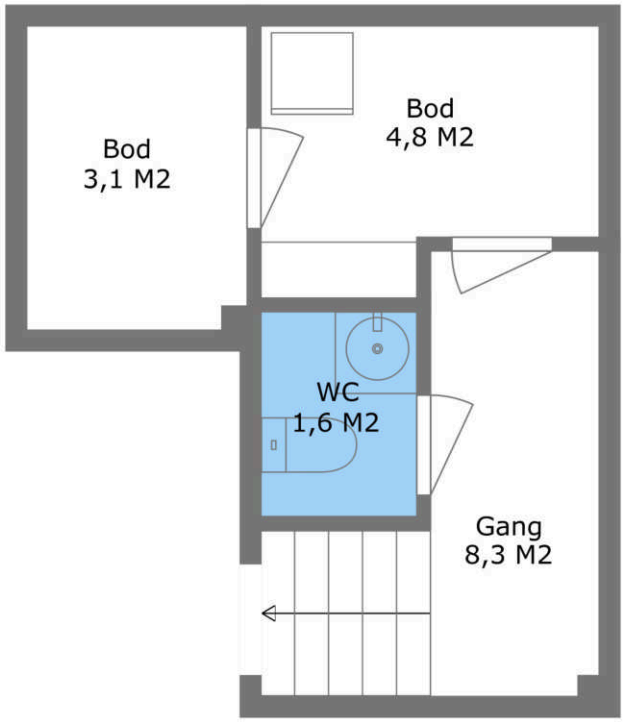
FAMILIESAMMENSETNING



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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



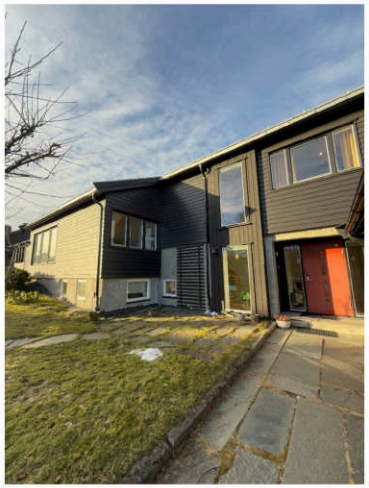
VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tilstandsrapport

Enebolig
Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1670 **Referansenummer:** CB4812

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim **Vår ref:**

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

VerdiAnalyse.

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende avvik/endringer:

Plan 1:
- Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for nederste plan, foruten snitt-tegninger fra 1961.

Plan 2:
- Opprinnelig vaskerom er avdelt og brukes i dag som bad, badstue og teknisk rom.
- Opprinnelig disponibelt areal brukes i dag som kontor. Videre er det etablert større vindu sammenlignet med byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig arbeidsrom er avdelt til gang, øvrige deler er innlemmet i stuen.

Plan 3:
- Entré i hoveddelen er utvidet mot bod.

Plan 4:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

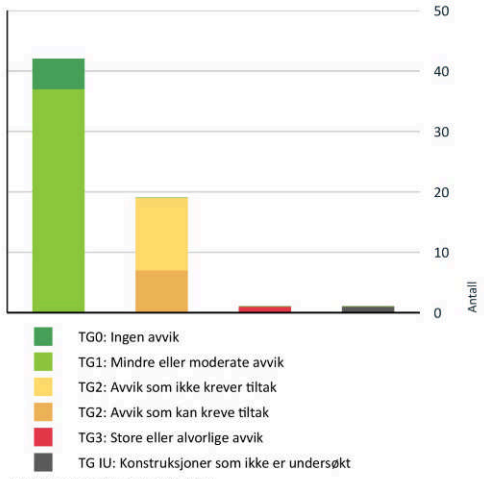
Plan 5:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

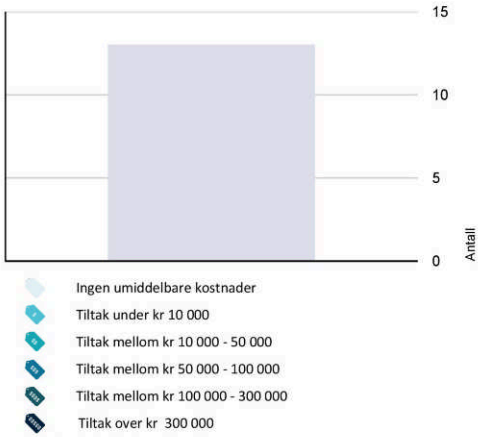
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkong - Plan 5** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > Plan 5 > Bad > Veggmontert toalett** Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 4 > Kjøkken > Fronter - Kjøl/fryseskap** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Utleiedel** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - Utleiedel** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Ildsted - Plan 4** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Plan 3 > Bad (utleie) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken (utleie) > Underskap med varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > Plan 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Plan 2 > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold - Hage** Gå til side

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg på 2 etasjer til eksisterende bolighus. Tilbyggets bruksareal er oppgitt til 36 m2.
2020	Bruksendring	Bruksendring av opprinnelig garasje til entré og bod. Byggesak fra 2005 med ferdigattest fra 2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over den opprinnelige delen består av altaskifer som ble rehabilitert og omlagt i forbindelse med oppgradering av undertak i 2011 og 2022. Tekkingen er besiktiget er kun besiktiget fra bakkenivå pga manglende forsvarlig adkomstmulighet.

Taktekkingen over tilbygget består av takmembran fra 2011 i følge byggesak. Pga manglende forsvarlig adkomstmulighet er ikke tekkingen besiktiget. Vurdering baseres på alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall som ble skiftet i forbindelse med omlegging av tekking og oppgradering av undertak i 2007 og 2022 (ref egenerklæring). Beslag over tak er kun besiktiget fra bakkenivå pga manglende forsvarlig adkomstmulighet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger på boligen består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. Utvendige fasader ble oppgradert med etterisolering, vindsperre, utlekting og ny liggende trekledning av innleide håndverkere i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over hoveddelen har saltaksform og er oppbygd som en sperrekonstruksjon i tre med taktro. Undertak av ukjent type, er skjult over taktro. Lufting er sannsynlig ført i forbindelse med ny oppbygning ved utskifting av undertak i 2017/2022. Ved fuktmåling i eldre tørre fuktmerker/fuktskjolder ble det ikke registrert unormale fuktverdier, noe som tyder på at fuktmerkene skyldes forhold fra før undertaket ble skiftet. Jevnlig tilsyn av kaldloft anbefales.

- Kaldloft øvre plan:
Adkomst via loftsluke i himling i gangen. Etasjeskiller er etterisolert og kledd med sponplate-gulv i 2006 i følge tidligere salgsoppgave. Det etablert en bod på loftet som et eget rom. Himlingen i boden er kledd med plater og konstruksjon over boden er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Pga lav takhøyde i boden er ikke arealet måleverdig.

- Kaldloft nedre plan:

Tilstandsrapport

Adkomst via liten åpning i gavl fra kaldloft øvre plan. Etasjeskiller fra byggeår med panel på gulv, er isolert på ukjent tidspunkt. Konstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som er ombygd og forsterket med plassbygd W-konstruksjon av innleide håndverkere i 2003/2004 i følge tidligere salgsoppgave.



Kaldloft nedre plan - Fuktmåling i taktro i område med fuktskjolder, uten å registrere unormale fuktverdier.



Kaldloft øvre plan - Fuktmåling i sperre i område med fuktskjolder, uten å registrere unormale fuktverdier.

TG IU Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon over tilbygget er oppført som en sperrekonstruksjon fra 2011. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Plan 5 har vinduer med 2-lags glass som er datert 2005, 2016 og 2018.
Plan 4 har vinduer med 2-lags glass som er datert 2013, 1986 og 2011.
Plan 3 har vinduer med 2-lags glass som er datert 2005 og 2016.
Plan 2 har vinduer med 2-lags glass som er datert 2016 og 2011.
Vinduer i kaldloft har 2-lags glass og er datert 1986.

TG 2 Vinduer - Utleiedel

Vinduer i utleiedelen har 2-lags glass og er datert 1998/1986.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres enkelte fuktmerker på innvendig side av karmer i vinduer i utleiedelen, noe som kan tyde på kondensering på innvendige glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Utskifting av vinduer i utleiedelen anbefales skiftet fremfor videre vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Ytterdøren til boligen har slette flater og 2-lags vindusfelt, og ble skiftet i 2005 i følge tidligere salgsoppgave.
Ytterdøren til utleiedelen ble skiftet i 2003/2004 i følge tidligere salgsoppgave.
Balkongdører har 2-lags glass og er datert 2018, 2016 og 2011.

TG 1 Terrasse - Plan 1

Terrasse i plan 1 er anlagt i terreng og er av ukjent dato. Underliggende oppbygning/konstruksjon er skjult under terrassebord på gulv, uten mulighet for kontroll. Videre var deler av terrassen snødekt på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for kontroll.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Balkong - Plan 5

Balkongen i plan 5 har adkomst via hovedsoverom og ble oppført i regi av tidligere eier i 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Konstruksjonen består av tre og er innfestet i veggliv samt understøttet med søyler i tre, ført ned på støpte fundamenter i terreng. Det er terrassebord på gulv. Rekkverket består av tre og er konstruert med stående spiler.

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

Rekkverket er målt til 91 cm, under dagens krav på 100 cm. Videre registreres værslitte overflater på gulv og rekkverk.
Ved nivellering av gulv registreres et retningsavvik på ca. 80 mm fra yttervegg mot ytterhjørne til venstre. Ukjent årsak, men trolig svikt i fundamentering/grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling og økt intervall for vedlikehold anbefales. Videre anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til retningsavvik.

TG 1 Terrasse - Plan 4

Terrassen i plan 4 har adkomst via stuen. Terrassen er oppført i 2003/2004 i følge tidligere salgsoppgave og ble senere oppgradert med nye overflater og rekkverk i 2018 i regi av tidligere eier. Konstruksjonen består av tre (malmfuru), som er innfestet i veggliv og understøttet med søyler i tre på støpte fundamenter i terreng. Det er terrassebord på gulv. Rekkverket består av tre. Underliggende oppbygning/konstruksjon er skjult under terrassebord på gulv, uten mulighet for kontroll.

Det er oppført en enkel tak-konstruksjon i form av pergola-løsning med takoverbygg over deler av terrassen. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier i 2003/2004 i følge tidligere salgsoppgave. Taket er tekket med plater av plast.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre (malmfuru) ved terrasse i plan 4 ble oppført i regi av tidligere eier i 2018. Det er terrassebord på gulv og rekkverk i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i hoveddelen ble i stor grad oppusset i regi av tidligere eier i 2018 med nye parkettgulv og malte slette vegg- og himlingsflater. Overflater i utleiedelen er av varierende alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere består av trebjelkelag og betong.
Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert høydeforskjeller utenom toleransekrav.

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt/tilstrekkelig dokumentert. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig rør i 2003/2004 i følge tidligere salgsoppgave.
Vedovn fra 2011 i stuen i plan 2.
Sotluke er plassert i plan 2.

Det er utført feiing i 2019 uten å påvise feil/mangler. Dette i følge tidligere salgsoppgave.

TG 2 Ildsted - Plan 4

Vedovn fra 2004 i følge tidligere salgsoppgave i stuen i plan 4.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i ildfaststein i bakkant av vedovn i plan 4.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Utskifting av ildfast stein med sprekk anbefales for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består i hovedsak av rom med fritt eksponerte murflater, med unntak av kontoret som har utforede vegger mot terreng.
Nedre plan ventileres via mekanisk avtrekk fra våtrom med friskluftsventiler i vinduskarmer.
Det er utført fuktsøk på fritt eksponerte murflater samt utført hulltaking og fuktmåling i kontoret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Ved fuktsøk på betonggulv og nedre del av yttervegger i nedre plan ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv.

- Ved fuktmåling via hulltaking registreres en fuktverdi på 19,4 %. Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Videre er det viktig at fuktverdien er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Via hulltaking i kontoret registreres det at utforet vegg er oppført med plast dampsperre på innvendig side, noe som kan føre til magasinering av fukt bak veggen. Videre er veggen kun isolert på innvendig side, noe som kan forårsake kondensering og fuktproblematikk på innsiden av ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

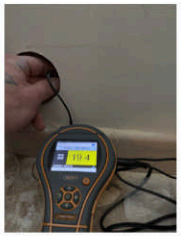
Ingen strakstiltak er nødvendig. Jevnlig tilsyn av utforede vegger anbefales, videre bør det opprettholdes god ventilering av nedre plan for å motvirke fuktig luft via avdunsting fra betonggulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg i kontoret, med forhøyede fuktverdier.

TG 2 Krypkjeller

Det er etablert krypkjeller under utleiedelen. Pga manglende adkomstmulighet er ikke krypkjelleren besiktiget. Det gjøres oppmerksom på at krypkjelleren er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har ingen adkomstmulighet for kontroll og tilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av adkomstmulighet og nærmere undersøkelser av krypkjelleren må utføres for å avklare situasjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i betong fra byggeår som er oppgradert med nytt rekkverk og nye trinn i 2017/2018. Rekkverket består av glass og tre. Trappetrinn er rehabilitert med nye heltre-trinn i lakkert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg på én side i hele trappeløpet samt på begge sider i nederste del av trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad ble skiftet i regi av tidligere eier i 2004. Enkelte dører er skiftet i nyere tid i forbindelse med oppussing av rom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

PLAN 5 > BAD

Generell

Badet i plan 5 ble oppusset i 2017/2018 i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 5 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

Det bemerkes at vinduet har utsatt plassering i dusjsonen og fremstår sårbart for vannsprut ved dusjing. Ved fuktmåling ble det ikke registrert unormale fuktverdier og det ble heller ikke registrert andre symptomer på fukt. Tildekking av vinduet med sprutsikker gardin e.l. anbefales vurdert.

PLAN 5 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over gulvvarme. Fall ble målt til ca. 30 mm fra gulv ved dør til topp slukrist.

Bemerkes liten del av flisfuge ved terskel har løsnet. Anses estetisk betydning.

PLAN 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2018 i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.



PLAN 5 > BAD

TG 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett med innebygd sisterne.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte utførende håndverker for å fremlegge dokumentasjon for ev. skjult løsning, eller for videre undersøkelser og utbedring av avvik.

PLAN 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med 1 stk. glassdør og 1 stk. glassvegg samt veggmontert termostat blandebatteri og garnityr. Rørskap. Baderomsinnredning med profilerte heltre fronter i lakkert utførelse. Helstøpt servantplate og 1-greps blandebatteri.

PLAN 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft via rist i dørbladet.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

PLAN 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i område bak dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.



PLAN 2 > BAD

Generell

Badet i plan 2 ble oppusset i 2008. Innleide håndverkere utførte snekker-, rør- og el-arbeider. Murerarbeider inkludert tettesjikt ble utført av tidligere eier. Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater samt malt slett veggflate. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

PLAN 2 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv over gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

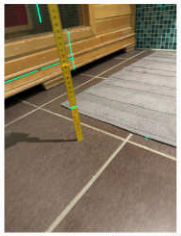
Det registreres ca. 15 mm motfall fra gulv ved dusjnisje mot dør. Gulvet i dusjnisjen er tilnærmet flatt. Dette fører til økt risiko for fukt i tilstøtende rom ved ev. vannsøl utenfor dusjnisjen. Videre registreres stedvis bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av dusjkabinett/badekar med kontrollert avrenning til sluk anbefales som et kompenserende tiltak til badet pusses opp. Det anbefales svært aktsom bruk av vann utenfor dusjsonen for å unngå fuktskader i tilstøtende rom ved ev. vannsøl. For å lukke avviket må fallforhold utbedres, noe som vil være naturlig å utføre i sammenheng med en helhetlig oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ca. 15 mm motfall. Referansehøyde ved laser = 110 mm.

PLAN 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 stk. plastsluk fra 2005. Et plassert i gulvet i dusjnisjen og et plassert i gulvet under blandebatteri for tiltenkt badekar. Smøremembran med ukjent utførelse, er synlig i sluket i dusjsonen. Ev. mansjetter er skjult under klemring, uten mulighet for kontroll.

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

Det er tegn til ufagmessig utførelse av tettesjikt i overgang gulv/vegger på badet. Overganger gulv/vegg mtp tetthet fremstår noe usikker.

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

Etablering av dusjkabinett/badekar med kontrollert avrenning til sluk anbefales som et kompenserende tiltak til badet pusses opp.



Sluket i dusjnisjen.



Sluket ved blandebatteri for tiltenkt badekar.

PLAN 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med dusjnisje som er avgrenset med vegger i glassbyggerstein. Veggmontert termostat blandebatteri med dusjgarnityr. Veggmontert blandebatteri for mulighet til badekar. Veggmontert servantinnredning med plane fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med dobbel servant med 2 stk. 1-greps blandebatteri og speil samt integrert downlights belysning.

PLAN 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

PLAN 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

Generell

Badet i utleiedelen ble oppusset av innleide håndverkere i 2007. Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv over gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist ble målt til ca. 8 mm. Det er etablert flislagt oppkant ved dør som et kompenserende tiltak for fallforhold.

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet. Pga påført flislim ned mot klemring var det ikke mulig å påvise membran/mansjett og tilslutning til sluk.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett og dusjkabinett. Håndvask, speil og lys-armatur.

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

PLAN 3 > BAD (UTLEIE)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur/skjult bak innredninger.

KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 2 **Underskap med varmtvannstank**

Underskap med varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bunnplaten i underskapet med varmtvannstanken har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Ny innfesting av bunnplate anbefales for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

PLAN 3 > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2008 i følge tidligere salgsoppgave.
Det er laminat på gulv. Malt panel på vegger. Malt betonghimling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter i foliert utførelse. Laminerte benkeplater med oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 3 > KJØKKEN (UTLEIE)

TG 1 **Avtrekk**

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 4 > KJØKKEN

TG 2 **Fronter - Kjøl/fryseskap**

Fronter på integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fronter på integrert kjøl/fryseskap har løsnet. Videre mangler deler av front på integrert oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny innfesting/montering av fronter anbefales for å lukke avviket.

PLAN 4 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet ble i all hovedsak rehabilitert i 2011 i følge tidligere salgsoppgave. Benkeplate kompositttstein med integrert platetopp ble etablert i regi av tidligere eier i 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Det er parkett på gulv. Malt panel på vegger og flis over benker. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Kjøkkeninnredningen har plane fronter i foliert utførelse og glass i fronter på overskap over servant. Benkeplater i 'Corian' og kompositttstein med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin med egen automatsikring. Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

PLAN 4 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

PLAN 1 > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet ble etablert i regi av tidligere eier i 2003/2004.
Det er flislagt gulv over vannbåren gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt betonghimling.
Rommet er innredet/utstyrt med veggmontert toalett, håndvask og speil. Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

PLAN 2 > BADSTUE

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Badstue (prefabrikert produkt) fra 2005 er plassert i badet i plan 2. Modulen er plassert på klosser for lufting rundt konstruksjonen.
Det er panel på gulv. Panel på vegger. Panel i himling.
Innredning: Infrarøde varmeelement/armatur. Integrert mediasystem.
Naturlig ventilering via ventiler å himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på prefabrikert badstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlige vannrør av plast (rør i rør) på badet i plan 5, ble skiftet av innleide håndverkere i 2018. Fordeling og lokale stoppekraner er besiktiget i rørskapet på badet i plan 5. Tilførsel av plast (rør i rør) ble trukket fra kjellerstue i følge tidligere salgsoppgave.

TG 2 **Vannledninger - 2**

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber på våtrom og kjøkken foruten bad i plan 5, er av eldre ukjent dato med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Vanninntak av plast, stoppekran og rørfordeling (fra 2004) er plassert i teknisk rom.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken er skiftet i perioden 2004-2018.

TG 2 Avløpsrør - 2

Synlige avløpsrør av støpejern i nedre plan er fra byggeår. Stakeluke er plassert i gangen i plan 1.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom, boder og kjøkken, med friskluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Boligen har oppvarmingskilde av jordvarme/bergvarme. Det ble borret en 250 meter dyp brønn i regi av tidligere eier i 2016. I samme omgang ble tidligere oljetank og fyringsanlegg fjernet. Det er rørfordeling og varmesentral plassert i teknisk rom i plan 2. Arbeider er utført av innleide håndverkere. Vurdering baseres på alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank - Utleiedel

Varmtvannstank for utleiedelen er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Tanken har eltilkobling via stikkontakt. Overløp fra sikkerhetsventil er ført til avløp. Datering var ikke synlig på tanken, alder er derfor ukjent men tanken fremstår av eldre dato.

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

Deksel for elektriske tilkoblinger på tanken har løsnet, noe som fører til berøringsfare av strømførende koblinger/ledninger.

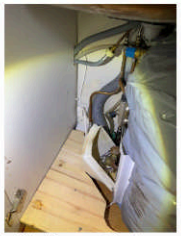
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Re-montering av deksel må utføres for å unngå risiko for berøringsfare.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



Løst deksel for elektriske tilkoblinger på tanken.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme og vannbåren varme til radiatorer som ble etablert/oppgradert av innleide håndverkere i 2017/2018 i følge tidligere salgsoppgave. Vurdering er basert på alder og undersøkelser med fuktsøk ved rør-gjennomføringer, hvor det ikke ble registrert unormale forhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i hoveddelen ble i all hovedsak skiftet i perioden 2004 - 2018 i følge tidligere salgsoppgave. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i gangen i plan 3, og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget i utleiedelen er av varierende alder. Sikringsskapet for utleiedelen er plassert i gangen, og inneholder skrusikringer, automatsikring, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   1962 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer for installasjoner utført i eiers tid er fremvist digitalt.
   Samsvarserklæringer for installasjoner utført i tidligere eiers tid foreligger i boligmappa.no.

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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det registreres en løs stikkontakt i gangen i utleiedelen.
- Det er berøringsfare på elektriske ledere ved varmtvannsbereder i utleiedelen.

På bakgrunn av oppnådd alder på deler av det elektriske anlegget og skrusikringer i utleiedel samt påviste avvik, anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Boligen har røykvarslere i hver etasje og 6 kg brannslukningsapparat.
Utleiedelen har røykvarslere og 6 kg brannslukningsapparat.

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 ukjent byggegrunn.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur ble skiftet av innleide håndverkere i 2003 i følge tidligere salgsoppgave. Det er synlig fuktsikring av 'knotteplast' like over terreng enkelte steder.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er pusset og i stor grad malt på begge sider.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende område. Terrenget ved grunnmurer på fremsiden har synlig fall ut fra boligen. Terreng mot sør-vest er skjult under terrasse, uten mulighet for kontroll.

TG 2 Terrengforhold - Hage

Terrenget mot hagen er delvis tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er tilnærmet flatt terreng ved grunnmur mot hagen, noe som kan føre til stillestående vann ved grunnmur og unødig fuktbelastning på utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Jevnlig tilsyn av ev. større vannansamlinger ved grunnmur mot hagen anbefales. Tiltak som eksempelvis terrengjusteringer, bør vurderes fortløpende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i regi av tidligere eier i 2004. Utvendige rør består sannsynligvis av plast mtp. byggeskikk ved utskiftingsår. Private stikkledninger til offentlige nett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

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

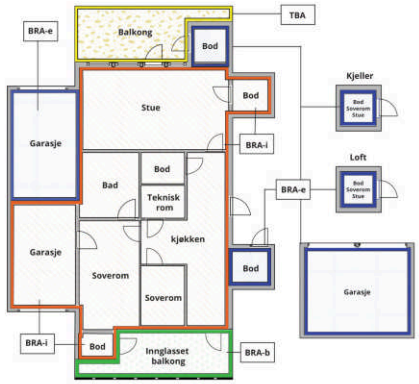
Hva er måleverdig areal?

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.

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan 1	16			16	
Plan 2	73			73	34
Plan 3	63			63	
Plan 4	72			72	18
Plan 5	64			64	7
SUM	**288**				**59**
SUM BRA	**288**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Plan 1	Gang, Toalettrom, Bod 1, Bod 2		
Plan 2	Trapperom, Gang, Kontor, Bad, Stue, Badstue, Teknisk rom		
Plan 3	Entré, Bod, Trapperom, Bad (utleie), Entré (utleie), Kjøkken (utleie), Stue (utleie), Gang (utleie), Sovealkove (utleie)		
Plan 4	Kjøkken, Stue, Spisestue		
Plan 5	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		

Kommentar

Terrasse med adkomst via stue er ikke nøyaktig oppmålt som TBA pga utfordrende utforming og snø på deler av terrassen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det anbefales oppmåling med 3D-skanner for 100% presist areal i boligen, da oppmåling er noe utfordrende pga halvetasjer og planløsninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende avvik/endringer:

Plan 1:
- Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for nederste plan, foruten snitt-tegninger fra 1961.
Plan 2:
- Opprinnelig vaskerom er avdelt og brukes i dag som bad, badstue og teknisk rom.
- Opprinnelig disponibelt areal brukes i dag som kontor. Videre er det etablert større vindu sammenlignet med byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig arbeidsrom er avdelt til gang, øvrige deler er innlemmet i stuen.
Plan 3:
- Entré i hoveddelen er utvidet mot bod.
Plan 4:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.
Plan 5:
- Dagens planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

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: Arbeider ved oppgradering av undertak i 2022.
Installasjon av lader til el-bil i 2022 samt diverse oppgraderinger på det elektriske anlegget i flere omganger.
Skifte av garasjeport i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at takhøyder i enkelte rom i nedre plan er på ca. 2,1 - 2,2 meter.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

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)
Enebolig	263	25
Garasje	0	26

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Ane Tinmannsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	147		0	1147.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harevegen 29

Hjemmelshaver
Tinmannsvik Ane, Hjortdahl Eirik Håkon

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2005

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.02.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.02.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger mottatt i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest		Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Harevegen 29 , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

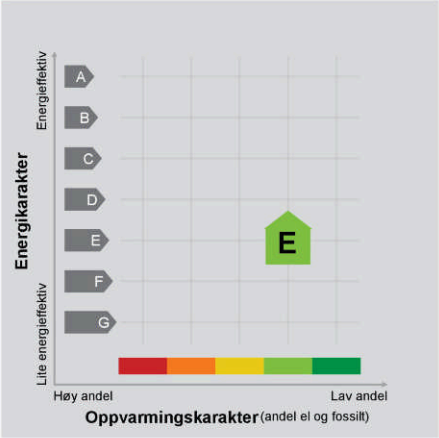
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harevegen 29
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182306886
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78315
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	288
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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

Ane Tinmannsvik

Eirik Håkon Hjortdahl

Boligen

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

Harevegen 29
7021 Trondheim

5001-96/147/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk tilhørende dusj på bad i sokkeletg. Tiltak utøvd for dette: prevantiv styring av dusj-stråle ved, og bruk av nal etter dusjing.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?: 2018

Firmanavn: Skuodo AS

Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Bad 2 etg. i hoveddel : Totalrehabilitering i 2018. Skuodo AS : Snekkeri / murarbeider/ flislegging. Rørlegger: Tom Arne Tranvik. Elektriker: Argon.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Byggmester Lorents Kjeldsli

Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Bad i underetasje: Rehabilitert i 2007. Snekkerarbeid utført av byggmester Lorents Kjeldsli, Elektriker: Hofstad elektro.Rørleggermester Selboe. Egeninnsats på mur og flisarbeid

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Byggmester Lorents Kjeldsli

Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eiere: 2007: Rehabilitering av bad i hybel. Snekkerarbeid: Byggmester Lorents Kjeldsli, Mur og flisarbeid: Fjelle mur.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Egeninnsats på mur og flisarbeid på bad i kjeller

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

• **Ja**

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

iflg tidligere eier: Det er etablert nye sluk og lagt rør i rør system

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**

Vannlekasje tak tilbygg --> utbedret. Iflg tidligere eier
Vannlekasje tak--> Tak byttet i 2023
Garasjeport-skinne påkjørt--> Ble rettet opp, og funker som tiltenkt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mestertak

Beskrivelse av arbeidet: 3 av 4 skrå takflater fikk nytt undertak. Skifer ble rengjort og supplert og lagt på nytt. Nye takrenner, beslag og nedløp, vindskier, ventilasjonshatter.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tryg forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Det ble oppdaget en minimal vannskade i overgang himlig og vegg i andre etasje i tilbygget i 2017. Taket ble inspisert både innenfra og fra yttersiden uten å finne noe feil . Det ble likevel byttet ut takpapp og trukket pappen høyt opp på tilstøtende skråtak. Alt arbeid ble utført av Trygg forsikring. Det ble oppdaget lekasje fra blandebatteriet på kjøkken i hybel. Gulvet ble tørket og tilhørende skråg ble byttet.

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?:** 2022
   Firmanavn: Mestertak
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 4

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?:** 2020
   Firmanavn: Portmester AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gammel port til ny elektrisk port.

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?

• **Ja**

Noe maur på og rundt terasse på sørsiden, ingen skader.

Iflg tidligere eier:
2004: Det ble påvist skade i overgangen mellom veranda og sydvendt vegg, med råte i sylstokk, «heng» i tak og maurangrep. Dette ble utbedret med fjerning av betongveranda, ny sylstokk, ny sydvestvendt vegg med nye vinduer

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av oss vha gift, og fjerning av steinheller som gav grobunn for ansamlinger av maur for nært vindu og veranda. Ingen problemer i ettertid.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Iflg tidligere eier:
2004: Vi fikk tilbakeslag av kloakk i kjelleren. Årsak var brudd på avløpsrør. Dette ble utbedret med nye utvendige rør og hele kjelleren ble totalrehabilitert med etablering av nytt toalett.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: vet ikke

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?:** 2020
   Firmanavn: vet ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: K Lund og Trøndelag Brønnboring
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Etablering av bergvarme / borring ned til 250 meteres dybde. Fjerning av oljetank og fyrkjel.

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

Tidvis dårlig trekk i vedovn 1etg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?: 2004
Firmanavn: vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidligere eier: Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår, rehabilitert i 2004 hvor det ble satt inn keramisk rør.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Proff elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av lader for elbil og kurs for dette. Montering av lysbryter.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: flere
   Beskrivelse av arbeidet: Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: 2020-2024 Montering av lamper i tak (sukkerbit), og byttet et par lysbrytere.

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?
• **Ja**

Fradelt tomt for enebolig på motsatt side av harevegen.

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**

Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Se egen dokumentasjon fra tidligere eier

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

• **Ja**

Mange oppgraderinger over flere år. Se egen redgjørelse fra tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Mindre avvik planløsning sokkel.

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?

• **Ja**

Utleiedel med egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Huset er bygd med utleiedel

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**

Rapporter etter tidligere salg

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**

liten skade på en leca-blokk i muren ved garasjeport.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Liten vegglampe på et soverom har en skade.
Ikke festet front på et av to kjøleskap.

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 **03.02.2025**

ORDRENR: 8274457

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**96**	**Bnr:**	**147**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Harevegen 29, 7021 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 614,- i januar

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Fakturaene for januar og februar 2025 inkluderer ikke eiendomsskatt. Derfor kan faktureringsbeløpet være lavere enn normalt.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harevegen 29 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

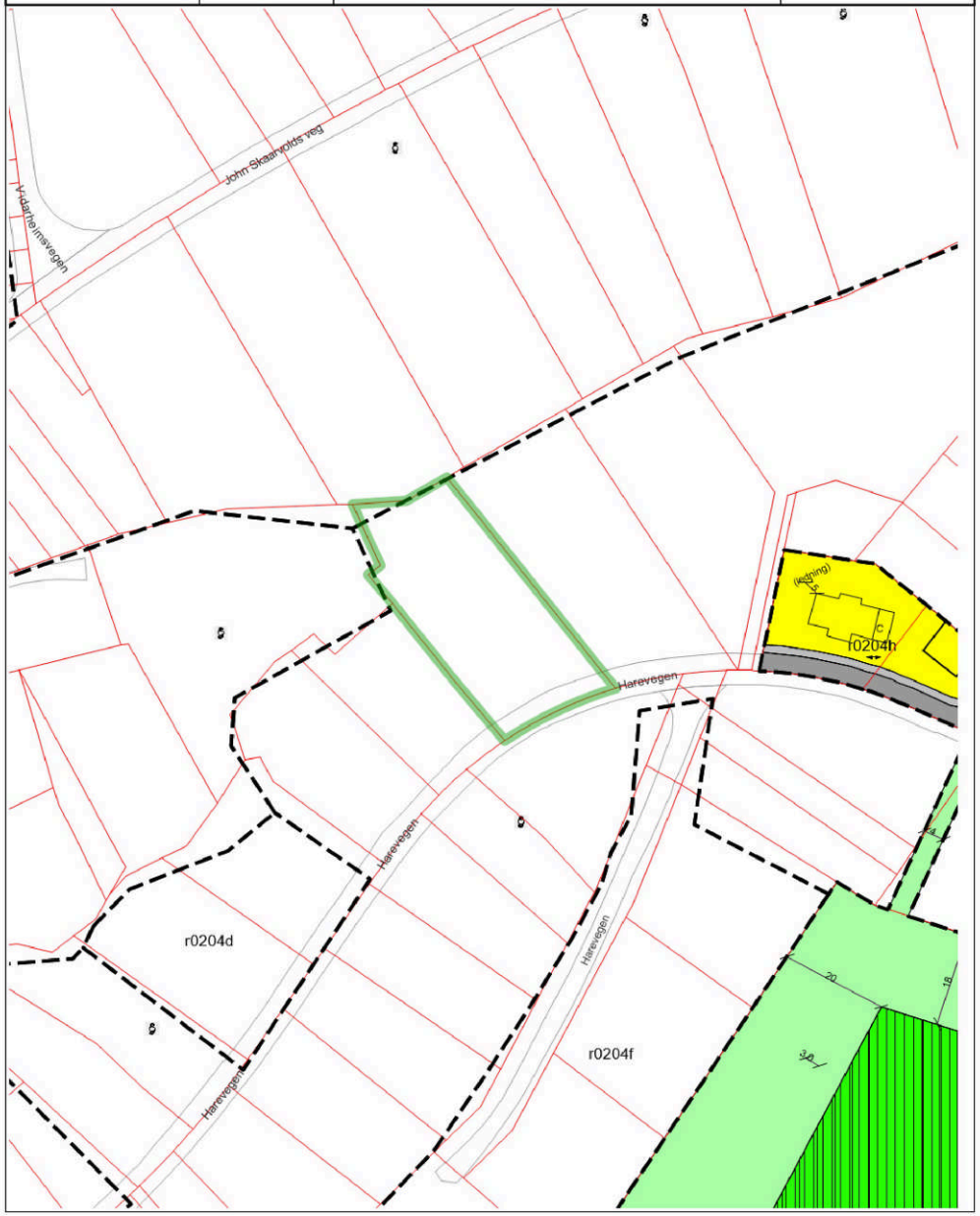
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- InfoAksomhet
- Bygning
- ElvBekk
- Kommunalveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harevegen 29 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

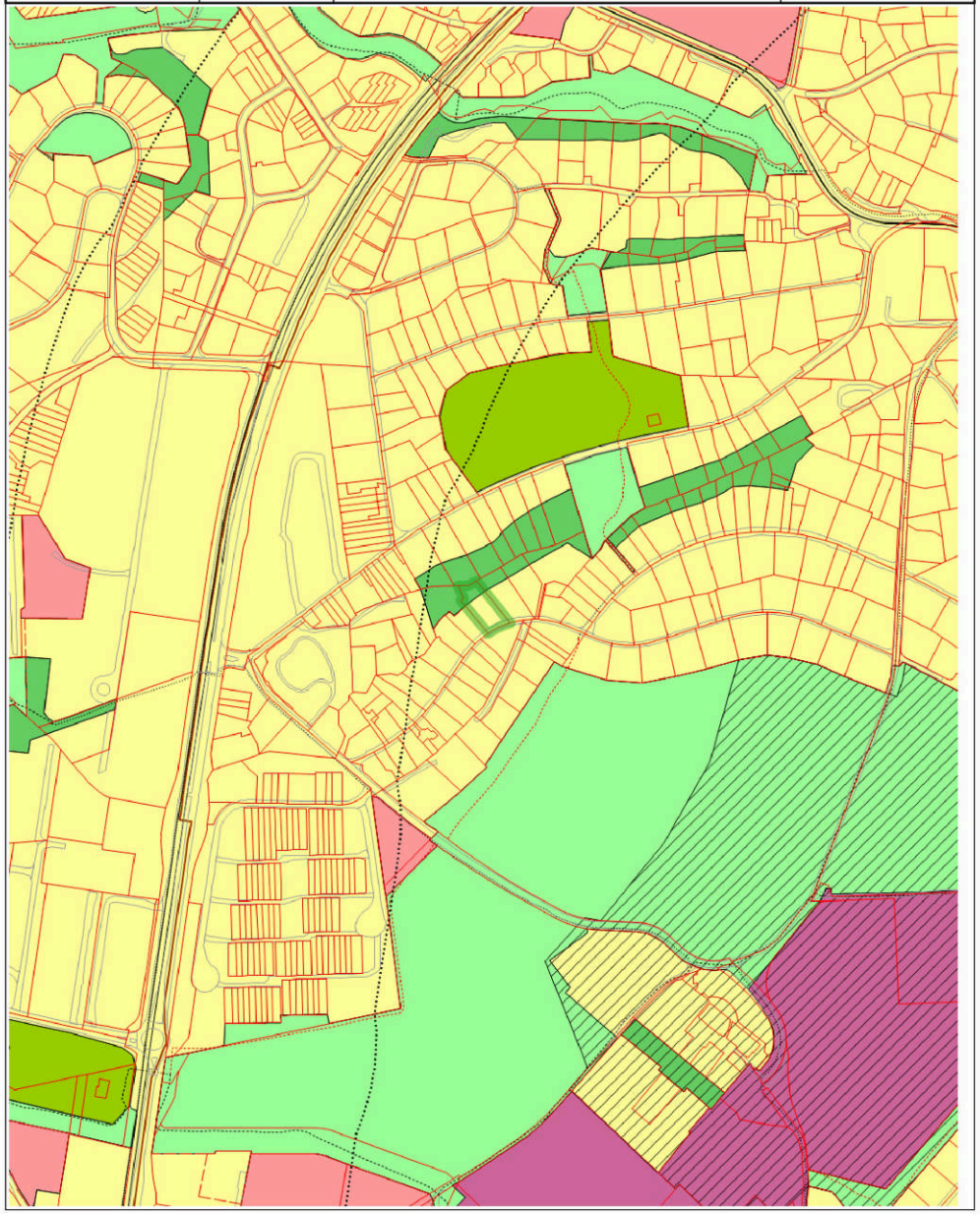
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Golfbane

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harevegen 29 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

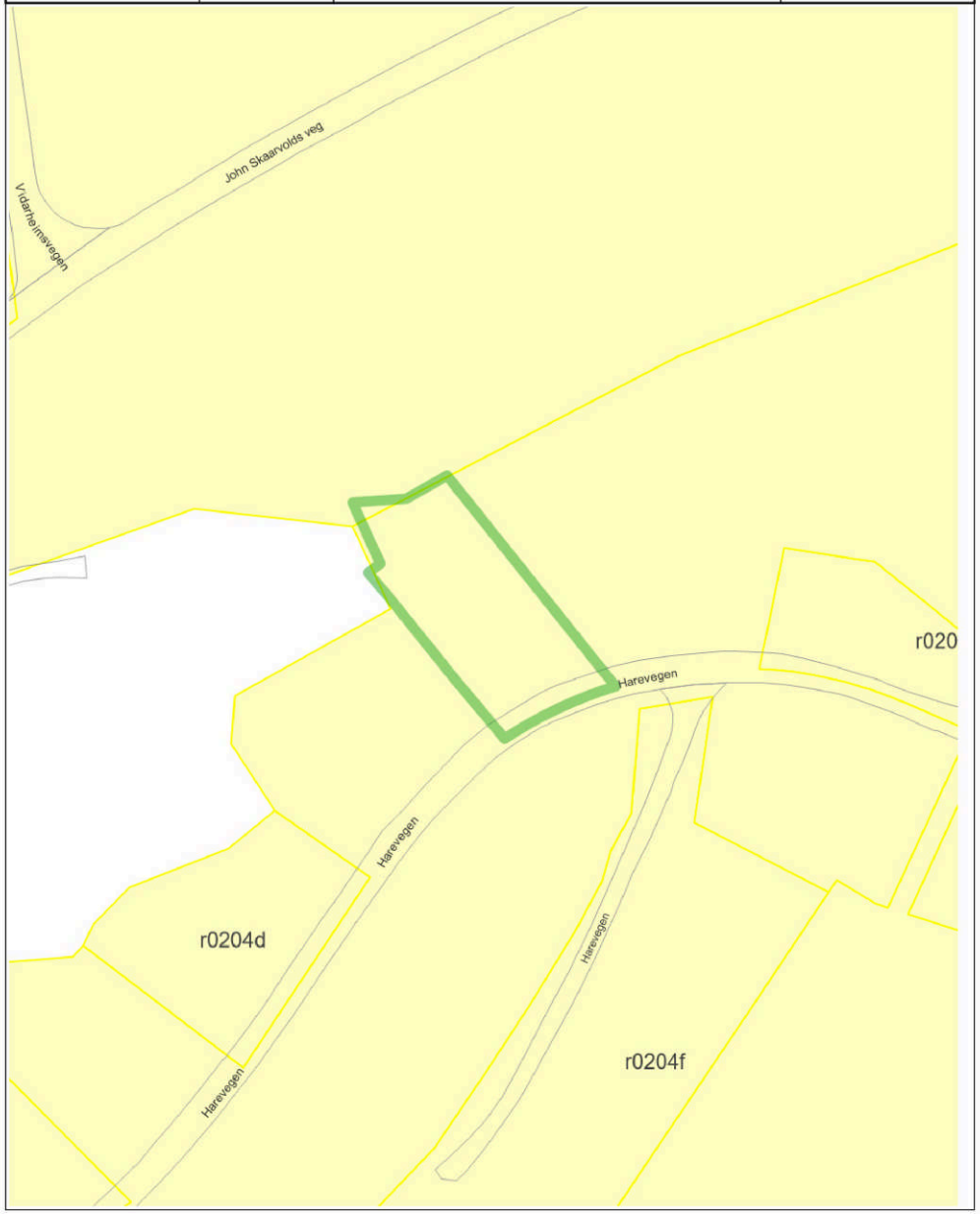
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harevegen 29 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

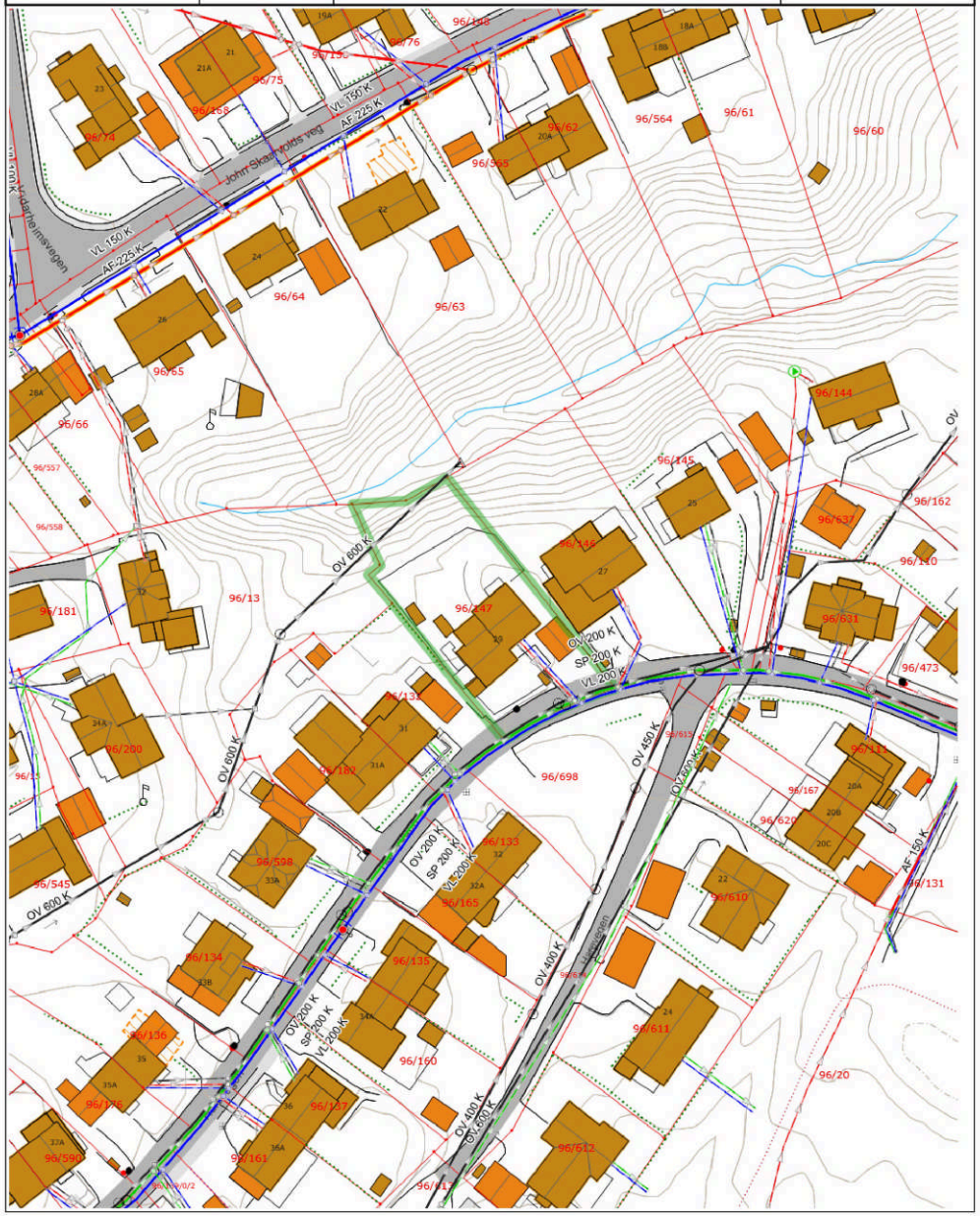
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

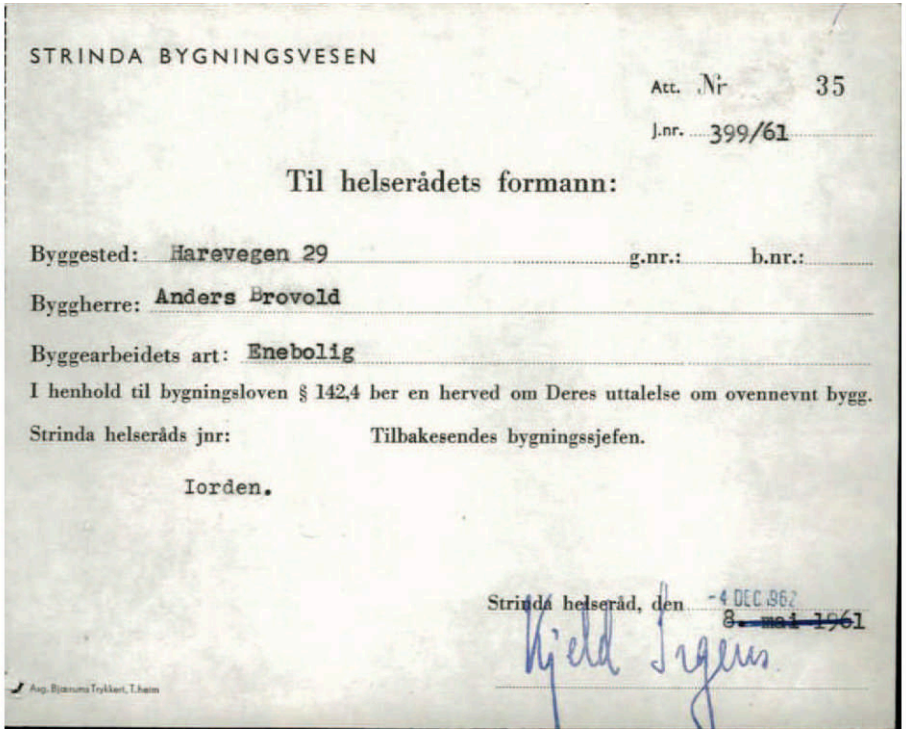
Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harevegen 29 7021 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 35

J.nr. 399/61

Til helserådets formann:

Byggested: Harevegen 29 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: Anders Brovold

Byggearbeidets art: Enebolig

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

Iorden.

Strinda helseråd, den 4 DEC 1962 ~~8. mai 1961~~

Kjeld Irgens

Dokumentnr.: BYGG-20/88176-2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Erik Færø

Harevegen 29
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-20/88176 oppgis ved alle henvendelser		26.03.2020

Harevegen 29, ferdigattest for tilbygg til enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96/147/0/0
Bygningsnummer:

Tiltakshaver: Erik Færø

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

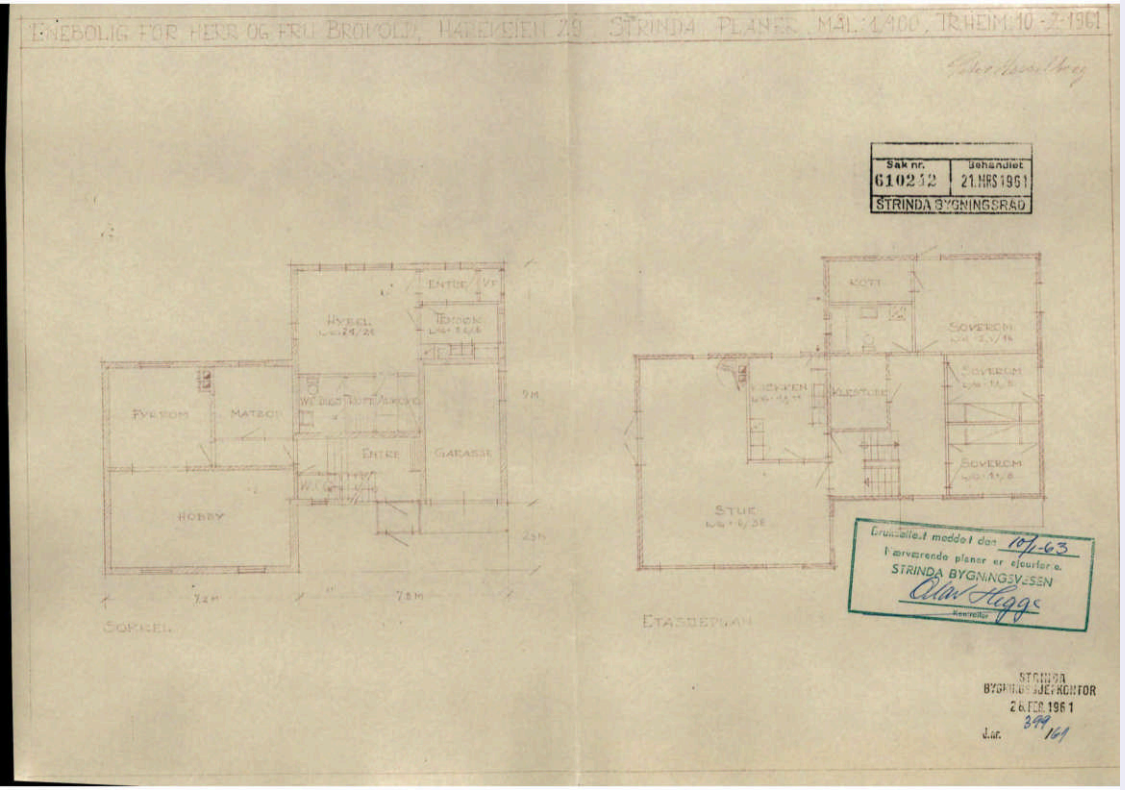
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

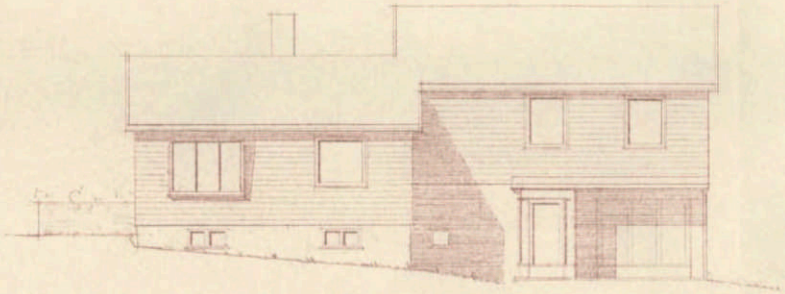
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

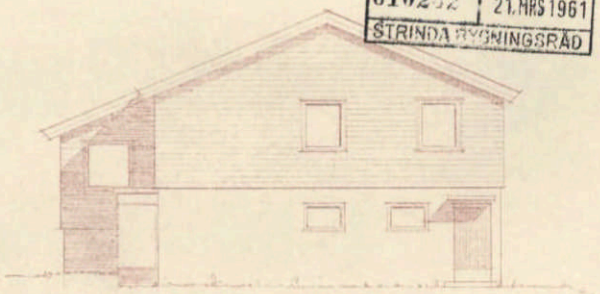

EINEBOLIG FOR HERR OG FRU BROVOLD, HARESVEIEN 29 STRINDA PLANER, MÅL: 1:100, TRHEIM 10-2-1961
Sak nr. 610212
Behandlet 21.MRS 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD
ENTRE
HYBEL
TEKNK
SOVEROM
MATROM
ENTRE
GARASJE
HOBBY
9m
2,5m
7,2m
7,8m
KJØKKEN
STUE
Brukstillatelse meddelt den 10/-63
Nærværende planer er ekvivalente.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør
STRINDA BYGNINGSKONTOR
26.FEB.1961
Løpenr. 349/61
SNITT HYBEL SOVEROMS FLØY.
SNITT, STUE FLØY.
BANKETT

ENEBOLIG FOR HERR OG FRU BROVOLD, HAREVEIEN 29, STRINDA. FASADER. MÅL: 1/100. TRHEIM 10-2-1961

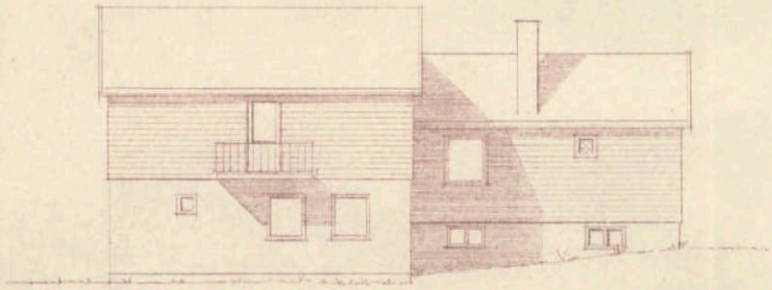
Søk nr. 610232
Behandlet 21 MARS 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD



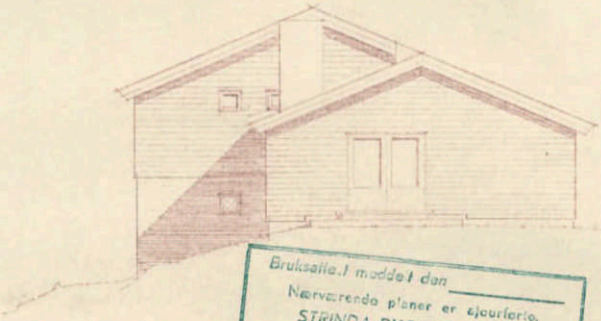
FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

Bruksetta.I møddet dan
Nærværende planer er ejourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør
STRINDA BYGNINGSKONTOR
26. FEB. 1961
J.nr. 399/61



VEDLEGG E-1

Monica Halstadtrø og Erik Færø

Harevegen 29

Tilbygg

PLAN 1.ETASJE

G&T

Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER
INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM
TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31

01.03.11	ML	ML	-
-	-	-	A
-	-	-	B
-	-	-	C

1:100

1115-2

2

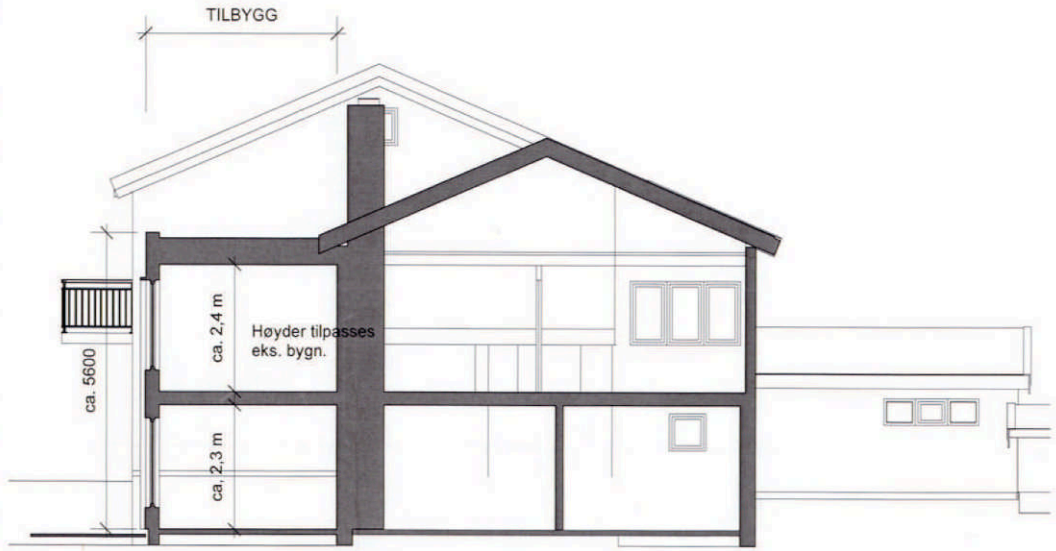
0 0 Q P G / 34612
11/13760-1 V4 Harevegen 29, sokna
Geomatikk

VEDLEGG E-2



Monica Halstadtrø og Erik Færø	Tilbygg	-	-	-	C
Harevegen 29	PLAN 2.ETASJE	-	-	-	B
		-	-	-	A
G&T Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31		01.03.11	ML	ML	-
		1:100	3		
		1115-3			

VEDLEGG E-3

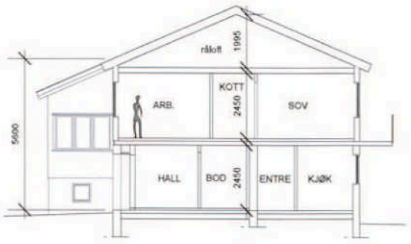


Monica Halstadtrø og Erik Færø	Tilbygg	-	-	-	C
Harevegen 29	SNITT	-	-	-	B
		-	-	-	A
G&T Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31		01.03.11	ML	ML	-
		1:100	4		
		1115-4			

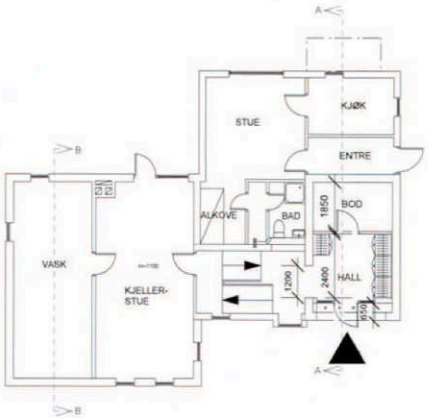
VEDLEGG E-6



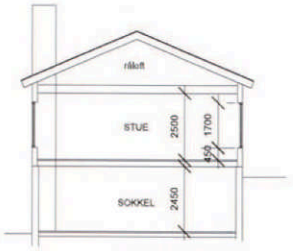
PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A



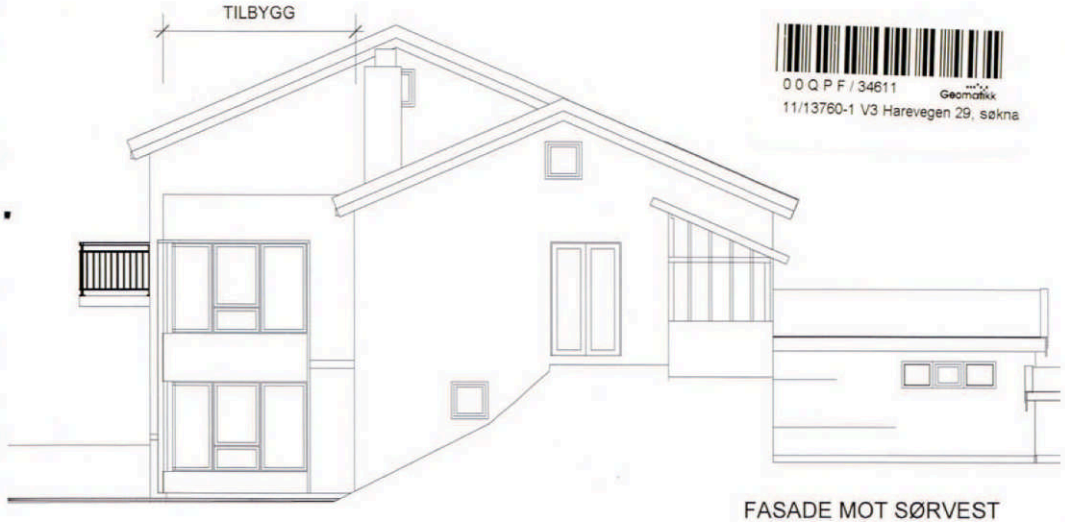
PLAN SOKKEL



SNITT B-B

Monica Halstadtrø og Erik Færø Harevegen 29	Eksisterende bygg PLANER OG SNITT	-	-	-	C
		-	-	-	B
		-	-	-	A
G&T	Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31	01.03.11	ML	ML	-
		1:200			
		1115-7		7	

VEDLEGG E-4



0 0 Q P F / 34611
Geomatikk
11/13760-1 V3 Harevegen 29, søkna

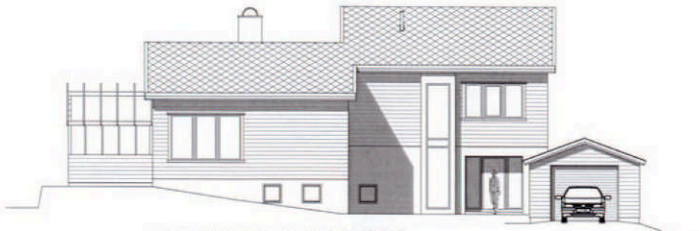
FASADE MOT SØRVEST



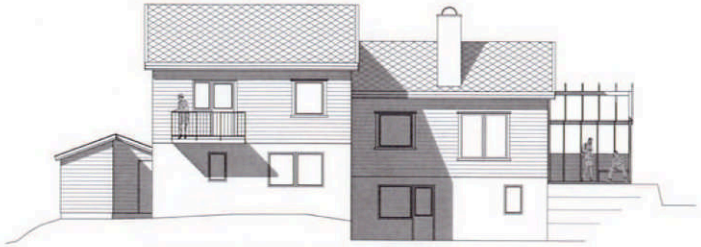
FASADE MOT NORDVEST

Monica Halstadtrø og Erik Færø Harevegen 29	Tilbygg FASADER	-	-	-	C
		-	-	-	B
		-	-	-	A
G&T	Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31	01.03.11	ML	ML	-
		1:100			
		1115-5		5	

VEDLEGG E-7



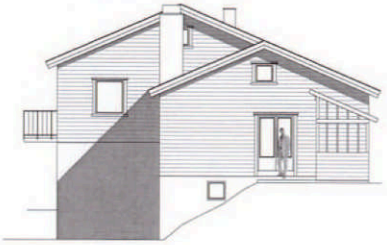
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

Monica Halstadtrø og Erik Færø Harevegen 29	Eksisterende bygg FASADER	-	-	-	C
		-	-	-	B
		-	-	-	A
G&T Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31		01.03.11	ML	ML	-
		1:200	8		
		1115-8			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/1426/107
Uthentet 2025-01-30 13:31

Målebrev j.nr. 8487/1960 (Strinda) Harevegen 29 er gitt slik påtegning.

Etter rekvisisjon datert 22.04.1999 fra Ola Furre og rekvisisjon datert 01.07.1999 fra Ola Wanvik ble det 28.07.1999 og 29.09.1999 holdt kartforretning over grensejustering mellom g.nr.96 b.nr.13 John Skaarvolds veg 32, g.nr.96 b.nr.132, Harevegen 31 mot g.nr.96 b.nr.147, Harevegen 29.

Grensejusteringen var godkjent ved delegasjon av Trondheim kommune, avd. Byutvikling, Byggesakskontoret, datert 08.06.1999, DR 0973/99 og 29.07.1999, DR 1511/99.

Ved kartforretningen møtte hjemmelshaverne for g.nr.96 b.nr.13, Ola Furre og Mariann Villa, for g.nr.96 b.nr.132 møtte hjemmelshaver Ola Wanvik og fester Alf M. Buskland for g.nr.96 b.nr.147 Kirsti Margrethe ~~Rosvold~~ BRovold og underskrev justeringsavtalen som er inntatt i forretningsprotokollen.

Den nye grensen mellom eiendommene er innlagt med rød strek, nye sidelengder, koordinater og areal er påført med røde tall.

Ved grensejusteringen (som er ensidig) overføres 19,1 m2 fra g.nr.96 b.nr.13 til g.nr.96 b.nr.147 og fra g.nr.96 b.nr.132 overføres 1,6 m2 til g.nr.96 b.nr.147.

Kart- og oppmålingskontoret 14.12.2000
Alf Overvik
Alf Overvik.

Gebyr: Kr. 2 900.-

TINGLYST
2 3 JAN. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 1426

x sflg Hf Kringstrø 15/4-01

Doknr. 1426 Tinglyst 23.01.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn
Ane Tinmannsvik

Fødselsdato
01.07.1896

Adresse
Hareveien 29, 7021 TRONDHEIM

Telefon
+47 47621852

E-post
tinmannsvik@gmail.com

Leietaker

Navn

Fødselsdato

Telefon

E-post

2. Leieobjektet

Boligtype
Leilighet

Etasje
0

Adresse
Harevegen 29, 7021 TRONDHEIM

Leilighetsnummer

Romnummer
0

Leieobjektet har 1 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsubestemt. Leieforholdet begynner 01.07.2020 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 6 500 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er **ikke** inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart.

Det totale beløpet betales den 20. hver måned for påfølgende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

For eventuell skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse eller utflytting eller andre krav som reiser seg i leieforholdet er det avtalt at det skal stilles kr 19 500 som sikkerhet for leieforholdet. Beløpet tilsvarer 3 måneders total husleie .

Depositumsbeløpet på kr 19 500 skal settes inn på særskilt depositumskonto i leietakers navn. Rentene tilfaller leietaker. Utgifter til opprettelse av depositumskonto skal dekkes av utleier. Se husleieloven §3-5.

Denne leieavtalen er ikke bindende for Utleier med mindre avtalt sikkerhet er etablert. Dersom avtalt sikkerhet ikke er i orden før overtakelse innebærer det vesentlig mislighold av kontrakten, og kontrakten kan heves med mindre annet er uttrykkelig avtalt. Husleie mv. skal betales fra tidspunkt for leieforholdets oppstart.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

> Møblert med hvitevarer og vaskemaskin. Normal standard.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.11.2020

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og eldre) og de mangler som Utleier selv plikter å utsbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.11.2020

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

15. Verneting

Eiendommens adresse er verneting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

verified by SIGNICAT 11.11.2020

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

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: 35250023 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Harevegen 29, 7021 Trondheim.
Gnr. 96, Bnr. 147, 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: 35250023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no