

Harevegen 38A

Innhold

5

Velkommen til Harevegen 38A

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



Velkommen til Harevegen 38 A! En stor og innholdsrik familiebolig med utleie, solrik hage og innebygd garasje.

Velkommen til

Harevegen 38A



Velholdt eiendom med innebygd garasje og flere biloppstillingsplasser.

Harevegen 38A

Prisantydning	9 950 000
Omkostninger	249 840
Totalpris	10 199 840

Bruksareal	289 m ²
BRA-i	289 m ²
TBA	68 m ²
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	583 m ²
Byggeår	1964





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Harevegen 38 A! En stor og innholdsrik familiebolig med utleie, solrik hage og innebygd garasje.



Stor sørvestvendt hage med svært gode solforhold.



Terrassen strekker seg rundt hjørnet og opp en trapp til en solrik veranda med kveldssol og flott utsikt.



Boligen ligger i et svært attraktivt og veletablert boligområde med kort vei både til byen og Bymarka.



Store friområder med turstier og golfbane rett utenfor eiendommen.



Eiendommen ligger på et høydetrak i en gate uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til Havstein kunstgress, hjemmebanen til Sverresborg IF.



Fra eiendommen er det kort vei opp til Byåsveien med Metrobusstopp og Rema. Kun 5 - 10 minutts gange opp til Bymarka.



Romslig og sammenhengende stue og spisestue som utgjør totalt 50 kvm.



Store vindusflater og utgang til hagen. Varmekabler i både hovedstue, spisestue og kjøkken



Stue.



Trivelig hovedstue, delvis tilbaketrukket fra spisestue og kjøkken.



Stue.



Stue.



Stue.



Spisestuen sett fra stuen.



Fra spisestuen er det også utgang til markterasse og hage.



Pent og praktisk Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer og ekstra stor platetopp (75 cm.)



Masse skap- og benkeplass med bl.a. kjøkkenøy og spise plass.



Kvalitets hvitevarer fra bl.a. Miele.



Kjøkken/spisestue.



Stor og luftig spisesstue med fin utsikt mot hagen og Havstein gård.



Spisesstue.



Stemningsfull peisovn ved spisetuen.



Spisetuen utgjør 24,5 kvm.



Spisestue.



Utgang til markterrasse fra kjøkkenet.



Skjermet, lun og solrik uteplass. Elektriske persienner.



Pent opparbeidet hage med bl.a. epletrær, pryde- og ripsbusker.



Flislagt entré i hovedetasje med varmekabler.



Fra entréen er det oppgang til 2.etg.



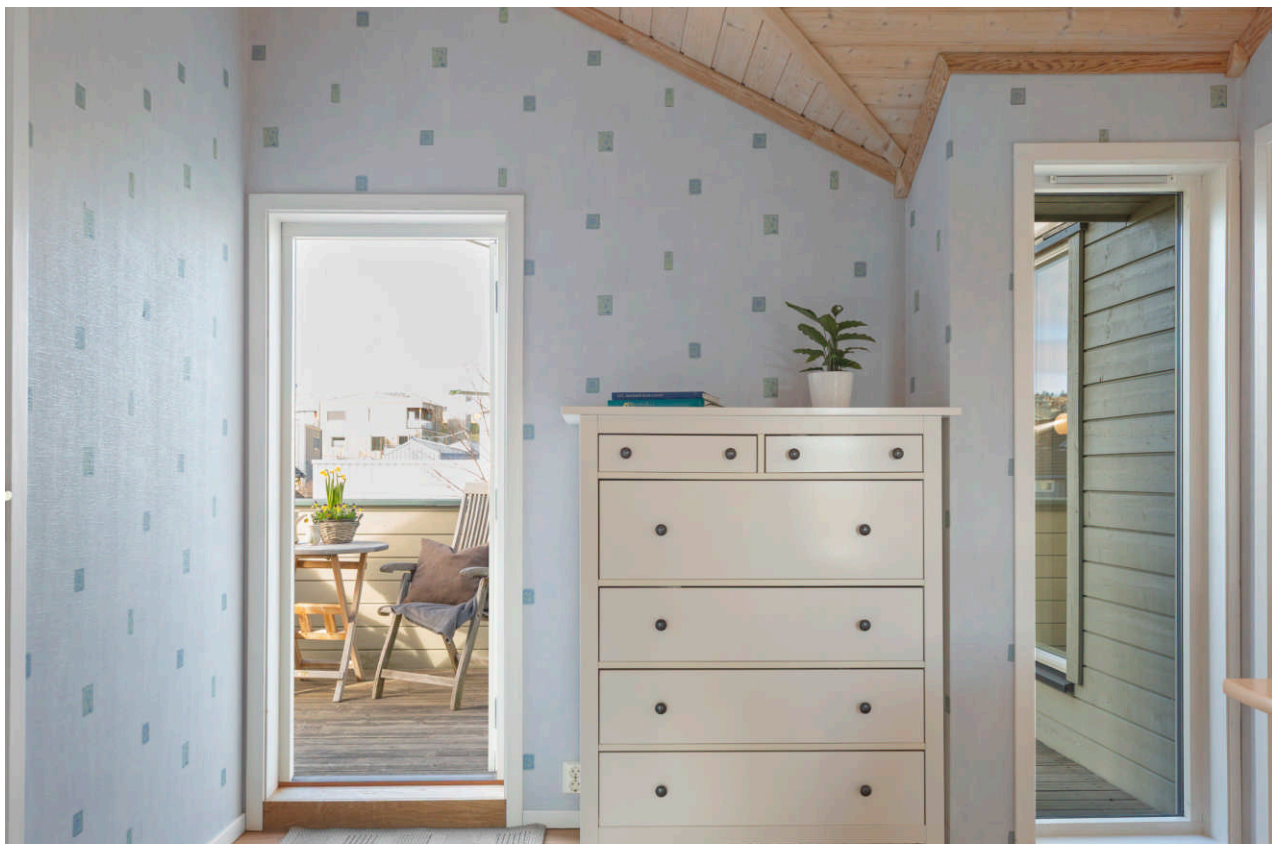
Stort og luftig hovedsoverom på hele 15 kvm. med fransk balkong, god takhøyde og store vindusflater.



Romslig skyvedørgarderobe på hovedsoverommet.



Stuerom med god takhøyde og kontorplass i 2.etg. Luke til kaldloft med god lagringsplass.



Fra dette rommet er det utgang til en veranda.



Flott utsikt mot byen og fjorden.



Veranda 2etg.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 289,0 m²

- BRA-i: 289,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 68,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: 2 ganger, bad, kjellerstue, soverom.

1. etasje: Gang, 2 stuer, spisestue, 2 kjøkken, soverom, bad.

2. etasje: Gang, bad, arbeidsrom, 5 soverom.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod, garasje.

2. etasje: Bod.

Standard

Kjeller

Gang 1: Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Gang 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp og sikringsskap.

Bod: Støpt gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Bereder.

Garasje: Støpt gulv, og betong og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Sentralstøvsuger.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, bereder, servant, servantskap og wc.

Kjellerstue: Flis på gulv, og brystpanel og tapet på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme.

Soverom: Flis på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

1. etasje

Gang: Flis på gulv og panelplater på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.

Stue 1: Parkett på gulv og tapet på vegger. Panel i himling. Utgang til terrasse.

Spisestue: Flis på gulv og tapet på vegger. Panel i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken 1: Flis på gulv, og panelplater og flis på vegg over benkeplate på vegger. Panel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Kjøkken 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

2. etasje

Gang: Tregulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Arbidsrom: Tregulv og tapet på vegger. Panel i himling. Utgang til takterrasse.

Soverom 1: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom 4: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling.

Soverom 5: Tregulv og malt glassfiberstrie på

vegger. Panel i himling.

Bod: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Innebygd garasje samt 3 oppstillingsplasser på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- vannlekkasje fra dusjnise i baderom 2. etasje ned i kjøkkenet i 2023. Fikk vurdert skaden av fagfolk som konkluderte med sprekk i membranen på veggen i dusjnisen. Ble tørket opp, isolering og tak i kjøkkenet skiftet og en dusjkabinett ble satt opp. Ingen problemer siden da. Ved ekstrem storm kan det forekomme vondt lukt fra sluk badekar.

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

- kun satt opp dusjkabinett og nytt baderomsmøbel i kjelleren.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

- skjolder i taket rundt avløpsrøret i kjelleren etter en vannlekkasje fra utett kjøkkenkran. Byttet kran og ingen problemer etterpå.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- skifte av garasjeport og ny ytterdør i kjellerinngangen 2023.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

- Eltilsyn kontroll 2007 av Knut Forsell fra Trondheim Energi.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er tilgang til å koble seg til ladeboks i garasjen.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

- Toromsleilighet med bad og kjøkken. 34 kvadratmeter. Lys og vennlig leilighet som ligger i 1.

etasje.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Godkjent byggetillatelse Trondheim kommune.

21. Kjenner du til om det er

innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- tomanns boligen ble påbygget i 2004.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Påbygg ferdigstilt 2004. Et rom i gamle delen av kjelleren er ikke søkt om godkjennelse til bruk for soverom. Det oppfyller krav til størrelse på vindu til rømningsvei.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3

TG 1: 10

TG 2: 27

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering: Utvendige fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen vurderes å være fra opprinnelig byggeår og det er her påvist bruk av gudrongmaling(asfaltmaling. Utvendig fuktsikring rundt tilbygd del er fra 2003 og det er her påvist bruk av grunnmursplast. Utover dette er dreneringen skjult under terrengnivå og ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på opprinnelig del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader, men det er her påvist forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng

på tilbygd del er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Drenering rundt opprinnelig del av boligen vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og påvist avvik på utvendig fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen.

Grunnmur og fundament: Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll av grunnmur da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.

Støttemur: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er etablert rekkverk. Dette er påkrevd. Anbefalte tiltak Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng: Vegger mot terreng i boligens kjeller er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader. Ved hulltaking på utforet vegg på eldre del av boligen er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med noen for fuktsperre under gulvstøp på opprinnelig byggetidspunkt. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på tilbygd del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier, men det bemerkes her feil oppbygning ved at det er brukt dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse er fra boligen ble tilbygd i 2003. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Selve tekkingen mot underliggende boligrom er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekke, men uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at den har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater i etasjen under er det ikke påvist synlige tegn til skader eller andre avvik, men det kan likevel ikke utelukkes skader/avvik på skjulte konstruksjoner.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik ved markterrasse.

Vinduer og dører: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Yttervegger: Utvendig kledning på opprinnelig del av boligen er av ukjent alder og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje og oppsprekking på deler av kledningen. Ved en stikkprøvekontroll er det påvist både lufting og musetetting, men det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll.

Renner og nedløp: på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Taktekking: Utvendig taktekking på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe rustdannelser og mindre skader i overflater. Taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Utstyr på tak: Deler av boligens utvendige takflater mangler tilfredsstillende snøsikring.

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

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

Trapp: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg. Anbefalte tiltak Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereder: vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Våtrom: Badetrom 2.etg: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved badetrommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke påvist symptomer på svikt i badetrommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Badetrommet brukes med badekar og dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd systerne. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Påviste avvik anbefales utbedret.

Våtrom: Kjeller: overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved badetrommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke påvist symptomer på svikt i badetrommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Oppsummering av ventilasjon Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel. Våtrom: 1.etg (leilighet) Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved badetrommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk. Oppsummering av membran, tettesjikt

og sluk Badetrommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Videre bemerkes usikkerhet vedrørende tetting rundt flere rørgjennomføringer.

Våtrom: 1.etg (leilighet): Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved badetrommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Øvrig: Gang/grovgarderobe: Rommet vurderes å fungere iht. dagens bruk, men det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom og at det ved en lekkasje vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Rom i kjeller som er innredet og tatt i bruk som soverom og stue er iht. godkjente byggetegninger kun godkjent som bodareal

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Takene fremstår i saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Tomt

Denne tomten er eiet.
583,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 11.03.2025 gjelder for tilbygg.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

248 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

10 218 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 32 664,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 1.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 821 497,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 285 986,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0204. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt.

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra

megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se

Om oppdraget

Eier

Eier er Trond Steinar Relling og Dorte Fenger Relling.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Harevegen 38A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 96, bnr. 528 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250038.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 70 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

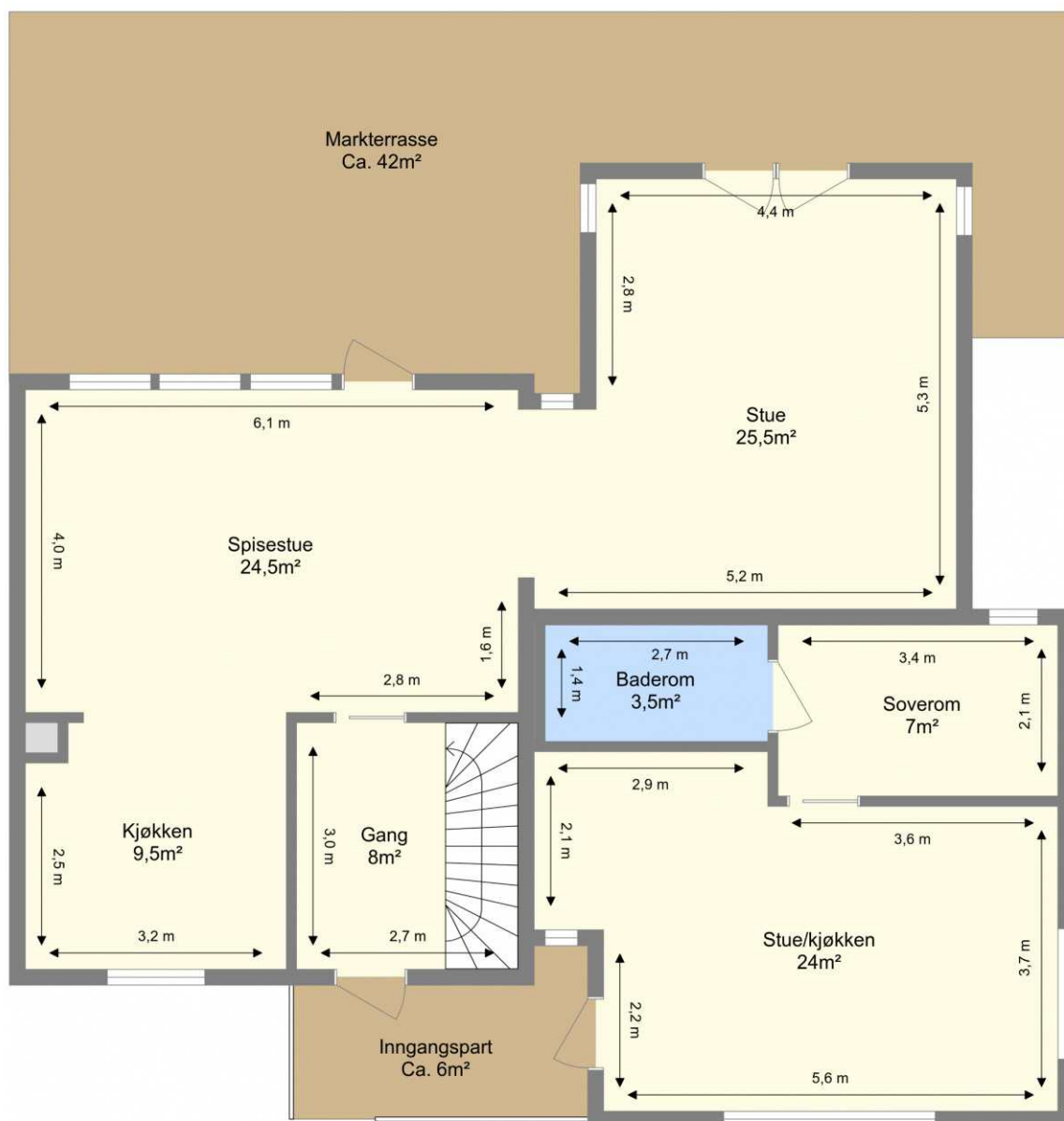
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.03.2025

Tekniske dokumenter

Harevegen 38A

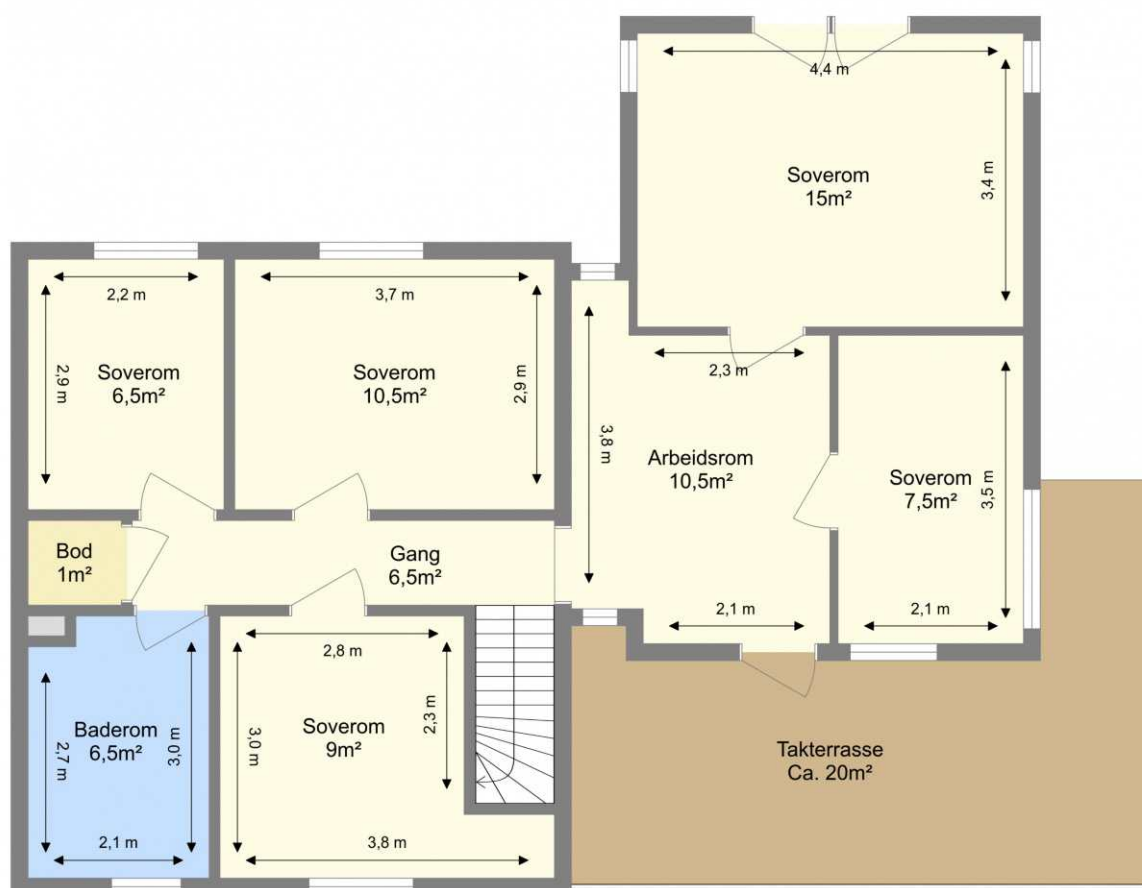
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Harevegen 38A

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Harevegen 38A

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Harevegen 38A 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

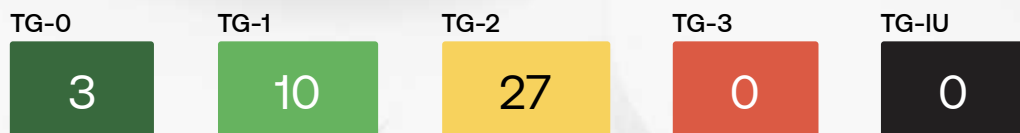
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 289 m²

BRA-i: 289 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27743>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Utvendige fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen vurderes å være fra opprinnelig byggeår og det er her påvist bruk av gudrongmaling(asfaltmaling. Utvendig fuktsikring rundt tilbygd del er fra 2003 og det er her påvist bruk av grunnmursplast. Utover dette er dreneringen skjult under terrengnivå og ikke tilgjengelig for kontroll.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på opprinnelig del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader, men det er her påvist forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på tilbygd del er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.

Drenering rundt opprinnelig del av boligen vurderes å ha oppnådd forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og påvist avvik på utvendig fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik på utvendig fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll av grunnmur da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er etablert rekkverk. Dette er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Vegger mot terreng i boligens kjeller er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader. Ved hulltaking på utforet vegg på eldre del av boligen er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med noen for fuktsperre under gulvstøp på opprinnelig byggetidspunkt. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på tilbygd del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier, men det bemerkes her feil oppbygning ved at det er brukt dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrasse er fra boligen ble tilbygd i 2003. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Selve tekkingen mot underliggende boligrom er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekke, men uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at den har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater i etasjen under er det ikke påvist synlige tegn til skader eller andre avvik, men det kan likevel ikke utelukkes skader/avvik på skjulte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av tekking mot underliggende boligrom. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik ved markterrasse.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe ekstra vedlikehold i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning på opprinnelig del av boligen er av ukjent alder og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje og oppsprekking på deler av kledningen. Ved en stikkprøvekontroll er det påvist både lufting og musetetting, men det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe ekstra vedlikehold i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekking på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe rustdannelser og mindre skader i overflater.

Taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Deler av boligens utvendige takflater mangler tilfredsstillende snøsikring.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Baderommet brukes med badekar og dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

Våtrom: 1.etg (leilighet)

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Videre bemerkes usikkerhet vedrørende tetting rundt flere rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er påvist skader på innredning og utstyr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Øvrig: Gang/grovgarderobe

Oppsummering

Rommet vurderes å fungere iht. dagens bruk, men det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom og at det ved en lekkasje vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn av vanninstallasjoner og rengjøring av sluk/avløp.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

Rom i kjeller som er innredet og tatt i bruk som soverom og stue er iht. godkjente byggetegninger kun godkjent som bodareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Trond Steinar Relling
Navn: Dorthe Fenger Relling

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: Harevegen 38A, 7021 Trondheim
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 96 Bruksnr: 528 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1964
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Takene fremstår i saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Tilbygg	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	106	0	0	0
1. etasje	106	106	0	0	48
2. etasje	77	77	0	0	20
Totalt m²	289	289	0	0	68

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	106	58	48	Gang/grovgarderobe, gang, badrom, kjellerstue og soverom.	Bod og garasjerom.
1. etasje	106	106	0	Gang, stue, spisestue og kjøkken. Stue/kjøkken, badrom og soverom.	Ingen.
2. etasje	77	76	1	Gang, badrom, arbeidsrom og 5 soverom.	Bod.
Totalt m²	289	240	49		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Utvendige fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen vurderes å være fra opprinnelig byggeår og det er her påvist bruk av gudrongmaling(asfaltmaling). Utvendig fuktsikring rundt tilbygd del er fra 2003 og det er her påvist bruk av grunnmursplast. Utover dette er dreneringen skjult under terrengnivå og ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det ikke påvist synlige tegn til fuktproblematikk. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på opprinnelig del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader, men det er her påvist forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på tilbygd del er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Drenering rundt opprinnelig del av boligen vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og påvist avvik på utvendig fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og påviste avvik på utvendig fuktsikring rundt opprinnelig del av boligen må det påregnes tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres oppmerksom på svært begrenset kontroll av grunnmur da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og store deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og begrenset kontroll.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
I forbindelse med avfalls plass er det etablert en mindre støttemur i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur TG-2	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes at det ikke er etablert rekkverk. Dette er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Vegger mot terreng i boligens kjeller er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader. Ved hulltaking på utforet vegg på eldre del av boligen er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig med noen for fuktsperre under gulvstøp på opprinnelig byggetidspunkt. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på tilbygd del av boligen er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier, men det bemerkes her feil oppbygning ved at det er brukt dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverks høyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Takterrasse er fra boligen ble tilbygd i 2003. Slike konstruksjoner er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Selve tekkingen mot underliggende boligrom er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekke, men uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at den har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater i etasjen under er det ikke påvist synlige tegn til skader eller andre avvik, men det kan likevel ikke utelukkes skader/avvik på skjulte konstruksjoner.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av tekking mot underliggende boligrom. Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlig skader eller avvik ved markterrasse.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden av boligens vinduer og balkongdører er fra boligen ble tilbygd i 2003 og fra 2006. Enkelte vinduer er av noe eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe ekstra vedlikehold i tiden som kommer.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Utvendig kledning på opprinnelig del av boligen er av ukjent alder og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje og oppsprekking på deler av kledningen. Ved en stikkprøvekontroll er det påvist både lufting og musetetting, men det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med noe ekstra vedlikehold i tiden som kommer.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ved en kontroll av kaldloft er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det er påvist noe fuktmerker/soppdannelser rundt pipe, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i dette området og forholdet vurderes derfor å være fra før utvendig takteking med beslag ble oppgradert. Konstruksjonen vurderes å være ivaretatt med luftespalter ved raft, men det lot seg ikke kontrollere om det er etablert tilfredsstillende dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. På tilbygd del fremstår konstruksjonen i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og da spesielt med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller andre avvik. Ved en utvendig kontroll er det påvist luftspalter ved raft, slik at luftingen synes å være ivaretatt.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Utvendig taktekking på opprinnelig del av boligen er fra 1990-tallet og på på tilbygd del av boligen er den fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe rustdannelser og mindre skader i overflater.	
Taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Deler av boligens utvendige takflater mangler tilfredsstillende snøsikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker og stedvis betydelig knirk.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik ved pipe eller ildsted som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom i kjeller som er innredet og tatt i bruk som soverom og stue er iht. godkjente byggetegninger kun godkjent som bodareal.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 forenklete 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 er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
281 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via ventiler vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.25 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2001.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet brukes med badekar og dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til badrom er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.26 Våtrom: Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 1997.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventiler, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegg til våtsoner er av betong og/eller mot tilstøtende boenhet.	

Dokumentasjon

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

6.27 Våtrom: 1.etg (leilighet)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er fra 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved slukene. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Videre bemerkes usikkerhet vedrørende tetting rundt flere rørgjennomføringer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er påvist skader på innredning og utstyr.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilerings.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegg til våtsoner er mot kjøkkeninnredning og annen boenhet.	

Dokumentasjon

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

6.28 Øvrig: Gang/grovgarderobe

Beskrivelse	
Gang/grovgarderobe i kjeller fremstår med flis på gulv og malte strie på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i innredning og opplegg til vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet ventileres kun via ventil på vindu.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Rommet vurderes å fungere iht. dagens bruk, men det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom og at det ved en lekkasje vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn av vanninstallasjoner og rengjøring av sluk/avløp.	

6.29 Krypkjeller

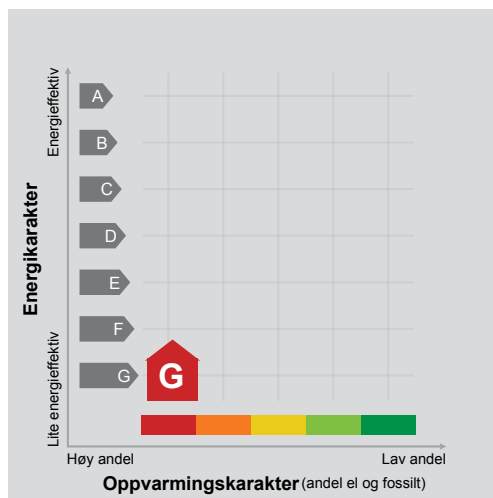
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST

Adresse	Harevegen 38A
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	528
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182751871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85519
Dato	27.02.2025



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.

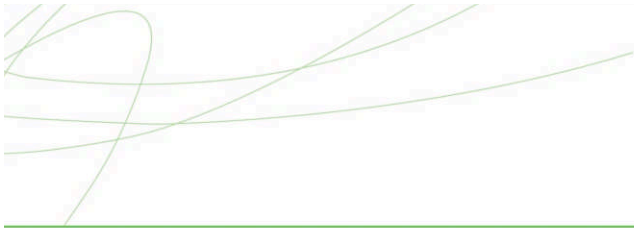
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 31 094 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

31 094 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Følg med på energibruken i boligen

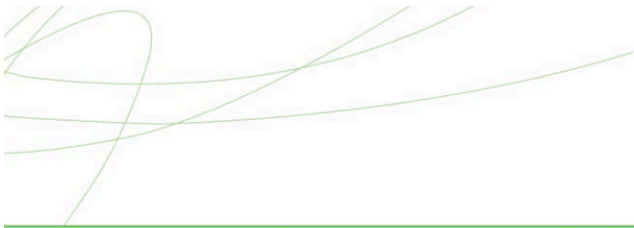
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

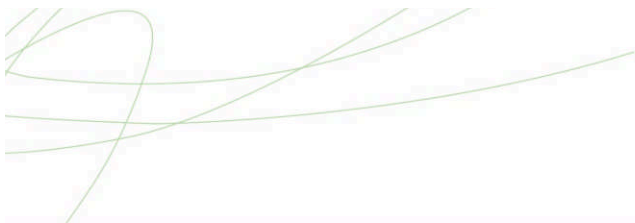
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På tlf. 24 24 08 95~~ ~~eller~~ ~~svarer@enova.no~~ ~~eller~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250038		
Adresse	Harevegen 38A, , Havstein		
Postnummer	7021	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	31år9mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalnr.	17464400
Selger1fornavn	Dorthe	Selger1etternavn	Relling
Selger2fornavn	Trond Steinar	Selger2etternavn	Relling

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

vannlekkasje fra dusjnise i badrom 2. etasje ned i kjøkkenet i 2023. Fikk vurdert skaden av fagfolk som konkluderte med sprekk i membranen på veggen i dusjnisen. Ble tørket opp, isolering og tak i kjøkkenet skiftet og en dusjkabinett ble satt opp. Ingen problemer siden da. Ved ekstrem storm kan det forekomme vondt lukt fra sluk badekar.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

kun satt opp dusjkabinett og nytt badromsmøbel i kjelleren.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

skjolder i taket rundt avløpsrøret i kjelleren etter en vannlekkasje fra utett kjøkkenkran. Byttet kran og ingen problemer etterpå.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Tore Ligaard

Redegjør for hva som er gjort og når

skifte av garasjeport og ny ytterdør i kjellerinngangen 2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Eltilsyn kontroll 2007 av Knut Forsell fra Trondheim Energi

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er tilgang til å koble seg til ladeboks i garasjen

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Toromsleilighet med bad og kjøkken. 34 kvadratmeter. Lys og vennlig leilighet som ligger i 1. etasje

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent byggetillatelse Trondheim kommune

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

tomanns boligen ble påbygget i 2004.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Påbygg ferdigstilt 2004. Et rom i gamle delen av kjelleren er ikke søkt om godkjenning til bruk for soverom. Det oppfyller krav til størrelse på vindu til rømningsvei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Relling, Trond Steinar

Signert av

RELLING, DORTHE FENGER

Signert av



Harevegen 38A

Nabolaget Havstein - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havstadsenteret	4 min
Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	0.3 km
Breidablikk	12 min
Linje 9	0.9 km
Marienborg stasjon	6 min
Linje R60, R70	2.3 km
Trondheim S	8 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.3 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	11 min
257 elever, 16 klasser	0.8 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1...	15 min
534 elever, 36 klasser	1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	20 min
617 elever, 33 klasser	1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	21 min
570 elever, 34 klasser	1.5 km
Byåsen videregående skole	26 min
1000 elever	1.9 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Havstad	8 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

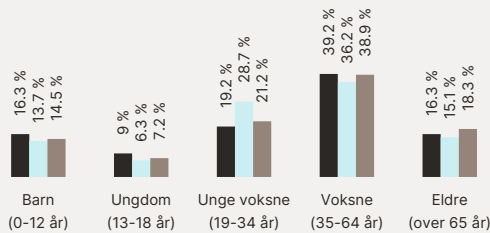


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



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)	2 min
56 barn	0.1 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	7 min
58 barn	0.5 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	11 min
67 barn	0.8 km

Dagligvare

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



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 naboe ne 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

7 min 

Fotball0.5 km
-  Havstad idrettsplass

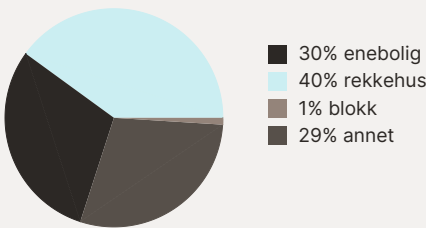
8 min 

Ballspill, fotball0.6 km
-  3T-Byåsen

26 min 
-  EasyFit Byåsen

6 min 

Boligmasse



«Fint og rolig nabolag.
Sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



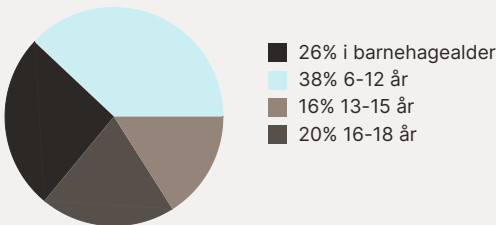
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter

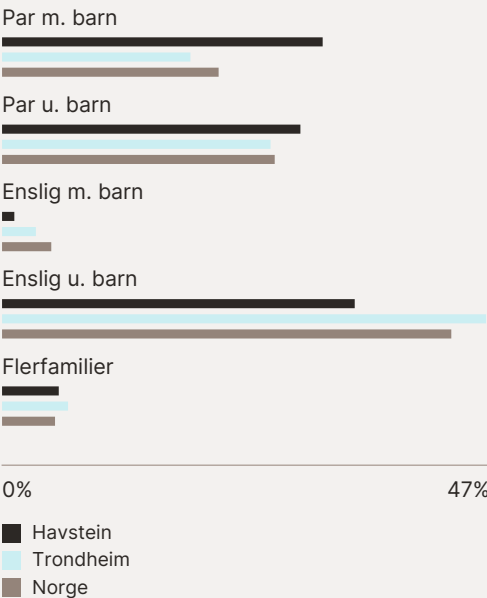
20 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

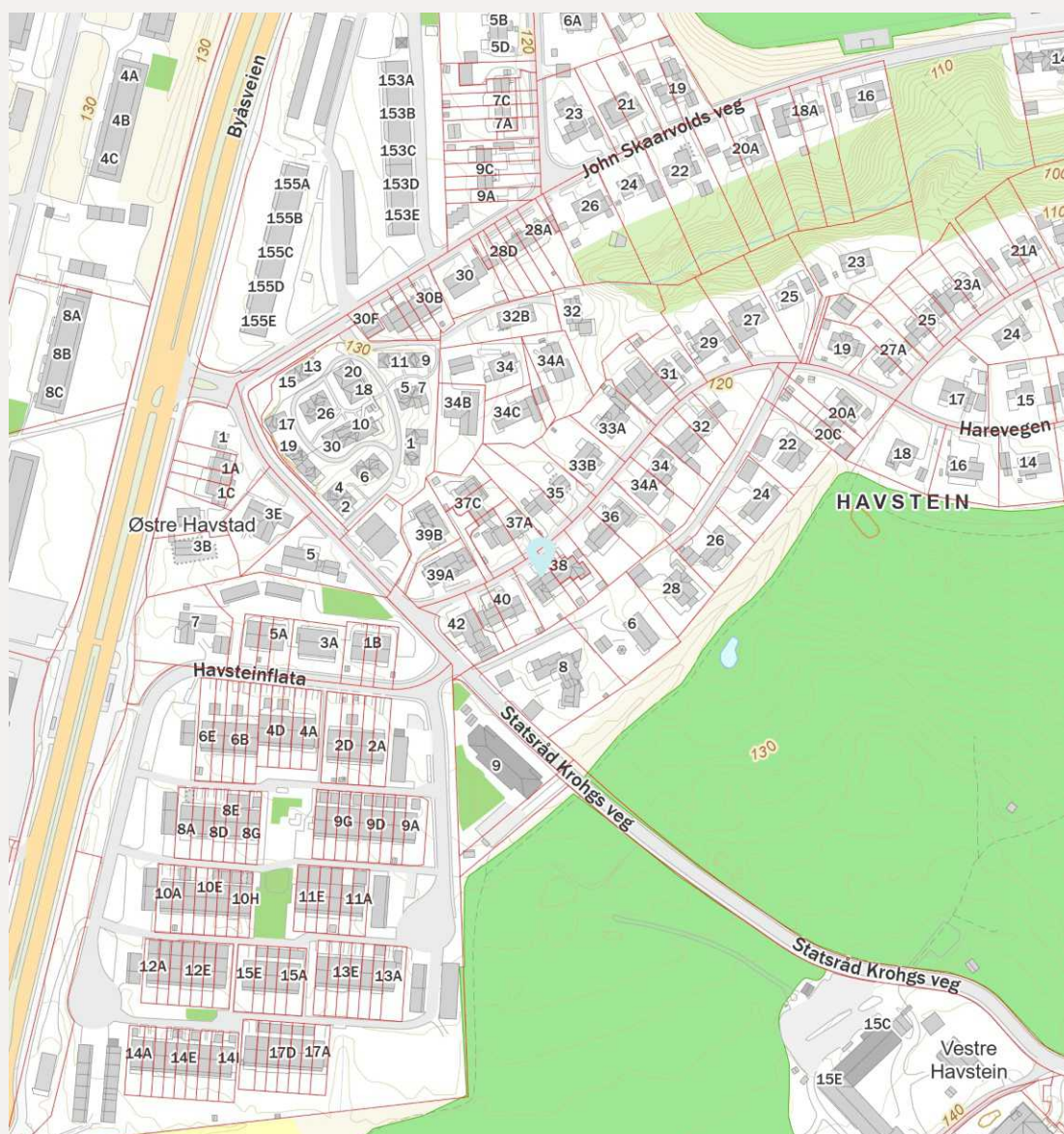
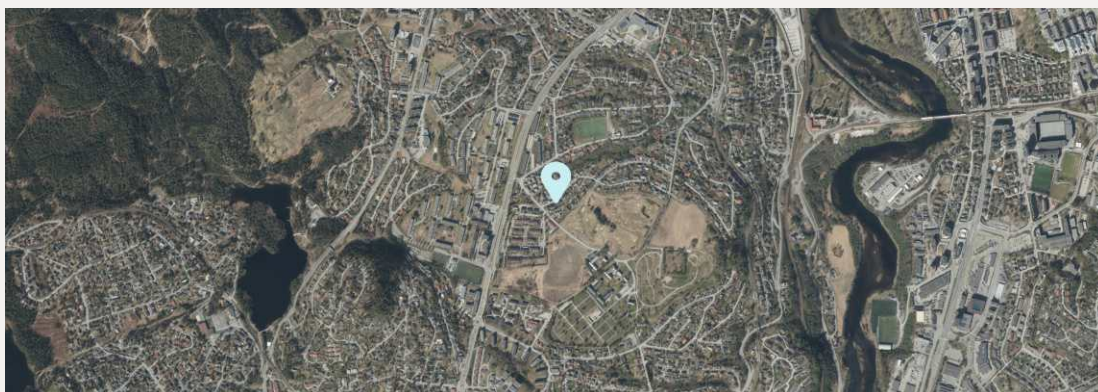


Familiesammensetning



Sivilstand

		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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

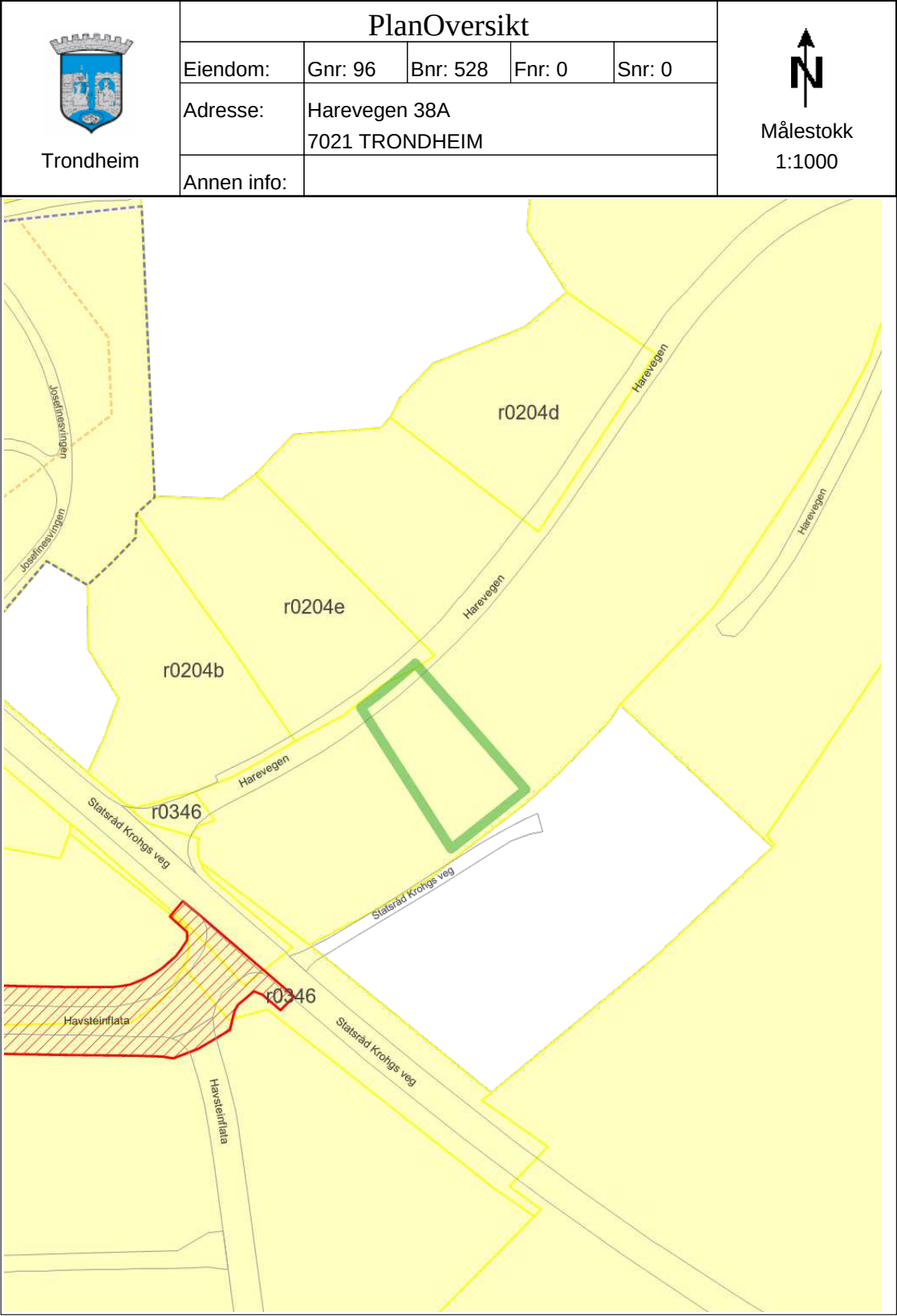


19.02.2025 10:25:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

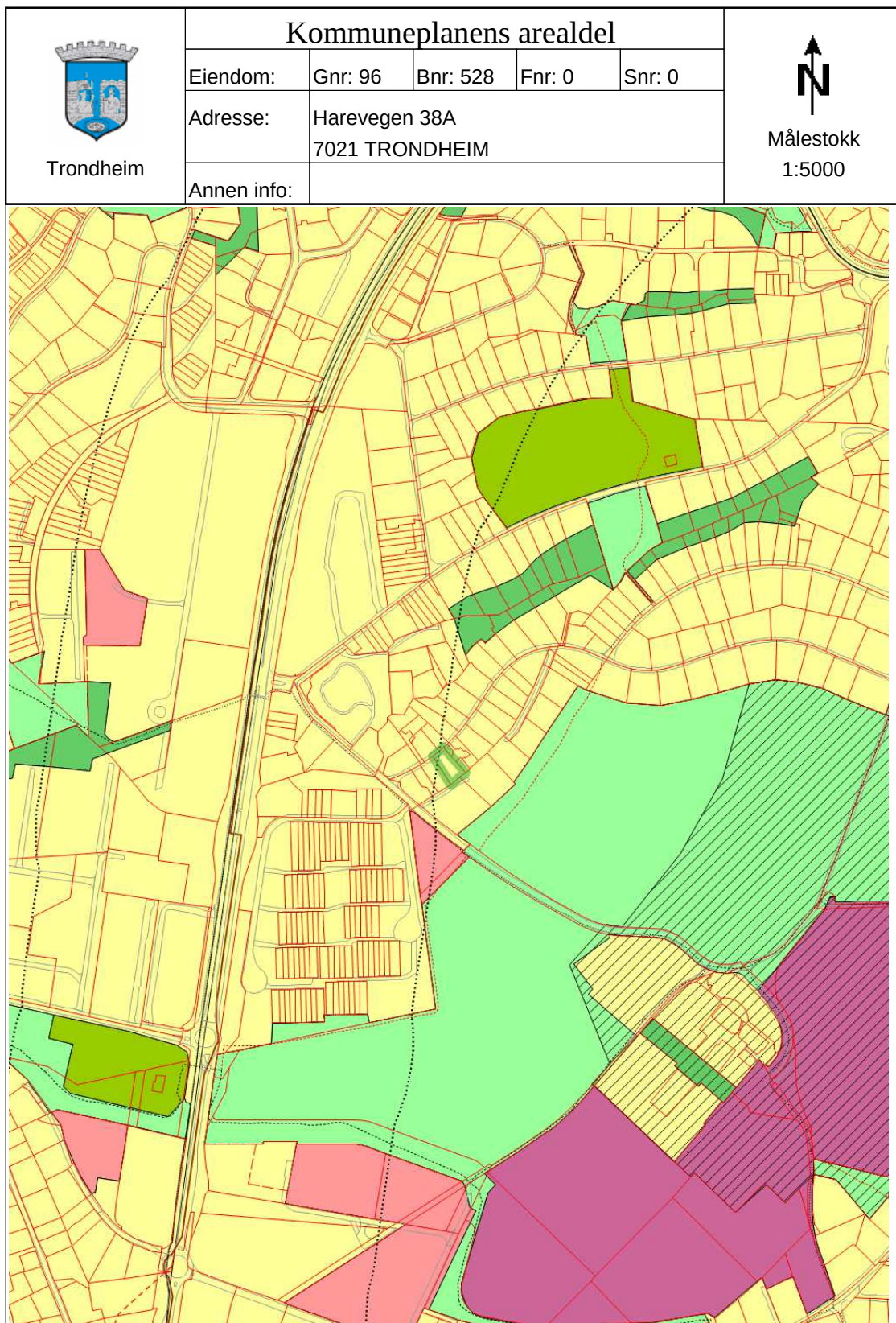
Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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

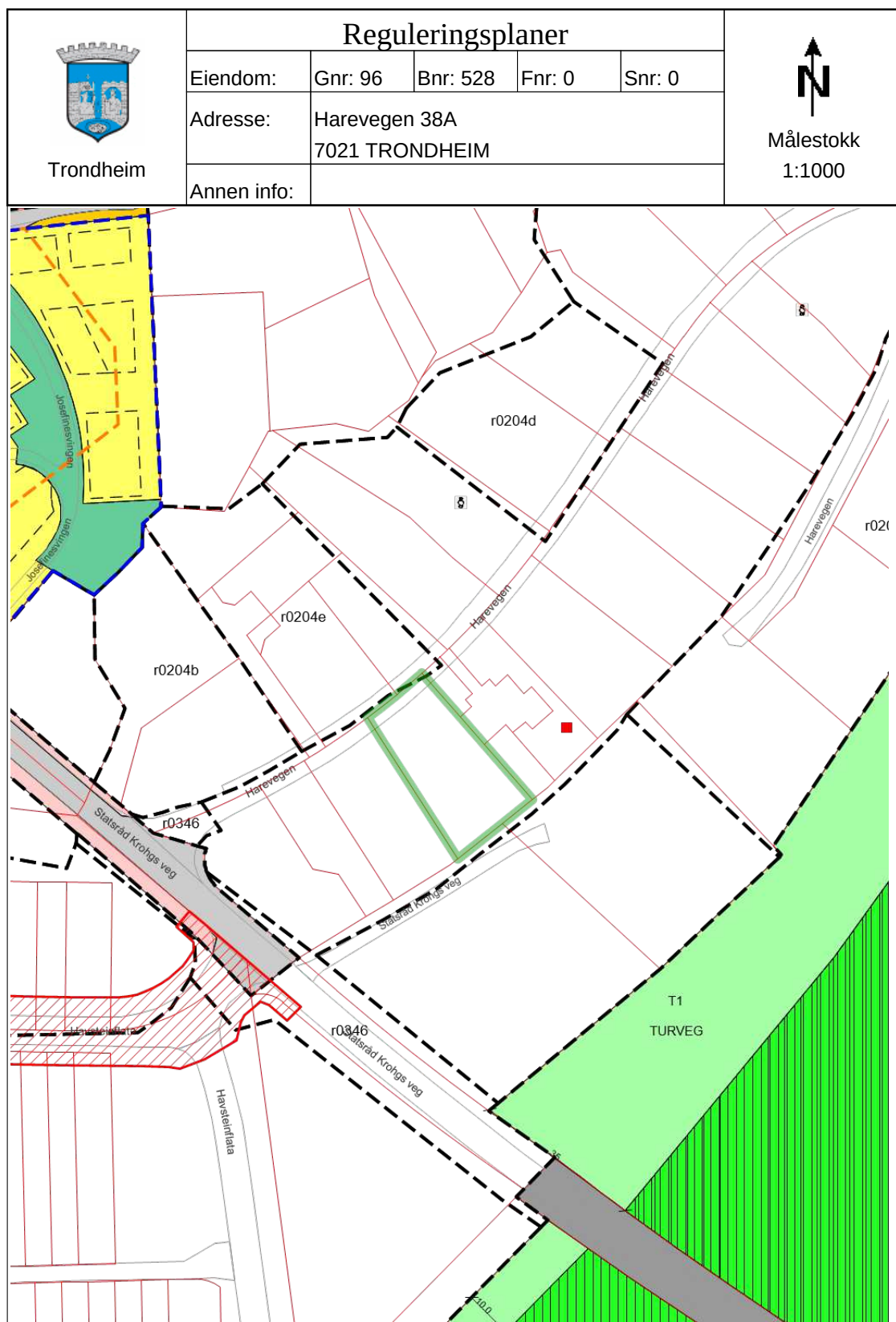


19.02.2025 10:26:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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

J.nr. 3028/59 D.3
HPF/AN.

Reguleringsplan for et område av vestre Havstein, Strinda.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av idag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 30. juli 1959.

Bygn.kontorets
kontroll-nr.

234/59

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 10. september 1959.

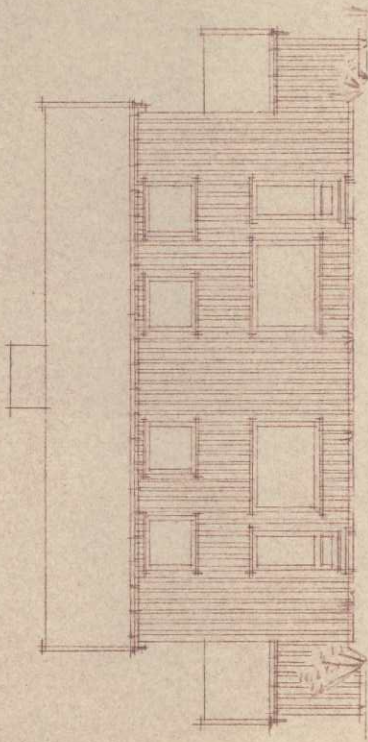
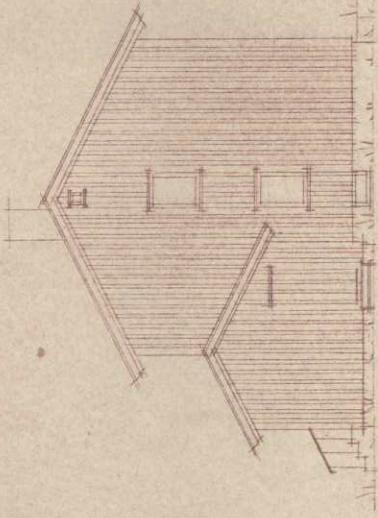
E. Schulze
E. Schulze

27

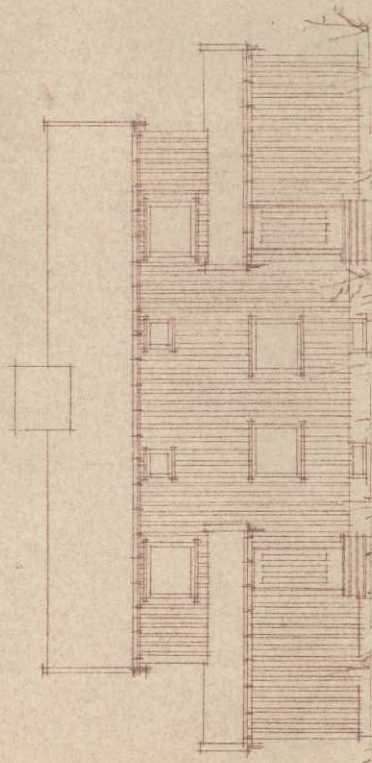
Harevegen 38

Byggetype:
Kontor og bolig
Lund
Strinda
STATENS DISTRIKTARKITEKT
FOR TRONDALAG

Sak nr. 6008-5	Behandlet - 3.01.1960
STRINDA BYGNINGSRÅD	



TYPE V-14/EB38
BLAD 2. M:1:100
FASADEL



STRINDA
BYGNINGSBUREAUKONTOR
26. SEP 1960

1363/60

d.m.
DISTRIKTARKITEKT
KONTOR 12B-43642



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SØRLI ARKITEKTER AS

Øragata 12A
7200 KYRKSÆTERØRA

Vår saksbehandler
Jan Olav Løveseter

Saksnummer
BYGG-20/90295
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
27.09.2021

Harevegen 38, godkjent ferdigattest parkeringsplass

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96/139/0/0, 96/528/0/0
Bygningsnummer: 182751871, 182305979
Ansvarlig søker: SØRLI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Knut Halvar Kaasbøll

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Jan Olav Løveseter
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Knut Halvar Kaasbøll
ENTREPRENØR ROLF REKSTAD AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.09.2021. Søknaden er komplettert 23.09.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 20/90295-16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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 **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen 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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250038

Adresse: Harevegen 38A, 7021 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 96, Bnr. 528, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

[illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

