

Velkommen til

Havstadvegen 17A, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havstadvegen 17A
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-	**BRA/BRA-i**	79 / 71 m²
Omkostninger	kr	17 902,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	4 007 902,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	70 668,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 078 570,-	**Byggeår**	1968
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 234,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havstadvegen 17A, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 167 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, org.nr. 948720620, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 060 668,-
Prisantydning	kr	3 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	70 668,-
Omkostninger	kr	17 902,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 078 570,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 086 470,-

Omkostninger
Gebyr benyttet forkjøpsrett (ikke forhåndsprøvd) kr 8 406,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 17 902,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 234,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 299,-
Felleskostnad driftsdel: 3 862,-
Felleskostnad avdrag: 528,-
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: 545,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 17 338 099,- pr 06-05-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517424500, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 06.05.2026: 17 338 099
Andel av saldo: 70 668
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

IN-Ordning
Borettslaget tilbyr ikke IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Sikringsordning
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 71 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 10 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Alle leiligheter har en garasjeplass i sokkeletasjen på blokken. Det er mulighet for å benytte strømuttak for motorvarmer.

Det er innført privatrettslig parkering i Borettslaget Øvre Havstad. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert i smartoblat.
Hver andel får en brukerkonto i Smartoblat som gir tilgang til å registrerer inntil tre permanente bilnumre og fem gjester. Hver gjesteregistrering er gyldig i 72 timer.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 203, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 573 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Borettslaget eier også gnr./bnr. 96/195, 96/196, 96/197, 96/202, 96/229, 96/230, 96/238, 96/239.

Byggeår
1968 ifølge takstmann.

Innhold
3 etasje: Entre, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

Standard
Entre:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servant, speil, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Flis på gulv, malt vegger med sokkelflis og malt betonghimling. Opplegg vaskemaskin og varmtvannsbereder. Rommet har mekanisk avtrekk

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte vegger malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk integrert i koketopp som føres via kullfilter.

Stue:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Utgang til balkong.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte vegger og malte betonghimling.

Soverom m/garderoberom:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.

Balkong: Konstruksjonen er oppført av stål og utkraget fra hovedkonstruksjonen. med fasadeplater på vegger og metallplater i tak

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Havstad - medianen mellom Bymarka og sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til metrobuss, et rikt utvalg av dagligvarebutikker, samt at skisporet opp til Bymarka starter like ved Astorbanen. Det er også kort veg til skole og barnehager.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 23 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er ca. 13 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Buss 13 starter fra astorbanen og går gjennom St. Olavs og slutter ved Østmarka.

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

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

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Nyborg barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder. Fra boligen er det en trygg skolevei uten kryssing av trafikkert bilvei.

Servicefunksjoner
Like ved leiligheten har man Havstad Senter med KIWI, Kompis og apotek. Rema 1000 på Havstein ligger bare noen hundre meter fra leiligheten. Det er også kort veg til butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, MENY, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

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

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

Byggemåte
Boligblokk oppført i 1968 og er på 4 etasjer over kjeller, hvor 1. etasje benyttes til parkeringsanlegg og bodareal. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendig fasade består av sementbasert fasadeplater kombinert med fasadestein. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp. Vinduer av 2 lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse fra 18.11.1969 og byggegodkjente tegninger datert 10.08.1966.

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

Oppvarming
Elektrisk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
G-RØD

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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

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

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1006a Havstad (22.9.1964)
- r1006b Havsteinaunet (4.12.1965)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 917 693,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 670 770,-.

Andel felles formue
kr 14 293,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Rolf Erdal og Henrik Sørgård Solberg

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Deler av entré og toalettrom er innlemmet i badet.
- Døren mellom vaskerom og kjøkken er fjernet.
- Døren til opprinnelig bod i entré er endret til åpen døråpning mot soverommet.

Sameiets/Borettslagets økonomiske status for 2025:
Driftsinntekter: 15 234 272,-
Driftskostnader: -14 446 019,-
Driftsresultat: 788 253,-
Årsresultat: 100 475,-

Sameiets/Borettslagets budsjett for 2026:
Driftsinntekter: 15 475 289,-
Driftskostnader: -13 370 716,-
Driftsresultat: 2 104 573,-
Årsresultat: 1 293 379,-

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 6 kvm og en bod i kjeller på 2 kvm.

Dyrehold krever tillatelse fra styret. Andelseiere/beboere kan søke styret om tillatelse til å holde hund og katt etter at det er innhentet samtykke fra alle naboene i oppgangen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 25 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva)..

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 011,-
Fotograf kr. 4 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 525,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON AS
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 18-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner.
Nevner her:
1. Toalettrommet og deler av entre er innlemmet i baderommet.
2. Dør mellom kjøkken og vaskekrom er fjernet.
3. Dør til opprinnelig bod i entre er endret til åpen døråpning mot soverom.
4. Mindre endringer av vegger mellom soverommene/entre.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: K. Lund AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk på bad og vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elektro Support AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler med termostat, avtrekksvifter, stikkkontakter og bryter /dimmer.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Keiserås Rørservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg med rør-i-rør og fordelerskap. Ny varmtvannsbereder.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byåsen Murservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Membran og flis på bad og vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt sluk og ny membran på bad og vaskerom.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Keiserås Rørservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør og fordelerskap.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elektro Support AS
Beskrivelse av arbeidet: Mekanisk ventilasjon på bad og vaskerom ved montering av nye avtrekksvifter.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elektro Support AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, brytere/dimmere, komfyrvakt, varmekabler og avtrekksvifter.
Ekstra kurser til kjøkken.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Boligsalgsrapport fra tidligere salg.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- tilstandsrapport datert 18.05.2026
- energiattest datert 12.05.2026
- midlertidig innflytningstillatelse datert 18.11.1969
- byggegodkjente tegninger datert 10.08.1966
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- planoversikt
- vedtekter
- husordensregler
- innkalling til ekstraordinær generalforsamling/årsmøte i Borettslaget Øvre Havstad med protokoll
- innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad
- protokoll
- regnskap og budsjett for 2025/2026
- årsmelding 2024
- selgers egenerklæring datert 09.05.2026

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















SIEMENS




meraki
meraki


SIEMENS
min
IN






SIEMENS






SWEET JASMINE










Høiax










17
17
Farts
dempere

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 203
Andelsnummer 167

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1742 **Eiendomsverdi ref nr:** RM8698

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

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

o

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 203
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken, bad og vaskerommet er ikke tatt i bruk og framstår som nytt og omfattes av entreprenørens lovpålagte garanti-/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 4 etasjer over kjeller, hvor 1. etasje benyttes til parkeringsanlegg og bodareal. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendig fasade består av sementbasert fasadeplater kombinert med fasadestein. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp. Vinduer av 2 lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad, vaskerom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD (3.5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servant, speil, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og vegghengt klosett. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM (2.5 M2):
Flis på gulv, malt vegger med sokkelflis og malt betonghimling. Opplegg vaskemaskin, rørskap og varmtvannsbereder. Rommet har mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

(9.5 m2)
Laminat på gulv, malte vegger malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk integrert i koketopp som føres via kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper
Varmtvannstank

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner.

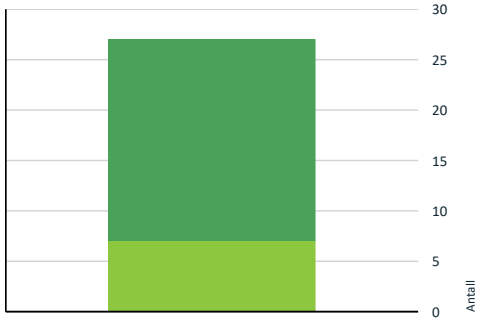
Nevner her:
1. Toalettrommet og deler av entre er innlemmet i baderommet.
2. Dør mellom kjøkken og vaskekrom er fjernet
3. Dør til opprinnelig bod i entre er endret til åpen døråpning mot soverom
4. Mindre endringer av vegger mellom soverommene/entre

Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 203
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Modernisert/oppradert leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse
Malte åpningsvinduer og fastvindu med utvendig aluminiumsinndekning, 2-lags isolerglass og malt balkongdør. Det bemerkes noe overflatesliasje på nedre del av utvendig dørblad av balkongdøren. (TG-2)

Vinduer og balkongdør regnes normalt som fellesanliggende og er borettslagets ansvar, med mindre annet er avtalt. Innvendig vedlikehold er vanligvis beboerens ansvar. Eventuelle spørsmål om vedlikehold eller utskiftinger må rettes til borettslaget.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Konstruksjonen er oppført av stål og utkraget fra hovedkonstruksjonen. med fasadeplater på vegger og metallplater i tak

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført på deler av gulv. Ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Leiligheten har tilgjengelig pipe, men det er ikke installert ildsted. Nytt piperør/stålrør er r installert i regi av borettslaget i senere tid. Ved ev. montering av vedovn må borettslaget først kontaktes, da det kan være egne retningslinjer for montering av ildsteder.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører har malte trekarmer med kompakte dørblad i malt utførelse

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Entredør

Beskrivelse
Brannklassifisert entredør i finert/malt utførelse.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad/konstruksjoner utført av firma etter lov om håndverkstjenester eller bustadsoppføringslova omfattes også av garantidene (5 år). Dokumentasjon kan fremlegges

Årstall: 2026

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og malt himling med downlights

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet har fall til sluk, hvor gulvet har nedsenk i dusjsone. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluket er type slukrenne hvor membran/maskjett ikke er synlig. Det er fremlagt dokumetasjon på utførelsen.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Laminert innredning med heldekkende servant, speil, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr og vegghengt klosett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt og ikke tatt i bruk og skjulte tettesjikt er dokumentert.

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerommet /konstruksjoner utført av firma etter lov om håndverkstjenester eller bustadsoppføringslova omfattes også av garantidene (5 år). Dokumentasjon kan fremlegges

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malte vegger med sokkelflis.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plast sluk, hvor belegget er tilsluttet sluk med bruk av klemming.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg vaskemaskin, rørskap og varmtvannsbereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt og ikke tatt i bruk og skjulte tettesjikt er dokumentert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er ikke tatt i bruk og fremstår med laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med ettgreps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp som føres via kullfilter med forsert avtrekk. Kapasitet på avtrekk ble ikke målt, men ved enkel funksjonstest så den ut til å fungere som tiltenkt. For å få optimal funksjon av avtrekksvifte så er det viktig at filter rengjøres regelmessig.

Årstall: 2026

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har nytt rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på vaskerommet. Utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles avløpsrør i senere tid. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventileres naturlig via spalteventiler i vinduer. Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på våtrom.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 230 liter montert på vaskerommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap påvist i felles trapperom med automatsikringer/vippebrytere samt stømmåler montert i sener tid .

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Tiltak som er utført er beskrevet i selgers egenerklæring.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer på tiltak utført i regi av selger i 2026 finnes på boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 203
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Geo.kart fra NGU viser at området boligen B
Det tillegges at leilighten ligger over etasjeplan hvor radon ikke er relevant.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

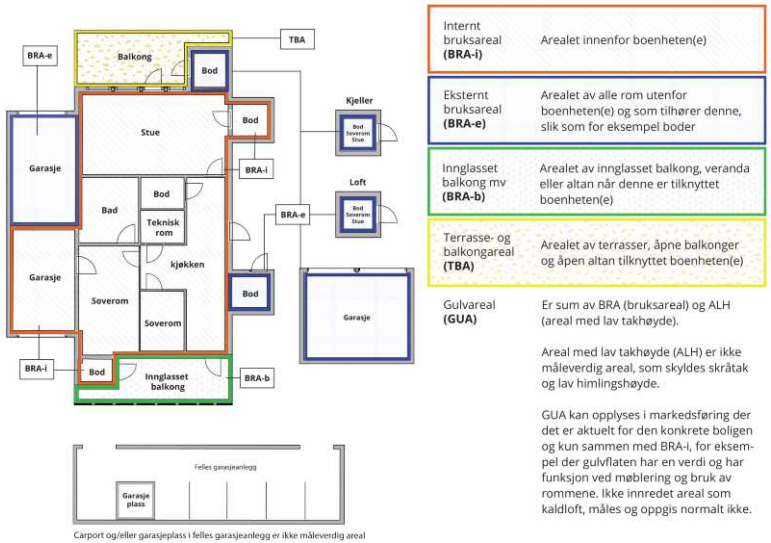
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 203
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	71	8		79	
SUM	**71**	**8**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom		

Kommentar

BRA-e 8 m2 (Utvendig bod på 6 m2 og bod i kjeller på 2 m2. / TBA: 10 m2 balkong)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner.

Nevner her:
1. Toalettrommet og deler av entre er innlemmet i baderommet.
2. Dør mellom kjøkken og vaskekrom er fjernet
3. Dør til opprinnelig bod i entre er endret til åpen døråpning mot soverom
4. Mindre endringer av vegger mellom soverommene/entre

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten med bad og kjøkken ble oppgradert i sin helhet i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Henrik Sørgård Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	203		0	7573 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havstadvegen 17A

Hjemmelshaver
Borettslaget Øvre Havstad

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD	948720620			Solberg Henrik Sørgård, Erdal Rolf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
167

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.05.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei

Havstadvegen 17A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 203
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

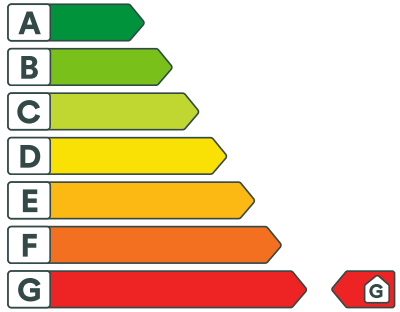
Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Havstadvegen 17A, 7021 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294637**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182304204**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
333,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
358,96 kWh/m²	**25 487 kWh**

Detaljering

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

Havstadvegen 17A, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

bankID SIGNERT 09.05.2026 Solberg, Henrik Sørgård
bankID SIGNERT 09.05.2026 Erdal, Rolf

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henrik Sørgård Solberg

Rolf Erdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2026
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Havstadvegen 17A
7021 TRONDHEIM

5001-96/203/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: K. Lund AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk på bad og vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektro Support AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler med termostat, avtrekksvifter, stikkkontakter og bryter /dimmer.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Keiserås Rørservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg med rør-i-rør og fordelerskap. Ny varmtvannsbereder.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Byåsen Murservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Membran og flis på bad og vaskerom.

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

• Ja

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

Nytt sluk og ny membran på bad og vaskerom.

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Keiserås Rørservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør og fordelerskap.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektro Support AS
   Beskrivelse av arbeidet: Mekanisk ventilasjon på bad og vaskerom ved montering av nye avtrekksvifter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektro Support AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, brytere/dimmere, komfyrvakt, varmekabler og avtrekksvifter. Ekstra kurser til kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligsalgsrapport fra tidligere salg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

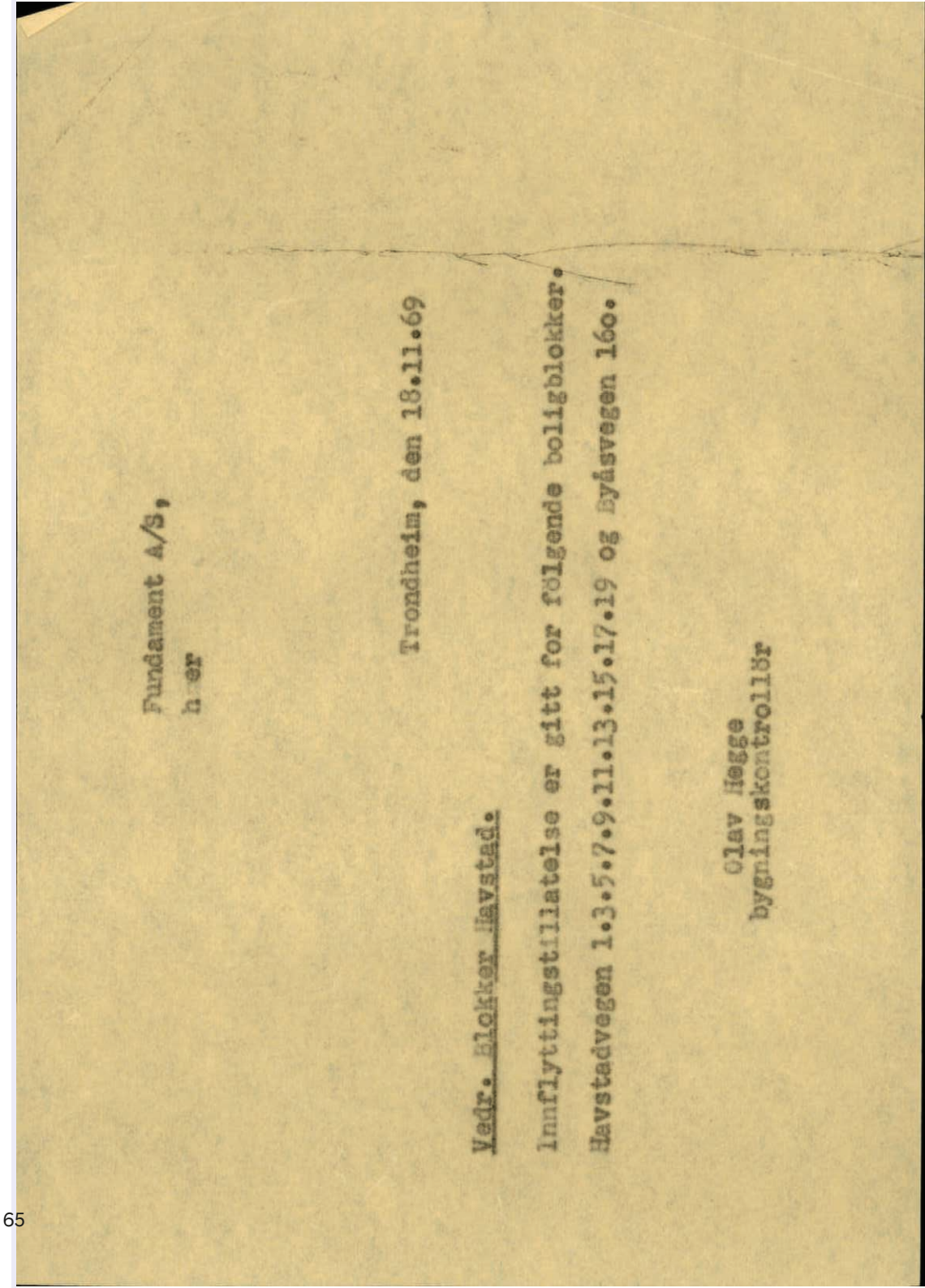
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**


Fundament A/S,
h er

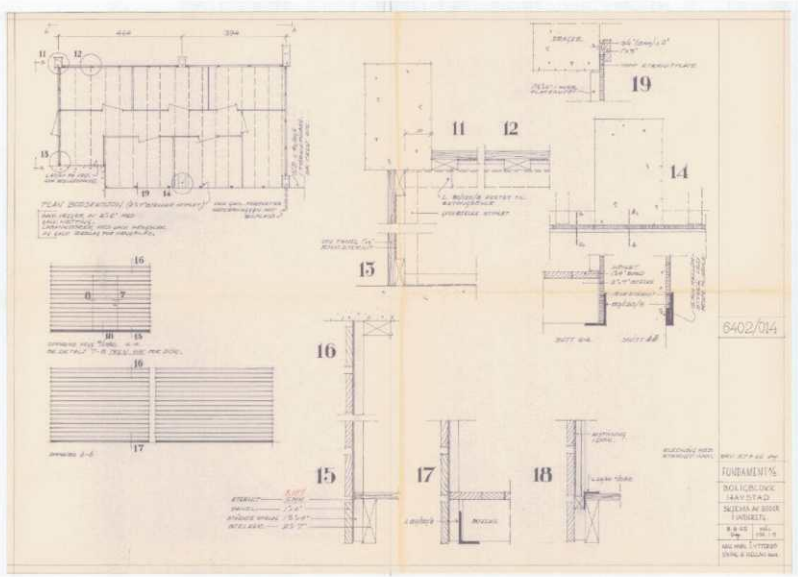
Trondheim, den 18.11.69

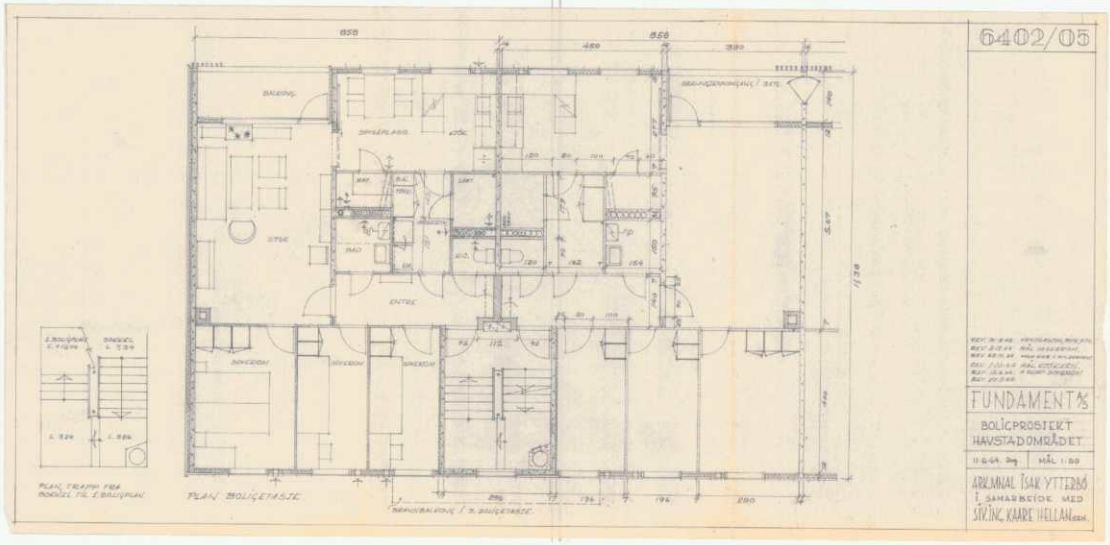
Vedr. Blokker Havstad.

Innflyttingstillatelse er gitt for følgende boligblokker.

Havstadvegen 1.3.5.7.9.11.13.15.17.19 og Byåsvegen 16o.

Olav Hegge
bygningskontrollør


6402/014
FUNDAMENT
BOLIGBLOKK
HAVSTAD

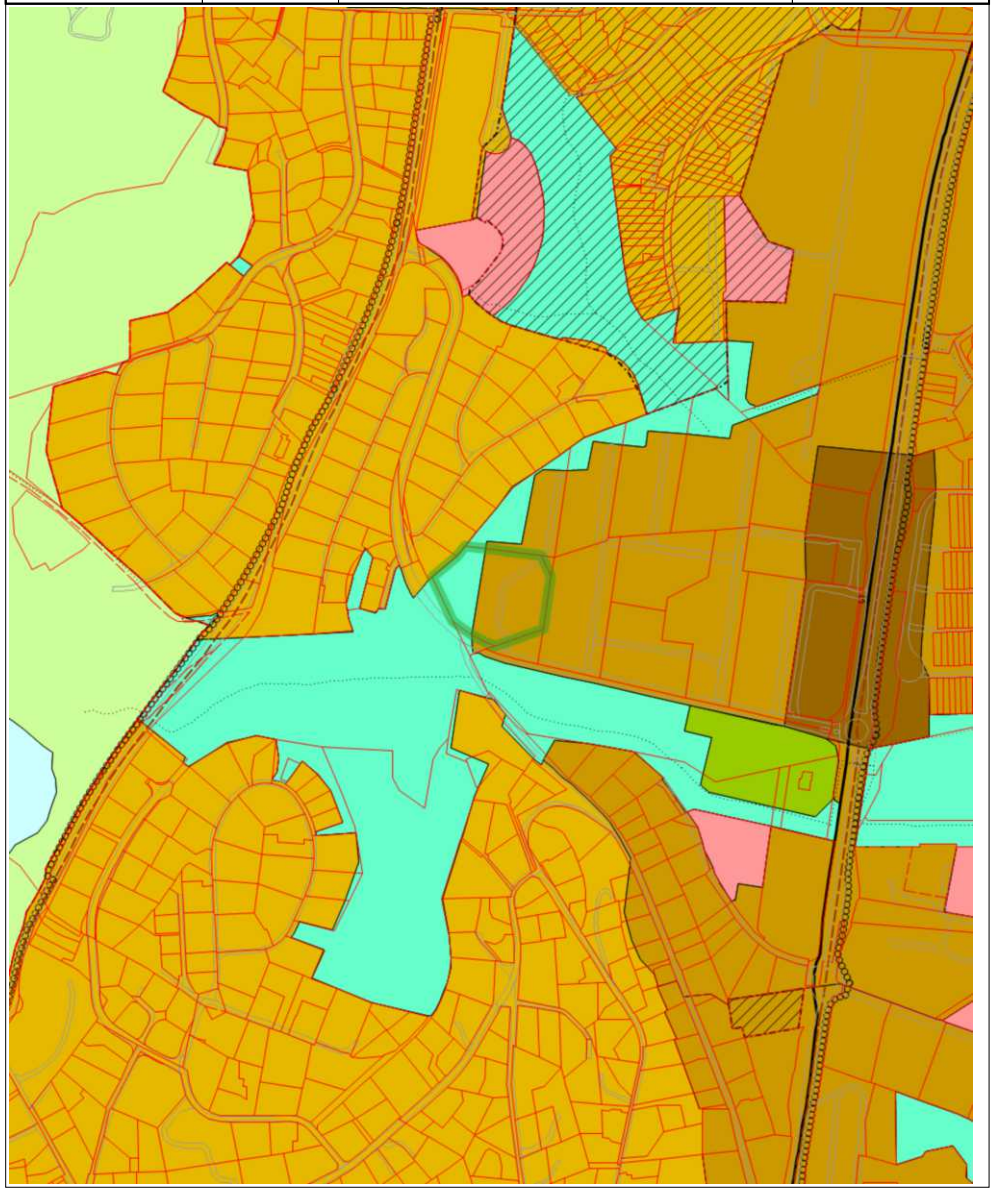

6402/05
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MNAL ISAK YTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV. ING. KAARE HELLAN

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 17A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

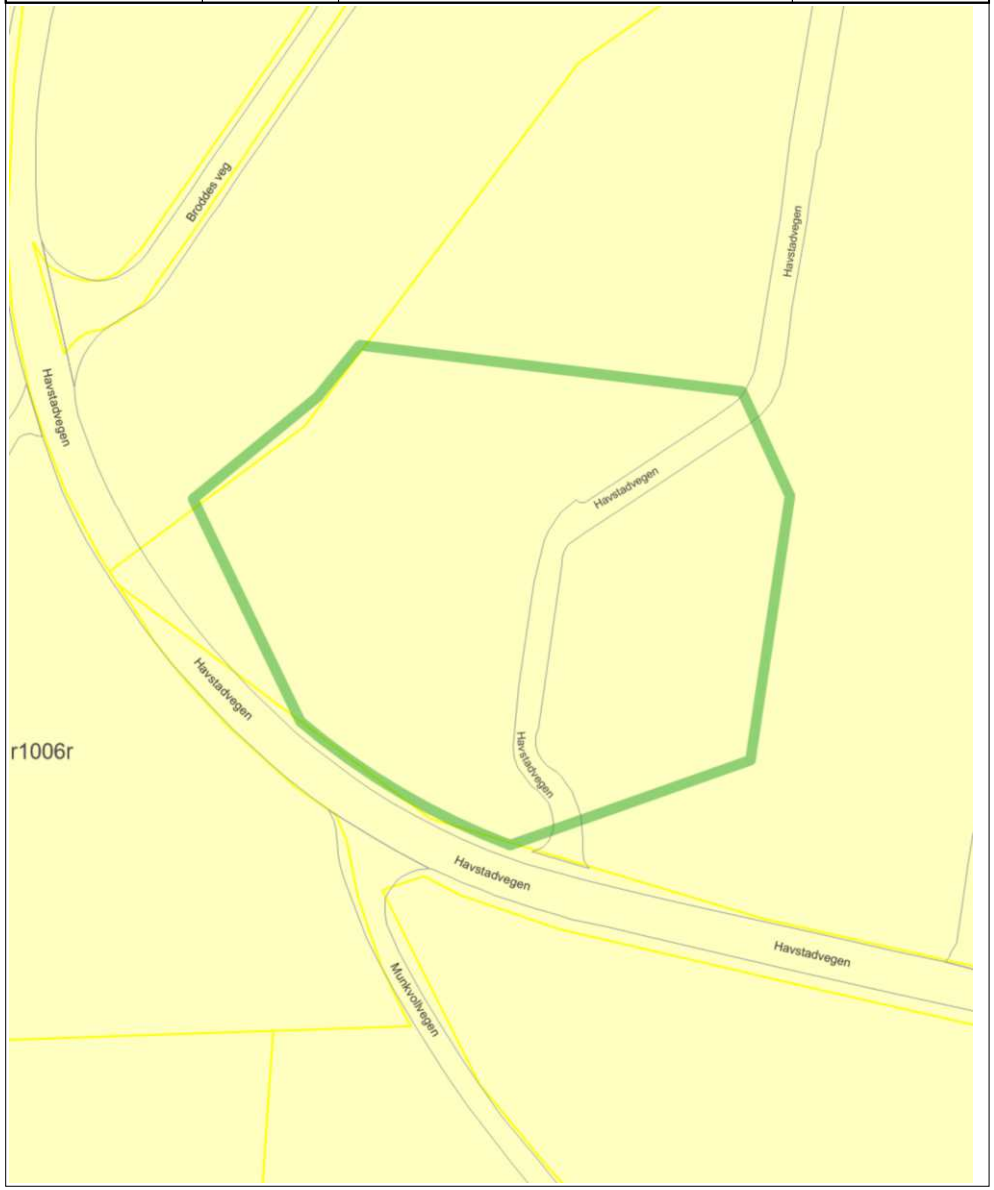
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 17A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 17A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel

Vedtekter
for
Borettslaget Øvre Havstad org nr. 948 720 620
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.08.1966,
endret 15.05.2006, 08.05.2018 og 17.06.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Øvre Havstad er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Avhendingslova gjelder ved omsetning av borettslagsleiligheter.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(7) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan laget kreve inntil fire -4- ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseierne i borettslaget.
2. Andelseiers og slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. De øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle/samboer, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes etter sammenhengende botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for
andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen/samboeren
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier jf borettslagslovens § 4-4.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret skal velges blant borettslagets andelseiere eller medlemmer av andelseiers husstand. Tillitsvalgte som flytter ut fra borettslaget, kan fortsette i vervet fram til neste ordinære generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valgkomité skal velges og behandles som sak

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.09.05
Sist endret av generalforsamlingen 26.05.2011.
Ajourført av styret 12.11.2015

Husordensreglene er til for at alle i fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her.

I tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er dette å betrakte som vesentlig mislighold, se vedtektene kapitel 6.
Det vises ellers til vedtektene, § 4-1, boretten, og § 5, vedlikehold.

ANSVAR OG OMFANG:
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på borettslagets område. Hver enkelt andelseier/bruker er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med reglene og overholder disse.

GENERELL INFORMASJON.
Ved siden av husordensreglene vises til egen informasjon på vår hjemmeside www.ovrehavstad.no. Ta kontakt med borettslagets styre eller vaktmester ved spørsmål utover dette.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet (inkl. balkong), trapper og ganger i huset og utenfor naboens vinduer og balkong. Arbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager og mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. Hjelp til å holde det ryddig på fellesarealet.

KJØRING OG PARKERING.
Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Kjøring og parkering på grøntarealer, bak- og kortsiden av blokkene og gang- og sykkelveier er ikke tillatt.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle skal garasje benyttes. Lastebiler, campingvogner, bobiler og tilhengere tillates ikke fast parkert på borettslagets område.
Langtidsparkering av kjøretøy tillates heller ikke.
Feilparkerte og/eller avskiltede kjøretøy blir uten varsel tauet bort på eiers regning.
Tomgangskjøring skal ikke forekomme.

GARASJE.
Påse at garasjeporten alltid er lukket. Ved tyveri/innbrudd fra åpen garasje vil vedkommende som ikke har lukket, kunne bli økonomisk ansvarlig. Se porten når du åpner og lukker den. Det er ikke lov til å sette opp fysisk sperre mellom garasjeplassene.
På grunn av brannfare er det forbudt å oppbevare flyktige og brennbare væsker i garasjen.

HENSETTING AV GJENSTANDER.
Borettslagets område skal være fritt for private gjenstander av enhver art. Gjelder også hukene.

SYKKEL-/KLESTØRKEBOD.
Boden kan benyttes til å oppbevare sykler, akebrett og barnevogner. Det er ikke anledning til å lagre slikt som møbler, annet innbo, bilhjul o.l. der.

OPPGANGER.
Trappeløpet skal til enhver tid være åpent for fri ferdsel: bl.a. for ambulanse-, brann- og renholdspersonell.
Det er derfor ikke tillatt å oppbevare barnevogner, ski, sykler, redskaper o.l. i trapperom eller i ganger.

DØRER.
Dører i sokkel skal være låst hele døgnet. Hvis alle i en oppgang er enige om en annen løsning, kan denne avtales internt. Ytterdører skal likevel være låst senest kl. 2200.
Dører til boder og kjellere skal alltid være låst.

RENHOLD.
Rengjøring av indre fellesarealer/oppganger blir utført av rengjøringsbyrå.

AVFALL.
Alt avfall skal kildesorteres og legges i rett beholder i søppelskurene. Spesialavfall plasseres i fast oppstilt miljøstasjon ved traktorgarasjen. Følg alle oppslag nøye.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjon for større mengder avfall er etablert på Heggstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandlere.
Avfallscontainer utsettes ved traktorgarasjen tre ganger i året, samt ved behov.

DYREHOLD.
Andelseier/bruker skal søke styret om tillatelse ved anskaffelse av husdyr, vedtektenes § 4-1 punkt 5. Det søkes på eget skjema. Reglene for dyrehold finnes på dette skjemaet.
Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler utendørs fordi matrester kan trekke rotter og mus til husene.

BRUK AV LEILIGHETEN.
Avtrekksventiler på kjøkken, bad, toalett, vaskerom og bod skal holdes åpne.
Dette for å unngå kondens og mugg- og andre soppdannelser. Det skal være god gjennomlufting av leiligheten. Ventil over vinduer bør være åpen. Kortvarig utlufting gjennom balkongdør og vinduer anbefales.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstida, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Balkong og vinduer skal ikke benyttes til lufting av matter/tepper.

Montering av avtrekksvifte på kjøkken mot yttervegg eller eksisterende ventilasjonsanlegg er ikke tillatt. Det kan benyttes resirkuleringsvifte med kullfilter.
Det er ikke tillatt å ta hull på yttervegg.

BADEROM, TOALETT, KRANER OG VANNRØR. (Se vedtektene, § 5-1.)
Andelseier/bruker er ansvarlig i tilfelle uforsiktig omgang med vann. På toalettene skal det kun benyttes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettskåla.
Dette kan føre til at bruker får omkostninger med å stake opp.
Kondens på sisternen skyldes vanligvis dårlig lufting. Dette kan unngåes ved at døra settes på gløtt.
Ved vannavstenging i forbindelse med oppussing, vedlikehold etc. må andelseier/bruker varsle alle beboere i oppgangen.

PARABOLER/ANTENNER, VARMEPUMPER ETC.
Det er ikke tillatt å installere slikt utstyr idet det bl.a. ville føre til forandring av husfasaden.
Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt p.g.a. brannfare.

SKADEDYR.
Andelseier/bruker må straks melde fra til borettslaget hvis det oppdages skadedyr innenfor andelen. Bruker må for egen regning sørge for desinfisering, eller borettslaget iverksetter dette for brukers regning.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i løpet av 2025 avholdt 13 styremøter, og behandlet 122 saker

Deler av styret, samt Frode vaktmester har deltatt i 15 oppfølgingsmøter sammen med prosjektleder/prosjektingeniør Arve Haug fra TOBB, representanter fra Aune Maskin og andre involverte bedrifter.

Flyttinger
I kalenderåret 2025 er det registrert 28 overdragelser i borettslaget
4 søknader om bruksoverlating ble behandlet

Arbeidsmiljø
1.3 årsverk er innmeldt som lønn

Dyrehold
Godkjenning av 6 søknader av dyrehold – 5 hunder og 1 katt

Beboersaker behandlet i styret
22 saker. Bistand fra TOBB i 2 av sakene

Andre forhold

Planlegging og gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med ny avfallsløsning for borettslaget.

Ordinær generalforsamling gjennomført 21.05.2025.

Opprettet ny nettside for borettslaget (www.ovrehavstad.no)

Felling og nyplanting av 2 trær i bjørkeallèen. Dette etter anbefaling av aborist (Trefolk as). Stammene etter de gamle trærne ble lagt på egnet område slik at de inngår som et element i det naturlige kretsløpet. Søknad sendt til Trondheim kommune om dispensasjon for felling - søknaden godkjent med krav om å erstatte med nye trær. Bjørkeallèen er vernet i reguleringsplanen for området.

Asfaltering i borettslaget ble gjennomført. Det gjenstår en strekning før og etter Havstadvegen 7, samt en liten flik ved innkjørsel fra Havstadvegen nr 7 og 15. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i mai 2026. Oppmerking av parkeringsplassene gjennomføres når asfalten blir tørr (2026).

Fasadevask i hele borettslaget.

Montering av nye garasjeportåpnere.

Ny avfallsløsning ble satt i drift desember 2025.

Åpning av gjenbruksbodene i borettslaget desember 2025.

Årlig HMS gjennomgang

Rundskriv og andre informasjonsskriv er sendt fra styret til beboerne i 2025:

01.02, 12.02, 17.03, 27.04, 07.05,15.05, 28.05, 02.07,18.08 x2, 29.08, 01.09, 03.09, 10.09, 03.10, 11.10, 18.10, 21.10, 23.10, 06.11, 10.11, 20.11, 09.12, 24.12

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Sak innmeldt av Ola Langrød:

BeskrivelseTilsvarende forslag - med argumentasjon - var også fremmet i fjor, men fikk ikke flertall.Styrets innstilling var bla. at kr 375,000 representerte gjennomsnittet av godtgjøring for tilsvarende borettslag tilknyttet TOBB.Vi må forholde oss til arbeidsmengden i VÅRT borettslag, og da mener jeg styrets godtgjøring ikke står i rimelig forhold til det økonomiske og juridiske ansvaret vervet innebærer. Med Tobb i ryggen, bla. som forretningsfører, vil kr 225.000 dekke godt opp for «restarbeidet» styret utfører.Jeg støtter meg ellers til Solibo, som er en one-stop-shop for alle borettslag og sameier i Norge.De tar utgangspunkt i et borettslag med 200 leiligheter og uttaler at en sum på kr 300.000 til fordeling til styret ville være BETYDELIG mer enn det som er vanlig for et sameie eller borettslag av denne størrelsesorden.(Kilde: Norges Huseierforbund «Styrehonorarer i borettslag og sameier»)De frigjorte midlene, kr 150.000, i vårt lag, kan eksempelvis benyttes til innkjøp til felleslager av vann og basisvarer – eller benyttes til et par medlemsmøter i året der det føres referat.Opplysning og samhold er aldri å forakte.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Ola Langrød:
«STYREHONORAR» reduseres fra kr 375.000 til kr 225.000

Styrets innstilling: Styret har ikke kjennskap til overnevnte forretningsfører Solibo, i og med at dette er en relativt fersk forretningsfører som ble etablert i 2018 er det betimelig å tro at de representerer mindre og relativt unge borettslag som ikke har samme kompleksiteten, vedlikeholdsbehovet eller bedriver kontinuerlige tilstandsovervåkingen av bygningsmassen som er nødvendig i større borettslag fra 60-tallet.

Dersom man derimot ser på ferskeste statistikk fra større forretningsførere (Tobb og OBOS), som er forretningsfører for flere tilsvarende borettslag som vårt, kan man se at gjennomsnittlig styrehonorar for tilsvarende borettslag er henholdsvis 2000 kr pr boenhet og 1872 kr pr boenhet. Til sammenligning var styrehonoraret i vårt borettslag 1562,5 kr pr boenhet i 2025.

Styret ber om et styrehonorar pålydende samme beløp som i fjor, 375 000 kr.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilgjengelig lek – og aktivitetsplass hele året

Fremsatt av Knut Loe Dønnessen.

Plassen mellom blokk 3 – 7 – 9 og 15 er borettslaget felles arena for lek, aktivitet og sosial interaksjon. Plassen er regulert med steinbelagte stier fra hver av blokkene som fører frem til lekeapparater, ballplass og det runde lysthuset, like opp for baksiden av blokk 9 A.
Fra stue – og kjøkkenvinduet i nr 9 c, har jeg sett barn alene og i samvær med foreldre, gjort iherdige forsøk på å ta seg frem til disser og andre lekeapparat som står ute hele året, men gitt opp, fordi snøen ble for strabasiøs å forsere. Plassen er til bruk for alle og selvfølgelig mest anvendelig på gode sommerdager. F eks førskolebarn er av de av våre beboere som oppholder seg mest nær egen bilig og herav mer avhengig av arenaer som kan gi trygg og variert lek.

Begrunnelsen i tillegg til innledningen;
er at leke- og aktivitetsplassen for våre yngste beboere primært, gis anledning til å utøve lek i nærliggende omgivelser og innenfor et trafikksikkert område. I tillegg til lek og fysisk aktivitet, gir aktiviteten grunnlag for god læring i deres oppvekst og i samvær med jevnaldrende, der de kan bygge vennskap og utvikle seg fysisk motorisk gjennom variasjon og bevegelighet.

Forslag til vedtak: Gangstier, lek – og aktivitetsplassen brøytes og gjøres tilgjengelig for våre yngste beboere spesielt og de det ellers måtte angå for øvrig - vinters tid, slik at snøen ikke hindrer deltakelse og bruk av de lekeapparater og ballplassen som har apparatur stående ute hele året.
Spesielt aktuelt ved tett snødrev og sannsynlig avtagende behov i dager med stabil eller lett snøfall – underforstått et behov ut fra skjønn.

Styrets innstilling: Styret stiller seg i utgangspunktet negativ til dette da det er tidkrevende nok å drive vintervedlikeholdet på veiene i borettslaget i perioder med større snømengder. Rydding av gangveier inn mot lekeplasser samt selve lekeplassene vil komme i siste rekke, og kan kun utføres med lette snørydderedskaper (håndført snøfreser) da bruk av traktor til formålet vil ødelegge grunnen. Erfaringsvis er gangveiene og området rundt lekeappatene generelt nedtråkket og uegnet for brøyting vha. overnevnte utstyr når vaktmester vil være fristilt til å kunne prioritere dette. Styret foreslår at resursene borettslaget har til rådighet for vintervedlikehold disponeres på samme måte som i dag for å kunne opprettholde brøytestandarden vi alle er vant til.

5.2 Finnes det digitalt utenforskap blant våre beboere?

Den teknologiske utvikling brer om seg og preger våre hverdager mer og mer. Fra tidlig i 1990, har det skjedd noe som innvirker på menneskers hverdagslige vaner og gjøremål, enten det gjelder nyhetskonsum, betalingsordninger, tilgang på informasjon, post etc.. Barn og ungdom vokser opp og vet ikke om annet, voksne avlærer manuelle ordninger og øver nesten daglig på ny teknologi, mens mange eldre, har vansker med å henge med i digitaliseringen, passord, koder og det nye språket som følger med i kjølvannet av vår digitale hverdag. Vi taster, skroller, laster ned, streamer deltar på web, teams, handler og osv. TOBB og vårt borettslag, er oppdatert og følger opp og beboerne med – etter beste evne. Men hva med våre eldste seniorer ? For en tid tilbake, traff jeg en som hadde vansker i vårt eget borettslag og i et annet boområde med stabil bosetting (Valentinlyst) fortalte en eldre bekjent der, at det var flere beboere som ikke hadde PC og hørte heller litt med andre beboere om hva som foregikk i eget lag. Hva med våre egne beboere?

Begrunnelse i tillegg til innledningen:
I respekt av eldre seniorer i vårt borettslag som eventuelt måtte befinne seg i en manuell situasjon og herav i digitalt utenforskap, finne ordninger som bidrar til inkludering i vårt bo-fellesskap. Det trenger slett ikke alene være alderen isolert som virker inn i vår selvstendige digitaliserte samfunnsorden. Årsaker kan være mange. Bl.a. vet vi at synsfunksjon kan medvirke, motoriske ferdigheter likeså og kognisjon påvirke hverdagene for mange og bidra til nedsatt funksjonsevne.

Forslag til vedtak: Foreslår at Generalforsamlingen støtter et forslag om å gi vårt valgte styre i oppdrag å kartlegge om noen av våre beboere er i en tilsvarende lik situasjon og at korrespondanse digitalt ikke er tilgjengelig. Eventuelt, avtaler en ordning med den/de/dem det eventuelt angår, slik at de likeverdig blir tilført den informasjon som formidles til oss andre i laget digitalt.

Styrets innstilling: Informasjon fra styret til beboere går fortrinnsvis ut via Tobbs digitale tjeneste «Min Side». Der legger styret ut meldinger på en digital oppslagstavle. Når det kommer nye poster de blir det sendt epost til andelseierne samt varsel på mobiltelefon dersom man benytter Tobb app for «Min side». Informasjon fra Tobb til beboere går også ut via «Min Side». Styret har oversikt over hvem og hvor mange som er aktive brukere av «Min Side». En funksjon i denne digitale tjenesten er at man kan reservere seg for elektronisk kommunikasjon. Styret har innsyn i hvem som har reservert seg, og disse vil få tilsvarende informasjon som legges ut digitalt som et rundskriv på papir. Riktig nok samles det opp flere oppslag på samme rundskriv, så frekvensen på fysiske rundskriv er vesentlig lavere enn de digitale. Dersom styret skal ut med kritisk eller særs viktig informasjon leveres dette, på papir, omgående i alle andelers postkasser samt oppslag i oppgangene. Som kartleggingsarbeid utover dette, kan styret sende ut informasjon om «Min Side» og betydningen av reservasjon om elektronisk kommunikasjon. Det anmodes at de som eventuelt trenger hjelp med dette tar kontakt med styret for bistand.

5.3 Tilfluktsrom

Fremsatt av Ola Langrød

Jeg meldte inn sak innenfor fristen til generalforsamlingen i fjor, og ba om en orientering ang. temaet tilfluktsrom for lagets beboere. Dette ble av styret nektet behandlet med følgende begrunnelse:

«Det er ganske strenge regler for hva som kan tas opp under en generalforsamling. Deres foreslåtte sak møter ikke kriteriene i og med at den legges frem som en orienteringssak uten noe vedtak som det kan stemmes over. For at man skal kunne gjøre et vedtak i generalforsamling må et vedtaksforslag følge innkallingen.

Styret foreslår at det heller sendes ut et separat orienteringsskriv som blant annet redegjør for dine spørsmål, samt generell informasjon om egenberedskap for beboere i borettslag»

Jeg fikk heller ikke gehør for at det kunne stemmes over om det skulle tas inn på saklista da dagsorden skulle vedtas. I stedet ble det bestemt at orientering skulle gis umiddelbart etter at årsmøtet var slutt.

En slik orientering ble aldri gitt.

Jeg har heller ikke registrert noe «separat orienteringsskriv» i løpet av året som har gått.

Så jeg prøver meg igjen:

Vi befinner oss nå i et år som myndighetene benevner som totalberedskapsåret. Det er dermed kanskje på sin plass om også styret er med på å diskutere og vurdere om de kan bidra til den samlede beredskapen i borettslaget. Styret har ikke et lovpålagt ansvar for beredskap, men et godt tips fra DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) til hvordan styrer kan bidra til å styrke egenberedskapen i et borettslag er: «Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon.»

Myndighetene anbefaler at borettslagsstyrer setter beredskap på dagsorden i styre- og årsmøter og vurderer felles beredskapslager. De oppfordres dessuten til å sikre at fellesområder/kjellere kan brukes som trygge oppholdssteder om nødvendig. (Jfr. Brosjyren «Egenberedskap i borettslag og sameier» utgitt av DSB)

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Ola Langrød:

1. **Tilfluktsrommene settes i stand til det de er tiltenkt å være.**

Det sies at lukene som var beregnet som fluktvei er murt igjen.

Strakstiltak: I så fall gjenåpnes disse.

Styret pålegges videre å innhente informasjon om hva som ellers kreves for å tilfredsstille sikkerhetsmessig standard og holder beboerne orientert om saken.

Dersom istandsettingen vil kreve særlige økonomiske utlegg, bes styret legge dette fram for ekstraordinær generalforsamling eller eventuelt ordinær generalforsamling.

2. **Det opprettes egenberedskapslagre i fellesrom (Tilfluktsrom).**

Styrets innstilling: Styret har i vinter vært i kontakt med en leverandør som har spesialisert seg på rehabilitering av gamle tilfluktsrom, Beredskapsservice AS (heretter kaldt leverandøren), for å få råd om hva som må til for å få de gamle kjellerrommene opp på en standard som tilfluktsrom.

De gamle kjellerrommene har et gulvareal på ca 14 m2. Leverandøren vil ikke anbefale å bygge eller reetablere tilfluktsrom som har gulvareal mindre enn 40 m2, pga. utstyrskravene som slår inn når man benytter tilfluktsrombegrepet som igjen fører til at som rom under 40m2 får for liten personkapasitet. Det vi eventuelt kan etablere er såkalte dekningsrom, som ikke stiller samme utstyrskravet til ventilasjon, sanitæranlegg, egen strømforsyning, nødbelysning, nødstrømsanlegg etc.

Selv om utstyrskravet til dekningsrom er lavere enn i tilfluktsrom, er det fortsatt en del som må på plass. Som et minimum må det etableres ventilasjonsanlegg i kjellerrommet (enklere type enn i tilfluktsrom) for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet, rømningsvei må reetableres, ståldør må rehabiliteres eventuelt byttes og diverse beredskapsutstyr må på plass (vann, lommelykter, pledd, førstehjelpsutstyr etc).

Leverandøren har gitt et grovt estimat på kostnaden per rom for å etablere dekningsrom som tilfredsstiller dagens krav:

- Reetablere rømningsvei: 100 000 kr

- Ventilasjonsanlegg: 125 000 kr

- Div. bygg tilpassing, elektro, beredskapsutstyr, etc: 150 000 kr

- Opsjon 1: Rehabilitering av eksisterende ståldør: 100 000 kr

- Opsjon 2: Ny ståldør inn til dekningsrom: 250 000 kr

Ut fra dette estimatet vil etablering av dekningsrom koste mellom 475 000 og 625 000 kr pr rom. I tillegg tilkommer årlige kostnader med vedlikehold og tilsyn av rommene. I tillegg til disse kostnadene må dagens boder i kjeller selvfølgelig avvikles, samt at alle H0402 leilighetene må avse garasjeplassene sine for ikke å kunne sperre rømningsveien opp fra kjelleren.

Borettslaget har i dag 40 kjellerrom. Dersom alle skal omdefineres til dekningsrom, etter dagens standard, vil dette ha en estimert kostnadsramme på 19 – 25 millioner kr.

Bygningene i borettslaget begynner å nærme seg behov for omfattende rehabilitering noe som selvfølgelig er snakk om betydelig høyere summer enn overnevnte kostnadsestimat, men man kommer langt på vei med overnevnte summer. Styret foreslår å ikke etablere dekningsrom eller tilfluktsrom, men heller ha muligheten til å gjennomføre byggrehabilitering med minst mulig husleieøkning i fremtiden.

Styret anbefaler ikke at borettslaget skal holde beredskapslager bestående av konsumerbare næringsmidler da feil lagring av dette kan få alvorlige konsekvenser for de som eventuelt inntar disse, samt oppfølging og vedlikehold av andre

beredskapsartikler vil være en kontinuerlig og tidkrevende prosess i et borettslag med 240 andeler. Styret viser heller til anbefalingene fra DSB, direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, om at alle husholdninger skal kunne klare seg selv i minst sju dager ved en krise. Viser for øvrig til DSB's nettside for tips og råd angående egenberedskap, eventuelt brosjyren alle mottok i posten fra DSB høsten 2024.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Jens Erling Skjærvik Iversen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kenneth Landrø
Gunnar Myhre

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Paul Anton Letnes
Heidi Bøe Roaldsøy
Kristin Tuv Steinardatter
Monica Valø
Per Christian Wiken

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Sverre André Harøy
Eli Hukkelås
Anne Lise Nicholaisen
Kristin Brenne Vikan

6.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

30.04.26
Borettslaget Øvre Havstad
styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/ årsmøte i Borettslaget Øvre Havstad

Tid: Tirsdag 22.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Havstein Bydelskafé

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Ny avfallsløsning for borettslaget

Trondheim kommune har som målsetting at byen skal ha 40-50% nedgravde avfallsløsninger innen 2030. I den forbindelse ble vi kontaktet av Trondheim Renholdsverk (TRV) som anbefaler vårt borettslag å gå over til nedgravd løsning. Mosleh Badakhsh, prosjektingeniør infrastruktur hos TRV, deltar for å presentere denne løsningen, sammenholdt med overflateløsningen. I tillegg deltar prosjektleder Arve Haug som er prosjektingeniør - Byggavdeling hos TOBB.

Styresak nr. 20250030, 30.4.2025

Budsjett inkl mva 4 097 316,45,- (viser til tabell utarbeidet av Arve Haug)

Renovasjonsgebyr nedgravde avfallskontainere 856 800,- inkl mva pr år

Renovasjonsgebyr overflatekontainere 1 342 972,- inkl mva pr år

Lånekostnader pt 5,45% rente(Handelsbanken), nåværende lån slås sammen med nytt lån, 10 års nedbetaling.

Ingen økning av felleskostnader i forbindelse med opptak av lån og refinansiering.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å gå for nedgravd løsning.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

22.04.2025
Borettslaget Øvre Havstad
Styret

Årsmelding 2024 for Borettslaget Øvre Havstad

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Øvre Havstad for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jens Erling Skjærvik Iversen
Annet, Frode Rosten
Styremedlem, Lillian Solberg
Styremedlem, Gunnar Myhre
Styremedlem, Kenneth Pondus Landrø
Styremedlem, Bodil Stenkløv
Varamedlem, Per Christian Wiken
Varamedlem, Kristin Tuv Steinardatter
Varamedlem, Sverre André Harøy
Varamedlem, Heidi Bøe Roaldsøy
Varamedlem, Ingrid Gjelten

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i løpet av 2024 avholdt 16 styremøter, og behandlet 149 saker

Flyttinger

I kalenderåret 2024 er det registrert 16 overdragelser i borettslaget
3 søknader om bruksoverlating ble behandlet

Arbeidsmiljø

1.34 årsverk er innmeldt som lønn

Dyrehold

Godkjenning av 6 søknader av dyrehold – 4 hunder og 2 katter

Beboersaker behandlet i styret:

22 saker. Bistand fra TOBB i 5 av sakene.

Andre forhold

Planlegging og gjennomføring av beboermøte avholdt 17 januar. Tema: Ny framtidig avfallshåndtering.

Viser til oppsummering av beboermøtet lagt ut 10.01 på TOBB/mitt borettslag/oppslag.no.

Ny framtidig avfallshåndtering: pågående gjennom hele året. Befaringer med TRV vedrørende alternative plasseringer, innhenting av tilbud fra entreprenør, befaringer med entreprenør.

Planlegging og gjennomføring av dugnad gjennomført tirsdag 14 mai

Ordinær generalforsamling gjennomført 21.05

Befaring av trær og busker på området med Trefolk AS (består av 3 fagutdannede arborister).

Beskjæring og fjerning av trær utført av Trefolk AS.

Søknad til Trondheim kommune(27.09) om felling av 2 syke trær i bjørkealleen. Påvist ved befaring av Trefolk. Søknad godkjent 27.12 med følgende vilkår: «De nye trærne må plantes slik at allépreget ivaretas. Nye trær må være bjørk med vekstmulighet for å blir like høye og med like stort kroneomfang som de gjenstående trærne i alleen.»

Utplanting av stauder i borettslagets urner og krukker. Dette vil være en mer bærekraftig løsning enn å kjøpe nye blomster hvert år.

Søknad til Eiendomsmegler 1 om støtte til oppgradering av lekeplassene: tildelt 50 000 kr. Under arbeid.

Varmepumper: innhenting av tilbud, innsamling av bestillinger fra beboerne, organisering av montering og tilkobling av varmepumper i leilighetene. Totalt antall montert: 52 stk.

Søknad til Trondheim kommune om etablering av leskur for ventende busspassasjerer. (Sak på generalforsamlingen 2024). Søknaden avslått av Trondheim kommune. Viser til oppslag av 01.12.2024 på TOBB/mitt borettslag/oppslag.no

Ny hjemmeside for borettslaget – under arbeid.

Omdisponering av søppelskur – under arbeid.

Årlig HMS gjennomgang

Rundskriv og andre informasjonsskriv er sendt fra styret til beboerne 2024:

10.01, 04.02, 03.03,13.03 x2, 02.04 x2, 17.04, 08.05, 01.07 x2, 12.08, 14.09, 09.10, 17.10, 15.11, 01.12, 03.12

Styret i Borettslaget Øvre Havstad

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		10 937 774	9 528 456	9 814 322	11 370 742
Felleskostnader kapitaldel		2 785 416	2 834 088	2 784 431	2 435 047
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 356 480	1 598 400	1 357 800	1 569 500
Andre driftsinntekter	1	154 602	647 881	0	100 000
Sum driftsinntekter		**15 234 272**	**14 608 825**	**13 956 553**	**15 475 289**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 565 862	-1 416 226	-1 783 388	-1 702 994
Styrehonorar		-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Avskrivninger		-281 522	-281 522	-281 522	-281 522
Forretningsførerhonorar		-282 530	-273 504	-282 500	-295 000
Honorar administrative tjenester		-60 046	-56 796	-62 900	-58 170
Eksterne honorar	3	-73 064	-79 764	-25 000	-46 000
Kontingent boligbyggelag		-106 400	-100 100	-107 800	-106 400
Drifts- og serviceavtaler	4	-124 481	-99 078	-133 100	-77 800
Renholdstjenester		-380 390	-481 252	-385 900	-401 750
Løpende vedlikehold	5	-982 939	-575 670	-800 000	-664 700
Periodisk vedlikehold	6	-2 827 665	-130 249	-500 000	-1 212 700
Elektroniske fellesavtaler		-1 429 020	-1 360 092	-1 357 800	-1 569 500
Forsikring		-794 349	-709 911	-793 108	-842 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 033 358	-2 879 676	-3 250 000	-3 408 680
Eiendomsavgifter		-1 079 257	-1 142 855	-1 200 000	-1 123 200
Energi, felles		-712 676	-727 074	-699 300	-764 000
Andre driftsutgifter	7	-337 460	-360 344	-294 700	-440 500
Sum driftskostnader		**-14 446 019**	**-11 049 114**	**-12 332 018**	**-13 370 716**
DRIFTSRESULTAT		**788 253**	**3 559 711**	**1 624 535**	**2 104 573**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		223 008	113 979	100 000	70 000
Finanskostnader		-910 786	-885 847	-768 734	-881 194
Netto finansposter		**-687 778**	**-771 868**	**-668 734**	**-811 194**
Resultat før skattekostnad		**100 475**	**2 787 843**	**955 801**	**1 293 379**
Ordinært resultat etter skatt		100 475	2 787 843	955 801	1 293 379
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**100 475**	**2 787 843**	**955 801**	**1 293 379**
Disponering av totalresultat:		100 475	2 787 843	955 801	1 293 379
Overført til annen egenkapital		100 475	2 787 843	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	55 451 676	55 451 676
Andre anleggsmidler	9	8 423 233	4 425 783
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		100	100
Sum anleggsmidler		**63 875 009**	**59 877 559**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	36 853	25 221
Periodiserte kostnader		1 224 133	1 123 901
Andre fordringer	10	0	4 845
Mellomregning Klare Finans	10	179 194	172 253
Opptjente renter		223 008	113 979
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	5 786 888	3 184 513
Sum omløpsmidler		**7 450 076**	**4 624 712**
SUM EIENDELER		**71 325 085**	**64 502 271**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	44 946 508	44 846 033
Sum egenkapital		**44 970 508**	**44 870 033**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	17 338 099	12 791 721
Borettsinnskudd	13, 15	5 073 000	5 073 000
Sum langsiktig gjeld		**22 411 099**	**17 864 721**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 362 578	1 240 202
Skyldig off. myndigheter		166 284	141 025
Forskudd kunder		200 238	172 246
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		133 628	121 995
Påløpte kostnader		80 750	92 048
Sum kortsiktig gjeld		**3 943 478**	**1 767 517**
Sum gjeld		**26 354 577**	**19 632 238**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 325 085**	**64 502 271**
Pantstillelser	13	22 411 099	17 864 721

Sted:_____, dato:_____

Jens Erling Skjærvik Iversen Leder	Gunnar Myhre Styremedlem	Bodil Stenkløv Styremedlem
Lillian Solberg Styremedlem	Kenneth Landrø Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune. Det drives fra 7021 Trondheim

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	112 908	101 061
Tilskudd	0	487 500
Andre leieinntekter	15 799	0
Inntekt ved eierskifter	20 000	44 000
Utleie av utstyr og areal	0	15 321
Salg fra Vippsløsning	5 895	0
Sum andre inntekter	**154 602**	**647 881**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 090 459	989 255
Refusjoner	11 374	-11 374
Arbeidsgiveravgift	237 089	219 918
Feriepenger	122 254	121 995
Pensjonskostnader	67 045	52 782
AFP-premie	22 536	19 529
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 605	7 858
Andre lønnskostnader	13 500	16 263
Sum personalkostnader	**1 565 862**	**1 416 226**

Samlet antall årsverk: 1,3
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	25 364	24 076
Fakturerte tjenester	45 075	0
Juridisk rådgivning	2 625	38 500
Teknisk rådgivning	0	17 188
Sum eksterne honorarer	**73 064**	**79 764**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	9 123	12 556
Avtale om skadedyrbekjempelse	23 230	50 252
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	55 000	0
Avtale om parkeringskontroll	37 128	36 270
Sum drifts- og serviceavtaler	**124 481**	**99 078**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	666 989	134 909
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	30 699	183 420
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	135 751	102 870
Reparasjon og vedlikehold uteområde	138 803	145 748
Reparasjon og vedlikehold annet	10 697	8 723
Sum vedlikehold	**982 939**	**575 670**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	988 242	91 080
Prosjektvedlikehold	1 839 423	39 169
Sum periodisk vedlikehold	**2 827 665**	**130 249**

Periodisk vedlikehold gjelder kostnader til portåpner og prosjektvedlikehold er kostnader tilknyttet installering av nedgravde containere

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	18 203	20 970
Verktøy, driftsmateriell, inventar	49 361	9 669
Kontorrekvisita, trykksaker	7 778	7 767
Drift maskiner	76 960	158 472
Gaver	1 049	5 900
Kostnader vedr. styrearbeid	1 900	2 029
Generalforsamling/årsmøte	39 095	30 230
Kurskostnader	0	21 950
Bankgebyrer	1 261	1 185
Andre gebyrer	39 924	11 840
Hjemmeside/internett/TV-abo	85 189	69 382
Dagligvarer	8 550	9 829
Julebord/styresamling	8 194	8 964
Andre kostnader	-2	2 153
Sum andre driftsutgifter	**337 460**	**360 344**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**2 857 195**	**1 686 487**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	100 475	2 787 843
Tilbakeført avskrivning	281 522	281 522
Tilgang av anleggsmidler	-4 278 972	0
Opptak lån	18 791 721	0
Avdrag lån	-14 245 343	-1 898 657
Årets endring i disponible midler	**649 403**	**1 170 709**
Disponible midler i periodens slutt	**3 506 598**	**2 857 195**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**3 506 598**	**2 857 195**

Borettslaget Øvre Havstad - Noter 2025

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Traktorgarasjer	Tomter	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 315 317	36 218 646	0	803 407	917 713	332 164
Årets tilgang :	0	0	4 278 972	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 315 317	36 218 646	4 278 972	803 407	917 713	332 164
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	803 407	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 315 317	36 218 646	4 278 972	0	917 713	332 164
Antatt levetid i år :			20	20		

	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 841 441	2 437 500	755 444	1 446 892	84 573	75 895
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 841 441	2 437 500	755 444	1 446 892	84 573	75 895
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	731 250	491 038	1 446 892	84 573	75 895
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 841 441	1 706 250	264 406	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	243 750	37 772	0	0	0
Antatt levetid i år :		10	20	5	5	3

	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 978
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 978
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 978
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1966.
Rehabiliteringer er gjennomført til og med 2002.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	91 253	76 714
Bankinnskudd	5 695 635	3 107 799
Sum bankinnskudd	**5 786 888**	**3 184 513**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**44 870 033**	**42 082 190**
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	**24 000**	**24 000**
Annen egenkapital 01.01	44 846 033	42 058 190
Årets resultat	100 475	2 787 843
Annen egenkapital 31.12	**44 946 508**	**44 846 033**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**44 970 508**	**44 870 033**

Andelskapitalen er kr 24 000,- fordelt på 240 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**55 451 676**
Restgjeld 31.12	**22 411 099**

Pålydende pantstillelser var 30.073.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:		Refinansiering lånenr 9051.72.88003
Lånenummer:	**90517424500**	**90517330697**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	5.20 %	6.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2034	27.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	18 791 721	16 598 381
Lånesaldo 01.01:	0	12 791 721
Avdrag i perioden:	1 453 622	12 791 721
Opptak i perioden:	18 791 721	0
Lånesaldo 31.12:	**17 338 099**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 698 866	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517424500	68	77 273	5 254 564
	34	73 553	2 500 802
	92	70 668	6 501 456
	46	66 984	3 081 264

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	5 073 000	5 073 000
Sum innskudd	**5 073 000**	**5 073 000**

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Havstein Bydelskafé.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jens Erling Skjærvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bodil Stenkløv

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Reidar Angell Hansen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 35

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 39

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen bemerkninger

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ny avfallsløsning for borettslaget

Trondheim kommune har som målsetting at byen skal ha 40-50% nedgravde avfallsløsninger innen 2030. I den forbindelse ble vi kontaktet av Trondheim Renholdsverk (TRV) som anbefaler vårt borettslag å gå over til nedgravd løsning. Mosleh Badakhsh, prosjektingeniør infrastruktur hos TRV, deltar for å presentere denne løsningen, sammenholdt med overflateløsningen. I tillegg deltar prosjektleder Arve Haug som er prosjektingeniør - Byggavdeling hos TOBB.

Styresak nr. 20250030, 30.4.2025

Budsjett inkl mva 4 097 316,45,- (viser til tabell utarbeidet av Arve Haug)

Renovasjonsgebyr nedgravde avfallskontainere 856 800,- inkl mva pr år

Renovasjonsgebyr overflatekontainere 1 342 972,- inkl mva pr år

Lånekostnader pt 5,45% rente(Handelsbanken), nåværende lån slås sammen med nytt lån, 10 års nedbetaling.

Ingen økning av felleskostnader i forbindelse med opptak av lån og refinansiering.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger nedgravd avfallsløsning med 23 stemmer for, og 14 stemmer mot. 1 blank.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale om låneopptak på inntil kr 6.000.000,- i Handelsbanken. Det slås sammen med vårt nåværende lån til rest ca kr 12.800.000,- og nedbetales over 10 år. Renten blir p.t. 5,45% p.a. (reduksjon i renten som p.t. er 6,25% p.a. på dagens lån). Det blir ingen økning i felleskostnadene i forbindelse med opptak av lån og refinansiering, da årlig terminbeløp ikke vil overstige det beløp som vi p.t. betaler.

Sikkerhet: 3. prioritets pant i borettslagets eiendom etter kr 5.073.000,-, tgl. 14.01.1976, til andelseierne og kr 25.000.000,-, tgl. 10.3.2023, til Stadshypotek AB NUF (ikke 2. prioritets pant etter andelseierne 25.000.000,-, som det står i indikativ tilbud fra Handelsbanken. Jfr. info i Grunnboka).

HAVSTADVEGEN 17A

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstad	Linje 13	**2 min** 0.2 km
Kyvannet	Linje 9	**14 min** 1.1 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	**8 min** 3.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**10 min** 5.9 km
Trondheim Værnes		**36 min**

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	**7 min** 0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	**14 min** 1.2 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	550 elever, 36 klasser	**18 min** 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	**18 min** 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	**21 min** 1.8 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	**19 min** 1.7 km
Skansen Videregående Steinerskole		**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

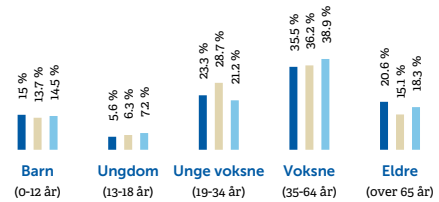
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 93/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Havstad	755	408
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	73 barn	**7 min** 0.6 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	71 barn	**7 min** 0.6 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	59 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad		**4 min**
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

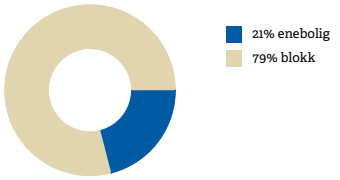
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

SPORT

Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	**5 min** 0.3 km
Nyborg skole	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	**7 min** 0.6 km
3T-Byåsen		**19 min**
EasyFit Byåsen		**6 min**

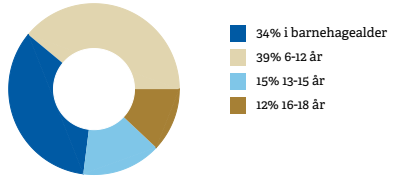
BOLIGMASSE



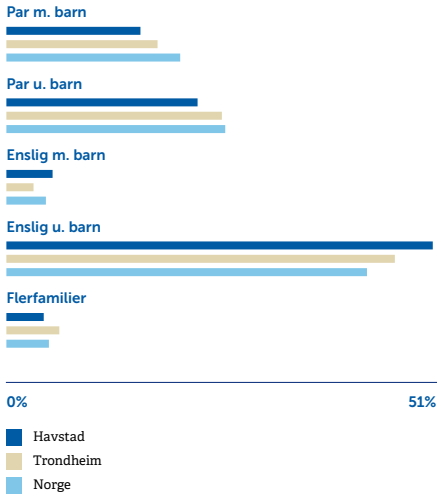
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**17 min**
Vitusapotek Havstad Torg	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



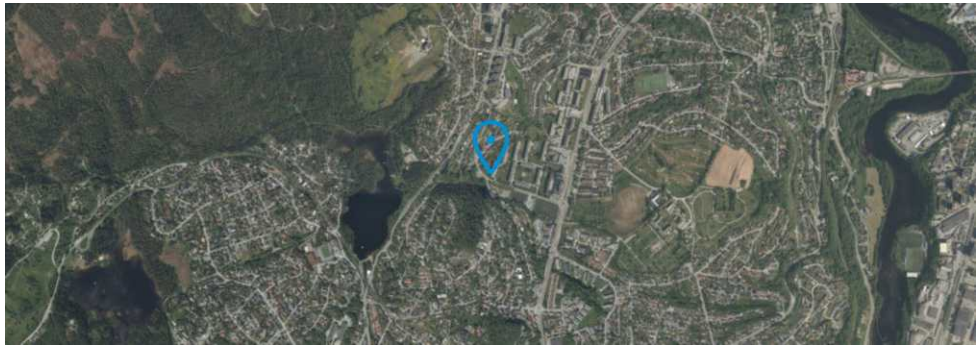
FAMILIESAMMENSETNING

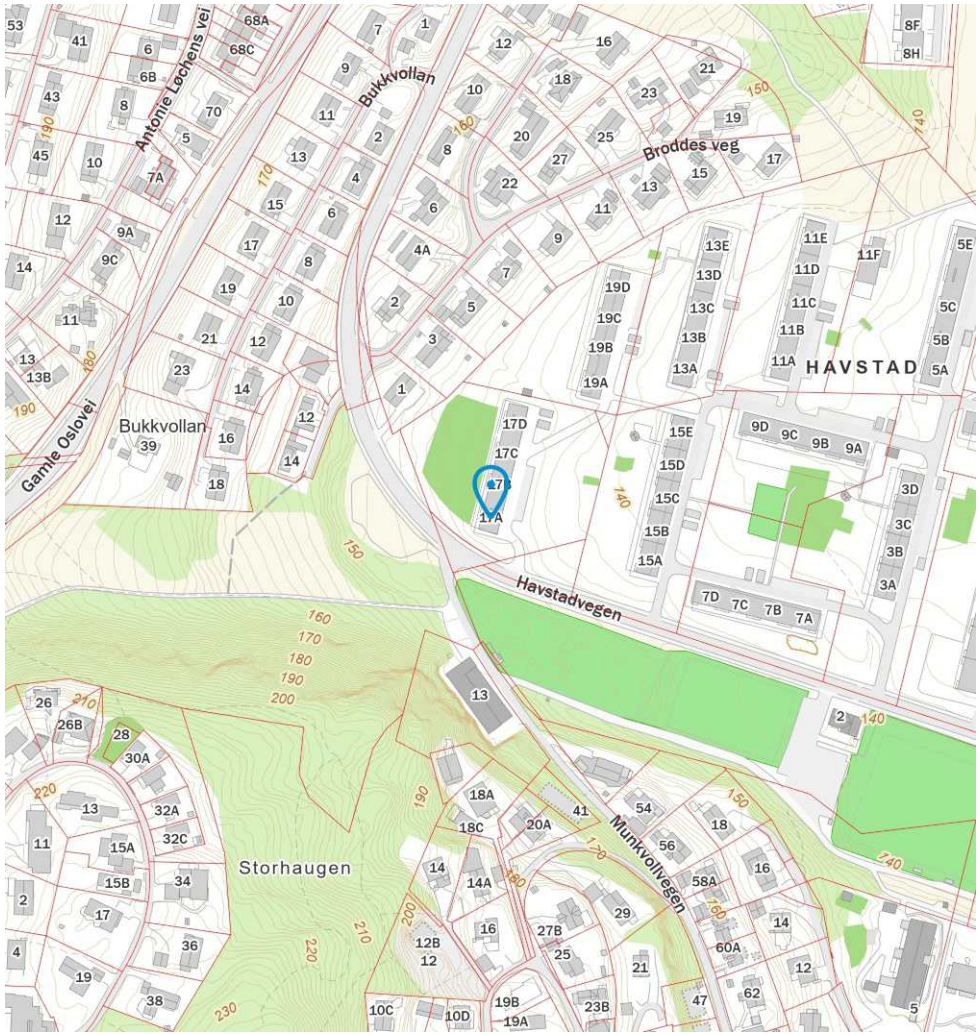


SIVILSTAND

	Havstad	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260045 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Havstadvegen 17A, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 167 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, org.nr. 948720620, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35260045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no