

Velkommen til

Havstadvegen 15A, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havstadvegen 15A
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000,-	**BRA/BRA-i**	87 / 81 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 799 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	80 539,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 879 842,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 606,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havstadvegen 15A, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 135 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, org.nr. 948720620, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 870 539,-
Prisantydning	kr	3 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	80 539,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 879 842,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 889 542,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 606,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 286,-
Felleskostnad driftsdel: 4 100,-
Felleskostnad avdrag: 749,-

Tilleggsytelser:
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 471,-
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 18 071 173,- pr 01-10-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517424500, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 01.10.2025: 18 071 173
Andel av saldo: 80 540
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å 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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 87 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad,

loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

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
2

Parkering
GARASJE:
Alle leiligheter disponerer en garasjeplass i sokkeletasjen på blokken. Det er montert elbillader på aktuell plass.

PARKERING:
Det er innført privatrettslig parkering i Borettslaget Øvre Havstad. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert i smartoblat.

Gjesteparkering må registreres i SmartOblat.

Borettslagets eiendom

Gnr. 96, Bnr. 202, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 573 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Borettslaget eier også gnr/bnr: 96/195, 96/197, 96/202, 96/203, 96/229, 96/230, 96/238, 96/239.

Byggeår
1969

Innhold
2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, 3 stk. soverom og 2 stk. boder

1. etasje: Leiligheten disponerer bod.

Kjeller: Leiligheten disponerer bod.

Standard
Entré (6,2 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights.
Innredning: Porttelefon.

Soverom 1 (7,6 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobe.

Soverom 2 (7,7 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobe.

Soverom 3 (10,9 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Panelovn.

Stue (21,0 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.
Kjøkken (12,4 m²):
Laminat på gulv. Malte flater, samt malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombi kjøl/fryseskap. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Bod 1 (1,4 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygde hyller.

Vaskerom (2,3 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Varmtvannstank. Utslagsvask i metall med veggmontert 1-greps blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad (4,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert med veggmontert lysarmatur. Overskap. Dusjkabinett med 2 stk. dusjdører i glass samt integrert blandebatteri og dusjgarnityr. Høyskap.
Naturlig avtrekk.

Bod 2 (1,8 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygde hyller.

Toalettrom (1,1 m²):
Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Vegghengt toalett. Servant med 1-greps blandebatteri, samt speil.

Standard iht. takstmann.

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, 23 og 13 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).

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
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1969 og er på 3 etasjer over underetasje. Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong.
Utvendige fasader er kledd med liggende fasadeplater.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

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

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 15.07.1964.

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 og vedfyring.

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 - ORANSJE

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:
- 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 991 199,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 964 794,-.

Andel felles formue
kr 12 796,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
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 er ferdig forhåndsprøvd. Kontakt megler for mer informasjon.

Eier
Randi Lillealtern

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
Det gjøres oppmerksom på at det i tilstandsrapporten fremgår at det ikke er etablert lekkasjesikring i forbindelse med veggmontert toalett. Arbeidet med utført av K. Lund i 2023, hvor det er uenigheter mellom utførende og takstmann hvorvidt dette er et krav eller ikke. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Følgende vil ikke følge med i handelen:
- Liftgardiner på kjøkkenet
- Vegghylle i teak på stua over spisebordet
- Sengebunn og madrasser i plassbygd seng
- Speil i entreen

Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- opprinnelig vaskerom er i dag bad.
- opprinnelig bad er i dag vaskerom.
- entré er åpnet mot stue.

Dette er ikke søknadspliktige endringer.

Boder som leiligheten disponerer i kjeller og i 1. etasje er medregnet i boligens BRA.

Sameiets/Borettslagets økonomiske status for 2024:
Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 14 608 825,-
Driftskostnader: -11 049 114,-
Driftsresultat: 2 787 843,-
Årsresultat: 2 787 843,-

Borettslagets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 13 956 553,-
Driftskostnader: -12 332 018,-
Driftsresultat: 1 624 535,-
Årsresultat: 955 801,-

Ifølge nytt EU-direktiv skal alle boligbygg oppnå minimum energiklasse E innen 2030, og det vil bli relevant med utskiftning av vinduer i borettslaget. Styret ser utskifting av vinduer som del av en større oppussing, og for å unngå en større husleieøkning ønsker ikke styret å

starte med dette før dagens lån er innfridd i 2030. Samt i ly av det nye EU-direktivet vil borettslaget vente å se om det kommer statlige støtteordninger de kan dra nytte av. Det er foreløpig ikke vedtatt verken oppgradering eller økning av felleskostnader.

Dyrehold:
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
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.022,-
Fotograf kr. 3.950,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Stylist (veiledning) kr. 1.990,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.525,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 09-10-2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som bad.
- Opprinnelig bad brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Maler Bjørn Røstum
Beskrivelse av arbeidet: Malte og la gulvbelegg på vaskerom og
toalettrom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: K. Lund
Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt toalett med sisterne og håndvask på toalettrom. Oppgraderte sluk, satte inn ny varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Fjeldseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Kobla til smart varmtvannstank på vaskerom, la nye kurser til vaskerom.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Sluk på vaskerom ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2023.

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?: 2023
Firmanavn: Fjeldseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser ble trukket i forbindelse med renovering av vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Fjeldseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på to av soverommene, i stua og på kjøkkenet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

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

småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 09.10.2025
- energiattest
- selgers egenerklæring datert 06.10.2025
- reguleringsplaner
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- midlertidig innflytningstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- vedtekter
- ordensregler
- Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/årsmøte i Borettslaget Øvre Havstad med protokoll
- Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad med protokoll
- resultat- og balanseregnskap
- årsmelding 2024

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






















DEN SMARUTETE
KOKEBOKEN


Miele
SIEMENS


GET
OUTDOOR
MORE




Bymarka




Boktrven





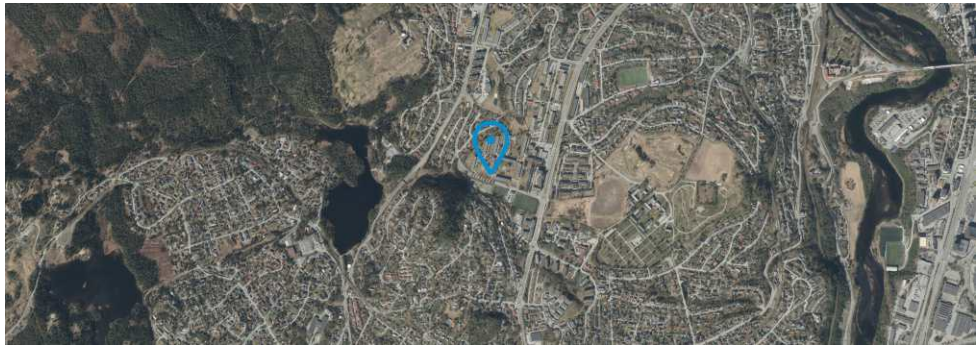

Miele
W1 Excellence
PowerWash & TwinDos & 9kg

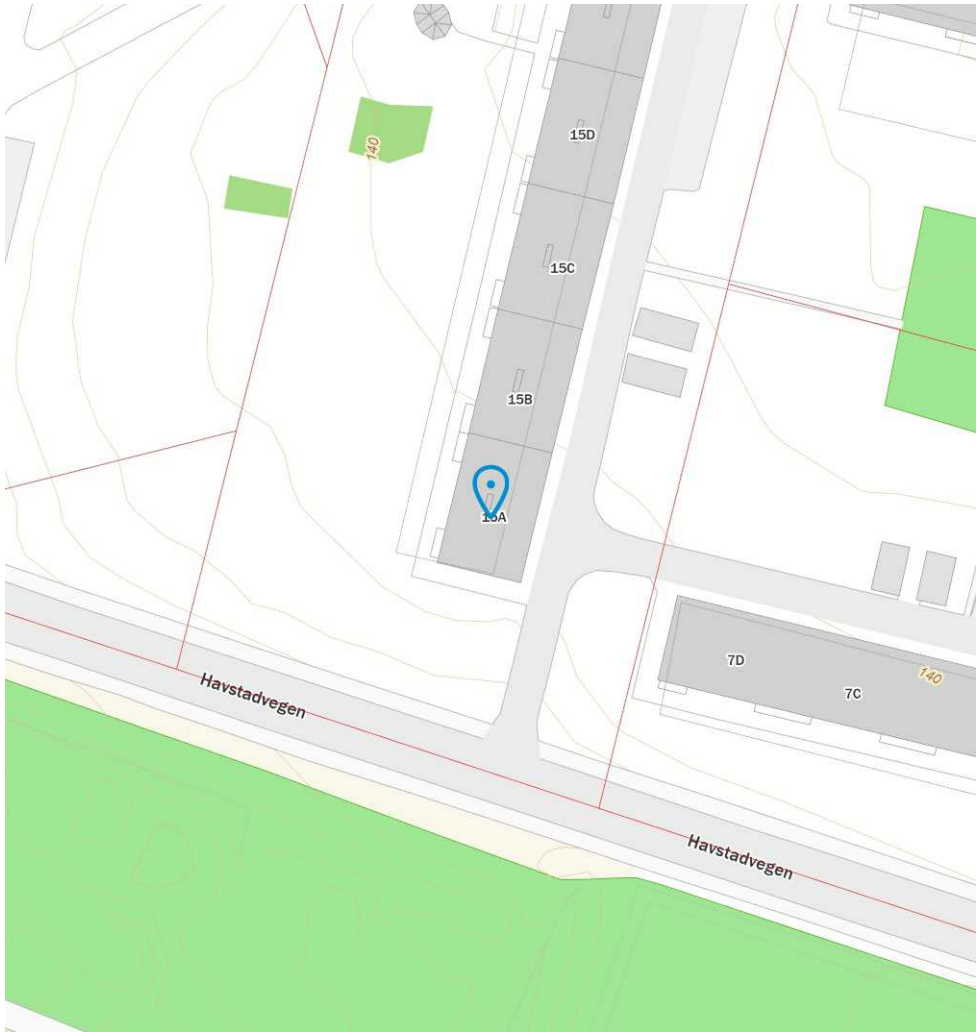

MAMA
PAPA

Notater









2. Etasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje
Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 202
Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22596-1002 **Referansenummer:** FK7977

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1969 og er på 3 etasjer over underetasje. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med liggende fasadeplater. Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (6,2 m²): Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights. Innredning: Porttelefon.

Soverom 1 (7,6 m²): Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Garderobe.

Soverom 2 (7,7 m²): Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Garderobe.

Soverom 3 (10,9 m²): Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Panelovn.

Stue (21,0 m²): Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights. Innredning: Vedovn. Utgang til balkong.

Bod 1 (1,4 m²): Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Plassbygde hyller.

Bod 2 (1,8 m²): Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Plassbygde hyller.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,3 m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling. Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert med veggmontert lysarmatur. Overskap. Dusjkabinett med 2 stk. dusjdører i glass samt integrert blandebatteri og dusjgarnityr. Høyskap.
Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (12,4 m²): Laminat på gulv. Malte flater, samt malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombi kjøl/fryseskap. Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM Gå til side

Vaskerom (2,3 m²): Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning: Varmtvannstank, utslagsvask i metall med veggmontert 1-greps blandebatteri, kran og avløp for vaskemaskin.

Toalettrom (1,1 m²): Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Vegghengt toalett, servant med 1-greps blandebatteri samt speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannstank.
Sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje

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

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som bad.
- Opprinnelig bad brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

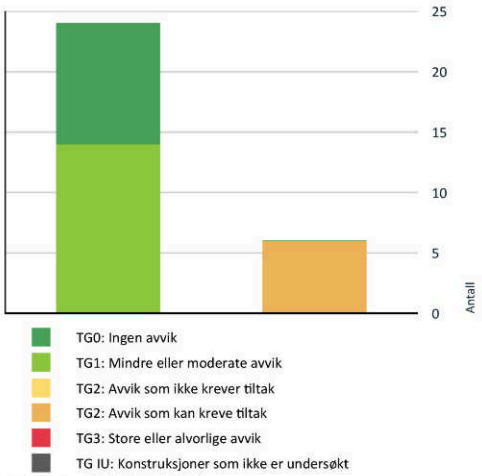
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt.

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunktet, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskisser er kun ment som illustrason og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overfladisk inspeksjon

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- TG2 gis på kobberrør av eldre dato.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring i forbindelse med veggmontert toalett på innebygd sisterne i toalettrommet, noe som kreves i forskrit for skjulte/innebygde vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

- Det er dør inn til bod 2 som leder fra badet. Ved terskel er det flat overgang mellom flis og terskel. Det registreres at det er ca 10mm fall fra høyeste punkt ved terskel til topp slukrist.
- Det er påvist bom under fliser foran baderomsinnredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1969

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Leiligheten har vinduer med karmer/rammer i tre med aluminium kledning på utsiden i fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør i glatt utførelse fra ukjent årstall.

Entrédør hører normalt under felles ansvar i større borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i borettslaget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue er oppført som en betongkonstruksjon fra byggeår som senere ble rehabilitert og utvidet med en metall konstruksjon på ukjent dato. Betongkonstruksjonen er innfelt i bygningskroppen og delvis utkraget i front. Gulvet er belagt med terrassebord som har avrenning fra gulv via underliggende plater og renne i front. Rekkverket består av metall og er utvendig kledd med plater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer i stue og kjøkken er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 0 Radon

Leiligheten er plassert over felles garasje. I forskrift stilles det ikke krav til radonsperre i boligen som er plassert over godt ventilerte grunnplan.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har teglsteinspipe fra byggeår som ble rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2018 ifølge uttalelser fra styret.

Det er montert ildsted i stuen fra ukjent årstall. Sotluke er plassert i garasjetak i fellesgarasje.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader av varierende alder.

Enkelte dører har mindre justeringsbehov for å gå friksjonsfritt mot karm. Dette går ikke utover dørens tiltenkte funksjon, og er forventbart utifra sesongvariasjon.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i følge eiers egenerklæring og uttalelser ved befaring pusset opp i 2023.

Det henvises til egenerklæring for utfyllende informasjon om hvem og hva som er utført i forbindelsen med oppussingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Høydeforskjell fra topp vinylbelegg ved dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 80mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2023. Rommet har synlig vinylbelegg som er tilsluttet sluket med klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask med vegghengt 1- greps bladebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin samt varmtvannstank.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet fremstår med synlig tettesjikt på gulv, hulltaking er derfor ikke gjennomført. Istedet for hulltaking er det utført overflatesøk med fuktindikator på utsatte overflater ved vask, sluk og ved gjennomføringer. I tillegg er skjøter kontrollert. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre avvik på befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra ukjent årstall. Ingen dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler, eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt slett flate i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 10mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

- Det er dør inn til bod 2 som leder fra badet. Ved terskel er det flat overgang mellom flis og terskel. Det registreres at det er ca 10mm fall fra høyeste punkt ved terskel til topp slukrist.
- Det er påvist bom under fliser foran baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det er etablert dusjkabinett på badet med direkte avløp til sluk, dette reduserer risikoen for vannansamlinger på baderomsgulvet. Det forhindrer derimot ikke mot lekkasjer utenfor dusjkabinettet, det er derfor viktig å holde oppsikt med rør og rørkoblinger på badet generelt, slik at eventuelle lekkasjer blir utbedret på et tidlig tidspunkt. Videre er det behov for å kontrollere sluket, slik at man sikrer god avrenning og unngår tilstoppinger og redusert effektivitet ved eventuelle lekkasjer.

- Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Utbedring av fliser med bom /hulrom må sees i sammenheng med en rehabilitering av rommet i sin helhet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ned mot klemring er det påført flislim, noe som skjuler tilslutningen mellom tettesjikt/sluk og ev. mansjett. Det forutsettes at membran/mansjetten er klemt til sluket med klemring på en faglig god måte slik at overgangen er tett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner.
- Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater.
- Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning. Det anbefales i tillegg at skjøter og overflater jevnlig inspiseres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert med veggmontert lysarmatur. Overskap. Dusjkabinett med 2 stk. dusjdører i glass samt integrert blandebatteri og dusjgarnityr. Høyskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettkjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er av ukjent dato.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombi kjøl/fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er pusset opp i 2023 ifølge selgers egenerklæring.

Vinylbelegg på gulv. Malt mur og malte flater på vegger. Malt slett himlingsflate. Vegghengt toalett. Servant med 1-greps blandebatteri, samt speil.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber på bad, kjøkken, vaskerom og toalettrom er i all hovedsak av eldre ukjent dato/fra byggeår, med unntak av noen nyere tilpasninger av rør. Stoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken.

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

- TG2 gis på kobberrør av eldre dato.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring i forbindelse med veggmontert toalett på innebygd sisterne i toalettrommet, noe som kreves i forskrit for skjulte/innebygde vanninstallasjoner i rom uten sluk.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv i forbindelse med veggmontert toalett på toalettrommet for å lukke avviket.

- Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller problemer med de besiktigede deler, men pga. alder er det viktig å foreta jevnlige inspeksjoner av synlige rør og koblinger. Boligen har eldre vannledninger hvor man må kunne forvente utskiftning eller reparasjoner etter behov. Det er å anbefale at det under eventuell fremtidig rehabilitering byttes rør i leiligheten til en moderne installasjon hvor eventuelle lekkasjer ledes til sluk/avløp (rør-i-rør system).

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra de respektive oppussings årene, som er tilsluttet borettslagets felles avløps stammer i støpejern fra byggeår. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via åpningsvinduer samt ventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.
Tanken har fast el-tilkobling.
Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang ved ytterdør.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist samsvarserklæring fra år 2000 foreligger for arbeid med utskiftninger av skrusikringer til automatsikringer.
   Det er fremlagt rapport fra Tensio datert 07/09-2023, saksnr: 314886, hvor det ikke er funnet feil eller mangler som trenger videre oppfølging.
   Samsvarserklæring for elektriske installasjoner ved oppussinger i 2023 er fremlagt, disse er datert 01/01-2024 og omfatter alle arbeider som er utført etter Tensios el-kontroll.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er utført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften krever. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en EL-kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder, samt tilgjengelig dokumentasjon. 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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og 6 kg brannslukningsapparat.

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

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

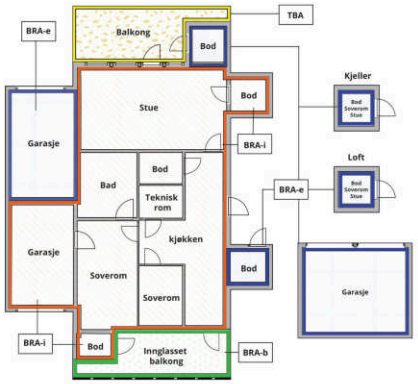
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	81			81	8
Underetasje		4		4	
Kjeller		2		2	
SUM	**81**	**6**			**8**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bod, vaskerom, bad, bod 2, toalettrom		
Underetasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig vaskerom brukes i dag som bad.
- Opprinnelig bad brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etasje	77	10

Havstadvegen 15A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 202
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Randi Lillealtern	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	202		0	6963.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havstadvegen 15A

Hjemmelshaver
Borettslaget Øvre Havstad

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD	948720620			Lillealtern Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
135

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.10.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.10.2025	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Havstadvegen 15A
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182304166
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-178634
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 325 kWh pr. år

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

8 259 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	50 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Randi Lillealtern

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havstadvegen 15A
7021 TRONDHEIM

5001-96/202/0/0

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?:** 2023
   Firmanavn: Maler Bjørn Røstum
   Beskrivelse av arbeidet: Malte og la gulvbelegg på vaskerom og toalettrom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: K. Lund
   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt toalett med sisterne og håndvask på toalettrom. Oppgraderte sluk, satte inn ny varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Fjeldseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Kobla til smart varmtvannstank på vaskerom, la nye kurser til vaskerom.

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

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

Sluk på vaskerom ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2023.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2023
   Firmanavn: Fjeldseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser ble trukket i forbindelse med renovering av vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Fjeldseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på to av somerommene, i stua og på kjøkkenet.

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 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 er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

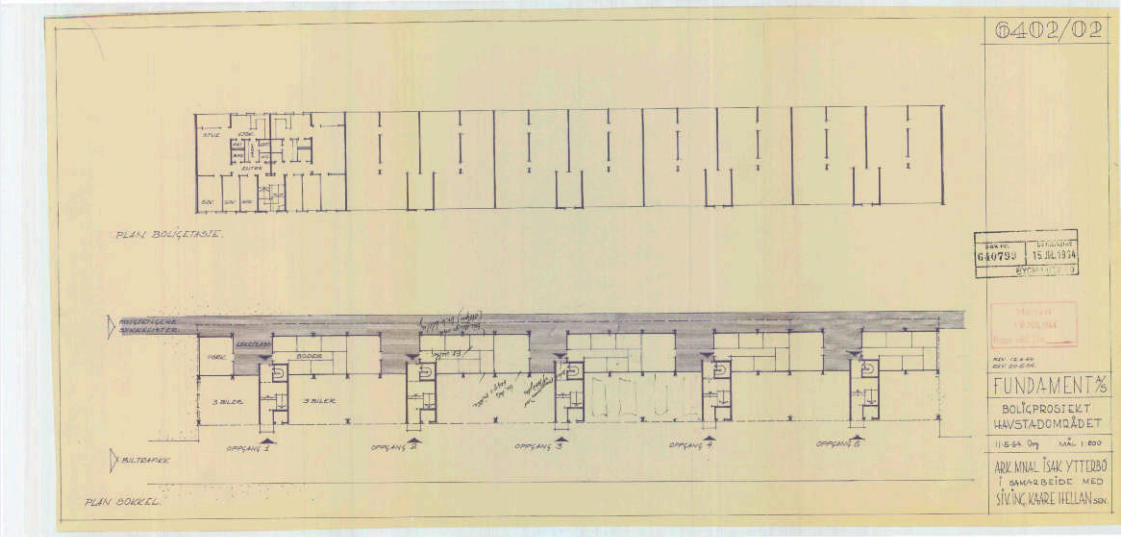
Fundament A/S,
h er

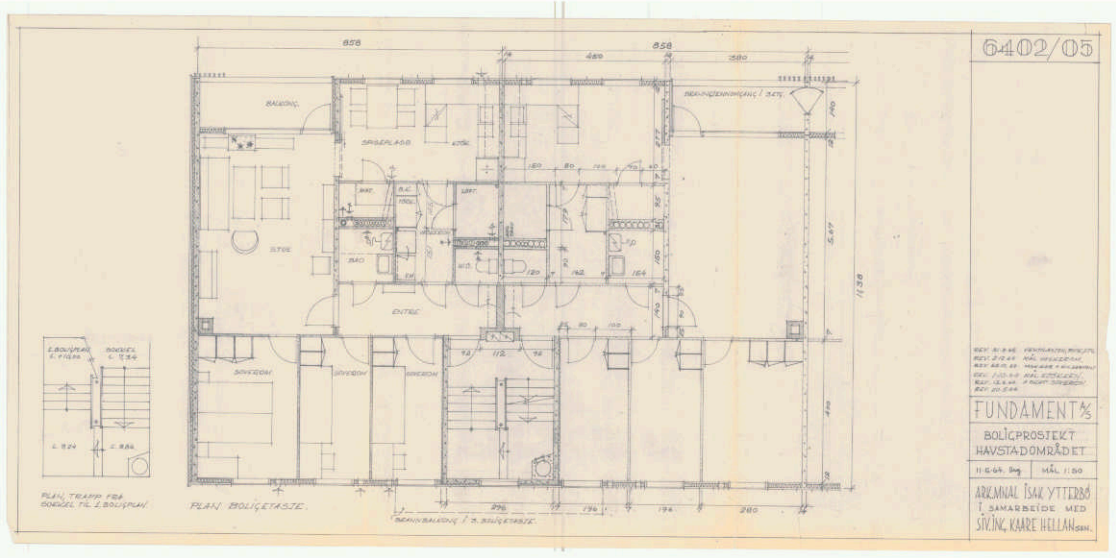
Trondheim, den 18.11.69

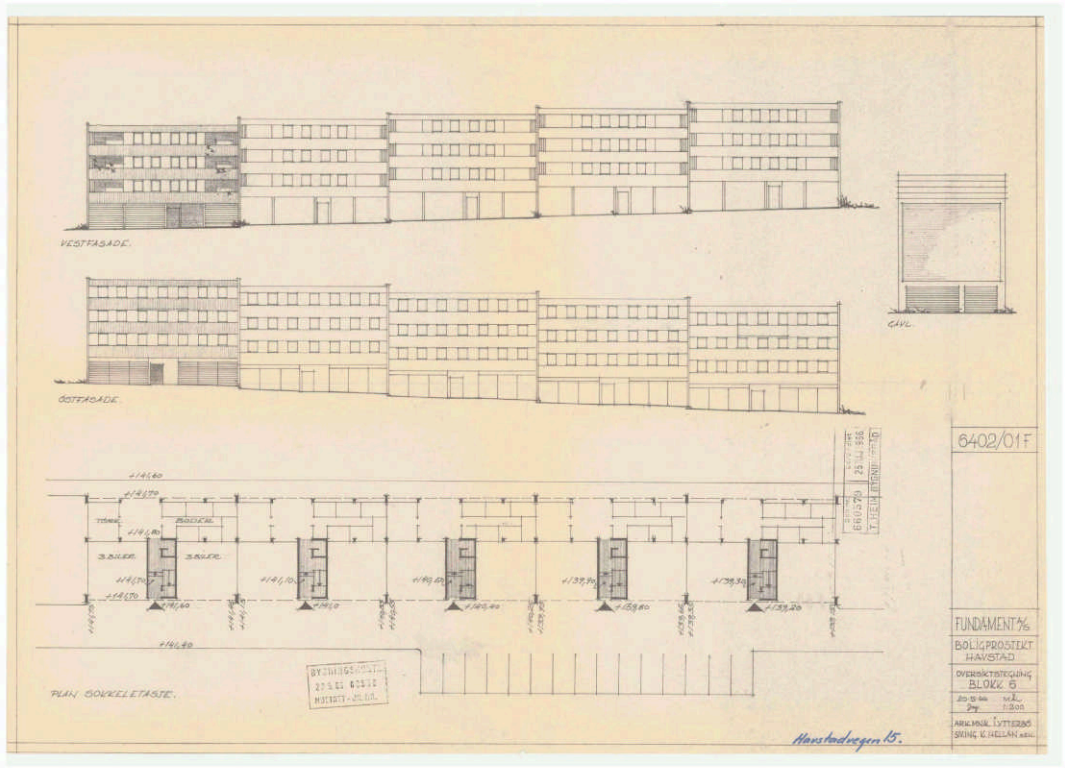
Vedr. Blokker Havstad.

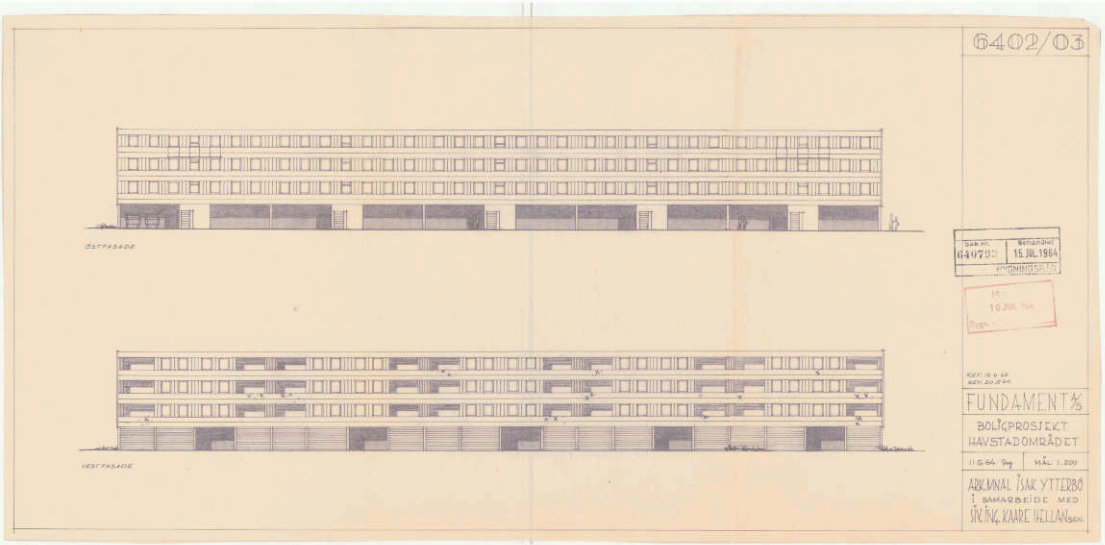
Innflyttingstillatelse er gitt for følgende boligblokker.
Havstadvegen 1.3.5.7.9.11.13.15.17.19 og Byåsvegen 16o.

Olav Hegge
bygningskontrollør




6402/05
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT HAVSTADOMRÅDET
ARK.MNAL ÍSAK YTTERBØ I SAMARBEIDE MED SIV.ING. KAARE HELLAN
PLAN, BOLIGETASJE.
PLAN, TRAPPE FRA SOKKEL TIL 2. BOLIGPLAN


VESTFASADE.
ØSTFASADE.
GAVL.
PLAN, SOKKELETASJE.
6402/01F
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT HAVSTAD
OVERSIKTSTEGNING BLOKK 6
Havstadvegen 15.

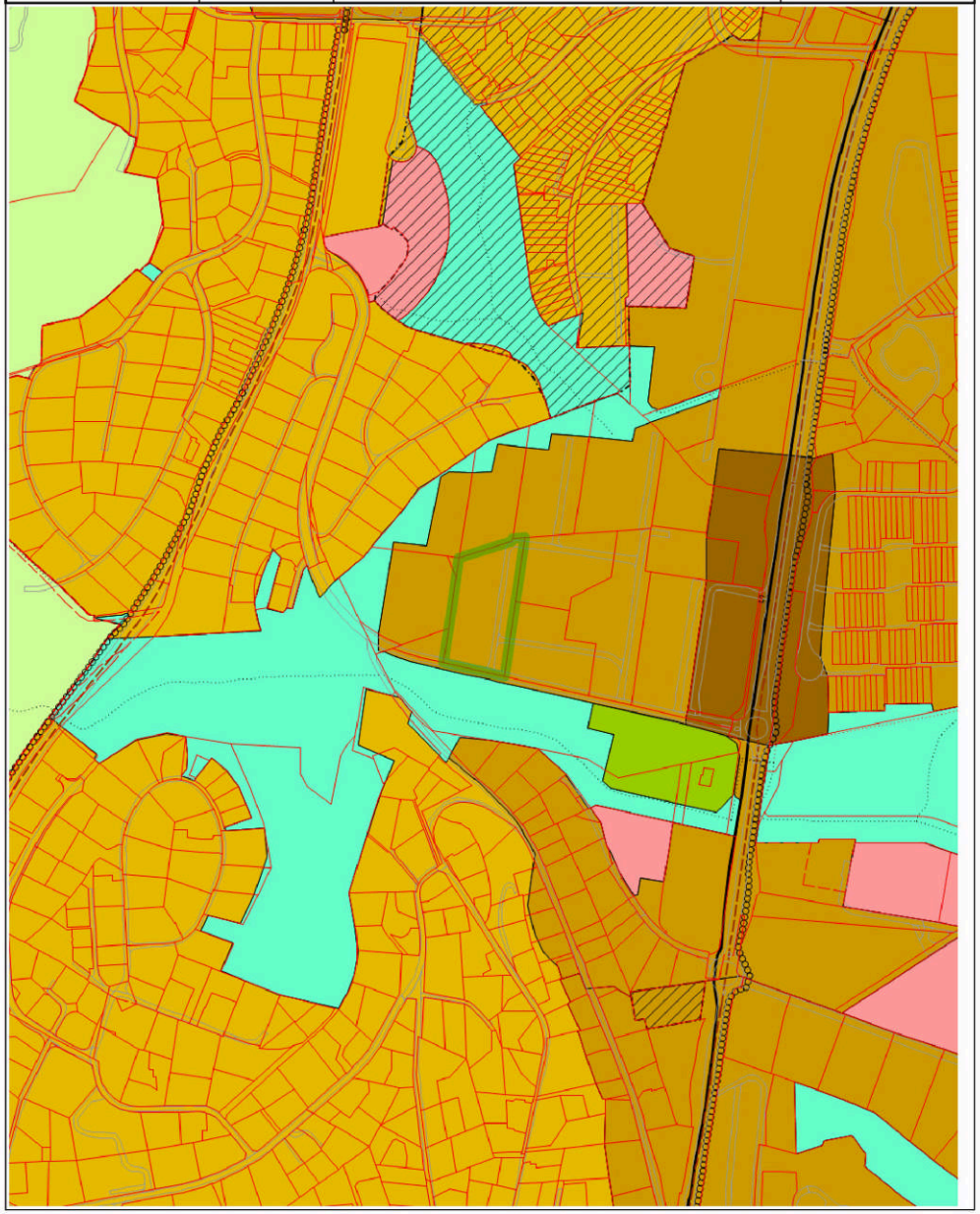


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 202	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 15A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

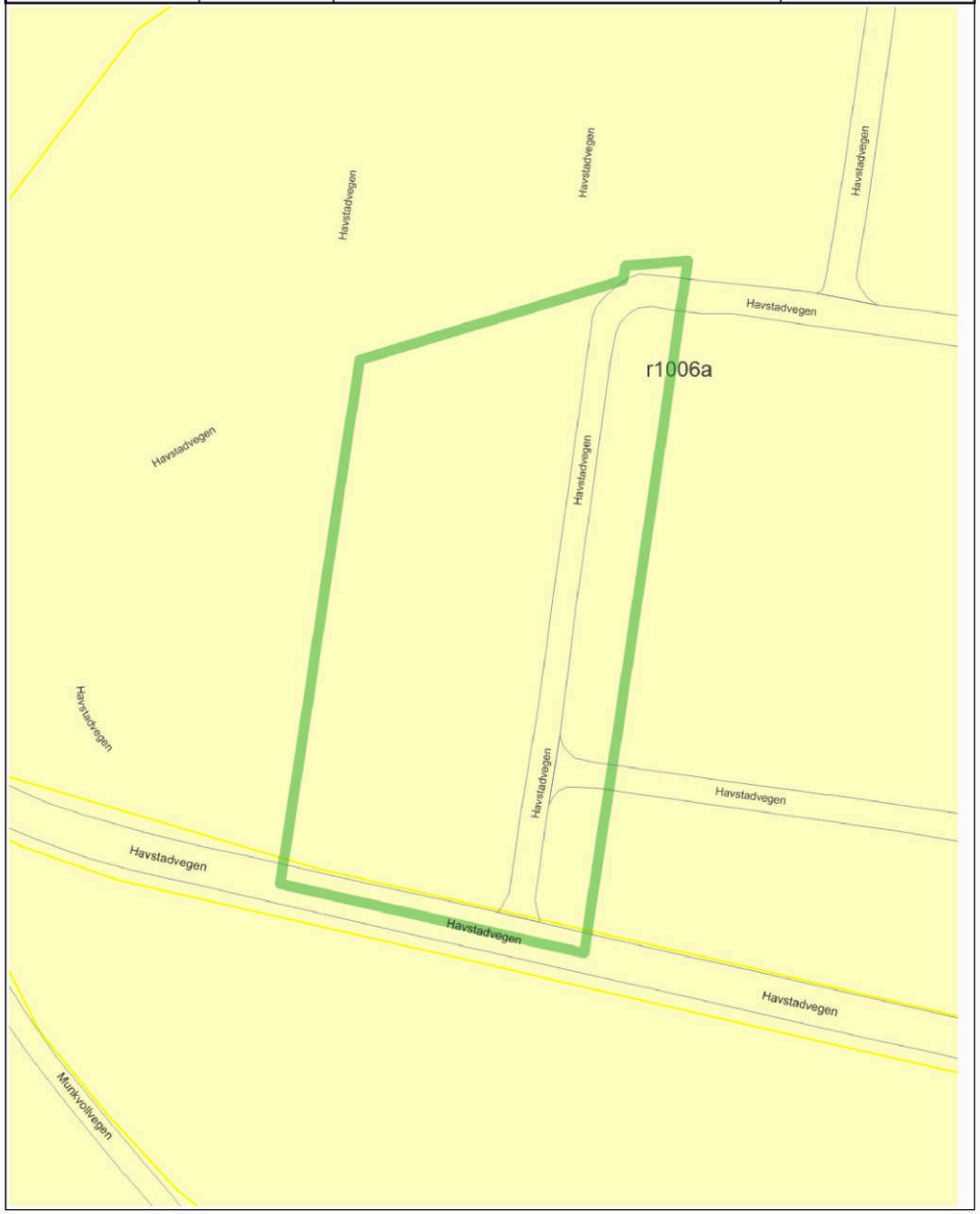
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 202	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 15A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

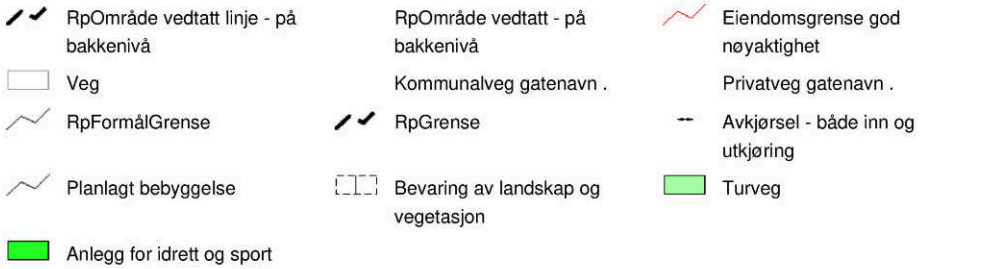
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 202	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 15A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl. 17:00
Sted: Havstein bydelskafe

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Felles beskrivelse og begrunnelse for alle forslag innsendt av Knut Loe Dønnessen:

Vi lever i en tid, preget av økonomisk usikkerhet og som berører løpende – og forventede utgifter fremover for borettslaget og som direkte vil berøre enhver andelseier og beboers hverdag. I den anledning, er det høyst aktuelt å vurdere kritisk om noen utgifter kan reduseres uten at laget som enhet og beboernes behov og livssituasjon forringes i kvalitet.

Styregodtgjøring 2024 og tilsvarende budsjett for 2025

Frem til og med virksomhetsåret 2020 var styrehonoraret pålydende 192.000 og bakover endret med små justeringer. Fra 2021 ble det endret til 360.000 og for 2024 budsjettert med + 15.000 til 375.000 uten at antall styremøter eller antallet saker økte. Jeg er fullstendig klar over at det utføres arbeid mellom møtene, men styrehonorar er noe vi som lag, har påvirkning til å gjøre noe med – om vi vil ! Spørsmålet blir derfor om årsaken til endringen og hva styrearbeidet omfatter for 5 valgte pers i dag.

Fra min side, handler det ikke om misunnelse, sjalusi eller negativ betontoning i det hele

tatt, men en positiv mulighet som beboerne kan veksle på å delta i og herav mulighet til å påvirke utviklingen til felles kollektiv nytte for laget og beboerne / beboergrupperinger..

Har selv vært styrevalgt ved 3 anledninger (3 x 2 år) siden jeg flyttet hit i 1977. Mitt valg har vært å sitte perioden ut ad gangen og gi andre muligheten til å komme inn med andre ideer og ønsker. Enhver bestemmer selvfølgelig sin egen lengde, selvfølgelig.

I dag skal regnskapsåret 2024 behandles og budsjettet for 2025 oppført lengst ut til høyere i oversikten. I regnskapet er 375 000 oppført, fordi det ble budsjettet slik i fjor. Styrehonoraret er en godtgjøring og påskjønnelse til valgt styre, for hva og hvordan styrearbeidet er utført gjennom året 2024 og hvordan generalforsamlingen vurderer styrearbeidet og omfanget. Forslaget er tuftet på min oppfattelse gjennom ett år, mengden arbeid sammenlignet med min egen styretid tidligere og sett i forhold til lagets økonomiske situasjon. Eventuell endring i budsjettposten for 2025, er tatt inn, for å tydelighjøre hvilket beløp som kan anses aktuelt for 2025, men kan endres både ned og oppover.

Merker meg at kontakten mellom styret og beboerne i all hovedsak skjer på nett – for øvrig greit nok for min del. At antall møter og saker pr år ikke skiller seg fra tidligere år, sammenlignet med flere år tilbake. At styret i dag ikke har behov for valgt sekretær og som tidligere førte manuelle saksreferater, utførte en betydelig mengde korrespoindanse og protokoller etter hvert møte og felles samlinger. At TOBB som lagets forretningsfører forvalter regnskapsrutiner og oppsett etter styrets perifering og vurderinger. Tatt i betrakning egne styreår og arbeidsmengder, så "ser " jeg ikke at mengden har økt, på annen måte enn at kroneverdien er endret og at lagets økonomiske tilstand er mer anstrengt nå. Vi står foran opplån og økt gjeld sammenholdt med ny renovasjonsordning, vinduene ble skiftet sist i 1992 og er aktuell for utskifting fremover i tillegg til akutte og løpende utgifter uten at BØH kan påvirke kotnadene.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Knut Loe Dønnesen

Foreslår kr 225.000 som godtgjøring for styret i 2024 og at tilsvarende beløp, brukes som budsjettpost for året 2025.

Beløpet gir en besparelse for borettslaget pålydende 150.000 og som derved styrker driftsgrunnlaget. Ber styret i tillegg vurdere noe av beløpet til bedring av barn og unges oppvekstvilkår.

Styrets innstilling: Styret ønsker å opprettholde samme beløp som i fjor på 375 000 kr, som er gjennomsnittet for tilsvarende borettslag tilknyttet TOBB. Styret mener dette beløpet rettferdiggjøres av arbeidsmengden samt den økonomiske og juridiske risikoen vervet innebærer.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask

Innsendt forslag fra Knut Loe Dønnessen, 9C til behandling under sak 5 Saker

I driftsbudsjettet for 2025, er et beløp, kr 500 000 avsatt til oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask. Hvorvidt beløpet er tenkt utført av en aktør for tilsvarende beløp eller er summen av oppmerking og fasadevask, vites ikke. Men foreslår at fasadevask behandles uavhengig av posten samlet. Merknadsfeltet tilkjennegir heller ikke noe om hvem, som er påtenkt å utføre arbeidet. Om stillingsbeskrivelse – og instruks for vaktmester` s oppgavespesifikasjon ikke omfattes av en slik oppgave, så vil jeg foreslå at arfbeidsoppgaven søkes utført av beboere i vårt eget borettslag. Et arbeid som dette, fordrer tørt og forutsigbart vær og kan skje i tiden sen vår, sommer og tidlig høstlig årstid.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Knut Loe Dønnessen, 9C

Foreslår derfor at det søkes etter skoleungdom /studenter over 18 år eller arbeidsledige i yrkesaktiv alder og / eller seniorer som har arbeidsevne, tid og motivasjon tid å utføre et arbeid innenfor sitt eget bomiljø. Selvfølgelig lønnet, men mest sannsynlig ikke tilsvarende beløp av hva et eksternt firma vil forlange for tilsvarende oppmerkning. En arbeidsveileder anses aktuell, noe som bør kunne legges til vår vaktmester å utføre direkte eller indirekte ved overført plan gitt den eller de som anses aktuelle.

Styrets innstilling: Styret har et tidligere vedtak om at oppmerking av parkeringsplasser kan utføres av vaktmester når været tillater det, forutsatt at parkeringsplassen er tømt. Styret har også vedtak om at fasadevask skal utføres av godkjent firma, for å sikre oss at jobben blir utført på en sikker og lovlig måte. Styret foreslår at vedtatt plan for arbeidet følges.

5.2 Oppsett av insektshotell i borettslaget

Innsendt av Reidar Angell Hansen

Å opprettholde et insektshotell i borettslaget kan ha flere viktige fordeler for både miljøet og fellesskapet. Her er noen argumenter for å opprette et insektshotell i borettslaget:

1. Biodiversitet og økosystem: Insektshotell tiltrekker seg pollinerende insekter som bier, humler og sommerfugler, som spiller en essensiell rolle i pollineringen av planter og trær. Dette kan bidra til en sunnere og mer variert vegetasjon i borettslaget, som igjen kan styrke lokal biodiversitet.

2. Støtte til pollinerende insekter: Mange pollinerende insekter er truet på grunn av urbanisering, monokulturer i landbruket og tap av naturlige habitater. Ved å tilby et insektshotell gir borettslaget et viktig tilfluktssted og hjelp til disse insektene, som er avgjørende for matproduksjon og naturens helse.

3. Pedagogisk verdi: Insektshotellene kan fungere som et pedagogisk verktøy for både voksne og barn. Borettslaget kan bruke det som et prosjekt for å øke bevisstheten om naturens betydning og om hvordan vi kan bidra til å beskytte miljøet. Det gir mulighet for læring og kan være en fin aktivitet for borettslagets barn.

4. Estetisk forbedring: Insektshotellene kan være en fin og kreativ del av borettslagets uteområde. De kan designes på en estetisk tiltalende måte, som et naturlig og fargerikt innslag som beriker borettslagets fellesarealer.

5. Økt fellesskapsfølelse: Å ha et insektshotell kan fremme en sterkere fellesskapsfølelse i borettslaget. Det kan engasjere beboerne i felles aktiviteter som å lage, vedlikeholde og observere hotellene. Dette kan bidra til sosialt samhold og styrke fellesskapet rundt miljøarbeid.

6. Enkel vedlikehold og lave kostnader: Et insektshotell krever lite vedlikehold og er et kostnadseffektivt tiltak. Det kan lages av enkle materialer, som treverk, bambusrør og halm, og kan være et rimelig initiativ med stor gevinst for miljøet.

7. Lokale forpliktelser og bærekraftsmål: Mange borettslag har som mål å være mer bærekraftige og miljøvennlige. Ved å opprettholde et insektshotell, kan borettslaget bidra til å oppfylle bærekraftsmålene ved å beskytte pollinerende insekter og fremme økologisk balanse.

Sammenfattende kan man si at insektshotell i borettslaget er et konkret og positivt tiltak som fremmer både biologisk mangfold, fellesskapsfølelse, estetikk og bærekraft.

Lenke til artikkel:

https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/naturmangfold/innsiktsartiklernaturmangfold/hvorfor-er-insektene-sa-viktige/id2645758/

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget undersøker og legger en plan for hvor insektshotell/hoteller skal settes opp i borettslaget som et tiltak for bevaring av bl.a. polinerende ville insekter. Ordningen evalueres og nye hotell vurderes årlig.

Styrets innstilling: Det nedsettes en arbeidsgruppe som samarbeider med styret for å finne egnede plasser for insektshotell. Arbeidsgruppen dannes blant interesserte i borettslaget.

Styret foreslår at Reidar Angell Hansen leder denne gruppen.

5.3 Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS

Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS innsendt av Knut Loe Dønnessen

Forholdet parkering berører ikke meg primært. Av regnskapsoversikten for året 2024, så er ikke beløpet i seg seg avskrekkende høyt, men er behovet i dag nødvbendig? Borettslagets område vedr parkering, er svært sjelden fulltalling. En evaluering er aktuell å foreta med utgangspunkt i beboernes erfaringer. Det fordres disiplin fra beboernes side, når en parkering skjer og glemmes dette og uhellet er ute, så finner bileier en lite hyggelig hilsen under vindusviskeren, når bileier kommer ut etter en korftere eller lengre parkering. Andre kan værfe heldig og parkere både på hjørnet av blokker og i veibanen, men kikke bli oppdaget

Forslag til vedtak: Forslag fra Knut Loe Dønnessen
Sett på bakgrunn av borettslaget økonomiske stilling i dag og fremover, foreslår jeg at avtalen med Trondheim Parkering AS sies opp og at det heller settes opp et skilt om privat parkering og at styret og vaktmester finner en løsning som ivaretar borettslagets interesser på dette området.

Styrets innstilling: Styret ønsker å beholde parkeringskontroll som utføres i dag. Årsaken til at man inngikk avtalen med Trondheim parkering AS var mye feilparkering og fremmedparkering som skapte problemer for beboerne i borettslaget. Det gjelder også muligheten til å taue bort biler som blir stående over lang tid. Dette er noe borettslaget ikke har myndighet til å gjøre. Etter at parkeringskontrollen tredde i kraft har det blitt bedre parkeringsforhold i borettslaget.

5.4 Fast vikar for vaktmester ved behov

Jeg kan minnes fra jeg flyttet inn i borettslaget i 1977, at en vikar for vaktmester fantes i eget miljø og som hadde tilstrekkelig kompetanse til å betjene grovt sett de behov som var aktuelle å dekke. Vedkommende arbeidet time mot time og det synes urimelig å forvente at vår vaktmester i dag, skal komme til boområdet i en akutt værmessig endring, som krever tilsyn og praktisk hjelp. I en beboerundersøkelse jeg gjennomførte i sammenheng med studier tilbake til 1984, så fantes den gang ca 850 personer med opphold i borettslaghet. Mange av dem voksne og med håndverksmessig kompetanse som gjerne kunne utført oppgaver for bomiljøet. Antallet i dag, vites selvfølgelig ikke, men at en person med kompetanse til å utføre praktiske oppgaver, når akutte værforhold krever umiddelbar tilstedeværelse – kraftig tett snøfall etc, er kanskje mer mulig å finne og som kan avlaste fast ansatt vaktmester akutt, ved fravær og ferieavikling o.l., anses som en investgering for så vel vedkommende som borettslaget og bomiljet sett under ett. Tidligere var Terje Helmersen en som påtok slike oppgaver og jeg minnes at han utførte sine arbeidsoppgaver veldig pålitelig og flott ! En vikar bør ikke være fast styremedlem, fordi styret er generalforsamlingens administrative representant overfor bl.a. ansatte i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslag Knut Loe Dønnessen:

Foreslår at det opprettes en fast vikar for vaktmester i i dennes fravær og at styret vurderer kompetansekrav sammen med fast vaktmester og sender ut en intern utlysning etter en egnet person som kan bekle en slik arbeidsoppgave.

Styrets innstilling: Styret jobber med å finne en kandidat som kan jobbe i perioden mai - september.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingrid Gjelten
Sverre Andre Harøy
Heidi Bøe Roaldsøy
Kristin Tuv Steinarsdatter
Per Christian Wiken

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eli Hukkelås
Frøydis Viken Jøssund

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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.

29.04.2025
Borettslaget Øvre Havstad
styret

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		9 528 456	11 446 872	9 553 559	9 814 322
Felleskostnader kapitaldel		2 834 088	0	2 809 361	2 784 431
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 598 400	1 465 920	1 599 750	1 357 800
Andre driftsinntekter	1	647 881	72 807	0	0
Sum driftsinntekter		**14 608 825**	**12 985 599**	**13 962 670**	**13 956 553**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 416 226	-1 465 294	-1 746 615	-1 783 388
Styrehonorar		-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Avskrivninger		-281 522	-286 710	-281 500	-281 522
Forretningsførerhonorar		-273 504	-265 293	-273 500	-282 500
Honorar administrative tjenester		-56 796	-59 326	-53 150	-62 900
Eksterne honorar	3	-79 764	-31 031	-23 000	-25 000
Kontingent boligbyggelag		-100 100	-90 000	-100 000	-107 800
Drifts- og serviceavtaler	4	-99 078	-85 005	-91 900	-133 100
Renholdstjenester		-481 252	-555 039	-500 000	-385 900
Løpende vedlikehold	5	-575 670	-624 835	-600 000	-800 000
Periodisk vedlikehold	6	-130 249	-1 785 238	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 360 092	-1 507 731	-1 599 750	-1 357 800
Forsikring		-709 911	-680 897	-745 200	-793 108
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 879 676	-1 923 494	-2 010 000	-3 250 000
Eiendomsavgifter		-1 142 855	-1 121 295	-1 177 400	-1 200 000
Energi, felles		-727 074	-677 629	-650 000	-699 300
Andre driftsutgifter	7	-360 344	-202 554	-229 800	-294 700
Sum driftskostnader		**-11 049 114**	**-11 736 369**	**-10 956 815**	**-12 332 018**
DRIFTSRESULTAT		**3 559 711**	**1 249 230**	**3 005 855**	**1 624 535**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		113 979	95 503	30 000	100 000
Finanskostnader		-885 847	-822 354	-925 396	-768 734
Netto finansposter		**-771 868**	**-726 851**	**-895 396**	**-668 734**
Resultat før skattekostnad		**2 787 843**	**522 379**	**2 110 459**	**955 801**
Ordinært resultat etter skatt		2 787 843	522 379	2 110 459	955 801
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**2 787 843**	**522 379**	**2 110 459**	**955 801**
Disponering av totalresultat:		2 787 843	522 379	2 110 459	955 801
Overført til annen egenkapital		2 787 843	522 379	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	55 451 676	55 451 676
Andre anleggsmidler	9	4 425 783	4 707 305
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		100	100
Sum anleggsmidler		**59 877 559**	**60 159 081**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	25 221	28 285
Periodiserte kostnader	10	1 123 901	956 463
Andre fordringer	10	4 845	2 154
Mellomregning Klare Finans	10	172 253	145 498
Opptjente renter	10	113 979	95 503
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	3 184 513	1 695 085
Sum omløpsmidler		**4 624 712**	**2 922 989**
SUM EIENDELER		**64 502 271**	**63 082 070**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	24 000	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	44 846 033	42 058 190
Sum egenkapital		**44 870 033**	**42 082 190**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	12 791 721	14 690 378
Borettsinnskudd	13, 15	5 073 000	5 073 000
Sum langsiktig gjeld		**17 864 721**	**19 763 378**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 240 202	779 995
Skyldig off. myndigheter		141 025	126 420
Forskudd kunder		172 246	154 606
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		121 995	111 943
Påløpte kostnader		92 048	63 538
Sum kortsiktig gjeld		**1 767 517**	**1 236 503**
Sum gjeld		**19 632 238**	**20 999 881**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 502 271**	**63 082 070**
Pantstillelser	13	17 864 721	19 763 378

Sted:_____, dato:_____

Jens Erling Skjærvik Iversen
Leder

Gunnar Myhre
Styremedlem

Bodil Stenkløv
Styremedlem

Lillian Solberg
Styremedlem

Kenneth Pondus Landrø
Styremedlem

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.

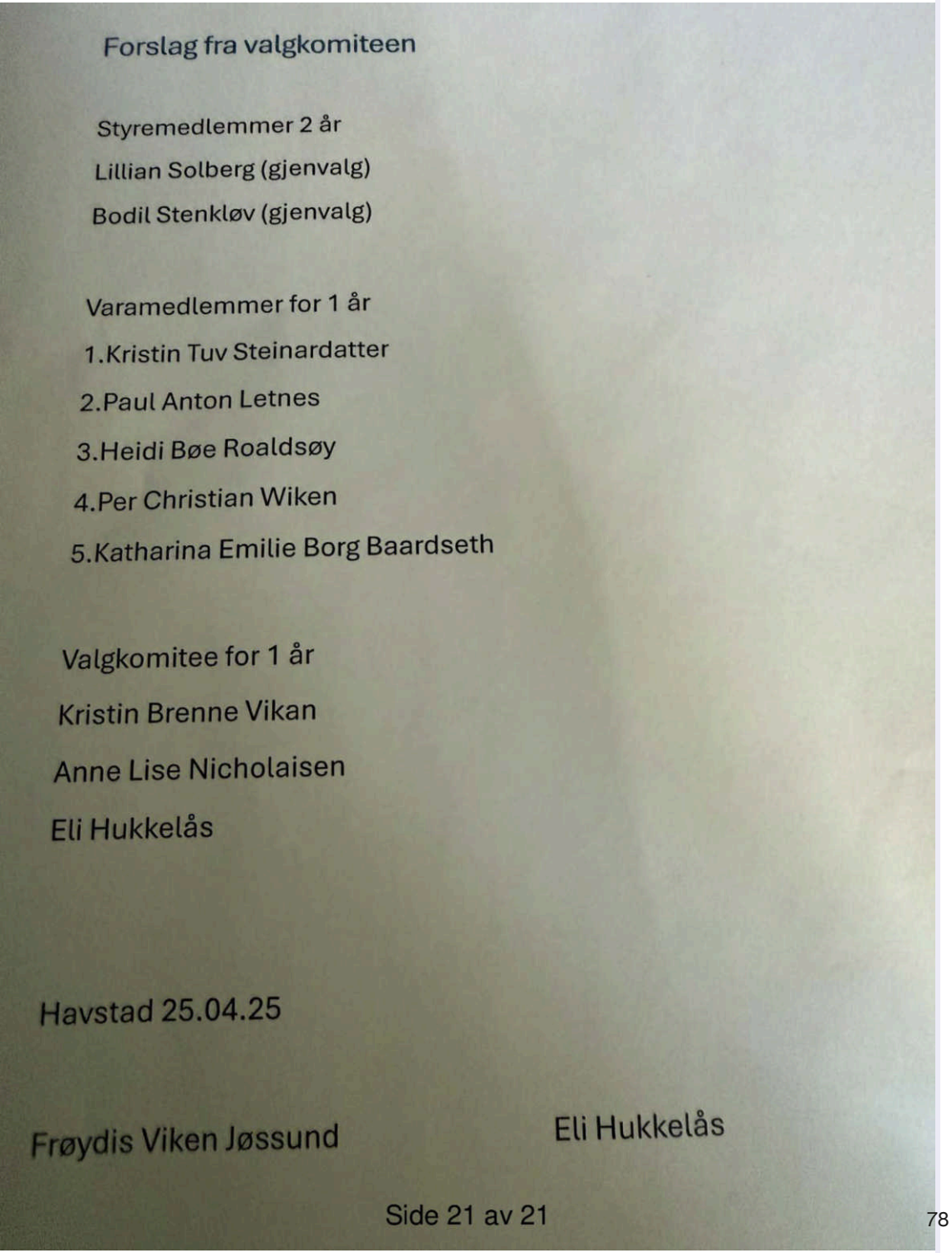
Årlig HMS gjennomgang

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.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Havstein bydelskafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Pondus Landrø

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 26

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Beboer bemerker at en sak han har sendt inn ikke er med med.

"Rettidig innsendt ønske om en orientering ang. tilfluktsrom for beboerne ble av styret avslått som sak å behandle på årsmøtet 2025.
Kravet om en orientering opprettholdes, og det bes tatt opp til votering hvorvidt dette skal føres opp på sakslista - før godkjenning av dagsorden."

Generalforsamlingen tar saken til orientering etter generalforsamlingen er fullført.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Felles beskrivelse og begrunnelse for alle forslag innsendt av Knut Loe Dønnessen:

Vi lever i en tid, preget av økonomisk usikkerhet og som berører løpende – og forventede utgifter fremover for borettslaget og som direkte vil berøre enhver andelseier og beboers hverdag. I den anledning, er det høyst aktuelt å vurdere kritisk om noen utgifter kan reduseres uten at laget som enhet og beboernes behov og livssituasjon forringes i kvalitet.

Styregodtgjøring 2024 og tilsvarende budsjett for 2025

Frem til og med virksomhetsåret 2020 var styrehonoraret pålydende 192.000 og bakover endret med små justeringer. Fra 2021 ble det endret til 360.000 og for 2024 budsjettert med + 15.000 til 375.000 uten at antall styremøter eller antallet saker økte. Jeg er fullstendig klar over at det utføres arbeid mellom møtene, men styrehonorar er noe vi som lag, har påvirkning til å gjøre noe med – om vi vil ! Spørsmålet blir derfor om årsaken til endringen og hva styrearbeidet omfatter for 5 valgte pers i dag.

Fra min side, handler det ikke om misunnelse, sjalusi eller negativ betontoning i det hele tatt, men en positiv mulighet som beboerne kan veksle på å delta i og herav mulighet til å påvirke utviklingen til felles kollektiv nytte for laget og beboerne / beboergrupperinger..

Har selv vært styrevalgt ved 3 anledninger (3 x 2 år) siden jeg flyttet hit i 1977. Mitt valg har vært å sitte perioden ut ad gangen og gi andre muligheten til å komme inn med andre ideer og ønsker. Enhver bestemmer selvfølgelig sin egen lengde, selvfølgelig.

I dag skal regnskapsåret 2024 behandles og budsjettet for 2025 oppført lengst ut til høyere i oversikten. I regnskapet er 375 000 oppført, fordi det ble budsjettet slik i fjor. Styrehonoraret er en godtgjøring og påskjønnelse til valgt styre, for hva og hvordan styrearbeidet er utført gjennom året 2024 og hvordan generalforsamlingen vurderer styrearbeidet og omfanget. Forslaget er tuftet på min oppfattelse gjennom ett år, mengden arbeid sammenlignet med min egen styretid tidligere og sett i forhold til lagets økonomiske situasjon. Eventuell endring i budsjettposten for 2025, er tatt inn, for å tydelighjøre hvilket beløp som kan anses aktuelt for 2025, men kan endres både ned og oppover.

Merker meg at kontakten mellom styret og beboerne i all hovedsak skjer på nett – for øvrig greit nok for min del. At antall møter og saker pr år ikke skiller seg fra tidligere år, sammenlignet med flere år tilbake. At styret i dag ikke har behov for valgt sekretær og som tidligere førte manuelle saksreferater, utførte en betydelig mengde korrespoindanse og protokoller etter hvert møte og felles samlinger. At TOBB som lagets forretningsfører forvalter regnskapsrutiner og oppsett etter styrets perifering og vurderinger. Tatt i betrakning egne styreår og arbeidsmengder, så "ser " jeg ikke at mengden har økt, på annen måte enn at kroneverdien er endret og at lagets økonomiske tilstand er mer anstrengt nå. Vi står foran opplån og økt gjeld sammenholdt med ny renovasjonsordning, vinduene ble skiftet sist i 1992 og er aktuell for utskifting fremover i tillegg til akutte og løpende utgifter uten at BØH kan påvirke kotnadene.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 375 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask

Innsendt forslag fra Knut Loe Dønnessen, 9C til behandling under sak 5 Saker

I driftsbudsjettet for 2025, er et beløp, kr 500 000 avsatt til oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask. Hvorvidt beløpet er tenkt utført av en aktør for tilsvarende beløp eller er summen av oppmerking og fasadevask, vites ikke. Men foreslår at fasadevask behandles uavhengig av posten samlet. Merknadsfeltet tilkjennegir heller ikke noe om hvem, som er påtenkt å utføre arbeidet. Om stillingsbeskrivelse – og instruks for vaktmester` s oppgavespesifikasjon ikke omfattes av en slik oppgave, så vil jeg foreslå at arfbeidsoppgaven søkes utført av beboere i vårt eget borettslag. Et arbeid som dette, fordrer tørt og forutsigbart vær og kan skje i tiden sen vår, sommer og tidlig høstlig årstid.

Vedtak:

Saken trekkes av innsender da vaktmester utfører jobben med oppmerking av parkeringplasser i borettslaget.

5.2 Oppsett av insektshotell i borettslaget

Innsendt av Reidar Angell Hansen

Å opprettholde et insektshotell i borettslaget kan ha flere viktige fordeler for både miljøet og fellesskapet. Her er noen argumenter for å opprette et insektshotell i borettslaget:

1. Biodiversitet og økosystem: Insektshotell tiltrekker seg pollinerende insekter som bier, humler og sommerfugler, som spiller en essensiell rolle i pollineringen av planter og trær. Dette kan bidra til en sunnere og mer variert vegetasjon i borettslaget, som igjen kan styrke lokal biodiversitet.

2. Støtte til pollinerende insekter: Mange pollinerende insekter er truet på grunn av urbanisering, monokulturer i landbruket og tap av naturlige habitater. Ved å tilby et insektshotell gir borettslaget et viktig tilfluktssted og hjelp til disse insektene, som er avgjørende for matproduksjon og naturens helse.

3. Pedagogisk verdi: Insektshotellene kan fungere som et pedagogisk verktøy for både voksne og barn. Borettslaget kan bruke det som et prosjekt for å øke bevisstheten om naturens betydning og om hvordan vi kan bidra til å beskytte miljøet. Det gir mulighet for læring og kan være en fin aktivitet for borettslagets barn.

4. Estetisk forbedring: Insektshotellene kan være en fin og kreativ del av borettslagets uteområde. De kan designes på en estetisk tiltalende måte, som et naturlig og fargerikt innslag som beriker borettslagets fellesarealer.

5. Økt fellesskapsfølelse: Å ha et insektshotell kan fremme en sterkere fellesskapsfølelse i borettslaget. Det kan engasjere beboerne i felles aktiviteter som å lage, vedlikeholde og observere hotellene. Dette kan bidra til sosialt samhold og styrke fellesskapet rundt miljøarbeid.

6. Enkel vedlikehold og lave kostnader: Et insektshotell krever lite vedlikehold og er et kostnadseffektivt tiltak. Det kan lages av enkle materialer, som treverk, bambusrør og halm, og kan være et rimelig initiativ med stor gevinst for miljøet.

7. Lokale forpliktelser og bærekraftsmål: Mange borettslag har som mål å være mer bærekraftige og miljøvennlige. Ved å opprettholde et insektshotell, kan borettslaget bidra til å oppfylle bærekraftsmålene ved å beskytte pollinerende insekter og fremme økologisk balanse.

Sammenfattende kan man si at insektshotell i borettslaget er et konkret og positivt tiltak som fremmer både biologisk mangfold, fellesskapsfølelse, estetikk og bærekraft.

Lenke til artikkel:

https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/naturmangfold/innsiktsartiklernaturmangfold/hvorfor-er-insektene-sa-viktige/id2645758/

Vedtak:

Det nedsettes en arbeidsgruppe som samarbeider med styret for å finne egnede plasser for insektshotell. Arbeidsgruppen dannes blant interesserte i borettslaget.

Reidar Angell Hansen leder denne gruppen.

5.3 Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS

Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS innsendt av Knut Loe Dønnessen

Forholdet parkering berører ikke meg primært. Av regnskapsoversikten for året 2024, så er ikke beløpet i seg seg avskrekkende høyt, men er behovet i dag nødvbendig? Borettslagets område vedr parkering, er svært sjelden fulltalling. En evaluering er aktuell å foreta med utgangspunkt i beboernes erfaringer. Det fordres disiplin fra beboernes side, når en parkering skjer og glemmes dette og uhellet er ute, så finner bileier en lite hyggelig hilsen under vindusviskeren, når bileier kommer ut etter en korftere eller lengre parkering. Andre kan værfe heldig og parkere både på hjørnet av blokker og i veibanen, men kikke bli oppdaget

Vedtak:

Styrets innstilling om å beholde avtalen med Trondheim Parkering AS vedtas.

Styret sjekker med kommunen om det er mulig å få et fysisk oblat til de som ikke ønsker/kan å bruke appen for å registrere gjester på parkeringen.

5.4 Fast vikar for vaktmester ved behov

Jeg kan minnes fra jeg flyttet inn i borettslaget i 1977, at en vikar for vaktmester fantes i eget miljø og som hadde tilstrekkelig kompetanse til å betjene grovt sett de behov som var aktuelle å dekke. Vedkommende arbeidet time mot time og det synes urimelig å forvente at vår vaktmester i dag, skal komme til boområdet i en akutt værmessig endring, som krever tilsyn og praktisk hjelp. I en beboerundersøkelse jeg gjennomførte i sammenheng med studier tilbake til 1984, så fantes den gang ca 850 personer med opphold i borettslaghet. Mange av dem voksne og med håndverksmessig kompetanse som gjerne kunne utført oppgaver for bomiljøet. Antallet i dag, vites selvfølgelig ikke, men at en person med kompetanse til å utføre praktiske oppgaver, når akutte værforhold krever umiddelbar tilstedeværelse – kraftig tett snøfall etc, er kanskje mer mulig å finne og som kan avlaste fast ansatt vaktmester akutt, ved fravær og ferieavikling o.l., anses som en investgering for så vel vedkommende som borettslaget og bomiljet sett under ett. Tidligere var Terje Helmersen en som påtok slike oppgaver og jeg minnes at han utførte sine arbeidsoppgaver veldig pålitelig og flott ! En vikar bør ikke være fast styremedlem, fordi styret er generalforsamlingens administrative representant overfor bl.a. ansatte i borettslaget.

Vedtak:

Innsender trekker saken da borettslaget er godt dekket.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

Vedtak:

Benkeforslag på Monica Valø ble fremlagt. Det ble avholdt skriftlig avstemming.

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ingrid Gjelten
Sverre Andre Harøy
Heidi Bøe Roaldsøy
Kristin Tuv Steinarsdatter
Per Christian Wiken

Vedtak:

Benkeforslag på Monica Valø ble fremlagt som andre og femte vara.

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

1. Kristin Tuv Steinarsdatter
2. Paul Anton Løkken Letnes
3. Heidi Bøe Roaldsøy
4. Per Christian Wiken
5. Monica Valø

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eli Hukkelås
Frøydis Viken Jøssund

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Sverre André Harøy
Eli Hukkelås
Kristin Brenne Vikan
Anne Lise Nicholaisen

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret stiller og finner kandidater internt.

Møtet hevet 19:15

Protokoll for Borettslaget Øvre Havstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Kenneth Pondus Landrø (sign.)	22.05.2025

HAVSTADVEGEN 15A

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstad	Linje 13	2 min 0.1 km
Kyvannet	Linje 9	15 min 1.2 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	8 min 3.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.8 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	14 min 1.3 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	19 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	20 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	20 min 1.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

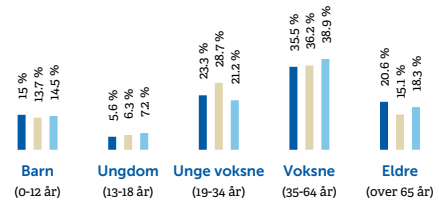
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 70 barn	6 min 0.5 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	4 min
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

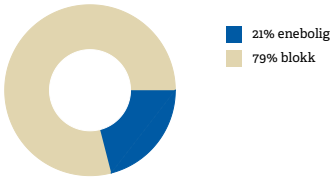
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

SPORT

Havstad idrettsplass Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	8 min 0.6 km
3T-Byåsen	20 min
EasyFit Byåsen	6 min

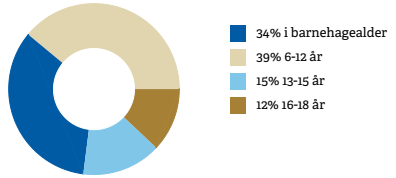
BOLIGMASSE



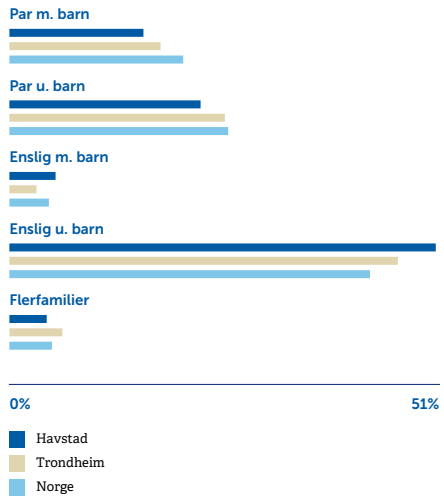
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	18 min
Vitusapotek Havstad Torg	4 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 2025

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.

Notater

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. 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

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: 35250305 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Havstadvegen 15A, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 135 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 6 900,- 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: 35250305
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.10.2025

EiendomsMegler 1

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no