

Velkommen til

Havstadvegen 1C, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havstadvegen 1C
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-	**BRA/BRA-i**	88 / 81 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 599 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	114 452,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 713 755,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 519,-	**Etasje**	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havstadvegen 1C, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 18 i HAVSTAD BORETTSLAG, org.nr. 948722674, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 704 452,-
Prisantydning	kr	3 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	114 452,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 713 755,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 720 655,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 519,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 582,-
Felleskostnad avdrag: 446,-
Felleskostnad driftsdel: 4 005,-

Tilleggsytelser:
Tillegg elektroniske fellesavtaler 486,-

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 6 867 160,- pr 03-04-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517300690, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 03.04.2025: 6 867 160
Andel av saldo: 114 453
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2038)
Flytende rente

IN-Ordning
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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: 7 m²
BRA totalt: 88 m²

TBA: 9 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
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
4

Parkering
Leiligheten disponerer egen garasjeplass på 12 m2 i felles garasje beregnet for 3 biler.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 179, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 047 m².

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, gang og 2 boder.

Standard
Bad:
Flis på vegg og gulv, Malt slett himling, Servant med underskap og overskap, Speil med lys, Dusjdører med veggehengt garnityr, Gulvstående WC, Elektrisk gulvvarme
Stue: Laminat på gulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling

Kjøkken: Laminat på gulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling, Kjøkkeninnredning med innrammede fronter og benkeplate med nedfelt kum, Ventilator over platetopp, Frittstående hvitevarer med kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin

Bod: Malte flater på vegg, Malt slett himling, Ubehandlet betonggulv

Soverom: Laminat på gulv, Malt slett himling, Malt panel på vegg, Garderobeskap

Soverom 2: Laminat på gulv, Malt slett himling, Malt panel på vegg, Garderobeskap

Soverom 3: Laminat på gulv, Malt slett himling, Malt panel på vegg, Garderobeskap

Bod 2: Ubehandlet betonggulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling

Vaskerom: Malt betonggulv, Malt slett himling, Veggene har malte plater og malt betong, Varmtvannsbereder, Opplegg til vaskemaskin

Gang: Laminat på gulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling

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

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

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
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.
Byggemåte iht. takstmann.

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

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 datert 18.11.1969. Det foreligger også 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

Energimerking
G - RØD

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

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
Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

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

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1006 Havstad - Havstadaunet m.fl. (14.12.1964)
- r1006a Havstad (22.9.1964)

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

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
- r20200004 Byåsveien 158:
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting i Havstad lokale sentrum. Det planlegges ca. 73 boliger. I tillegg kommer forretning, tjenesteyting og næring i første og delvis andre etasje. Bebyggelsen foreslås plassert ut mot Byåsveien i vest og mot Karolinerveien i nord. Bebyggelsen er fra 7 til 5 etasjer.

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 1 023 828,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 095 313,-.

Andel felles formue
kr 38 798,- 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.

Etter nærmere avtale med selger.

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.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Roger Ebersten

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3642
Dato: 18.03.1971
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 244608
Dato: 07.03.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om nettstasjon
Dagboknr.: 244608
Dato: 07.03.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
BORETTSLAGETS ØKONOMISKE STATUS 2023:
Driftsinntekter: 3 745 151,-
Driftskostnader: -2 101 162,-
Driftsresultat: 1 643 989,-
Årsresultat: 1 367 048,-

GARASJER - PARKERING:
En garasjeplass medfølger hver leilighet.

UTSKIFTING AV SLUK PÅ BAD:
Det gis kompensasjon til de som skifter sluk. Ta kontakt med styret før slukskifte. Sluk i 1. etasje gis ingen kompensasjon da disse slukene ligger helt innstøpt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % 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 19 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Fredrik Skogrand i Skogrand Takst og Eiendom den 09-04-2025.
Utført av Fredrik Skogrand i Skogrand Takst og Eiendom den 09-04-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Våtrom > Vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt

TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Kjøkken > Avtrekk

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Opprinnelig vaskerom benyttes i dag som bad der vegg inn mot toalettrom er fjernet og toalett integrert med badet.
Opprinnelig bad benyttes i dag som vaskerom. Dør fra kjøkken og inn til opprinnelig vaskerom (i dag bad) er fjernet.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Se selgers 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:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Sprekk i flis ved blandebatteri i dusjen.

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?: 2007
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad iht. informasjon fra tidligere eier.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Problemer med låsemekanisme på verandadør. Vaktmester i borettslaget er i gang med å utbedre feilen.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Heimdal Vaktmesterservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester er i dialog med borettslaget om bytte av deler for å reparere lås.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Trøndelag Tak AS
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak i borettslaget.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Trondheim Tak AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet takbelegg i borettslaget, iht. informasjon fra tidligere eier.

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
- energiattest
- egenerklæring
- reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel og planoversikt
- innflytningstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- husordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinær generalforsamling i Havstad Borettslag
- resultatregnskap- og balanseregnskap
- årsmelding 2023 for Havstad Borettslag

- protokoll generalforsamling

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

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




LE BLEU


LE BLEU














BOSCH


AEG
BOSCH




AEG
















LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS




Miele
SOFTTRONIC W 2245
CTC FerroTerm


Miele



HAVSTADVEGEN 1C

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstad	Linje 13	3 min 0.2 km
Munkvoll	Linje 9	14 min 1.1 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	8 min 3.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.5 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	15 min 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	19 min 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	18 min 1.5 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

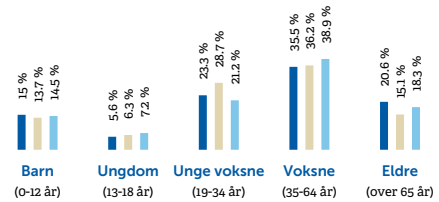
KVALITET PÅ SKOLENE

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	4 min 0.3 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ... 60 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	2 min
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 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

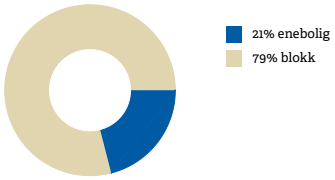
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

SPORT

Havstad idrettsplass Ballspill, fotball	5 min 0.3 km
Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	8 min 0.7 km
3T-Byåsen	18 min
EasyFit Byåsen	6 min

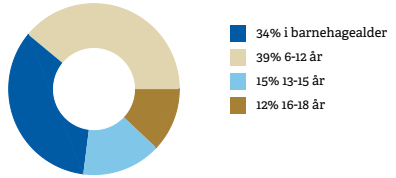
BOLIGMASSE



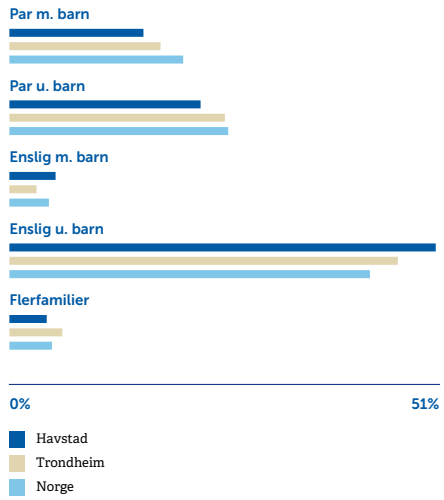
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	19 min
Vitusapotek Havstad Torg	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



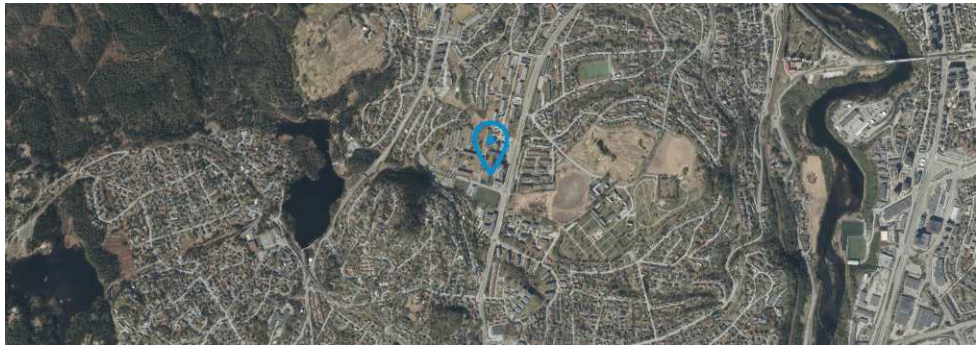
FAMILIESAMMENSETNING

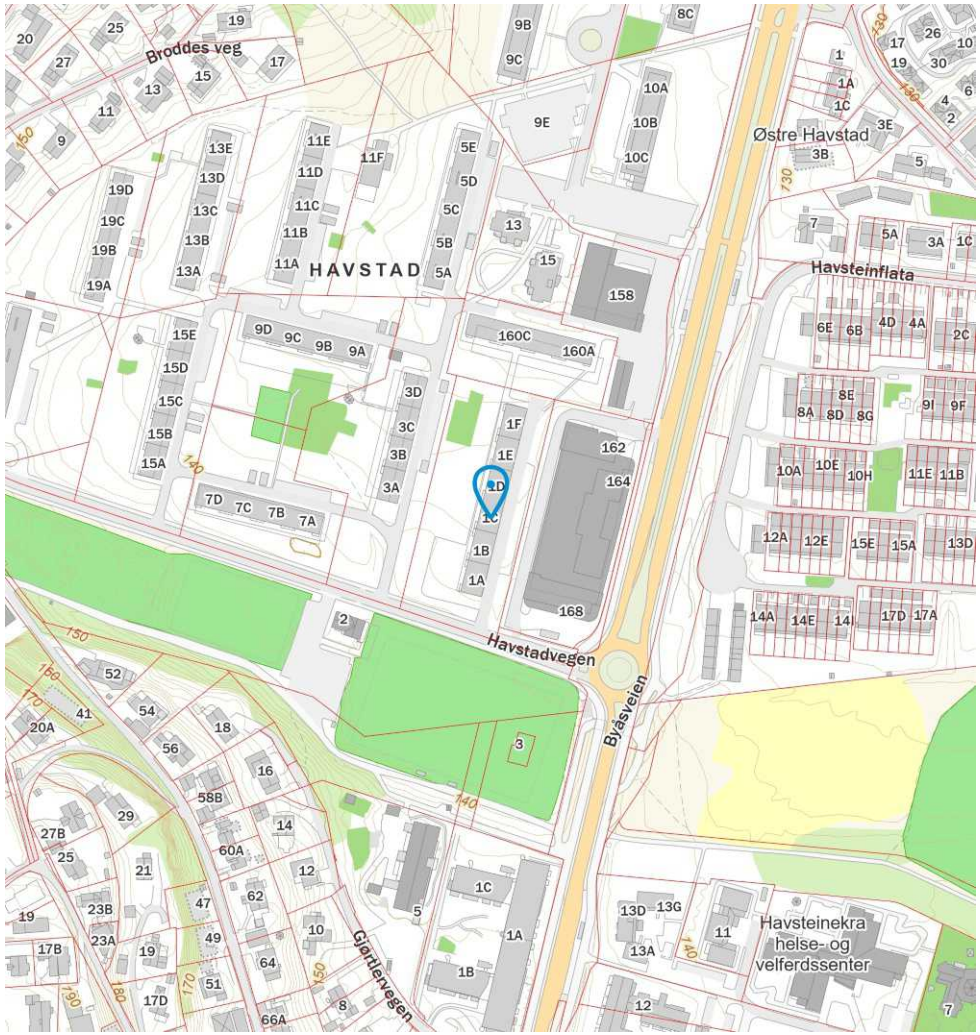


SIVILSTAND

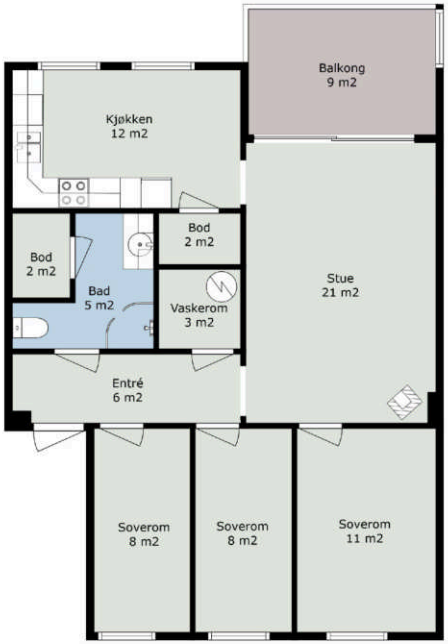
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





Havstadvegen 1c, 7021 Trondheim



SKOGRAND
TAKST & EIENDOM

TEGNINGEN VISER CA. MÅL/AREAL OG ER IKKE BOLIGENS TOTALE BRA. MÅL/AREAL ER IKKE JURIDISK BINDENDE

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

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 179
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22546-1005 **Referansenummer:** VX1385

Autorisert foretak: SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Skogrand **Vår ref:**

SKOGRAND
TAKST & EIENDOM

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



Rapportansvarlig

Fredrik Skogrand
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@skograndtakst.no
467 81 920

Medlem av NITO

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 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Tak eller takkonstruksjon er ikke besiktet av takstmann

Til info ble det byttet takbelegg i borrettslaget i 2012 og reparasjon av tak i borrettslaget i 2022 av Trondheim Tak AS.
Kilde: tidligere salgsoppgave

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2004 og Brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall.
Balkong i stålkonstruksjon festet i veggliv med betonggulv og terrassebord. Rekkverk i stål

Det ble lagt nye terrassebord i 2021. Kilde: Egenerklæring
Det foreligger felles vedlikeholdsplan/oversikt for Havstad Borettslag

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malt betong. Himling er malt betong.
Innvendige overflater er overflatebehandlet i form av maling i tidsrommet 2020-2025. Kilde: eier
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør i 2021 av Rolf Arne Dahl Pipe Rehabilitering AS. Det ble installert nytt ilsted i 2020
Kilde: Egenerklæring
Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering fra avtrekksventil i vegg
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av lettbetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på våtrom uten at det ble påvist noe unormale forhold

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet benyttes i dag som et vaskerom med synlige rørføringer av kobber og avløpsrør. Rommets oppbygging og materialvalg tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det må gjennomføres tiltak og utbedringer for at rommet skal godkjennes som våtrom.
Veggene har malte plater og malt betong. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet er har VVB og 2stk vaskemaskiner
Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i vegg
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av lettbetong.
Med dagnes bruk av rommet er det begrenset med vannsøl da vaskemaskiner er tilknyttet fast avløp, og det er ingen dusjing på rommet. Det ble allikevel utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på rommet uten at det ble påvist noe unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter som er malt i 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er fra 2008/2009.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe. Stoppekran for leiligheten er på vaskerom.
Det er kun vannledninger i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte vannledninger og vannledninger i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Felles avløpsrør i borrettslaget ble rørfornyet i 2019.
Det er kun avløpsrør i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte avløpt og avløp i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen
Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer og luftespalter i overkant av vinduer
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse
Røykvarslere og pulverapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

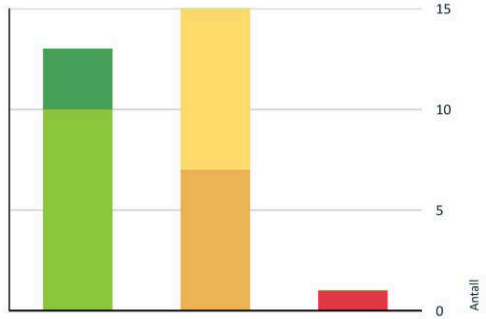
Opprinnelig vaskerom benyttes i dag som bad der vegg inn mot toalettrom er fjernet og toalett integrert med badet.
Opprinnelig bad benyttes i dag som vaskerom.
Dør fra kjøkken og inn til opprinnelig vaskerom (i dag bad) er fjernet.

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

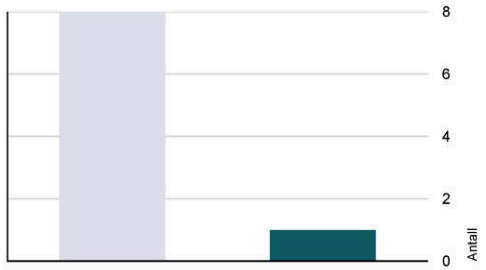
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på informasjon fra eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak eller takkonstruksjon er ikke besiktet av takstmann

Til info ble det byttet takbelegg i borrettslaget i 2012 og reparasjon av tak i borrettslaget i 2022 av Trondheim Tak AS.
Kilde: tidligere salgsoppgave

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på alle vinduer. TG 2 satt med bakgrunn i alder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2004 og Brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. TG2 satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon festet i veggliv med betonggulv og terrassebord. Rekkverk i stål

Det ble lagt nye terrassebord i 2021. Kilde: Egenerklæring

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

Rekkverkshøyden er mål til ca. 97 cm. Dette er iht. krav da leiligheten ble bygd, men avviker fra dagens krav som er 100 cm

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Det foreligger felles vedlikeholdsplan/oversikt for Havstad Borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og malt betong. Himling er malt betong.
Innvendige overflater er overflatebehandlet i form av maling i tidsrommet 2020-2025. Kilde: eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 15mm i gang fra stue mot inngang og på stue mot balkong

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør i 2021 av Rolf Arne Dahl Pipe Rehabilitering AS. Det ble installert nytt ilsted i 2020
Kilde: Egenerklæring

Årstall: 2020

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. TG2 satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flis bak dusjarmatur er sprukket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer slik det er nå, men det anbefales at sprukket flis byttes.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det måles høydeforskjell på 20mm fra dørterkel til topp slukrist. Det er benyttet nivileringslaser og tommestokk

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra avtrekksventil i vegg

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.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av lettbetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på våtrom uten at det ble påvist noe unormale forhold

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet benyttes i dag som et vaskerom med synlige rørføringer av kobber og avløpsrør. Rommets oppbygging og materialvalg tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det må gjennomføres tiltak og utbedringer for at rommet skal godkjennes som våtrom.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt betong. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet benyttes i dag som et vaskerom, men veggoppbygging og materialvalg tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom må vegger erstattes med egnet materiale som fliser m/membran, baderomsplater eller lignende

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt og uten tilstrekkelig fall mot sluk. Gulvoppbygging og materialvalg er ikke godkjent iht. dagens dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For at rommet skal tilfredstille krav til våtrom må gulvet oppgraderes med egent materiale som flis m/ mebran, gulvbelegg med opprett på vegg eller lignende

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på både gulv og vegger med dokumentert utførelse slik at rommet tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Med dagens bruk av rommet som vaskerom uten tilstrekkelig membran/tettesjikt øker risikoen for fukt i konstruksjon ved en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er har VVB og 2stk vaskemaskiner

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med avtrekksventil i vegg

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av lettbetong.
Med dagnes bruk av rommet er det begrenset med vannsøl da vaskemaskiner er tilknyttet fast avløp, og det er ingen dusjing på rommet. Det ble allikevel utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på rommet uten at det ble påvist noe unormale forhold

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter som er malt i 2025. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er fra 2008/2009.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe. Stoppekran for leiligheten er på vaskerom.
Det er kun vannledninger i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte vannledninger og vannledninger i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Felles avløpsrør i borrettslaget ble rørfornyet i 2019.
Det er kun avløpsrør i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte avløpt og avløp i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer og luftespalter i overkant av vinduer

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i felles gang med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ukjent hva som er utført av elektroarbeider i leiligheten de seneste årene.
   Iht. dato på kursfortegnelse i sikringsskap ble det utført noe arbeid i 2014, men det er usikker hva som ble utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

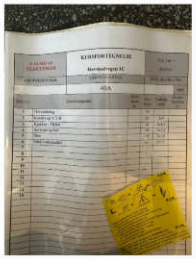
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det er kun utført en visuell kontroll av EL-anlegget





TG 0 Brannstekniske 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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat

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

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

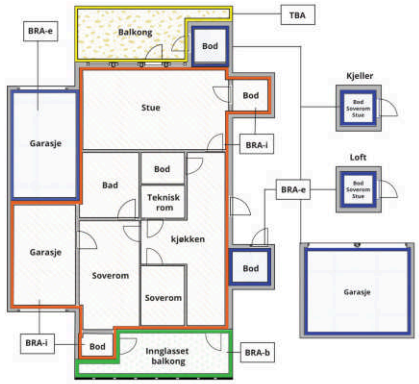
Hva er måleverdig areal?

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.

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81	7		88	9
SUM	**81**	**7**			**9**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Bod, Vaskerom, Bod 2	Bod kjeller, Bod ute	

Kommentar

Leiligheten disponerer egen garasjeplass på 12 m2 i felles garasje beregnet for 3 biler. Kilde: eier

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig vaskerom benyttes i dag som bad der vegg inn mot toalettrom er fjernet og toalett integrert med badet.
Opprinnelig bad benyttes i dag som vaskerom.
Dør fra kjøkken og inn til opprinnelig vaskerom (i dag bad) er fjernet.

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: Se selgers 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)
Boligbygg med flere boenheter	77	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom:
Entre, 3stk soverom, Stue, Bad, Vaskerom, kjøkken

S-rom:
4stk boder

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Fredrik Skogrand	Takstingeniør
	Roger Berge Ebersten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	179		0	7047.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havstadvegen 1C

Hjemmelshaver
Havstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAVSTAD BORETTSLAG	948722674			Ebersten Roger Berge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligblokk på Havstad på Byåsen

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.04.2025		Fremvist		Nei
Energirapport	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	
2	24.04.2025	
3	24.04.2025	

Havstadvegen 1C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 179
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

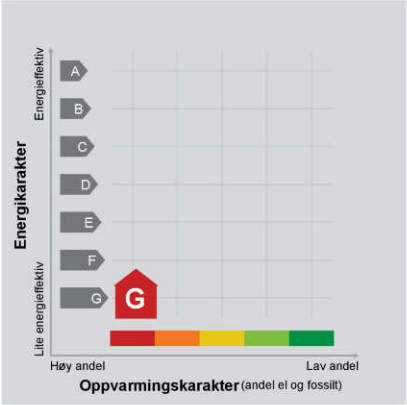
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Havstadvegen 1C
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182304085
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-104777
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	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
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

Roger Berge Ebersten

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havstadvegen 1C
7021 TRONDHEIM

5001-96/179/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i flis ved blandebatteri i dusjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Ukjent
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad iht. informasjon fra tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Problemer med låsemekanisme på verandadør. Vaktmester i borettslaget er i gang med å utbedre feilen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Heimdal Vaktmesterservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester er i dialog med borettslaget om bytte av deler for å reparere lås.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Trøndelag Tak AS
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak i borettslaget.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Trondheim Tak AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takbelegg i borettslaget, iht. informasjon fra tidligere eier.

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?

• **Ja**

Skadedyr i borettslaget har blitt bekjempet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rentokil
   Beskrivelse av arbeidet: Bekjempet med feller og gift i borettslaget.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Olimb AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fornying av avløpsrør i borettslaget.

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?

• **Ja**

Anmerkninger på skorstein og fyringsforbud.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Rolf Arne Dahl Pipe Rehabilitering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein i borettslaget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: SKS Mur og Flisservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installering av vedovn i leilighet.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Se prospekt for mer informasjon.

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: - Sparkling og maling av vegger i entre, stue og kjøkken - utført av eier i perioden 2020-2023. - Maling av tak i entre, stue og kjøkken - utført av eier i perioden 2020-2023.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Nye lister i entre, stue og kjøkken - utført av eier i 2023.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av gulv, vegger og tak på vaskerom - utført av eier i 2025.

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.

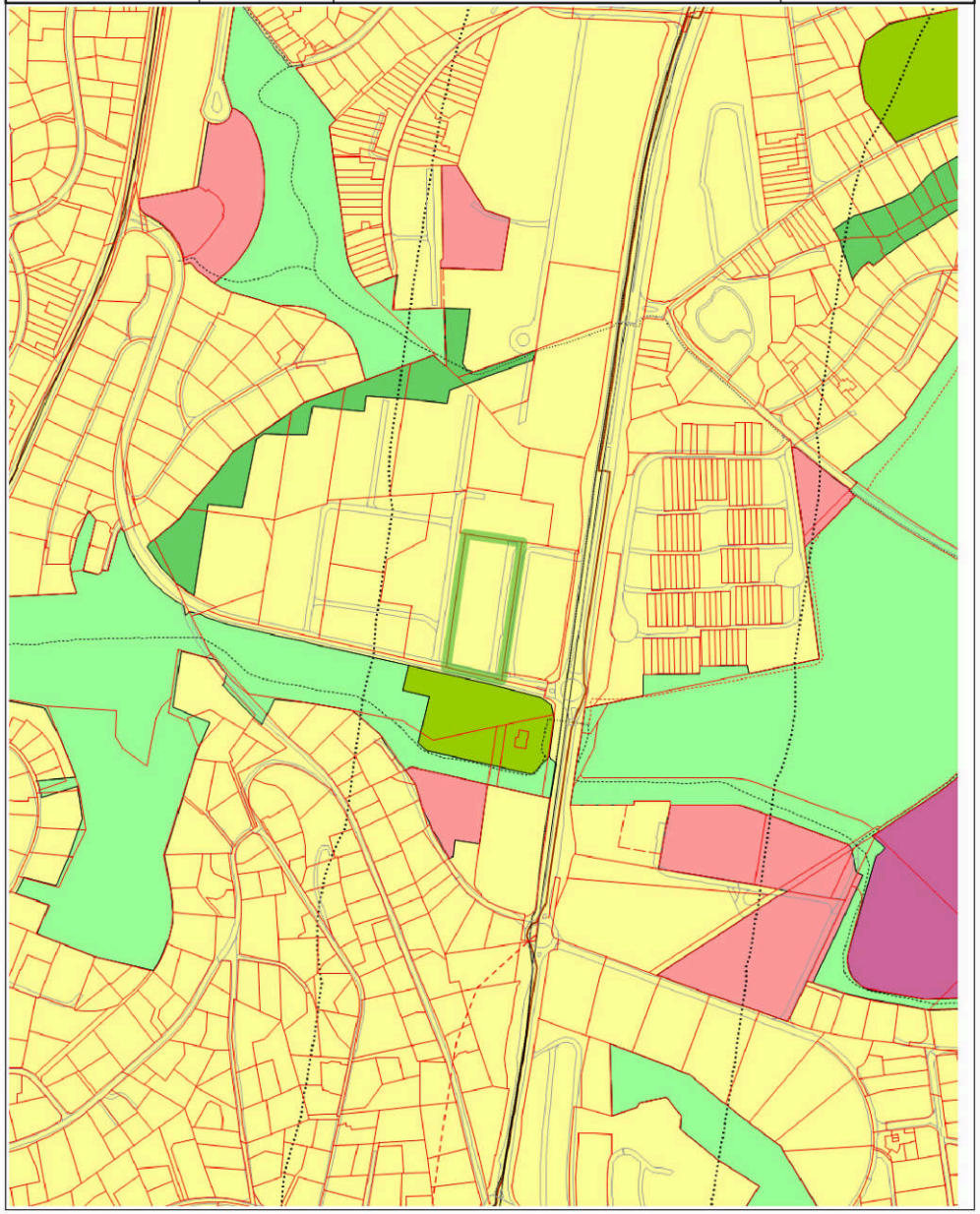
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 1C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

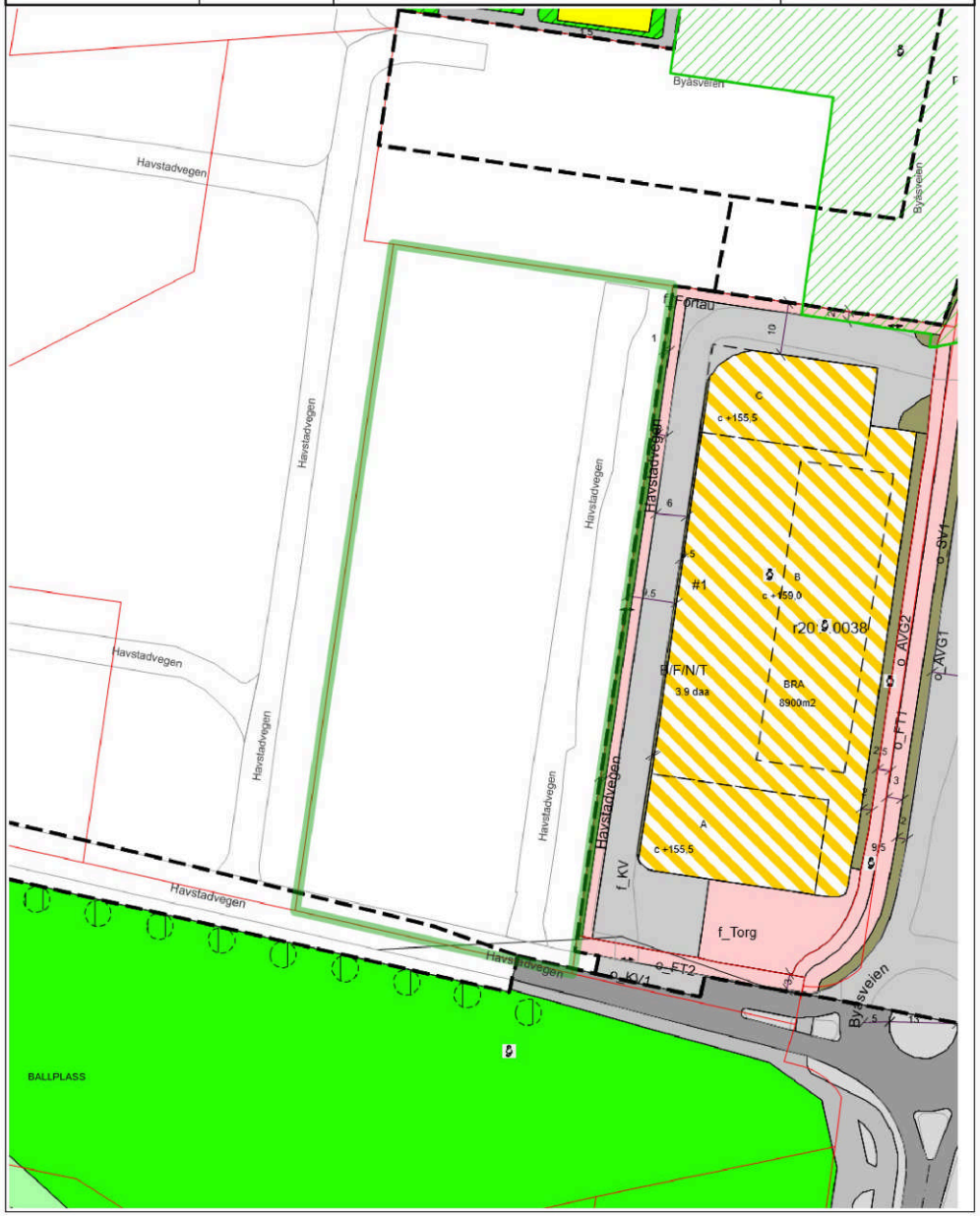
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 1C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

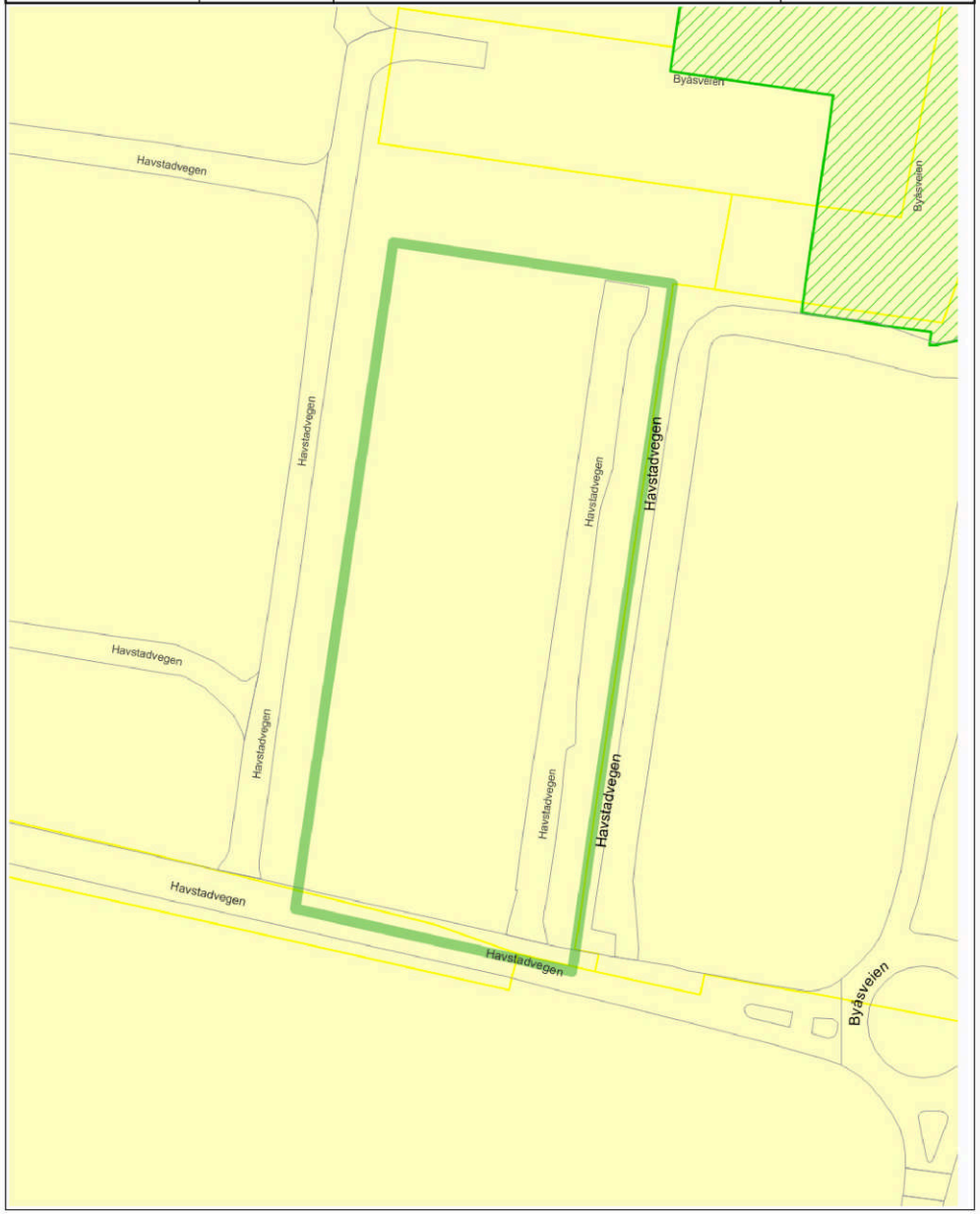
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

PlanOversikt

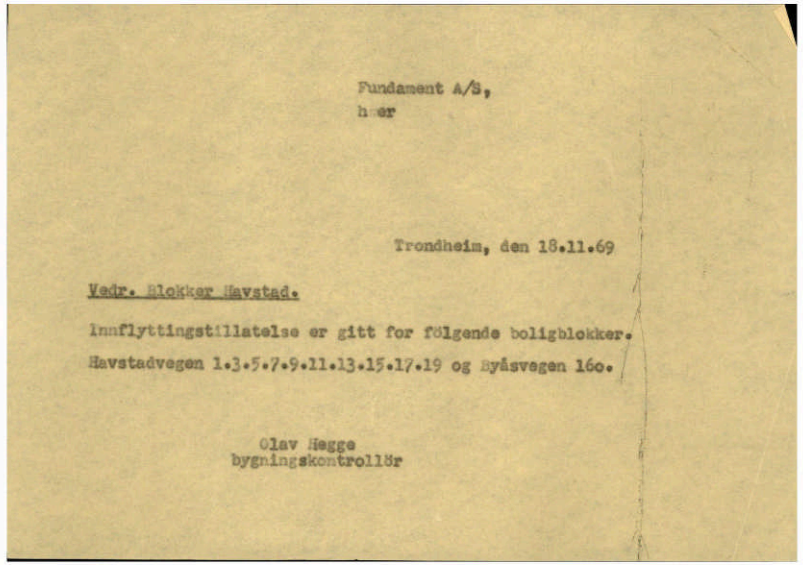
Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 179	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 1C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



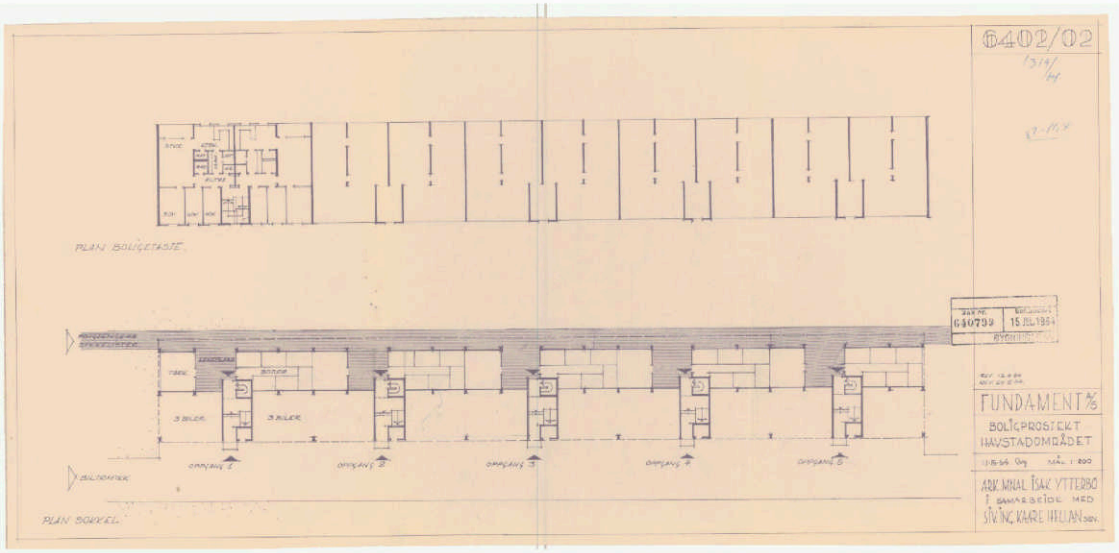
Fundament A/S,
h-er

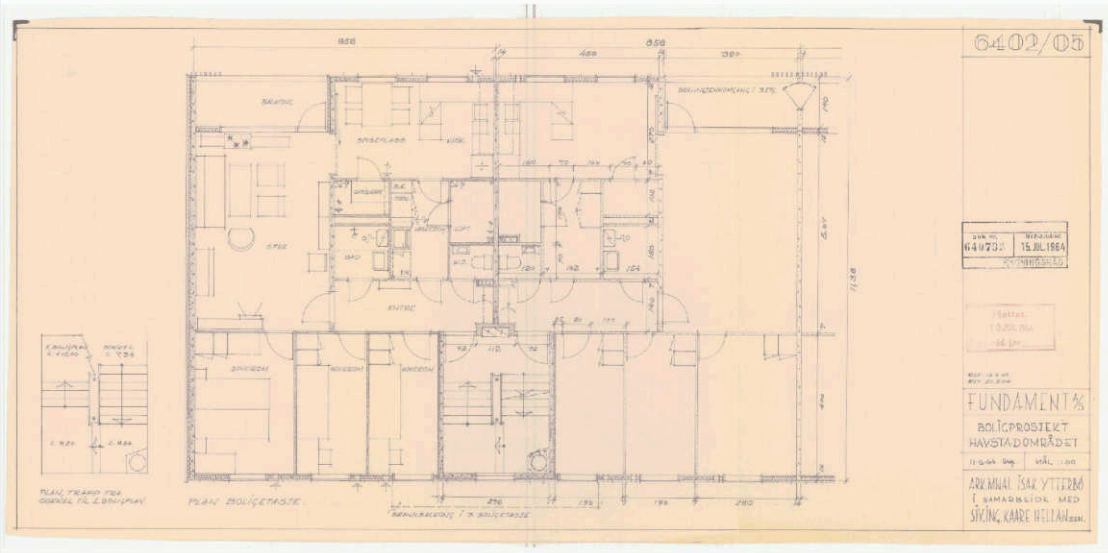
Trondheim, den 18.11.69

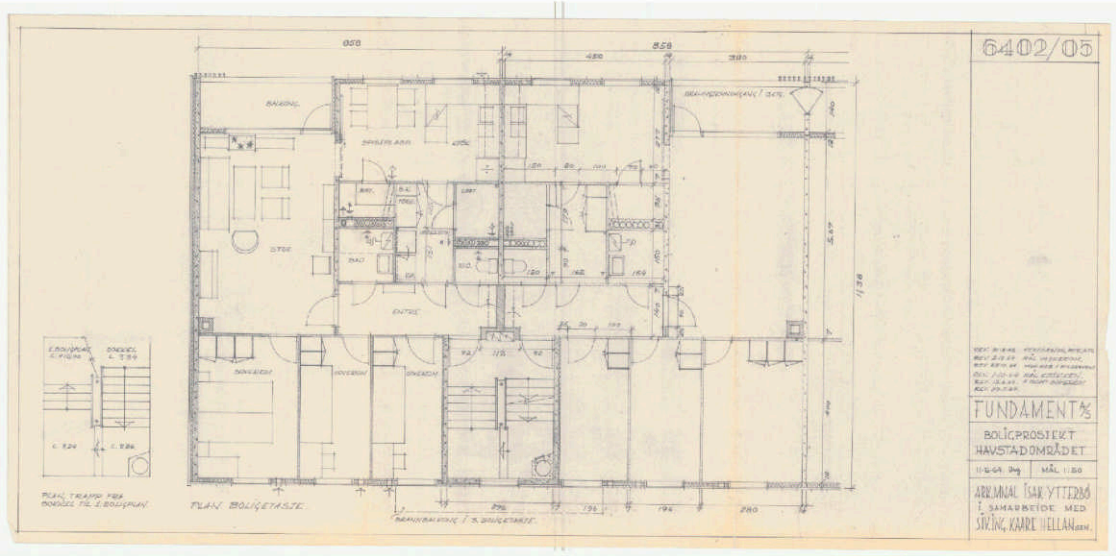
Vedr. Blokker Havstad.

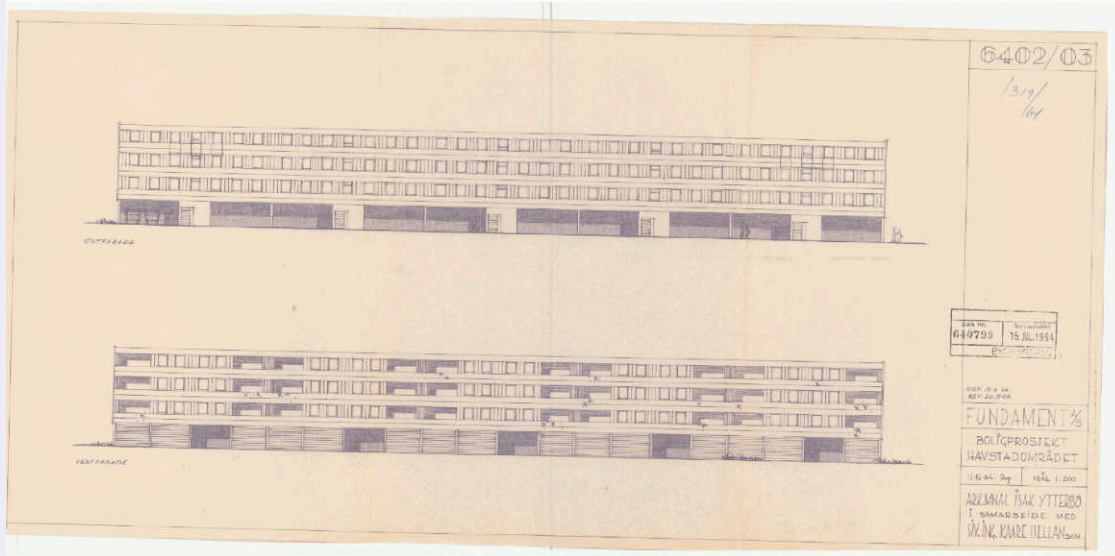
Innflyttingstillatelse er gitt for følgende boligblokker.
Havstadvegen 1.3.5.7.9.11.13.15.17.19 og Byåsvegen 16o.

Olav Hegge
bygningskontrollør


6402/02
PLAN BOLIGETASJE
PLAN SOKKEL
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MNAL ÎSAK YTTERBO
I SAMARBEIDE MED
SIVING. KAARE HELLAN


6402/05
PLAN BOLIGETASJE
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MNAL ÎSAK YTTERBO
I SAMARBEIDE MED
SIVING. KAARE HELLAN


6402/05
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MAGNE ISAK YTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV. ING. KAARE HELLAN
PLAN TRAPPE MED
ADKOMST TIL 2. ETASJE
PLAN BOLIGETASJE


6402/03
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MAGNE ISAK YTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV. ING. KAARE HELLAN

Husordensregler for Havstad borettslag

Vedtatt av ordinær generalforsamling 23. april 1996 med endringer vedtatt 07.05.2024

Hovedregler

Lovfestede regler finner du i **Lov om Burettslag** med tilhørende forskrifter.

Vedtekter for Havstad Borettslag, vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.12.1965 finner du **her** (https://havstadborettslag.no/regelverk)

Velkommen i borettslaget

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives i borettslaget. Reglene skal ikke legge unødvendige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Omfang og ansvar

Husordensreglene gjelder for alle i borettslaget.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietagere gjøres kjent med reglene og overholder dem.
Husordensreglene er en del av leieavtalen med borettslaget, jfr. *andelskontrakt*.
Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
Se Vedtekter 5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Ved skade i leiligheten som dekkes av borettslagets forsikring, men som er forårsaket av andelseier, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel.

Fellesanlegg - lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader, påfører borettslaget - og dermed beboerne selv - unødige kostnader.
Ikke bruk barnas lekeområde til andre aktiviteter.
Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler og matrester som etterlates utendørs, lett kan trekke rotter og mus til husene.

Renhold av fellesarealer

Renhold i trapper og ganger utføres hver uke, renhold av gang i uteboder, kjellertrapper og kjellerrom 2 ganger pr. år, Renholdet utføres av et renholdsfirma.

Kildesortering - avfall

Alle skal benytte felles avfallsanlegg ved Havstadvegen 1, avfallet skal sorteres i henhold til Trondheim Renholdsverk (TRV) regler. Du finner regler for sortering og tømmeplan på trv.no.
Returpunkt for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Ro og orden

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper, ganger og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Oppussingsarbeide som medfører sjenerende støy som for eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 22:00 og 07:00 på hverdager.
Sang- og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer en vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Hovedinngangsdørene er tilknyttet borettslagets porttelefon, og skal være låst hele døgnet. Bakdører og kjellerdører skal alltid være låst.
Rist/heng ikke klær, sengetøy, golvmatter eller lignende fra balkonger, vinduer, i trapper, oppganger, eller utvendig på balkongene.

Barnevogner, sykler, ski redskaper o.l. skal ikke oppbevares/plasseres i trappeoppganger. Trappeoppgangene er rømningsvei ved en eventuell brann og det skal ikke være noe som står til hinder for evakuering. Bruk sykkelboder for slike ting. Egne boder kan også benyttes.

Grilling på verandaer

Bruk av kull- og engangsgrill og bruk av åpen ild på verandaen er forbudt.
Det er ikke noe forbud mot grilling på veranda når det gjelder gass eller elektrisk grill. Men andelseierne må forholde seg til lov og forskrift på området. Se Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven), forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, samt forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften).
Andelseierne må vises hensyn til astmatikere/allergikere eller lignende når det gjelder matos.
Jf. forskrift så er det tillatt å oppbevare to flasker propan på inntil 11 kilo hver i en boenhet, gassflaskene må ikke oppbevares i kjeller eller loft. Flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning (sollys e.l.).

Hjelp til innlåsing i leiligheten

Hjelp til innlåsing gis hele døgnet forutsatt at den som ber om det kan legitimere sin leierett til leiligheten. Borettslaget har avtale med vaktselskap, informasjon om selskapet finner du på borettslagets nettsider.

Veggdyrkontroll

Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr o.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i leilighet, må borettshaveren selv for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettshaveren selv ikke foretar det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk - for borettshaverens regning.

Reglement for parkering

1. Borettslaget har avsatt bestemte områder for kjøring og parkering. Lastebiler og campingvogner/bobiler tillates ikke parkert på borettslagets område.

2. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen oppmerket plass, benytte denne.

3. Kjøring og parkering på gang og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig av - og pålessinger.

4. Respektere skiltingen i borettslaget. Feilparkerte og avskiltet biler kan bli tauet bort for eierens regning. Dette gjelder for besøkende og borettshavere.

5. Biler som står til hinder for brøyting gjentatte ganger, kan bli tauet bort på eiers regning. Dette gjelder for besøkende og borettshavere.

Reglement for garasjer

1. Andelseier må påse at garasjeporten alltid er i lukket posisjon. Ved tyveri/innbrudd hvor det kan påvises at uvedkommende har kommet seg inn gjennom en åpen garasjeport, vil vedkommende som ikke har sikret at porten er i lukket posisjon risikere å bli stilt økonomisk ansvarlig for tap og skader som naboen(e) er blitt påført.

2. Garasjen kan ikke, uten styrets tillatelse, anvendes til andre formål enn parkering av personbil/motorsykkel e l. som tilhører eller disponeres av andelseier eller medlem av egen husstand.

3. Ervervsmessig virksomhet, verksted o.l. tillates ikke. Heller ikke røking eller bruk av åpen varme.

4. Dersom andelseier, forsettlig eller ved uaktsomhet, påfører garasjen skader, skal vedkommende betale utgiftene til nødvendig reparasjon.

5. Bilen står i garasjen for andelseierens egen regning og risiko. Borettslaget er ikke ansvarlig ved tyveri eller annen form for skade som måtte bli påført bilen under oppholdet i garasjen. Dette gjelder også under feiing av stakeluker i tak.

6. Stikkontakter i garasjene skal ikke benyttes til å lade biler.

Ladeanlegg for biler
Borettslaget har gjort klart for lading av biler på hver enkelt parkeringsplass i garasjene. Beboer må bekoste ladeboks selv, denne bestilles via styret på e-post havstad@styrepost.no
Ved feil på ladepunkt/app e.l. kontakt vår leverandør, se borettslagets hjemmeside

Reglement for dyrehold
1. Det skal sendes skriftlig melding til borettslagets styre om at en ønsker å holde hund/katt. Ved anskaffelse av ny hund/katt skal det sendes ny melding. Det tillates normalt bare å ha én hund/katt i hver leilighet.

   Hvis en av borettshaverne, ved legeerklæring, påberoper seg allergisk sykdom p.g.a. hund/katt i nærliggende leilighet, må dyret fjernes.

2. Dersom styret mottar klager på dyrets oppførsel, f.eks. sjenerende gjøing fra hund som beviselig er alene i leiligheten over lengre tidsrom, plikter styret på ny å vurdere tillatelsen til å holde hund/katt.

3. I borettslagets område gjelder båndtvang året rundt. Se også politivedtektene for Trondheim by. I henhold til Lov om skadeserstatning er eieren erstatningspliktig for all skade dyret måtte forvolde.

4. Eieren er forpliktet til å lufte hunden/katten på egnet sted. Verandaen er forbudt som oppholdssted for hunden/katten.

Vedtekter

for Havstad Borettslag org nr. 948.722.674 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.12.1965, sist endret 31.03.04 (ikrafttredelse fra 15.08.05), 25.04.12, 11.04.18 og 17.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Havstad Borettslag 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 kroner ett hundre.

(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) 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.

(5) 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.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, 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 fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

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

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

(5) 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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- 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.

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 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 insekter og 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 4 andre medlemmer samt 3 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.

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. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Havstad Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 18:30
Sted: Astorhuset

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 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styrets innstilling: Årsregnskap for 2023 godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Overskudd kr. 1.367.048,- overføres annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Styrets innstilling: Revisjonsberetning for 2023 tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Styrets innstilling: Styrets årsmelding for 2023 tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det er budsjettert med kr. 100.000,- i i styrehonorar for perioden 2023-2024.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar kr. 100.000,- i godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024.

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Revidering av husordensregler

Det er behov for å revidere husordensreglene (sist endret på generalforsamling 27.04.2017).

Det har skjedd noen endringer (f.eks. elbillading) som må beskrives i husordensreglene, samt at det er en god del tekst som kan tas ut fordi opplysningene er utdatert eller at teksten er unødvendig i et slik dokument.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler for Havstad Borettslag.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Eva Janikken Bekkavik

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Torbjørn Andre Moe

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Gunhild Auset
Malin Sveinsdotter Landrø Lystad
Rune Walsø Nergård

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tormod Haus Lien
Marthe Sundberg

6.5 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.

Trondheim, 19.04.2024
Havstad Borettslag
styret

Havstad Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 472 560	3 329 280	3 471 840	2 791 343
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	740 257
Tillegg elektroniske fellesavtaler		271 440	234 000	272 160	320 400
Andre driftsinntekter	1	1 151	46 715	1 400	0
Sum driftsinntekter		3 745 151	3 609 995	3 745 400	3 852 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-53 641	-76 585	-83 108	-14 100
Styrehonorar	3	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-5 229	0	0	0
Forretningsfører honorar		-115 073	-114 499	-118 650	-118 900
Honorar administrative tjenester		-9 236	0	-11 200	-3 570
Eksterne honorar	4	-10 510	-9 688	-11 000	-11 550
Kontingent boligbyggelag		-23 700	-23 400	-23 400	-25 675
Drifts- og serviceavtaler	5	-26 021	-179 304	-8 000	-8 250
Vaktmestertjenester		-223 831	-53 489	-177 000	-253 000
Renholdstjenester		-44 433	0	0	-108 885
Løpende vedlikehold	6	-41 112	-170 796	-223 560	-122 625
Periodisk vedlikehold	7	-162 136	-2 412 915	-1 000 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-309 610	-257 573	-283 000	-320 400
Forsikring		-221 166	-204 161	-224 600	-242 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-340 651	-349 449	-350 000	-415 600
Eiendomsavgifter		-283 605	-343 954	-358 000	-300 000
Energi, felles		-122 119	-76 229	-150 000	-104 000
Andre driftsutgifter	8	-9 090	-9 076	-13 400	-13 500
Sum driftskostnader		-2 101 162	-4 381 117	-3 134 918	-3 162 155
DRIFTSRESULTAT		1 643 989	-771 122	610 482	689 845
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		77 144	59 702	27 000	72 000
Finanskostnader		-354 085	-197 036	-290 536	-419 285
Netto finansposter		-276 941	-137 334	-263 536	-347 285
Resultat før skattekostnad		1 367 048	-908 456	346 946	342 560
Ordinært resultat etter skatt		1 367 048	-908 456	346 946	342 560
ÅRSRESULTAT	9, 13	1 367 048	-908 456	346 946	342 560
Disponering av totalresultat:		1 367 048	-908 456	346 946	342 560
Overført til udekket tap		0	-908 456	0	0
Reduksjon av udekket tap		1 367 048	0	0	0

Havstad Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	5 676 555	5 054 350
Sum anleggsmidler		5 676 555	5 054 350
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 200	34 643
Periodiserte kostnader	11	323 107	293 028
Mellomregning Klare Finans	11	21 515	0
Opptjente renter	11	54 791	37 963
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 422 749	1 080 512
Sum omløpsmidler		1 827 362	1 446 145
SUM EIENDELER		7 503 917	6 500 495

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 716 709	-3 083 757
Sum egenkapital		-1 710 709	-3 077 757
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	7 177 364	7 516 394
Borettsinnskudd	14, 16	1 602 000	1 602 000
Sum langsiktig gjeld		8 779 364	9 118 394
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		399 998	412 326
Skyldig off. myndigheter		26	4 317
Mellomregning BBL finans		0	8 593
Forskudd kunder		16 050	26 000
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	5 866
Påløpte kostnader		19 188	1 851
Annen kortsiktig gjeld		0	904
Sum kortsiktig gjeld		435 262	459 858
Sum gjeld		9 214 626	9 578 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 503 917	6 500 495
Pantstillelser	14	8 779 364	9 118 394

Sted:_____, dato:_____

Eva Janikken Bekkavik
Leder

Torbjørn Andre Moe
Styremedlem

Bjørnar Sporsheim
Styremedlem

Mensur Smailagic
Styremedlem

Ailin Katrine Hjelmseth
Styremedlem

Årsmelding 2023 for Havstad Borettslag

Innledning
Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten Havstad Borettslag for 2023. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode
Leder: Eva J. Bekkavik
Nestleder: Mensur Smailagic
Styremedlem: Bjørnar Sporsheim
Styremedlem: Torbjørn Andre Moe
Styremedlem: Ailin Hjelmseth

Varamedlem: Gunhild Auset
Varamedlem: Malin Sveinsdotter Landrø Lystad
Varamedlem: Rune Nergård

Styremøter
Styret har i løpet av 2023 avholdt 11 styremøter og behandlet 34 saker. 3 av møtene ble avholdt via e-post fordi det var saker om godkjenning av nye andelseiere, disse sakene må avgjøres raskt.

Ekstraordinær generalforsamling – beboermøte
Det er ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling eller beboermøte i 2023.

Flyttinger
I kalenderåret 2023 er det registrert 4 overdragelser i borettslaget, høyeste salgssum var 3.150.000.

Økonomisk status
Vedlikehold:
Det ble budsjettert med ca. 1 million kroner til vedlikehold i 2023, dette er en sum som i aller høyeste grad er nødvending med tanke på de vedlikeholdsoppgavene man ser at borettslaget har i årene fremover. Dette nivået er videreført i budsjettet for 2024 og bør videreføres (eller økes) i kommende år, slik at man har mulighet til å få gjennomført nødvendig vedlikehold uten å ta opp for mye lån.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:
Felleskostnadene ble økt med kr. 250,- fra 1.1.2023
Felleskostnadene ble økt med kr. 150,- fra 1.1.2024

Årets investeringer og framtidige investeringer:
Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2023, og det er ikke budsjettert med noen i 2024.

Årets resultat:
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 1.367.048, overskuddet overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2023 kr. -1.710.709.

Negativ egenkapital: Selskapets bokførte egenkapital er negativ, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi.

Boligselskapet forventer over tid et akkumulert årsresultat som er tilstrekkelig for å dekke opp den negative egenkapitalen.

Fortsatt drift
Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø
I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Arbeidsmiljø
0,13 årsverk er i borettslaget innmeldt som lønn (tom. juli 2023). Det har ikke vært skader eller ulykker hos den ansatte.
Fra og med august 2023 så har ikke Havstad Borettslag noen ansatte lenger.

Likestilling
Styret i borettslaget består av 2 kvinner og 3 menn.
Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta seg verv i selskapet. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekrutering av kandidater.

Andre forhold
Adkomstveien fra felles avfallsanlegg ned til havstadvegen 1 kom på plass i juni 2023, parkeringsplassen utenfor Havstadvegen 1 og istandsetting av plena på siden/bak Havstadvegen 1 ble ordnet i september 2023.

Høsten 2023 ble det installert ladepunkter for elbil i garasjene, det er opp til hver enkelt beboer om man ønsket å kjøpe seg lader. Etablering av ladepunkter inkl. graving og legging av tilførselskabel, samt nye strømmålere kostet til sammen kr. 628.820,-. Styret har søkt Trondheim kommune om tilskudd til etablering av elbilladeanlegg, kommunen har gitt positivt svar på søknaden, men det er ikke kommet inn noen penger på borettslagets konto pr. 31.12.2023.

For å ivareta brannsikkerheten i borettslaget så fikk alle beboere nye brannslukkere i april 2023.

Det er montert elektronisk pipehatt/røyksuger på pipe 3 og 7 i Havstadvegen 1 fordi dimensjonen på piperøret (etter rehabilitering av pipa) er for liten til å håndtere 5-6 ildsteder på en god måte. Kostnaden pr. pipe ble litt i overkant av 100.000,-.

Avtale på renhold av oppgangene ble inngått fra og med 1. august 2023.

Avtale på årlig vedlikehold av de tre drenspumpene vi har i borettslaget (Byåsveien 160 D, Havstadvegen 1 D og E) ble inngått fra og med oktober 2023.

Styret har vært i flere møter med I.K. Lykke når det gjelder byggingen på Bunnpristomta. Styret har, etter Generalforsamlingens ønske (april 2023), sendt inn innsigelser til Trondheim kommune vedr. trafikkmengde, trafikkstøy, stenging/gjenbygging av adkomstvei for beboerne i Byåsveien 160, samt en bekymring for trafikksikkerheten med tanke på avfallsanlegget som ligger rett ved adkomstveien til Bunnpristomta og Havstad Torg.

Vi har gjennomført mange store vedlikeholdsprosjekter de siste 10 årene, og er kommet godt nedover i listen over områder som var rangert med høy risiko for at noe skulle skje hvis området ikke ble gjort noe med.

Borettslaget vårt er, om få år, 60 år gammelt, og naturlig nok så har vi har fortsatt mange vedlikeholds- og oppgraderingsoppgaver i årene fremover, noen av stort omfang og noen av mindre omfang.
For å ha en fornuftig planlegging av vedlikehold og påkostninger i årene fremover, så er det viktig med en oversikt over områder som er vesentlig for Havstad Borettslag og hvor det er risiko for at noe kan skje hvis området ikke blir gjort noe med. Dette er også viktig med tanke på finansiering av vedlikehold og påkostninger. Styret har på bakgrunn av dette utarbeidet en vedlikeholdsplan for 2023-2024.

Borettslagets regelverk, rundskriv og annen relevant informasjon finner dere på www.havstadborettslag.no

Trondheim 07.05.2024
for Havstad Borettslag

Eva J. Bekkavik	Mensur Smailagic	Torbjørn Andre Moe
	Mensur Smailagic (Apr 4, 2024 13:38 GMT+2)	Torbjørn A. B. Moe (Apr 4, 2024 15:20 GMT+2)

Bjørnar Sporsheim	Ailin Hjelmseth
Bjørnar Sporsheim (Apr 4, 2024 17:34 GMT+2)	Ailin Hjelmseth (Apr 4, 2024 18:19 GMT+2)

Havstad Borettslag

Generalforsamling

Møtedato/tid : Tirsdag 7. mai 2024 kl. 18:30 – 19:10
Møtested : Astorhuset

Andelseiere : **18**
Fullmakter : **0**

Totalt antall stemmeberettigede : **18**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen merknader

Generalforsamling erklært lovlig satt.

Sak 01/2024 Konstituering

Saken behandlet i: Generalforsamlingen
Møtedato 07.05.2024

Behandling
Følgende omforent forslag ble fremmet:
Møteleder: Eva Bekkavik
Sekretær: Eva Bekkavik
Underskriver: Bente Fossum

Vedtak
Som møteleder velges Eva Bekkavik
Som sekretær velges Eva Bekkavik
Som underskriver av protokoll sammen med møteleder velges Bente Fossum

---

Sak 02/2024 Årsoppgjør for 2023

Saken behandlet i: Generalforsamlingen
Møtedato 07.05.2024

Behandling
Ingen kommentarer til regnskapet for 2023

Vedtak
Årsregnskap for 2023 godkjennes.
Overskudd kr 1.367.048,- overføres annen egenkapital.
Revisjonsberetning for 2023 tas til orientering.

Sak 03/2024 Styrets årsmelding for 2023

Saken behandlet i: Generalforsamlingen
Møtedato 07.05.2024

Behandling
Ingen kommentarer til årsmeldingen for 2023.

Vedtak
Styrets årsmelding for 2023 tas til orientering.

Sak 04/2023 Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Saken behandlet i: Generalforsamlingen
Møtedato 07.05.2024

Behandling
Det er budsjetterte med kr. 100.000,- i styrehonorar for perioden 2023-2024.
Ingen kommentarer til godtgjørelsen.

Vedtak
Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024 kr. 100.000,- enstemmig vedtatt.

Sak 05/2023 Saker fra eierne/styret – Revidering av husordensreglene

Saken behandlet i:	**Møtedato**
Generalforsamlingen	07.05.2024

Behandling
Styrets forslag til reviderte husordensregler ble enstemmig vedtatt.
«Renhold av fellesarealer» endres til: Renhold i trapper og ganger utføres hver uke, renhold av gang i uteboder, kjellertrapper og kjellerrom 2 ganger pr. år. Renholdet utføres av et renholdsfirma.
«Grilling på verandaer» endres i første setning: Bruk av kull og engangsgrill og bruk av åpen ild på verandaen er forbudt.

Vedtak
Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler for Havstad Borettslag med de endringer som fremkom i møtet.

Sak 06/2023 Valg

Saken behandlet i:	**Møtedato**
Generalforsamlingen	07.05.2024

Behandling
Valgkomiteen har følgende forslag:

Styreleder for 2 år:
Eva J. Bekkavik (gjenvalg)

Styremedlem for 2 år
Torbjørn Andre Moe (gjenvalg)

Styremedlem for 1 år
Marthe Sundberg (ny)

Varamedlemmer for 1 år:
1. Malin Sveinsdotter Landrø Lystad (gjenvalg)
2. Siri Holm Lønseth (ny)
3. Rune Nergård (gjenvalg)

Ingen andre forslag fra salen på styreleder for 2 år, forslaget fra valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Ingen andre forslag fra salen på styremedlem for 2 år, forslaget fra valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Ingen andre forslag fra salen på styremedlem for 1 år, forslaget fra valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Ingen andre forslag fra salen på varamedlemmer for 1 år, forslaget fra valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling
Leder
Nestleder

Ingen andre forslag fra salen, forslaget fra valgkomiteen ble enstemmig vedtatt.

Valgkomitee for 1 år:
Tormod Haus Lien
Elisabeth Hansson

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Styreleder for 2 år:
Eva J. Bekkavik

Styremedlem for 2 år
Torbjørn Andre Moe

Styremedlem for 1 år
Marthe Sundberg

Varamedlemmer for 1 år:
4. Malin Sveinsdotter Landrø Lystad
5. Siri Holm Lønseth
6. Rune Nergård

Delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling
Leder
Nestleder

Valgkomitee for 1 år:
Tormod Haus Lien
Elisabeth Hansson

Eva Bekkavik

Bente Fossum

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250119 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Havstadvegen 1C, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 18 i HAVSTAD BORETTSLAG, org.nr. 948722674, 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: 35250119
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.04.2025

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no