

Velkommen til

Havstadvegen 11 B, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Havstadvegen 11 B
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000,-	**BRA/BRA-I**	79/71 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 759 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	67 499,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 826 995,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 234,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Havstadvegen 11 B, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 251 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, org.nr. 948720620, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 817 499,-
Prisantydning	kr	3 750 000,-
Andel fellesgjeld	kr	67 499,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 826 995,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 834 895,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

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

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 234,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 299
Felleskostnad driftsdel 3 862
Felleskostnad avdrag 528
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 545

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 16 560 553,- pr 24-08-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517424500, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 24.08.2026: 16 560 553
Andel av saldo: 67 499
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

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

Forretningsfører
TOBB

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

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

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Følgende endringer er gjort:
- Wc er innlemmet i bad
- Orginalt loft brukes i dag som garderobe

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

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

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

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

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

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

Eierform
Andel

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Alle leiligheter har en garasjeplass i sokkeletasjen på blokken. Det er mulighet for å benytte strømuttak for motorvarmer.
Det er innført privatrettslig parkering i Borettslaget Øvre Havstad. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert i smartoblat.
Hver andel får en brukerkonto i Smartoblat som gir tilgang til å registrerer inntil tre permanente bilnumre og fem gjester. Hver gjesteregistrering er gyldig i 72 timer.
Dersom epost med invitasjon til Smartoblat ikke er mottatt innen en uke før overtakelsen, ta kontakt med: Vaktmester Frode Rosten tlf 995 17 032, eller styret i borettslaget pr e-post post@ovrehavstad.no.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 239, Trondheim kommune.
Pent opparbeidet tomt.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

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

Standard
Rom:
Entre: Parkett på gulv, malt strie kombinert med malte trespiler og malt betonghimling.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servant, speilskap med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Malt betonggulv, malte vegger og malt betonghimling. Opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggskap. Rommet har naturlig avtrekk

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte/malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk integrert i koketopp som føres via kullfilter.

Stue m/utgang til balkong:
Parkett på gulv, malt strie på vegger kombinert med malte panelplater og malt betonghimling. Utstyr vedovn.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger kombinert med malte panelplater og malt betonghimling. Innredning: Skyvedørsgarderobe med speildører.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger kombinert med malte panelplater og malt betonghimling.

Garderoberom: Parkett på gulv, malte vegger og malt betonghimling.
Innredning: Garderobeløsning

Balkong: Konstruksjonen er oppført av stål og utkraget fra hovedkonstruksjonen. Impregnert terrassebord på gulv, fasadeplater på vegger og metallplater i tak

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

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll.

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. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen og Kyvatnet. 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 som byr på dagligvarehandel og post. 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Boligblokk oppført i 1969 og er på 4 etasjer over kjeller, hvor 1. etasje benyttes til parkeringsanlegg og boder. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendig fasade består av sementbasert fasadeplater kombinert med fasadestein. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp. Vinduer av 2 lags isolerglass. Dette iht. takstmann.

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 innflyttingtillatelse fra 18.11.1969.

Det foreligger også ferdigattest for deler av arbeidet, tiltak for bytte av sluk fra 13.01.2014.

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

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

Energimerking
E - Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Sentrumsformål - Nåværende, Blå/grønnstruktur - Nåværende og Turvegtrasè - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).
Eiendommen ligger i byggesone 2.

Eiendommen ligger i ett regulert område med planid og plannavn:
- 5001 r1006a Havstad (22.9.1964)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Konf megler.

Andel felles formue
kr 14 294,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Linn-Kristine Bloch Børke og Kim Leinhardt Røvik

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 14838
Dato: 04.11.1969
Bestemmelse om adkomstrett
Refusjonsplikt til kommunen.

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

Andre relevante opplysninger
Borettslaget hadde i 2025 ett positivt regnskap på: kr 100 475,-.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 200,-
Fotograf kr. 4 500,-
Tilstandsrapport kr. 9 500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 28-08-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller ikke undersøkt (TG IU).
TG IU:
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Benkeplate
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk

Boligbygg med flere boenheter
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning og det gjelder kun at toalettrommet er innlemmet i badet.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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.

Selger opplyser i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Badet hadde vannskade som følge av mangelfull membran og sprekk i flisene. Hele badet ble derfor revet ut og totalrenovert med ny membran, fliser og våtromssikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: K-Lund og undertegnede (rørlegger). Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten ble skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system (utført av
undertegnede). Rør-i-rør-skap med stoppekran ble montert på badet, vegghengt toalett med TECE sisterne med lekkasjesikring (pose) ble satt inn, og nytt sluk ble installert (utført av K-Lund).
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Byåsen Mureservice AS Beskrivelse av arbeidet: Membran, støping, fall og flislegging ble utført av Byåsen Mureservice AS.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Proff Elektro Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid (nye el-kabler til alt på badet, gulvvarme, strøm til vifte, lys og stikkontakter)
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Maling, fuge og sparkling ble utført av

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Utført av undertegnede. Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten ble skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system (utført av
undertegnede, Rørlegger)
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.
Sluk ble byttet av K-Lund. Membran og tettesjikt ble utført av Byåsen Mureservice AS.

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Undertegnede (rørlegger) og K-lund. Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten er skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system. Rør-i-rør-skap med stoppekran er montert på badet, og nytt sluk er installert. Arbeidet er utført av undertegnede (rørlegger) og K-Lund.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Proff elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nye el-kabler, stikkontakter og gulvvarme er installert på badet i forbindelse med totalrenovering. Arbeidet er utført av Proff Elektro.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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
- Egenerklæring 24.08.2026
- Tilstandsrapport 28.08.2026
- Innflytningstillatelse 18.11.1969
- Energiattest
- Planskisse
- Plantegninger
- Kommuneplan
- Reguleringsplan
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling 2026
- Protokoll 2026

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










ELSIE SILVER
RAPTURE
PASSION


Fadder
brev


BOSCH
BOSCH




















LG
ThinQ
11kg
A-10%
10 YEAR


11 11









HAVSTADVEGEN 11B

Nabolaget Havstad - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstad	Linje 13	4 min, 0.3 km
Munkvoll	Linje 9	16 min, 1.4 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	9 min, 3.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min, 5.6 km
Trondheim Værnes		38 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	6 min, 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	16 min, 1.4 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	550 elever, 36 klasser	15 min, 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	18 min, 1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	21 min, 1.7 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	21 min, 1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole		9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

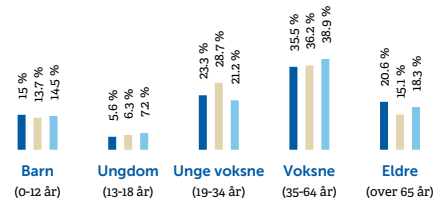
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 94/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Havsteinaunet barnehage (1-6 år)	59 barn	4 min, 0.4 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	71 barn	7 min, 0.5 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	74 barn	7 min, 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	4 min, 0.3 km
Kiwi Havstad		5 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

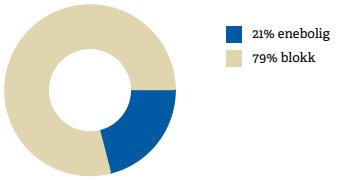
STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

SPORT

Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	3 min, 0.2 km
Nyborg skole	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	6 min, 0.5 km
3T-Byåsen		21 min
EasyFit Byåsen		7 min

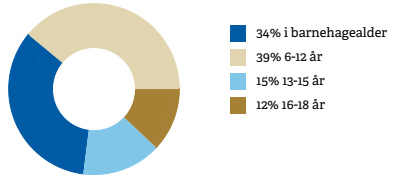
BOLIGMASSE



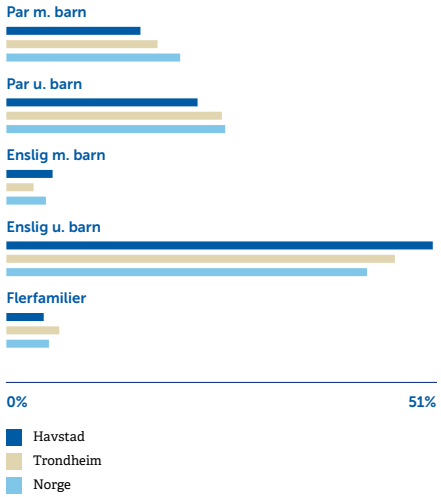
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	17 min
Vitusapotek Havstad Torg	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



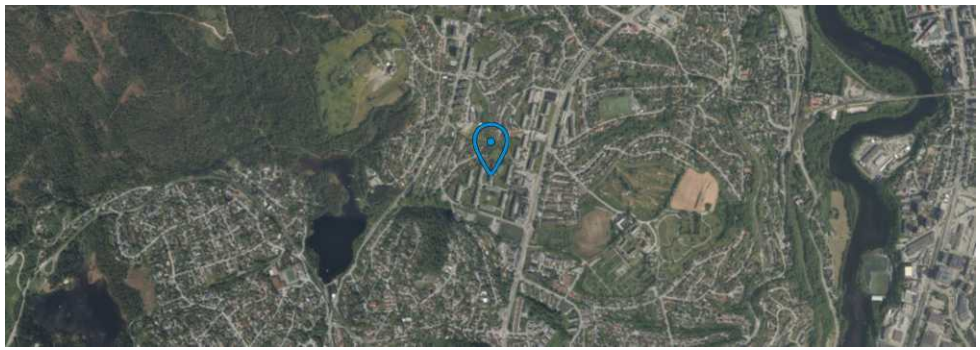
FAMILIESAMMENSETNING

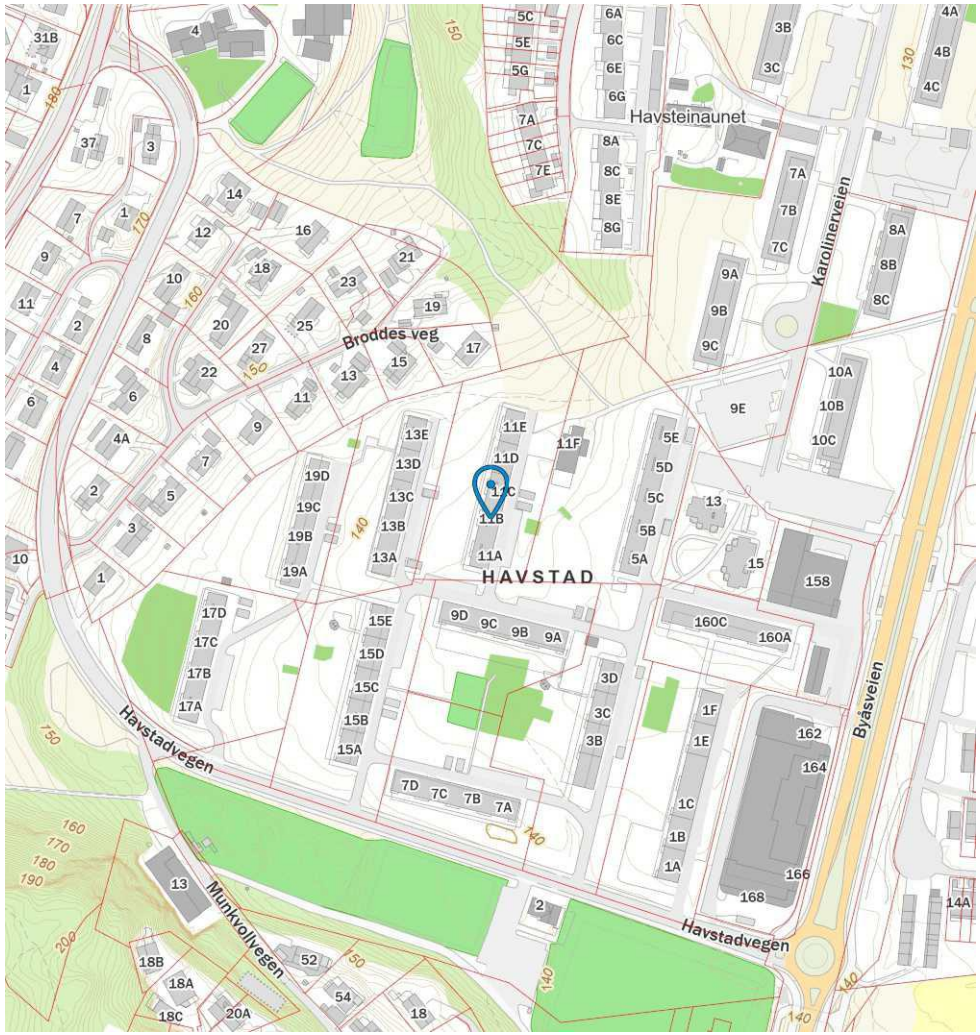


SIVILSTAND

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

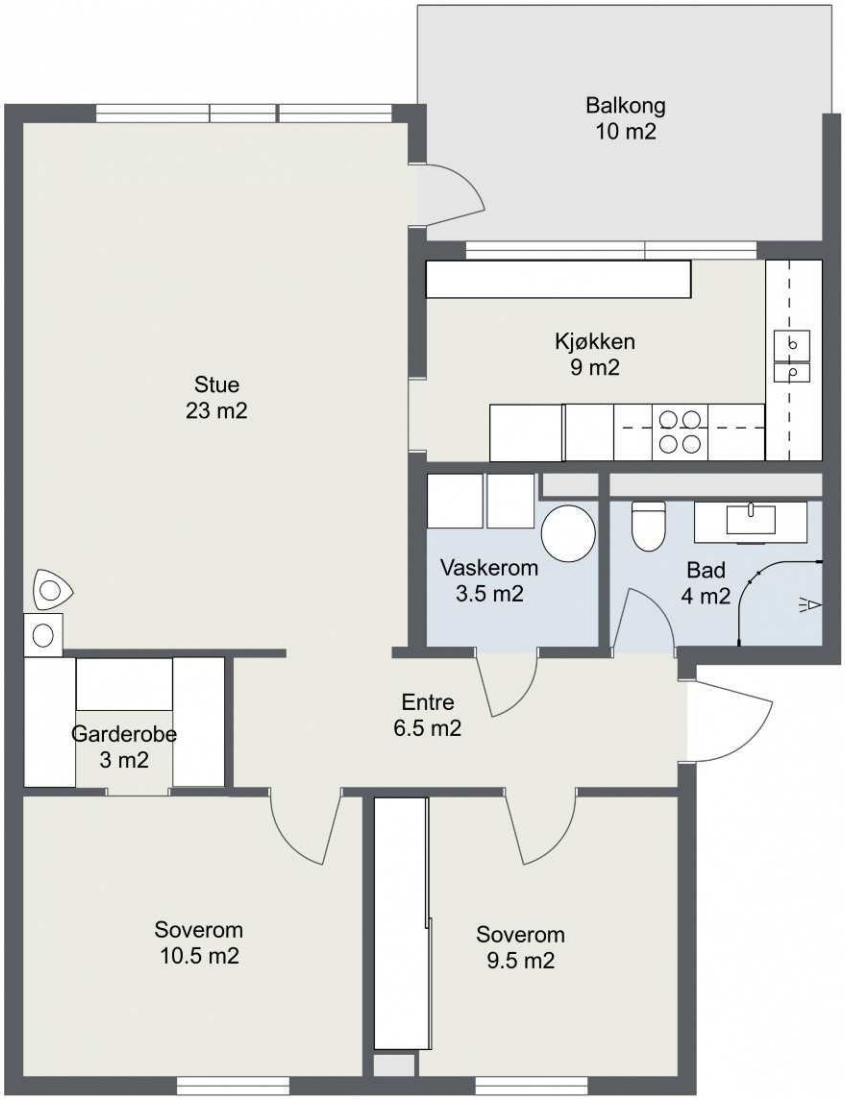
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





OBRON
Kvalitet i bygg

Havstadvegen 11 B
3 ETG



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 239
Andelsnummer 251

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



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1784 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ2073

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

Medlem av Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad, og vaskerom framstår god stand, hvor kjøkken og bad ble oppgradert i henholdsvis 2023 og 2026. Rommene vurderes å være i god stand uten vesentlige avvik. Normal elde/bruksslitasje legges til grunn. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten. .

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Malt strie kombinert med malte panelplater på vegger og malte betongtak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD (4 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servant, speilskap med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM (3.5 m2):
Malt betonggulv, malte vegger og malt betonghimling. Opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder og veggskap. Rommet har naturlig avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte vegger med våtromsplate mellom benkeplate og overskap og malt betonghimling. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte/malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum m/1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr og oppvaskmaskin og det er mekanisk avtrekk integrert i koketopp som føres via kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Varmtvannstank
Vedovn

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 det er avvik fra disse.

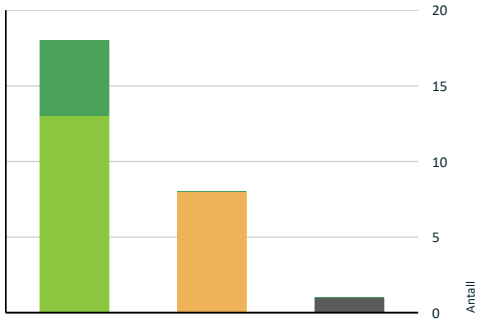
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning og det gjelder kun at toalettrommet er innlemmet i badet.

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

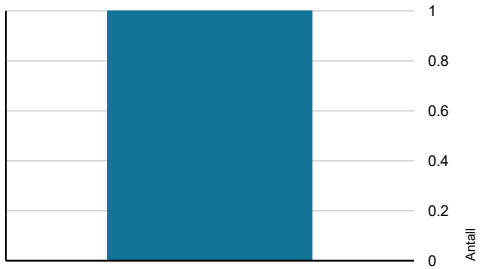
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Benkeplate Gå til side

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale dekker litt under 30 cm som er et minimumskrav Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det tillegges at utvendig bygningsdeler som taktekking, drenering, fasader samt vinduer og dører omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er regulert i vedtekter eller særskilte avtaler. Innvendig vedlikehold vil som hovedregel være beboers ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med fastkarm og åpningsvinduer, utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags glass.

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Malt balkongdør med 2-lags glass

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

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Konstruksjonen er oppført i stål og utkraget fra hovedkonstruksjonen. Gulvet er belagt med impregnert terrassebord, veggene er kledd med fasadeplater, og taket har metallplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - Gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse
Parkett på gulv. Malt strie kombinert med malte panelplater på vegger og malte betongtak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt dekke, hvor enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue og entre

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra bygningens alder

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
Tilstandsgrad 2 gies med bakgrunn av standarens krav til godkjente måleavvik

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeåret. Vedovn tilknyttet felles pipe. Det ble opplyst i tidligere rapport at det ble utført tiltak på piper i regi av borettslaget i 2021.

Pipe og røykløp er som hovedregel borettslagets ansvar, med mindre annet følger av vedtektene. Ildsteder og pipevanger inne i den enkelte bolig er derimot normalt beboerens ansvar.
Kontroll og vurdering av pipe og pipevanger er derfor begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra leiligheten, og omfatter ikke forhold utenfor boenheten.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale dekker litt under 30 cm som er et minimumskrav

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gjør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må etableres med ev. ny plate under ildsted

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er av nyere dato med malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Nytt/oppgradert baderom etablert i 2026. Arbeidene er utført av firmaer foruten rørleggerarbeid som er utført av eier som selv er fagutdannet. Dokumentasjon foreligger

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og malt himling med downlights

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk. Det ble målt 35 mm fra slukrist til gulv under terskel.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har slukrenne i stål. Badet har dokumentert tettesjikt

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Laminert innredning med heldekkende servant, speilskap med integrert lys, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, dusjgarnityr, vegghengt klosett og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel. Det forutsettes at mekanisk avtrekk er godkjent av borettslaget.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er fra byggeår.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert, forelå det ikke tilsvarende krav til dokumentasjon av utførelsen som etter dagens regelverk.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt glassfiberstrie og malt betonghimling.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er et betonggulv med malt overflate.

Det ble påvis at høydeforskjell fra topp slukrist til guv ved dørterskel er mindre en 25 mm. Fall fra dør mot sluk er målt til ca. 12 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tettesjikt med tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dør

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tettesjikt med tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dør

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk fra 2011/12. Utskifting utført i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent tettesjikt i overgang gulv/vegg. Iiflg tidligere rapport foreligger det dokumentasjon på nytt sluk fra 2011/2012. Det forutsettes i forbindelse med utskifting av sluk, at tettesjikt av type godkjent våtromsmaling er forskriftmessig utført

Konsekvens/tiltak

Vaskerommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater, men vurderes til å utfylle sin funksjon dagens bruk tatt i betraktning. Uavhengig av dette anbefales det å gjennomføre nødvendige utbedringer. Det bør forøvrig planlegges en oppgradering med godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg til vaskemskin, veggskap og varmtvannstank

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via felles luftekanal med til-luft ned mot dørterskel

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.

Hvis mulig anbefales å montere mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er av betong. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er i laminert utførelse med glatte/malte fronter, hvor ny overflatebehandling av fronter ble utført av firma i 2026. Videre er det laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandbatteri, integrert komfyr og oppvaskemaskin og det er mekanisk avtrekk over koketopp.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Beskrivelse

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Laminert benkeplate

Vurdering av avvik:

• Det bla påvist svellingskade på skjøt av benkeplate

Konsekvens/tiltak

Avviket vurderes per i dag å være av kosmetisk karakter. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting.
For å oppnå TG0/TG1 må det foretas nødvendige utbedringer eller utskiftinger.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør i rør system, hvor rørskapet ble påvist på badet med utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast er tilkoblet felles rørstamme. Store deler av avløpsrør er byttet i senere tid. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak eller oppgraderinger på felles avløpsrør i senere tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilasjon skjer via naturlig ventilasjon gjennom ventiler eller spalteventiler i vinduer, samt vinduer som kan åpnes og lukkes. Det er ikke krav om utbedring av ventilasjonen til dagens standard.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 198 liter er plassert på vaskerommet.

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap påvist i felles trapperom med automatsikringer/vippebrytere samt stømmåler

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fulstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lokale røykvarslere samt 6 kg. brannslukningsapparat påvist på vaskerommet

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale dekker litt under 30 cm som er et minimumskrav
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må etableres med ev. ny plate under ildsted

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

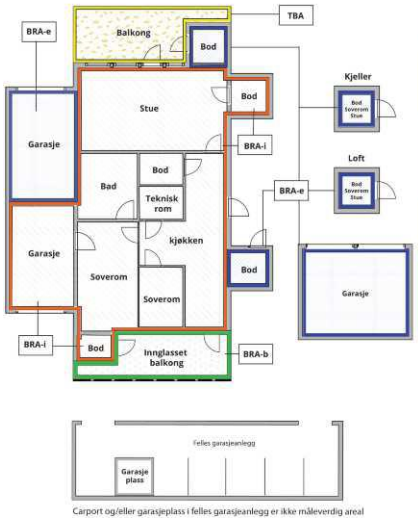
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	71	8		79	10
SUM	**71**	**8**			**10**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: 8 m2. Gjelder bod i kjeller på ca. 2 m2 og utvendig sportsbod 6 m2. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i i 1/underetasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning og det gjelder kun at toalettrommet er innlemmet i badet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradert bad og ny varmtvannstank i 2026

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Kim Leinhardt Røvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	239		0	6876.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havstadvegen 11 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Øvre Havstad

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD	948720620			Røvik Kim Leinhardt, Børke Linn-Kristine Bloch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
251

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	25.08.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Havstadvegen 11 B , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 239
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Røvik, Kim Leinhardt
24.08.2026
Signed bankID

Børke, Linn-Kristine Bloch
24.08.2026
Signed bankID

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

Linn-Kristine Bloch Børke

Kim Leinhardt Røvik

Boligen

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

Havstadvegen 11B
7021 TRONDHEIM

5001-96/239/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Badet hadde vannskade som følge av mangelfull membran og sprekk i flisene. Hele badet ble derfor revet ut og totalrenovert med ny membran, fliser og våtromssikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: K-Lund og undertegnede (rørlegger).

Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten ble skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system (utført av undertegnede). Rør-i-rør-skap med stoppekran ble montert på badet, vegghengt toalett med TECE sisterne med lekkasjesikring (pose) ble satt inn, og nytt sluk ble installert (utført av K-Lund).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Byåsen Mureservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Membran, støping, fall og flislegging ble utført av Byåsen Mureservice AS.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Proff Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid (nye el-kabler til alt på badet, gulvvarme, strøm til vifte, lys og stikkontakter)

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Sverresborg Malerservice AS.

   Beskrivelse av arbeidet: Maling, fuge og sparkling ble utført av

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Utført av undertegnede

Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten ble skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system (utført av undertegnede, Rørlegger)

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

• **Ja**

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

Sluk ble byttet av K-Lund. Membran og tettesjikt ble utført av Byåsen Mureservice AS.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Undertegnede (rørlegger) og K-lund

Beskrivelse av arbeidet: Alt rør i leiligheten er skiftet ut fra kobber til Sanipex rør-i-rør-system. Rør-i-rør-skap med stoppekran er montert på badet, og nytt sluk er installert. Arbeidet er utført av undertegnede (rørlegger) og K-Lund.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Proff elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye el-kabler, stikkontakter og gulvvarme er installert på badet i forbindelse med totalrenovering. Arbeidet er utført av Proff Elektro.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Havstadvegen 11B, 7021 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338135**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182304174**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **239**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
237,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
254,66 kWh/m²	**18 081 kWh**



Havstadvegen 11B, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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

Havstadvegen 11B, 7021 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Avhendingslova gjelder ved omsetning av borettslagsleiligheter.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Styrets arbeid i siste periode

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

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

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

Arbeidsmiljø
1.3 årsverk er innmeldt som lønn

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

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

Andre forhold

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

Ordinær generalforsamling gjennomført 21.05.2025.

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

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

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

Fasadevask i hele borettslaget.

Montering av nye garasjeportåpnere.

Ny avfallsløsning ble satt i drift desember 2025.

Åpning av gjenbruksbodene i borettslaget desember 2025.

Årlig HMS gjennomgang

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

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

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Sak innmeldt av Ola Langrød:

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

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

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

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

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilgjengelig lek – og aktivitetsplass hele året

Fremsatt av Knut Loe Dønnessen.

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

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

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

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

5.2 Finnes det digitalt utenforskap blant våre beboere?

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

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

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

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

5.3 Tilfluktsrom

Fremsatt av Ola Langrød

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

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

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

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

En slik orientering ble aldri gitt.

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

Så jeg prøver meg igjen:

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Ola Langrød:

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

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

Strakstiltak: I så fall gjenåpnes disse.

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

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

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

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

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

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

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

- Reetablere rømningsvei: 100 000 kr

- Ventilasjonsanlegg: 125 000 kr

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

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

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Jens Erling Skjærvik Iversen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kenneth Landrø
Gunnar Myhre

6.3 Varamedlem for 1 år

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

6.4 Valgkomite for 1 år

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

6.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

30.04.26
Borettslaget Øvre Havstad
styret

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2025

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

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

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

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

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

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

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

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Note 15 - INNSKUDD

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Øvre Havstad.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Øvre Havstad

Styreleder	Jens Erling Skjærvik Iversen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Kenneth Landrø (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Gunnar Myhre (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Lillian Solberg (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Bodil Stenkløv (sign.)	24.04.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ILAWE-QH3DF-CS21O-6HFAB-3KGDA-Y8Y0T

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-24 13:42:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ILAWE-QH3DF-CS21O-6HFAB-3KGDA-Y8Y0T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteens innstilling

Vi har kommet fram til følgende innstilling til nye kandidater:

Styremedlemmer - velges for 2 år:
Adelheid Konstanse Roaldsøy (leder)
Jens Erling Skjærvik Iversen
Kenneth Landrø
Gunnar Myhre

Varamedlemmer - velges for 1 år
1. Kristin Tuv Steinardatter
2. Reidar Angell Hansen
3. Heidi Bøe Roaldsøy
4. Paul Anton Leknes
5. Per Christian Wiken

Valgkomité - velges for 1 år:
Sverre Harøy
Kristin Brenne Vikan
Randi Kongsnes Larsen
Anne-Lise Nicholaisen

Vennlig hilsen

Valgkomitéen
Eli Hukkelås
Kristin Brenne Vikan
Sverre Harøy
Anne-Lise Nicholaisen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Astorhuset, Havstadvegen 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås (TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Aske

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 35

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 38

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

Kommentar til regnskapet, note 2 lønnskostnader kan gi en indikasjon på hva lønnen til vaktmester er.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Styrets arbeid i siste periode

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

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

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

Arbeidsmiljø
1.3 årsverk er innmeldt som lønn

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

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

Andre forhold

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

Ordinær generalforsamling gjennomført 21.05.2025.

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

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

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

Fasadevask i hele borettslaget.

Montering av nye garasjeportåpnere.

Ny avfallsløsning ble satt i drift desember 2025.

Åpning av gjenbruksbodene i borettslaget desember 2025.

Årlig HMS gjennomgang

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

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Sak innmeldt av Ola Langrød:

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

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 375 000,- Vedtatt med 27 stemmer

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilgjengelig lek – og aktivitetsplass hele året

Fremsatt av Knut Loe Dønnessen.

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

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

Vedtak:
Forslag vedtas ikke og det skal ikke gjøres utvidet tiltak for å rydde snø på uteområdet.

5.2 Finnes det digitalt utenforskap blant våre beboere?

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

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

Vedtak:

Styret kartlegger om det finnes digitalt utenforskap i borettslaget og iverksetter tiltak om det er behov for det.

5.3 Tilfluktsrom

Fremsatt av Ola Langrød

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

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

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

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

En slik orientering ble aldri gitt.

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

Så jeg prøver meg igjen:

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

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

Vedtak:

Saken taes til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Jens Erling Skjærvik Iversen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Adelheid Bøe Roaldsøy

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kenneth Landrø
Gunnar Myhre

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Kenneth Landrø
Jens Erling Skjærvik Iversen

6.3 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Paul Anton Letnes
Heidi Bøe Roaldsøy
Kristin Tuv Steinardatter
Gunnar Myhre
Reidar Angell Hansen

6.4 Valgkomite for 1 år

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

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Sverre André Harøy
Randi Larsen
Anne Lise Nicholaisen
Kristin Brenne Vikan

6.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

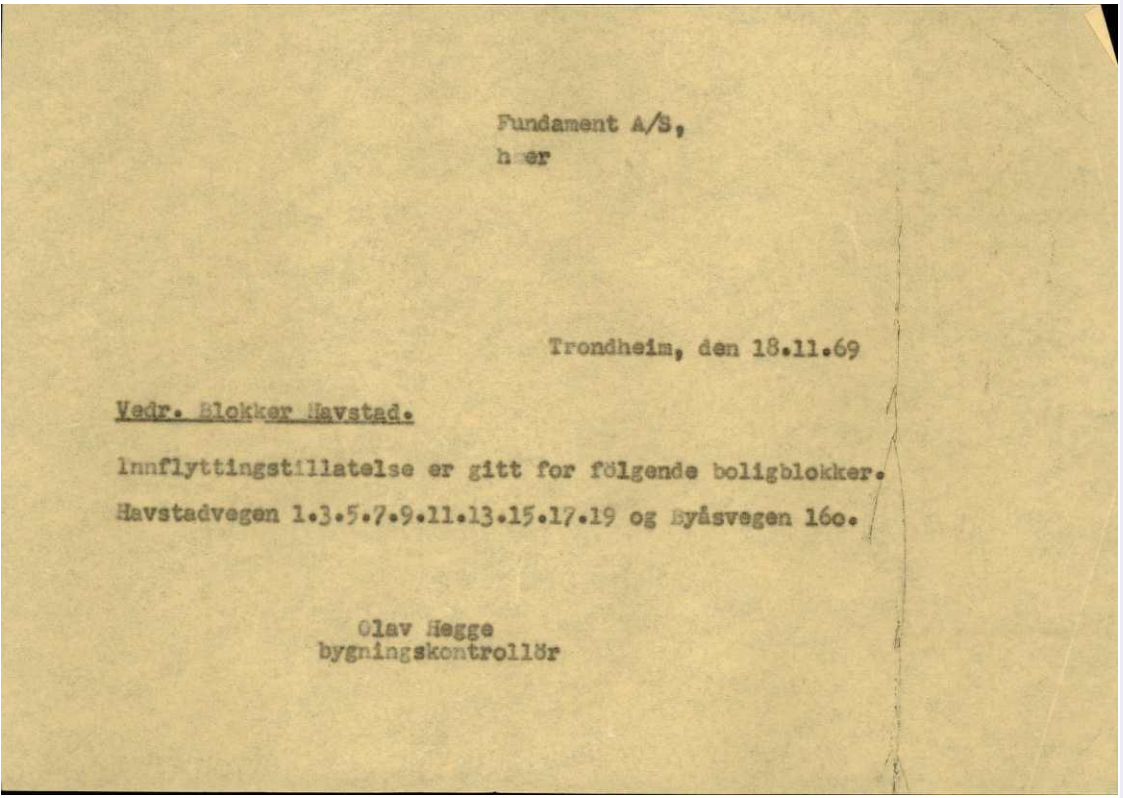
Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret velger internt de som deltar.

Protokoll for Borettslaget Øvre Havstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Monsås (sign.)	22.05.2026
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Hilde Aske (sign.)	22.05.2026



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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 144/12

K. Lund AS
Tempeveien 15

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Fatima Farran	12/427 Tidligere ref: 11/7290 oppgis ved alle henvendelser		11.01.2012

B/L Øvre Havstad, ferdigattest for deler av arbeidet, tiltak for bytte av sluk

Byggested: **B/L Øvre Havstad** Gnr./Bnr.: **96/202**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Borettslaget Øvre Havstad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.12.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gjennomføringsplan er ikke sendt inn, men byggesakskontoret vurderer innsendte materiale til å opplyse om samme forhold som gjennomføringsplan. For endelig søknad om ferdigattest for det resterende arbeidet, bes korrekt utfylt gjennomføringsplan vedlagt.

Ferdigattest gjelder for arbeidet i følgende leiligheter:

SLUKSKIFTE -B/L ØVRE HAVSTAD		Godkjenning 11/7290		Perioden 23/2-2011-31/12-32011			
Navn	Adresse	Bad	Vaskerom	Dato	Andelsnr		Leilnr.
Morten Mogseth	Havstadveien 3c	x	x	23.02.2011	75		H0301
Bertil Lauritzen	Havstadveien 5c		x	07.03.2011	286		H0302
Sverre A Harøy	Havstadveien 5a	x		08.03.2011	275		H0401
Jenz Zeevaert	Havstadveien 15b	x	x	16.03.2011	143		H0401
Øyvind Andersen	Havstadveien 15c	x		21.03.2011	149		H0401
Anita Karlsen Sørgård	Havstadveien 15e	x	x	26.04.2011	158		H0202
Solrunn Larssen	Havstadveien 5e	x		06.05.2011	299		H0401
Kenneth Landrø	Havstadveien 9a	x	x	27.10.2011	88		H0302
Håvard Skogstad	Havstadveien 5b	x		27.09.2011	281		H0401
Trond Are Kelserås	Havstadveien 11c	x	x	30.09.2011	257		H0401

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR DELER AV ARBEIDET GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 765/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Fatima Farran
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Borettslaget Øvre Havstad, postboks 2424 Sluppen c/o Tobb, 7005 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

6329/12

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 131/14

K. Lund AS
Tempeveien 15

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Fatima Farran	12/427 oppgis ved alle henvendelser		13.01.2014

B/L Øvre Havstad, ferdigattest for deler av arbeidet, tiltak for bytte av sluk

Byggested: **B/L Øvre Havstad** Gnr./Bnr.: **96/202**
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Borettslaget Øvre Havstad**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.12.2013.
Søknaden er komplettert 09.01.2014.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest gjelder for arbeidet i følgende leiligheter:

SLUKSKIFTE -B/L ØVRE HAVSTAD		Godkjenning 11/7290			Perioden 23/2-2011-31/12-2012		
Navn	Adresse	Bad	Vaskerom	Dato	Andelsnr		Leilnr.
2011							
Morten Mogseth	Havstadveien 3c	x	x	23.02.2011	75		H0301
Bertil Lauritzen	Havstadveien 5c		x	07.03.2011	286		H0302
Sverre A Harøy	Havstadveien 5a	x		08.03.2011	275		H0401
Jenz Zeevaert	Havstadveien 15b	x	x	16.03.2011	143		H0401
Øyvind Andersen	Havstadveien 15c	x		21.03.2011	149		H0401
Anita Karlsen Sørgård	Havstadveien 15e	x	x	26.04.2011	158		H0202
Solrunn Larssen	Havstadveien 5e	x		06.05.2011	299		H0401
Kenneth Landrø	Havstadveien 9a	x	x	27.10.2011	68		H0302
Håvard Skogstad	Havstadveien 5b	x		27.09.2011	281		H0401
Trond Are Keiserås	Havstadveien 11c	x	x	30.09.2011	257		H0401

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

2012							
Andreas Bruås	Havstadveien 13c		x	18.01.2012	228		H0402
Øivind Brustad	Havstadveien 5c	x		31.01.2012	285		H0402
Erling Aune	Havstadveien 3a	x	x	26.03.2012	63		H0201
Unni Helland	Havstadveien 7d	x	x	23.04.2012	127		H0201
Morten Johansen	Havstadveien 11b	x	x	02.05.2012	251		H0401
Toril Buøy Aune	Havstadveien 5c		x	01.06.2012	283		H0201
Aud Sofia Larsen	Havstadveien 5c		x	01.06.2012	285		H0301
Trondheim Kommune	Havstadveien 17c	x		22.06.2012	177		H0301
Stein Rugstad	Havstadveien 15b	x	x	06.11.2012	141		H0301
Camilla Nyeng	Havstadveien 5A	x		07.11.2012	274		H0302
Frida Vollebæk	Havstadveien 11e		x	15.11.2012	266		H0202

2013							
Rune Haarstad	Havstadveien 19A		x	18.01.2013	189		H0301
Ingrid Nilsen	Havstadveien 9A	x	x	14.01.2013	89		H0401
Ingegjerd Ingdahl	Havstadveien 15C	x		17.04.2013	146		H0302
Toril Buøy	Havstadveien 5C	x		25.02.2013	283		H0201
Bjørnar Finserås	Havstadveien 15B		x	08.03.2013	140		H0202
Anne Karin Gulbrandsen	Havstadveien 19A	x		29.05.2013	187		H0201
Frøydis Jøssund	Havstadveien 19B	x		30.05.2013	193		H0201
Jan Vidar Lysbakken	Havstadveien 19C	x	x	28.08.2013	200		H0202
Marthe Michelsen	Havstadveien 11A		x	28.08.2013	246		H0402
Jomar Jentoft	Havstadveien 11D	x		24.09.2013	264		H0402
Linn Larsen	Havstadveien 11E	x		23.09.2013	270		H0402
Asbjørn Bjørgum	Havstadveien 9A		x	19.11.2013	86		H0202

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR DELER AV ARBEIDET GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 765/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Fatima Farran
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Borettslaget Øvre Havstad, postboks 2424 Sluppen c/o Tobb, 7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/427	13.01.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

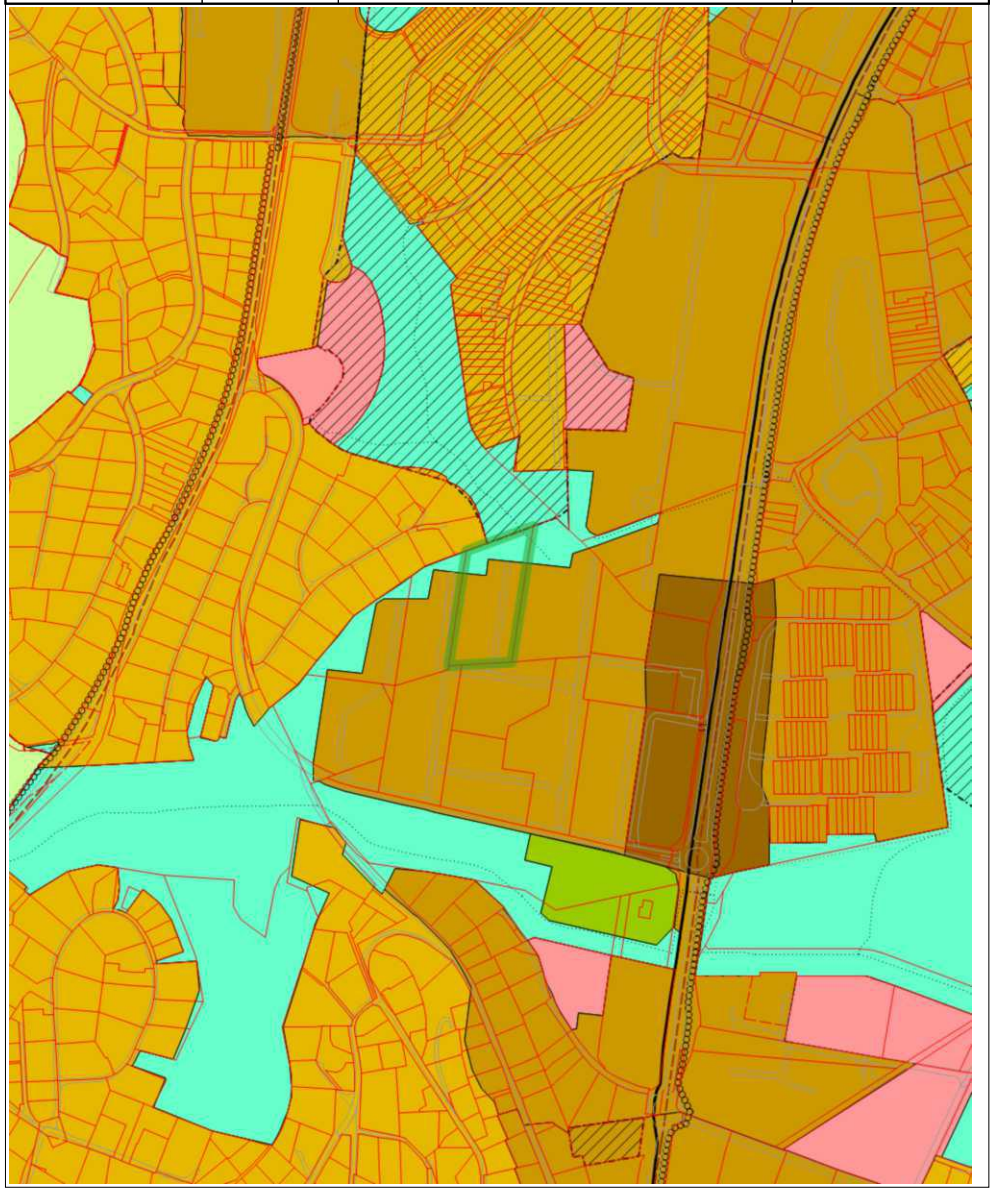
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 11B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

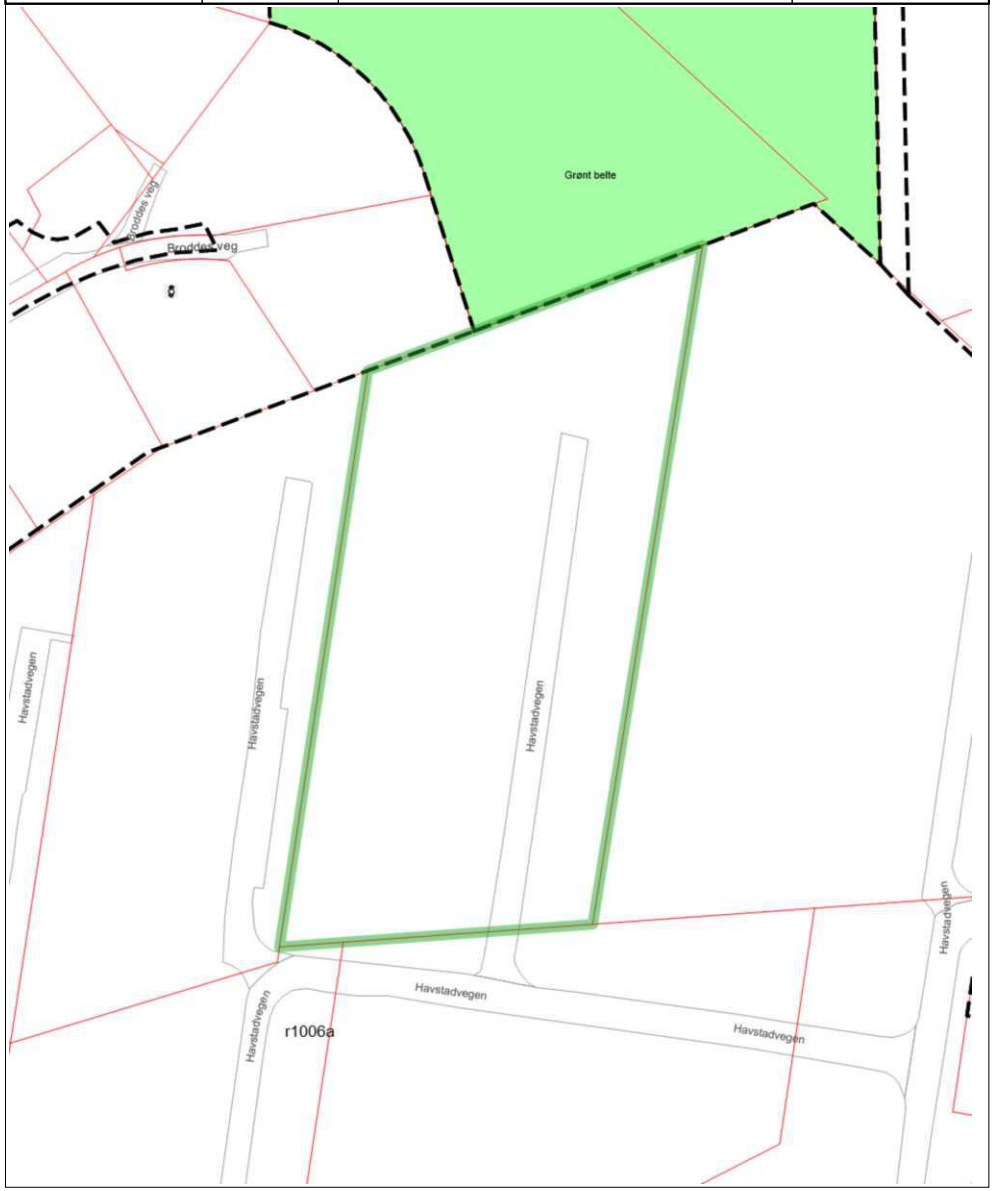
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 239	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 11B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Park

Havstadvegen 11.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 622/66

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 66/908
Matr.nr. Havstad, Blokk 8		den 10.8.66	

Byggemelding fra Fundament A/S på boligblokk, blokk nr. 8 på Havstad, Byåsen.
Blokken dekker et areal på 850 m2 og blir ført opp i 3 etasjer med sokkeletasje.
I sokkeletasjen er det vist plass for garasjer, inngang, tørkerom og boder.
Blokken gir plass for 30 leiligheter. Hver leilighet består av 3 rom, bad, w.c. og vaskerom.

Vedtak.

Planene godkjennes.
Byggetillatelse vil bli gitt såsnart det foreligger dokumenter som viser at byggherren har erhvervet tilstrekkelig grunn for vedkommende blokk.
Bemerkninger fra brannsjefen vedrørende blokk A, datert 11.5.65 må taes til følge også for denne blokk.
Tilfluktsrom må bygges etter gjeldende forskrifter.
Statiske beregninger samt armeringstegninger for blokken må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Tilfluktsrommet må dreneres på vanlig måte. Videre må vannet avledes fra fundamentgrøftene på en forsvarlig måte.
Det må gjøres nøye nærmere rede for dette overfor bygningskontrollen.
Bygningsrådet tar forbehold om å komme tilbake til høydeutsetning og eventuell avtrapping av blokken etter at denne er stukket ut i marken.
Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.
Byggetillatelse vil ikke bli gitt før andel i opparbeidelse av gater med vann og kloakk i henhold til avtale med kommunen er innbetalt til kemneren.

4000-5-66 Sentrum

~~Blokk II rekv. utst. 31-8-66.~~ Rekv. utst. 6-6-67.

J.nr. 822/66

BYGGEANMELDELSE

BYGNINGS...NR.
-8.9.66 01865
MOTTATT - JR.NR.

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. **Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring** (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. **Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).**
2. **Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.**
3. **Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.**

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på: Havstadvegen 11.

matr.nr. ..... gate **Havstad på Byåsen**

g.nr. **96** b.nr. **11** bruksnavn **Havstad**

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk).

Blokk nr ~~7~~, 8, ~~9, 10 og 11~~ med ialt ~~138 stk.~~ 30 stk.
3-roms leiligheter

Trondheim, den **1.7.** 196**6**

Byggherre: **Fundament A/S** (egenhendig underskrift)

Anmelder: **Fundament A/S**

Adresse: **Olav Tryggv.gt 6**

Adresse: **Olav Tryggv.gt. 6**

Ansvarshavende: **Sivilingeniør Kaare Hellan**

Adresse: **Nidaroid 5**

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, punkt 1 a.

10
2.115
2.125.

Tomtens størrelse ca ~~40.000~~ 6700 m²

Eldre bebyggelses areal ca ~~253~~ 600 m²

Nye bygningers areal ~~4.540~~ 875 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygplanasjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer.

Tegning 6402/101 - ~~106~~ av 15.6.66 M: ~~1 : 50 og~~ 1 : 200

Situasjonsplan av 20.6.66 M. 1 : 1000

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 13/12 1940.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:	**Leire, grunnbelastning 25 t/m2**
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannstilførsel, septiktank:	**"Kjelleren" ligger halt over terreng, derfor ingen drensledning.Unntak: Tilfluktsrom under trapperom, denne pusses vanntett. Kloakk og vannledning tilknyttes offentlig ledn.nett.**
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	**Se reg.plan**
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	**Vanlig kjeller er sleyfet. Huset bæres av søyler hvorved fåes en åpen sokkeletasje med plass for rom matbeder, mens loft og stort spiskammer legges i leiligheten.**
5. B.l. § 132 pkt. 3. Nabeforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	**Se reg.plan**
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftforsyning:	**I kjeller under hver trappeoppgang**
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til offentlig arbeidet gate eller godkjent adkomst:	**Se reg.plan, adkomst til offentlig vei**
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Tidsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	**Ingen**
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring utl. tilbaketrekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	**Ingen fremspring. Tilbaketrukne balkenger, sammenhengende derforbindelse mellom trappeganger og brannbalkenger på gavlleilighetene i 3. etasje**
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	**2 stk utv. inngangsplatter**
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	**Ingen**
13. B.l. § 75 og § 116. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	**Se reg.plan**
14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	**25 cm betong, vanntett, utv. smørning**
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	**Bærevegger og trapperomsvegger jernbetong yttervegger 2"x4" bindingsverk m/10 cm slagg. Glavamatter,innv.diff.tett papp og 11 mm Gipsonitplater,utv.forh.papp, utlekting og Eternit - Plagankledning.**
16. F. kap. 35, 36. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon: **Lettvegger**	**Jernbetong og puss, limelag og linoleum. Dekket over sokkeletasje isoleres underside med 5 cm Isopor som pusses. 7 cm Siporex**
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	**5 cm rillet Isopor lagt i asfalt. Herpå 2 lag papp i asfalt.**
18. B.l. §§ 89—92. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 2. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	**Bredde 1,30 m Opptr. 18,9 cm - inntr. 24 cm**
19. B.l. § 101 og § 107. F. kap. 17-36. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	**El.oppvarming: med varmeovner i alle oppholdsrom. Avtrekk fra kjøkken, w.c., loft, vaskerom og bad, luftet over tak, likeså seppelsjakt. Røkpiper.**
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	**Vaskerom m/fast bletekar og ventilert tørkeskap, dessuten tørkeplass på balkong og i sokkeletg. Kjellerboder plassert over terreng i sokkeletg. Kleloft i leilighet.**
21. B.l. § 109. Klosetter:	**Separat, 1 stk pr leilighet.**
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom:	**1 stk pr trappegang.**
23. F. kap. 36. Garasjer:	
24. B.l. § 148. Innhegning:	**Ingen**
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

Blokk 11 rekv. utl. 31-8-66. Blokk 7 rekv. utl. 12-4-67.

J.nr. 822/66

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelshaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. _____ gate Havstad på Byåsen

g.nr. 96 b.nr. 11 bruksnavn Havstad

agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk).

Blokk nr 7, 8, 9, 10 og 11 med ialt 138 stk 3-roms leiligheter

Blokk 7) 4 - 83 kr. Blokk

Anm. 10,—
kontr. 2115,—
kr 2125,—

Trondheim, den 1.7. 196 6

Byggherre: Fundament A/S (egenhendig underskrift)

Anmelder: Fundament A/S

Adresse: Olav Tryggv.gt 6

Adresse: Olav Tryggv.gt. 6

Ansvarshavende: Sivilingeniør Kaare Hellan

Adresse: Nidarosdom

Blokk 10 og 11
kr. Blokk.

Anm 10,—
kontr 1695,—
kr 1705,—

Behandlet
660907-M 10 AUG. 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse ca 40.000 m²

Eldre bebyggelses areal ca 850 m²

Nye bygningers areal 4.540 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer.

Tegning 6402/101 - 106 av 15.6.66 M: 1 : 50 og 1 : 200

Situasjonsplan av 20.6.66 M. 1 : 1000

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2–4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:	Leire, grunnbelastning 25 t/m2
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	"Kjelleren" ligger helt over terreng, derfor ingen drensledning.Unntak: Tilfluktsrom under trapperom, denne pusses vanntett. Kloakk og vannledning tilknyttes offentlig ledn.nett.
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	Se reg.plan
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Vanlig kjeller er sleyfet. Huset bæres av søyler hvorved fåes en åpen sokkeletasje med plass for rom matboder, mens loft og stort spiskammer legges i leiligheten.
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Se reg.plan
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	I kjeller under hver trappeoppgang
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets utlalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til offentlig gate eller godkjent adkomst:	Se reg.plan, adkomst til offentlig vei
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	Ingen
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	Ingen fremspring. Tilbaketrukne balkonger. sammenhengende derforbindelse mellom trappeganger og brannbalkonger på gavlleilighetene i 3. etasje
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	2 stk utv. inngangsplatter
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	Ingen
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se reg.plan
14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	25 cm betong, vanntett, utv. smerning
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Bærevegger og trapperomsvegger jernbetong yttervegger 2"x4" bindingsverk m/10 cm slast. Glavamatter,innv.diff.tett papp og 11 mm Gipsonitplater,utv.forh.papp, utlekting og Eternit - Plagankledning.
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon: Lettvegger	Jernbetong og puss, linolag og linoleum. Dekket over sokkeletasje isoleres underside med 5 cm Isopor som pusses. 7 cm Siporex
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	5 cm rillet Isopor lagt i asfalt. Herpå 2 lag papp i asfalt.
18. B.l. §§ 89—93, F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 2 pkt. 2. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Bredde 1,30 m Opptr. 18,9 cm - inntr. 24 cm
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Pipер, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	El.oppvarming: med varmeovner i alle oppholdsrom. Avtrekk fra kjøkken, w.c., loft, vaskerom og bad, luftet over tak, likeså søppelsjakt. Rekpiper.
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av kler. Rom for kler, matvarer og brensel:	Vaskerom m/fast bletekar og ventilert terkeskap, dessuten terkeplass på balkong og i sokkeletg. Kjellerboder plassert over terreng i sokkeletg. Kleloft i leilighet.
21. B.l. § 109. Kloseтter:	Separat, 1 stk pr leilighet.
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom:	1 stk pr trappegang.
23. F. kap. 36. Garasjer:	
24. B.l. § 148. Innhegning:	Ingen
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

2. mars 1965

Fundament A/S,
Olav Trygvasons gate 6,

h e r.

Vedr. boligblokk på Havstad.

Deres brev av 20/2-65.

Reviderte planer for avtrapping av boligblokka som vist på tegning 6402/01 godkjennes. Da det ikke framgår helt hvordan gulv i sokkeletasje tenkes utført m.h.t. avtrapping og utførelse forøvrig, må det sendes inn detaljer før godkjennelse av dette kan gis.

A. Elsås

G. Grande

T.B. Jnr. 149/1965.
KIN/sl.

Boligblokker på Havstad for Fundament A/S. Detaljer i sokkelen.
Bygningssjefens ekspedisjon av 2. februar 1965.

Tilbakesendes herr BYGNINGSSJEFEN.

Jeg beklager at saken av kjente grunner er blitt liggende ubesvart så lenge. Forholdet anbefales godkjent som følger:

1. Vegg mellom bilplass og boder må utföres som tett, brannherdig vegg. (kledd på begge sider.)
2. Boder og törkerom må utföres av bindingsverk med brannherdige plater, innvendig eventuelt med netting.
3. Trappehusene må mot "lekeplass" lukkes med selvlukkende trapperomsdörer.
4. Bilplassene kan lukkes med porter og veggfelter i glissent trepanel.
   Hvis man önsker å lukke bilplassene med tette vegger og porter, må kravene for garasjer gjöres gjeldende.

Trondheim brannsjefkontor, den 11. mai 1965.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Fundament A/S,
Olav Tryggvasons gt. 6,
7ooo, T.heim

BOLIGBLOKKER HAVSTAD.

På Deres anmodning bekreftes at boligblokker på parsell av eiendommen Havstad ble sluttbehandlet av Trondheim bygningsråd, slik som nedenfor nevnt:

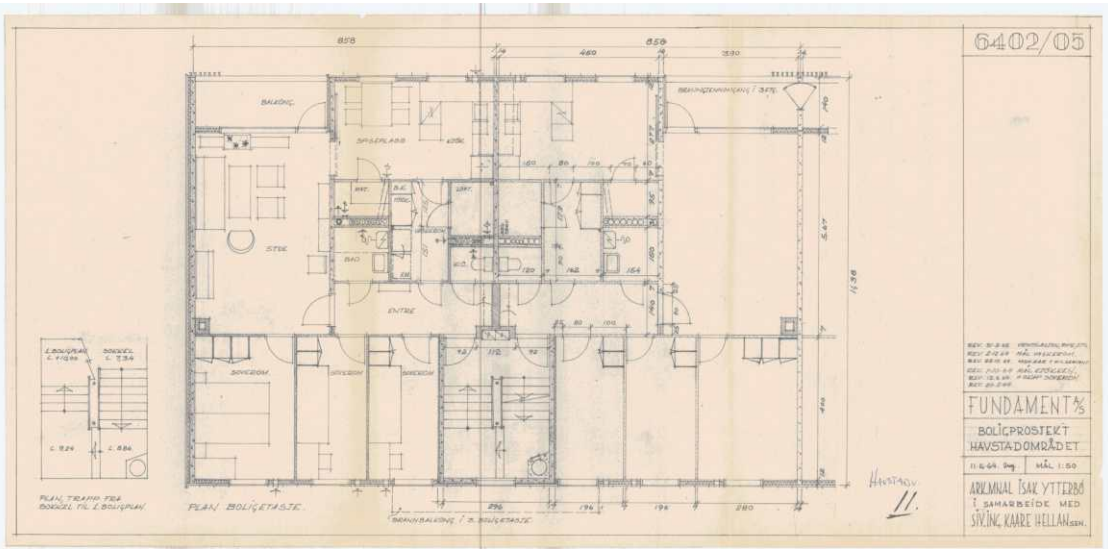
Blokk	1,	Havstadveien 1	godkjent 27.1.65
"	2,	Byåsvegen 16o	" 26.5.65
"	3	Havstadvegen 7	" 22.9.65
"	4	" 3	" 22.9.65
"	5	" 9	" 31.11.65
"	6	" 15	" 25.5.66
"	7	" 5	" lo.8.66
"	8	" 11	" lo.8.66
"	9	" 13	" lo.8.66
"	lo	" 19	" lo.8.66
"	11	" 17	" lo.8.66

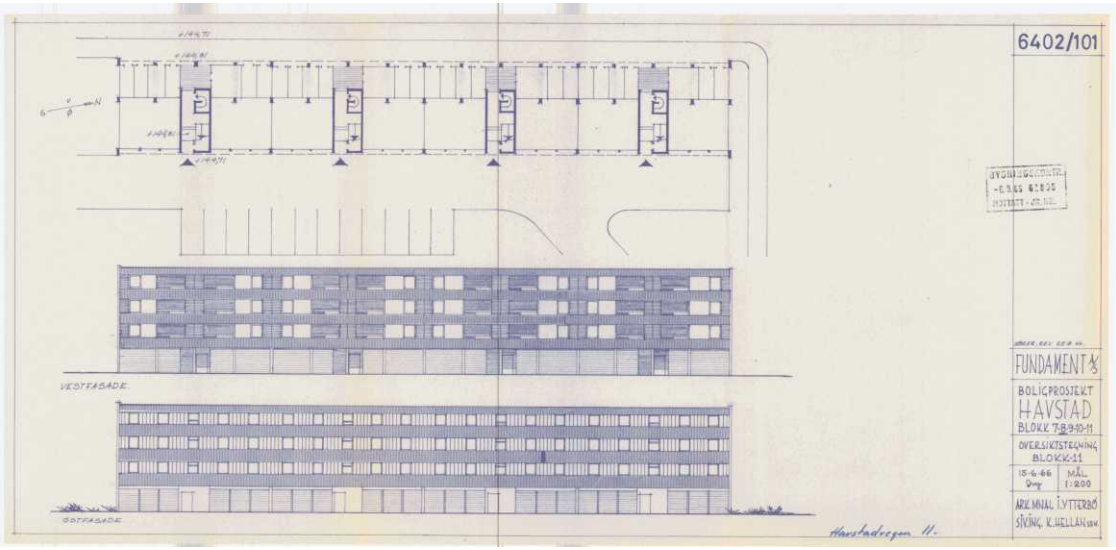
I tillegg skal gjøres oppmerksom på at blokkene 1 og 2 ble forhåndsbehandlet og i prinsippet godkjent allerede på møte i bygningsrådet den 15.7.64.
I bygningsrådets vedtak heter det blandt annet at tilfluktsrom skulle bygges etter gjeldende forskrifter. Til orientering kan nevnes at bygningskontrollen i henhold til kap. V, pkt. 77 i de tilfluktsromsforskrifter som trådte i kraft 1.11.66 har håndhevet de gamle forskrifter av 4.7.1948 med senere endring for alle bygg som var godkjent av bygningsrådet før 1. nov. 1966. Samtlige blokker som er nevnt ovenfor skal således ha tilfluktsrom som tilfredstiller tilfluktsromsforskriftene av 4.7.48 med senere endringer.

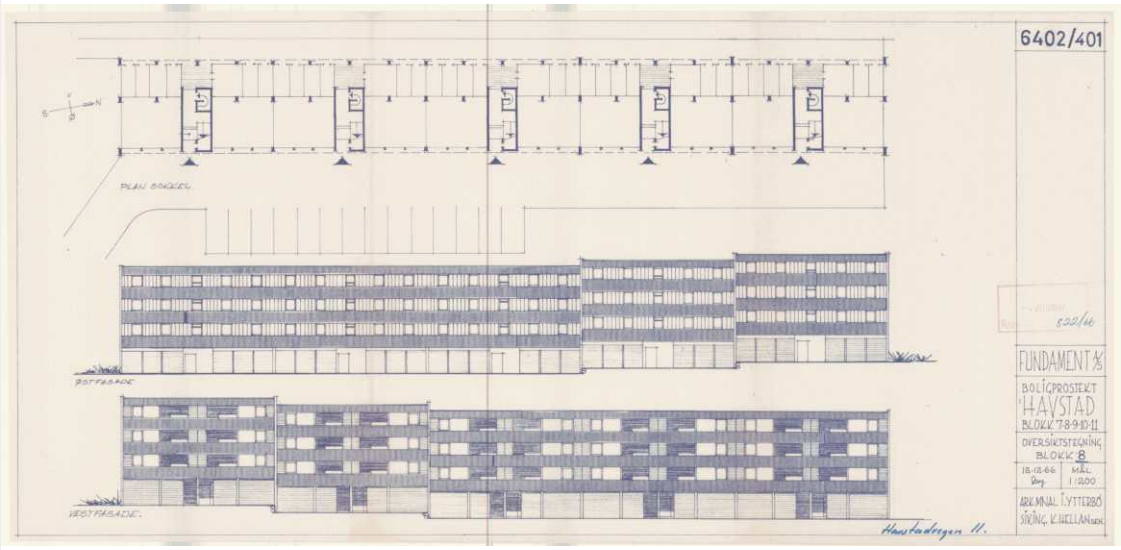
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11.2.72

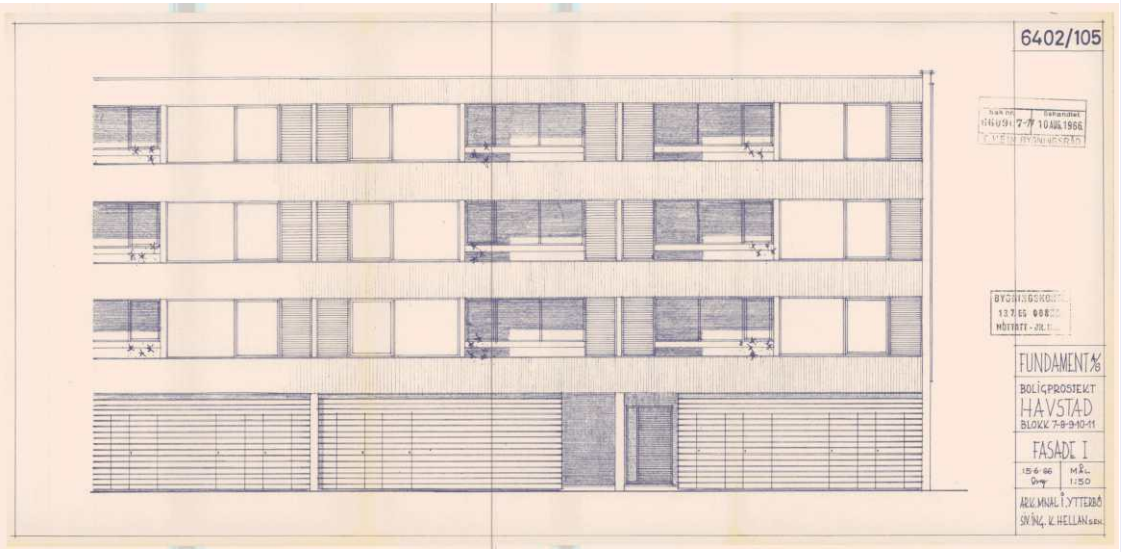
A. Elsås

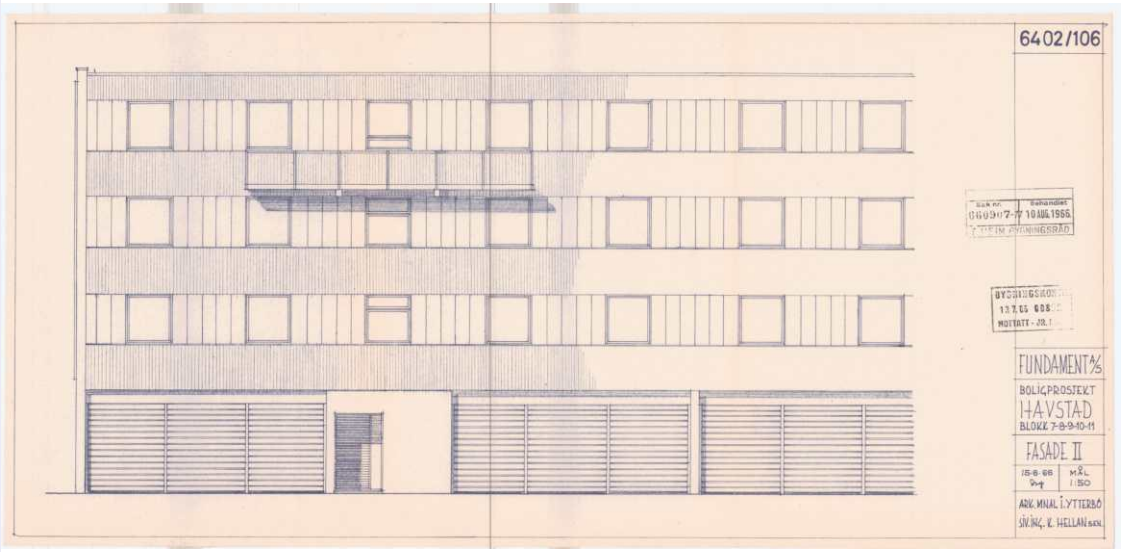
G. Grande

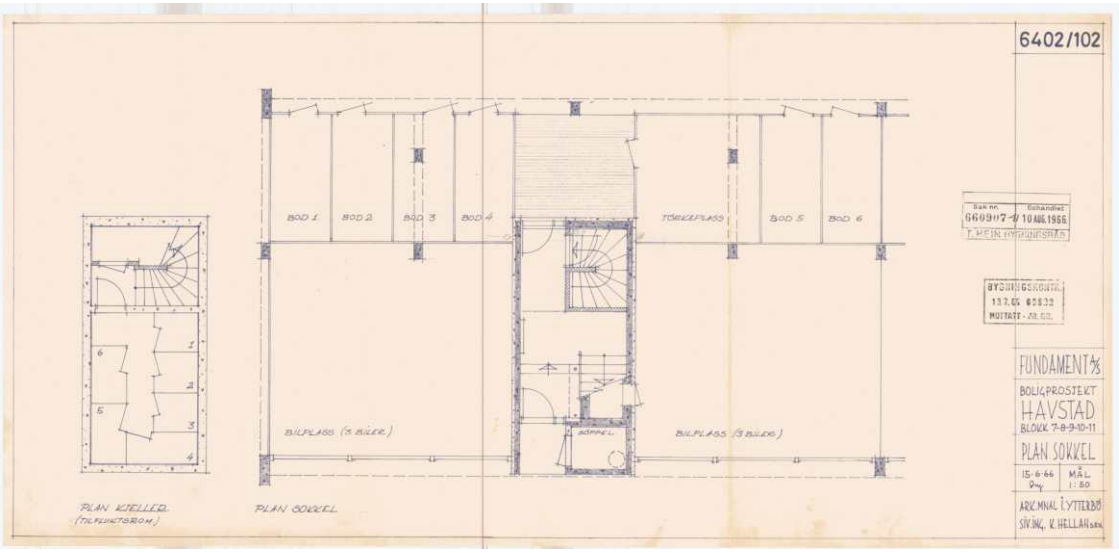


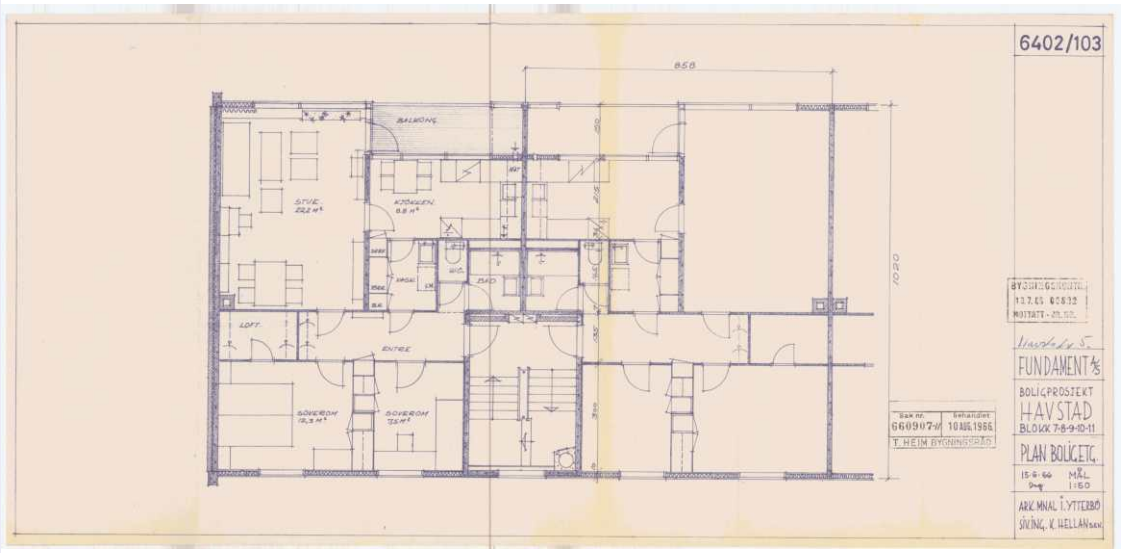

6402/101
VESTFASADE
ØSTFASADE
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
OVERSIKTSTEGNING
BLOKK 11
15-6-66
MÅL
1:200
ARK. MNAL. I. YTTERBØ
SIVING. K. HELLANSEN
Havstadvegen 11.

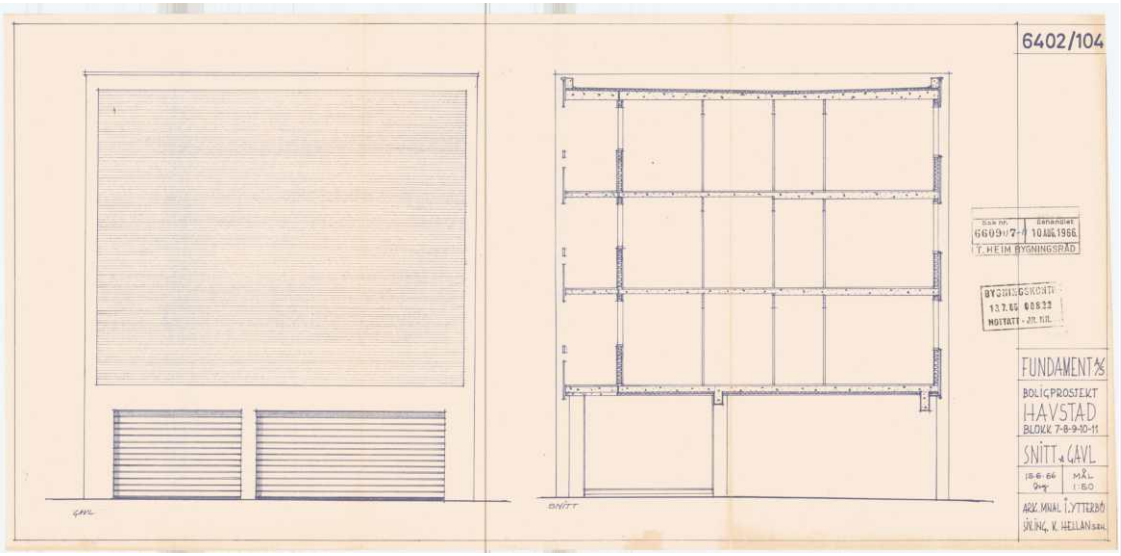

6402/401
PLAN SOKKEL
ØSTFASADE
VESTFASADE
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
OVERSIKTSTEGNING
BLOKK 8
18-12-66
MÅL
1:200
ARK. MNAL. I. YTTERBØ
SIVING. K. HELLANSEN
Havstadvegen 11.

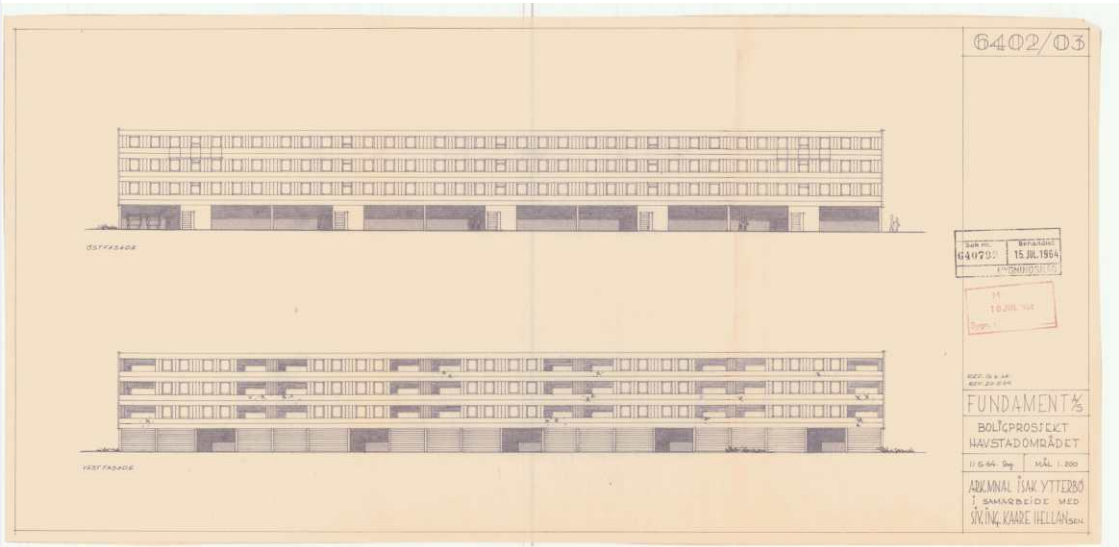

6402/105
FUNDAMENT 1/8
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
FASADE I
15-6-66
Dwg
MÅL
1:50
ARK. MNAL I YTTERBØ
SIV.ING. K. HELLAN SEN.

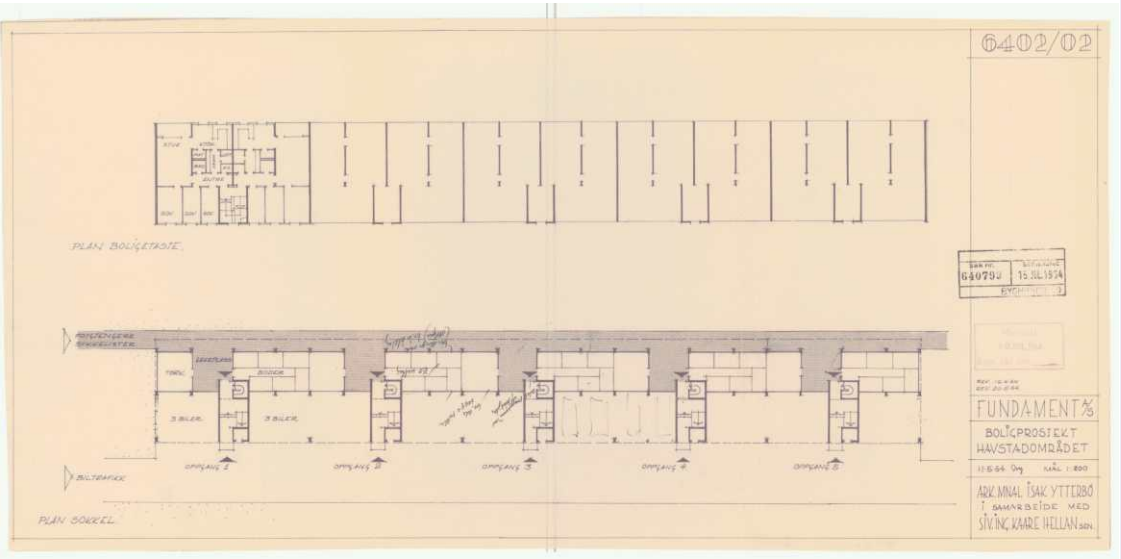

6402/106
FUNDAMENT 1/8
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
FASADE II
15-6-66
Dwg
MÅL
1:50
ARK. MNAL I YTTERBØ
SIV.ING. K. HELLAN SEN.


6402/102
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
TØRKEPLASS
BOD 5
BOD 6
BILPLASS (5 BILER)
BILPLASS (3 BILER)
PLAN KJELLER.
(TILFLUKTSROM.)
PLAN SOKKEL
Bak nr. 660907-M
Behandlet 10 AUG. 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
MOTTATT
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
PLAN SOKKEL
15-6-66
MÅL 1:50
ARK. MNAL I. YTTERBØ
SIVING. K. HELLAN


6402/103
BALKONG
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
LOFT
ENTRE
Bak nr. 660907-M
Behandlet 10 AUG. 1966
T. HEIM BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
MOTTATT
FUNDAMENT 1:50
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
PLAN BOLIGETG.
15-6-66
MÅL 1:50
ARK. MNAL I. YTTERBØ
SIVING. K. HELLAN


6402/104
GAVL
SNITT
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD
BLOKK 7-8-9-10-11
SNITT & GAVL
ARK. MNAL. ÅSVYTTERBØ
SIVILING. K. HELLANSEN


6402/03
ØSTFASADE
VESTFASADE
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MNAL ÅSVYTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIVILING. KAARE HELLANSEN


6402/02
PLAN BOLIGETASJE
PLAN SOKKEL
FUNDAMENT
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET
ARK. MNAL. ISAK YTTEBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV. ING. KJARE HELLAN

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41260145 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Havstadvegen 11 B, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 251 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, org.nr. 948720620, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 41260145
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

EiendomsMegler 1

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no