NORDVIK

Havstadvegen 15C

3 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Havstadvegen 15C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 4-roms leilighet med balkong, garasje og elbil-lading. Barnevennlig, trygt og attraktivt nær Bymarka.

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**9 593,-**
Totalpris	**3 776 865,-**
Fellesgjeld	**77 272,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 672,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Havstadvegen 15C – En innbydende og romslig leilighet med attraktiv beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser. Leiligheten ligger i en høy 2. etasje og byr på en god planløsning med romslige oppholdsrom, samt utgang til en solrik balkong med fine solforhold gjennom dagen. Tilhørende p-plass i garasje med elbil-lader gir en enkel og praktisk hverdag. I 2024 ble det etablert varmepumpe i leiligheten som gir et mye bedre inneklima.

Området er svært populært med kort vei til marka og flotte turmuligheter året rundt, samtidig som du har nærhet til både dagligvare, kollektivtransport og Trondheim sentrum. Her bor du med en perfekt kombinasjon av natur og byliv.

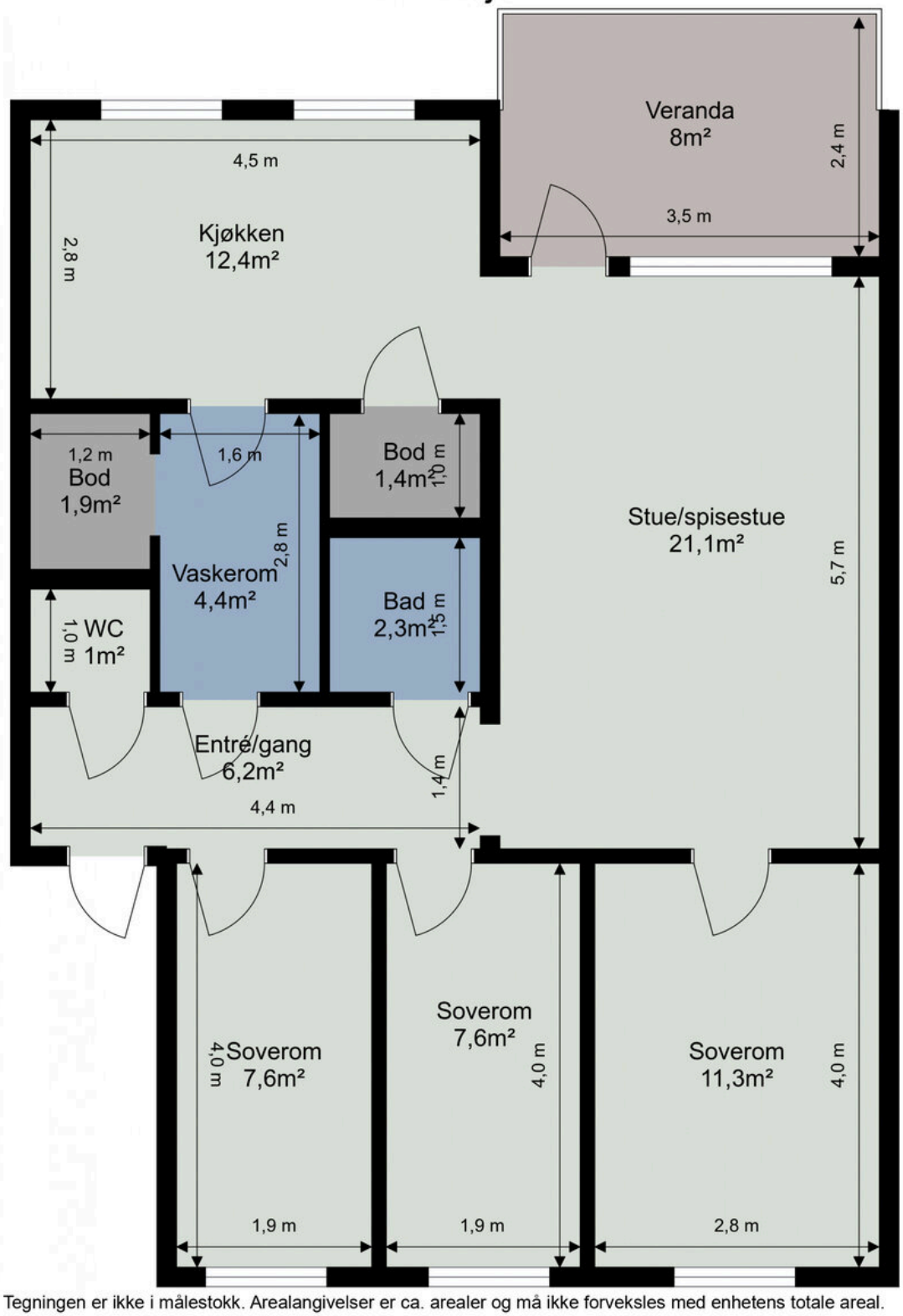
For mer informasjon kontakt eiendomsmegler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 1 kvm

Gjetnes takst

Havstadvegen 15 C
2. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.




DAIKIN


SAMSUNG




PROTEINPANNEKAKER







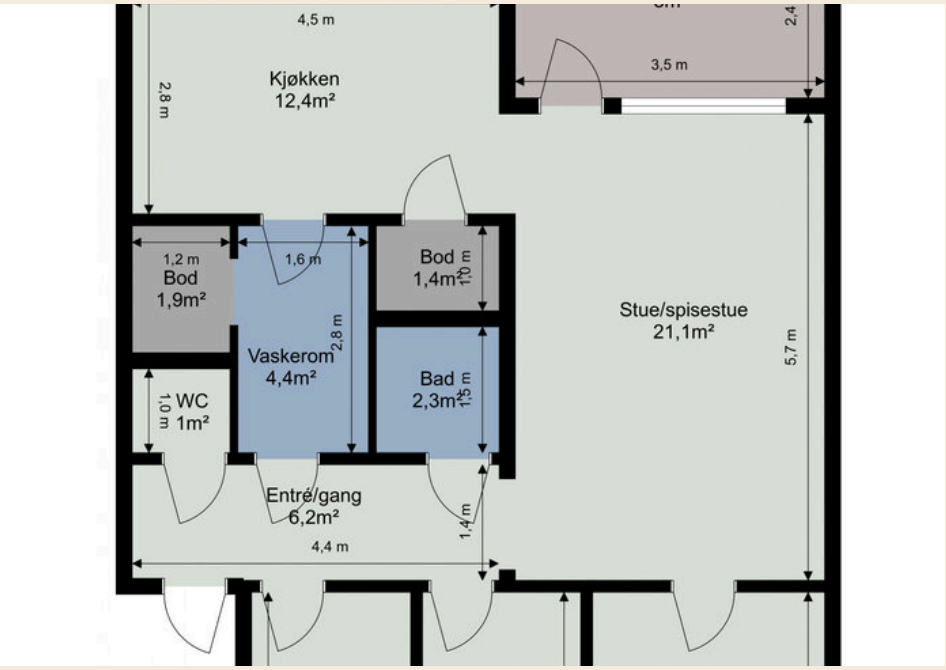








Planskisse 2.etasje





Her kan man få en leilighet med balkong og utsikt mot flotte grøntareal.

Kort vei til bussholdeplass, flere dagligvarer og umiddelbar nærhet til sentrum og Bymarka.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0041/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Havstadvegen 15C, 7021 TRONDHEIM
Gnr 96, bnr 202 i Trondheim kommune
Andelsnr 148 i Borettslaget Øvre Havstad, org.nr. 948720620

Selger
Aikaterini Skoura Iliopoulou

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
77 272,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 767 272,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 093,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 776 865,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 786 365,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, 3 soverom, stue, vaskerom, bad, toalettrom, kjøkken, 2 boder.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 1 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Solforhold
Leiligheten er svært lys hele dagen.
Soloppgangen er på siden der soverommene ligger. sommermånedene fra omtrent kl. 14.00 kommer solen fra siden der kjøkkenet og stuen ligger, og den varer til sent på kvelden.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, 3 soverom, stue, vaskerom, bad, toalettrom, kjøkken, veranda og 2 boder, samt. 2 eksterne boder.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen skader avdekket på belegg på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder. Det er ikke tettesjikt på veggene slik at videre bruk forutsetter dusjing i lukket kabinett.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk på badet.

- Vaskerom : Rommet har malt murgulv, malte murvegger og malt murhimling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Sluk i gulv. Naturlig ventilering. Rommet framstår i god bruksmessig stand. Det er ukjent tettesjikt på gulv.

- Toalettrom : Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett. Rommet er kun natrulig ventilert. Ingen skader avdekket på rommet.

Ingen bygningsdeler har TG3 og/eller TGIU.

Parkering
Leiligheten har én innendørs garasjeplass i 1 etasje. Borettslaget har gjesteparkering ved bruk av smartoblat.

Modernisering og påkostninger
- Det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2015.
- Kjøkken oppgradert med nye benkeskap, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri i 2022.
- Varmepumpe installert i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinklöv VVS Comfort Tiller rehabilitering av våtrom 2011 arbeid utført av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. arbeid utført av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. arbeid utført av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vedlikeholdsarbeid på pipe/ildsted utført fra brl. tilkobling til hurtiglader i garasjen utført av brl.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løkken as. utvidelse og endring av eksisterende anlegg. arbeid utført av tidligere eier. samsvarserklæring fra 24.04.2015. varmepumpe og ny kurs installert i 2024 av aalmo as.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av tensio i oktober 2023. ingen avvik. kontrollen bestilt av brl.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført av fjeldseth as i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vedlikeholdsarbeid i rør i badet, wc og kjøkken utført av brl. jeg har fornyet kjøkken og har fått ny blandebatteri på kjøkken i 2022. water guard er også installert i 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Maling i alle rom, nye bademøbler, nytt gulv på kjøkken.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann kom 11. mars 2026. venter på rapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann utført målinger nå i 2026 ifm salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Leilighet i Havstadvegen 15 C er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin. Ingen av andre hvitevarer er integrert, og følger ikke med handelen. Selger kan være interessert i å selge hvitevarer etter salget er gjennomført.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskapet.
- Komfyrer.
- Tørketrommel.
- Vaskemaskin.
- El-bil lader.
- Gardinene på det store soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk via panelovner/varmekabler.
- Varmepumpe.
- Vedovn.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9354 kWh | Strømkostnad forrige år: 11307 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 672,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnad renter: kr. 327,-
- Felleskostnad driftsdel: kr. 4 223,-
- Felleskostnad avdrag: kr. 577,-
- Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 545,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser om følgende andre utgifter:

- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1000 kr
- Strømforbruk: 11307,- i 2025
-Ladeabo på elbillader i garasjen. Ny eier må opprette eget abo.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 076 702,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 306 808,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe 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. Kontakt megler for mer informasjon. Det er 6 medlemmer som har meldt forkjøpsrett innen fristen.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 77 272,-pr. 27.02.2026

Lånenummer: 90517424500, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 27.02.2026: 17 338 099
Andel av saldo: 77 273
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2034)

Fellesformue
Kr 15 630,- pr. 27.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 2 787 843,-
Budsjettet for 2025 år legger til grunn et overskudd på kr. 955 801,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året for å rydde gatene og parkene i borettslag.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP0005465647

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 963 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn-annonse. Det vil bli godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på Havstad/Byåsen som er ca. 5 kilometer sørvest for Trondheim sentrum. Beliggenheten er svært sentral for bydelen med kort og enkel adkomst til flere dagligvarebutikker og et godt kollektivtilbud. Både dagligvare og busstopp når man til fots på et par minutter.

Leiligheten har en av de bedre beliggenhetene i borettslaget. På enden i øverste etasje, i bygget lengst bort fra trafikkerte veier, mot store grøntarealer og svært gode solforhold. Nærheten til Bymarka er naturlig å fremheve. Det er ikke langt å gå opp til det populære Kyvannet, og derifra er det flere utfarter å velge inn i det tallrike turløypenettet. Vinterstid er det oppkjørte skispor (lysløype) kun et par hundre meter fra leiligheten.

Flere barnehager ligger innenfor en omkrets på en liten kilometer. Det tar 5 minutter å gå til Nyborg barneskole og det er flere barnehager i området. Ved Havstad idrettsplass er det fotballbane og sykkelcrossbane. 10 min gange til golfbane/range på Havstein, samt gangavstand til Sommersætra golfbane.

Svært gode bussforbindelser innen få minutters gange der linje 3, 13 og 23 tar deg til sentrum eller St.Olavs på 10 min, samt Gløshaugen Campus på 15 min. Her går det også nattbuss, samt nettverk for elsparkesykler.

Bebyggelse
Bebyggelsen i område består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
¨Havstad¨ er nærmeste bussholdeplass og ligger 0,1 km unna. Herfra går linje 13 med hyppige avganger. Fra bussholdeplass Stabells veg som ligger ca. 5 minutter gange fra leiligheten går det buss som tar deg til sentrum på ca. 12 minutter.

Skoler og barnehager
- Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Nyborg barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 0,7 km.

- Nyborg skole (1-7 kl.) 0,6 km.

- Sverresborg skole (8-10 kl.) 1,7 km.
- Byåsen videregående skole 1,7 km.

Barneskolekrets: Nyborg.
Ungdomsskolekrets: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttingstillatelse for eiendommen datert 18.11.1969.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har gjort vurderinger om dagens bruk opp mot godkjente tegninger datert: 15.07.1964:
- Ingen avvik.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034(27.3.2025) er avsatt til sentrumsformål. Eiendommen ligger i et område som er regulert med planID: r1006 og r1006a. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Relaterte planer:
r1006 Havstad - Havstadaunet m.fl. (14.12.1964)
r1006a Havstad (22.9.1964)
r1006d Havsteinaunet. (7.9.1965)
r1006f Gjørtlervegens innføring i Havstadvegen. (10.8.1967)
r1006g Byåsveien nr.158 (14.3.1967)
r1006i Bukkvollan (4.3.1969)
r1006n An-Magritts vei 21 (2.7.1984)
r1006p Gjørtlervegen 3, 96/298, Havstein Vestre. (26.6.2001)
r1006q Byåsvegen mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 med tilliggende områder, og Gjørtlervegen. (31.3.2005)
r1006r Bukkvollan, 96/412 og 97/607, Havstadvegen. (25.3.2004)

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/96/202:
20.09.1966 - Dokumentnr: 10482 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:96 Bnr:11
Refusjonsplikt til kommunen.

Bestemmelse om adkomstrett

03.03.1967 - Dokumentnr: 2619 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1971 - Dokumentnr: 3642 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1966 - Dokumentnr: 7595 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:96 Bnr:10
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 176877 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:96 Bnr:202.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

I borettslaget dekkes bytte av sluk.

Informasjon om fellesutgifter og fellesgjeld:
- Styret har vedtatt ny avfallsløsning for borettslaget. Det er satt opp et budsjett på 4.097.316,-
Renovasjonsgebyr nedgravde avfallskontainere 856 800,- inkl mva pr år
Renovasjonsgebyr overflatekontainere 1 342 972,- inkl mva pr år Borettslaget har 2.857.195 kr i disponible midler. Usikkert hvorvidt dette vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Se innkalling og protokoll generalforsamling i 2025 for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 30 000,-) – estimert til kr. 31 365,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke Basis, S kr. 23 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar max 1 kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 525,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 112 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Havstadvegen 15A

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Åsveien skole og ressurssenter... 534 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	23 min 1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	23 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 1.7 km
Skansen Videregående Steinersk...	7 min

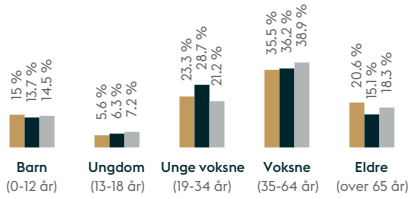
Offentlig transport

Havstad Linje 13	1 min 0.1 km
Kyvannet Linje 9	16 min 1.2 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 5.8 km
Trondheim Værnes	34 min

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 å... 58 barn	6 min 0.5 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min 0.6 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 å... 70 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

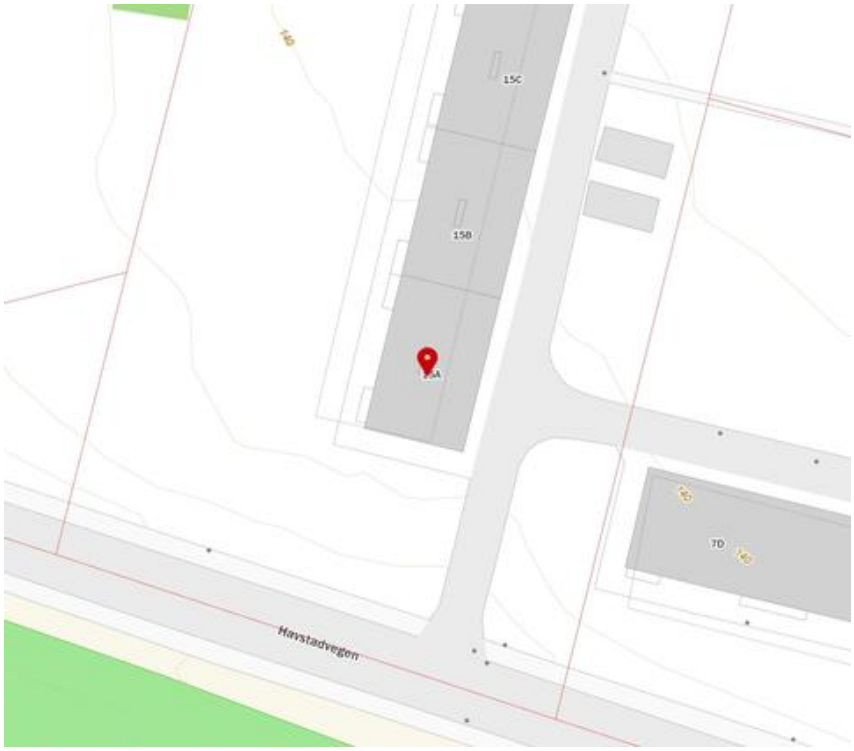
Sport

Havstad idrettsplass	0 km
Nyborg skole	8 min
3T-Byåsen	23 min
EasyFit Byåsen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Havstadvegen 15 C

7021 TRONDHEIM

5001/96/202/0/148/0

Rapportdato

17.03.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 11.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis 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

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Havstadvegen 15 C , 7021, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/96/202/0/148/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

Tomt: 6 963.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Aikaterini Skoura Iliopoulou

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i Havstadvegen 15 C er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2015. - Kjøkken oppgradert med nye benkeskap, benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri i 2022. - Varmepumpe installert i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

2.etasje			
Primærrom 78 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 82 m^2	**BTA** 86 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 3 soverom, stue, vaskerom, bad, toalettrom, kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** 2 boder.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 3 soverom, stue, vaskerom, bad, toalettrom, kjøkken, 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

1.etasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 1 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 88 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen skader avdekket på belegg på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder. Det er ikke tettesjikt på veggene slik at videre bruk forutsetter dusjing i lukket kabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk på badet.

Vaskerom : Rommet har malt murgulv, malte murvegger og malt murhimling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Sluk i gulv. Naturlig ventilering. Rommet framstår i god bruksmessig stand. Det er ukjent tettesjikt på gulv.

Toalettrom : Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett. Rommet er kun natrulig ventilert. Ingen skader avdekket på rommet.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
14.03.2026

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 18.11.1969.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Malte innerdører. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1991.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt murhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Innredning med servant og kabinett fra ca. 2013. Høyskap fra 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring under kabinett. Belegget er klemt i overgang til sluket. Ingen

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Ingen skader avdekket på belegg på gulvet. TG 2 settes på bakgrunn av ukjent alder. Det er ikke tettesjikt på veggene slik at videre bruk forutsetter dusjing i lukket kabinett.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Rommet er naturlig ventilert.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk på badet.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har malt murgulv, malte murvegger og malt murhimling. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Sluk i gulv. Naturlig ventilering. Rommet framstår i god bruksmessig stand. Det er ukjent tettesjikt på gulv.

6 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett. Rommet er kun natrulig ventilert. Ingen skader avdekket på rommet.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

7 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte benkeskap med lakkerte fronter og malte overskap med malte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

8 VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av kjøkken og bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2015 er installert på vaskerommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i sikringskapet i 2015. Ny kurs til varmepumpe i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HAVSTADVEGEN 15 C - 5001/96/202/0/148/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aikaterini Skoura Iliopoulou	9578-5994-4-3428543	2026-03-14 12:34:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
14. mars 2026

Oppdragsnummer
42-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havstadvegen 15C, 7021 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Aikaterini Skoura Iliopoulou

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0005465647
Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: STEINKLØV VVS COMFORT TILLER REHABILITERING AV VÅTROM 2011 ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER

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

Eventuell kommentar: JEG VET IKKE. ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: JEG VET IKKE. ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VEDLIKEHOLDSARBEID PÅ PIPE/ILDSTED UTFØRT FRA BRL. TILKOBLING TIL HURTIGLADER I GARASJEN UTFØRT AV BRL.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LØKKEN AS. UTVIDELSE OG ENDRING AV EKSISTERENDE ANLEGG. ARBEID UTFØRT AV TIDLIGERE EIER. SAMSVARSELERKLÆRING FRA 24.04.2015. VARMEPUMPE OG NY KURS INSTALLERT I 2024 AV AALMO AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? KONTROLL UTFØRT AV TENSIO I OKTOBER 2023. INGEN AVVIK. KONTROLLEN BESTILT AV BRL.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført av FJELDSETH AS I 2022

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VEDLIKEHOLDSARBEID I RØR I BADET, WC OG KJØKKEN UTFØRT AV BRL. JEG HAR FORNYET KJØKKEN OG HAR FÅTT NY BLANDEBATTERI PÅ KJØKKEN I 2022. WATER GUARD ER OGSÅ INSTALLERT I 2022

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: VET IKKE

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: MALING I ALLE ROM, NYE BADEMØBLER, NYTT GULV PÅ KJØKKEN

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: VET IKKE

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: TAKSTMANN KOM 11. MARS 2026. VENTER PÅ RAPPORT

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? TAKSTMANN UTFØRT MÅLINGER NÅ I 2026 IFM SALG

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: VET IKKE

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: VET IKKE

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: VET IKKE

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aikaterini Skoura Iliopoulou	**2026-03-14**

Identifikasjon

Aikaterini Skoura Iliopoulou

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Havstadvegen 15C, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275466**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182304166**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **166,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 654 kWh**



Havstadvegen 15C, 7021 TRONDHEIM

Detaljering

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jens Erling Skjærvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bodil Stenkløv

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

Vedtak:
Valgt ble: Reidar Angell Hansen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 35

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 39

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen bemerkninger

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ny avfallsløsning for borettslaget

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

Styresak nr. 20250030, 30.4.2025

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

Renovasjonsgebyr nedgravde avfallskontainere 856 800,- inkl mva pr år

Renovasjonsgebyr overflatekontainere 1 342 972,- inkl mva pr år

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

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

Vedtak:

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Øvre Havstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jens Erling Skjærvik Iversen (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Bodil Stenkløv (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Reidar Angell Hansen (sign.)	22.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/ årsmøte i Borettslaget Øvre Havstad

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Ny avfallsløsning for borettslaget

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

Styresak nr. 20250030, 30.4.2025

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

Renovasjonsgebyr nedgravde avfallskontainere 856 800,- inkl mva pr år

Renovasjonsgebyr overflatekontainere 1 342 972,- inkl mva pr år

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

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

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

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

22.04.2025
Borettslaget Øvre Havstad
Styret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Pondus Landrø

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 26

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

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

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

Generalforsamlingen tar saken til orientering etter generalforsamlingen er fullført.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

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

Styregodtgjøring 2024 og tilsvarende budsjett for 2025

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask

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

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

Vedtak:

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

5.2 Oppsett av insektshotell i borettslaget

Innsendt av Reidar Angell Hansen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lenke til artikkel:

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

Vedtak:

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

Reidar Angell Hansen leder denne gruppen.

5.3 Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS

Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS innsendt av Knut Loe Dønnessen

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

Vedtak:

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

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

5.4 Fast vikar for vaktmester ved behov

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

Vedtak:

Innsender trekker saken da borettslaget er godt dekket.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

Vedtak:

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

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

6.2 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:

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

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eli Hukkelås
Frøydis Viken Jøssund

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Sverre André Harøy
Eli Hukkelås
Kristin Brenne Vikan
Anne Lise Nicholaisen

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret stiller og finner kandidater internt.

Møtet hevet 19:15

Protokoll for Borettslaget Øvre Havstad

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

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

Styregodtgjøring 2024 og tilsvarende budsjett for 2025

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Knut Loe Dønnesen

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

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

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask

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

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

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

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

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

5.2 Oppsett av insektshotell i borettslaget

Innsendt av Reidar Angell Hansen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lenke til artikkel:

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

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

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

Styret foreslår at Reidar Angell Hansen leder denne gruppen.

5.3 Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS

Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS innsendt av Knut Loe Dønnessen

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

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

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

5.4 Fast vikar for vaktmester ved behov

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

Forslag til vedtak:	Forslag Knut Loe Dønnessen: Foreslår at det opprettes en fast vikar for vaktmester i i dennes fravær og at styret vurderer kompetansekrav sammen med fast vaktmester og sender ut en intern utlysning etter en egnet person som kan bekle en slik arbeidsoppgave.
Styrets innstilling:	Styret jobber med å finne en kandidat som kan jobbe i perioden mai - september.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

6.2 Varamedlem for 1 år

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Eli Hukkelås
Frøydis Viken Jøssund

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

29.04.2025
Borettslaget Øvre Havstad
styret

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2024

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

Borettslaget Øvre Havstad - Balanse 2024

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

Borettslaget Øvre Havstad - Balanse 2024

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

Sted:_____, dato:_____

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

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.

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

	2024	2023
Strømavgift elbil	101 061	37 373
Tilskudd	487 500	0
Inntekt brøyting/strøing	0	12 000
Inntekt ved eierskifter	44 000	8 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	500
Utleie av utstyr og areal	15 321	14 933
Sum andre inntekter	**647 881**	**72 807**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	989 255	1 081 071
Refusjoner	-11 374	-90 992
Arbeidsgiveravgift	219 918	229 340
Feriepenger	121 995	136 335
Pensjonskostnader	52 782	72 092
AFP-premie	19 529	21 110
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	7 858	3 503
Andre lønnskostnader	16 263	12 835
Sum personalkostnader	**1 416 226**	**1 465 294**

Samlet antall årsverk: 1,34
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 076	24 031
Juridisk rådgivning	38 500	7 000
Teknisk rådgivning	17 188	0
Sum eksterne honorarer	**79 764**	**31 031**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 556	9 818
Avtale om skadedyrbekjempelse	50 252	12 550
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	27 987
Avtale om parkeringskontroll	36 270	34 650
Sum drifts- og serviceavtaler	**99 078**	**85 005**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	134 909	220 082
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	183 420	115 162
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	102 870	219 350
Reparasjon og vedlikehold uteområde	145 748	66 354
Reparasjon og vedlikehold annet	8 723	3 887
Sum vedlikehold	**575 670**	**624 835**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	91 080	1 785 238
Prosjektvedlikehold	39 169	0
Sum periodisk vedlikehold	**130 249**	**1 785 238**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	20 970	18 293
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 669	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker	7 767	5 479
Drift maskiner	158 472	30 757
Gaver	5 900	10 996
Kostnader vedr. styrearbeid	2 029	2 606
Generalforsamling/årsmøte	30 230	25 925
Kurskostnader	21 950	0
Bankgebyrer	1 185	1 242
Andre gebyrer	11 840	8 569
Tilskudd bomiljø	0	810
Hjemmeside/internett/TV-abo	69 382	60 166
Dagligvarer	9 829	15 119
Julebord/styresamling	8 964	10 590
Andre kostnader	2 153	2
Sum andre driftsutgifter	**360 344**	**202 554**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 686 487**	**2 785 401**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 787 843	522 379
Tilbakeført avskrivning	281 522	286 710
Avdrag lån	-1 898 657	-1 908 003
Årets endring i disponible midler	**1 170 709**	**-1 098 914**
Disponible midler i periodens slutt	**2 857 195**	**1 686 487**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 857 195**	**1 686 487**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Kontormask.	Kontormask.	Bygg. inv.	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	803 407	1 446 892	75 895	21 978	22 920	61 653
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	803 407	1 446 892	75 895	21 978	22 920	61 653
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	803 407	1 446 892	75 895	21 978	22 920	61 653
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	5	3	5	5	5

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	917 713	18 315 317	1 841 441	2 437 500	755 444	36 218 646
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	917 713	18 315 317	1 841 441	2 437 500	755 444	36 218 646
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	487 500	453 266	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	917 713	18 315 317	1 841 441	1 950 000	302 178	36 218 646
Årets avskrivninger :	0	0	0	243 750	37 772	0
Antatt levetid i år :				10	20	

	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 164
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 164
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	332 164
Antatt levetid i år :	

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

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	76 714	67 736
Bankinnskudd	3 107 799	1 627 349
Sum bankinnskudd	**3 184 513**	**1 695 085**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**42 082 190**	**41 559 811**
Andelskapital 01.01	24 000	24 000
Andelskapital 31.12	**24 000**	**24 000**
Annen egenkapital 01.01	42 058 190	41 535 811
Årets resultat	2 787 843	522 379
Annen egenkapital 31.12	**44 846 033**	**42 058 190**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**44 870 033**	**42 082 190**

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**55 451 676**
Restgjeld 31.12	**17 864 721**

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**
Formål:	Refinansiering lånenr 9051.72.88003
Lånenummer:	**90517330697**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	16 598 381
Lånesaldo 01.01:	14 690 378
Avdrag i perioden:	1 898 657
Lånesaldo 31.12:	**12 791 721**
Saldo 5 år frem i tid:	1 349 901

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517330697	68	57 010	3 876 680
	34	54 266	1 845 044
	92	52 138	4 796 696
	46	49 419	2 273 274

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
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.)	24.04.2025
Styremedlem	Kenneth Pondus Landrø (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Lillian Solberg (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Gunnar Myhre (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Bodil Stenkløv (sign.)	24.04.2025

Forslag fra valgkomiteen

Styremedlemmer 2 år

Lillian Solberg (gjenvalg)

Bodil Stenkløv (gjenvalg)

Varamedlemmer for 1 år

1.Kristin Tuv Steinardatter

2.Paul Anton Letnes

3.Heidi Bøe Roaldsøy

4.Per Christian Wiken

5.Katharina Emilie Borg Baardseth

Valgkomitee for 1 år

Kristin Brenne Vikan

Anne Lise Nicholaisen

Eli Hukkelås

Havstad 25.04.25

Frøydis Viken Jøssund

Eli Hukkelås

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Avhendingslova gjelder ved omsetning av borettslagsleiligheter.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

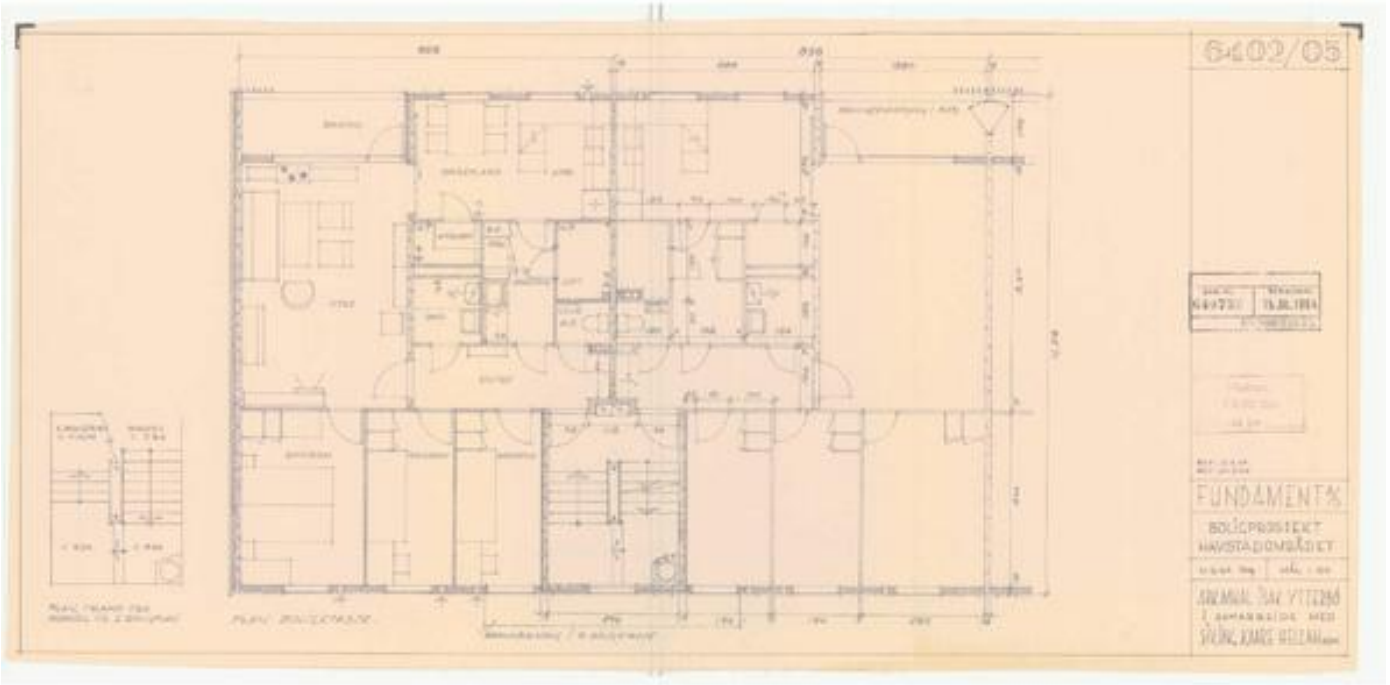
Balkong og vinduer skal ikke benyttes til lufting av matter/tepper.

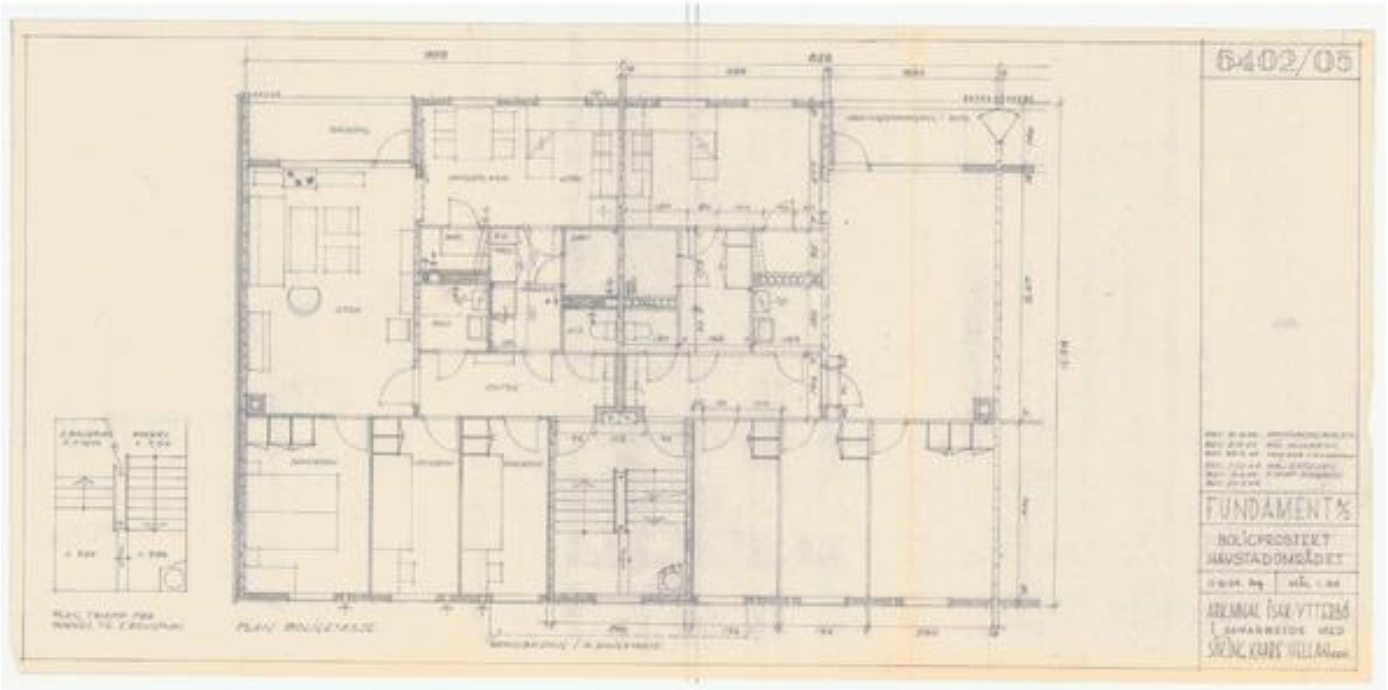
Montering av avtrekksvifte på kjøkken mot yttervegg eller eksisterende ventilasjonsanlegg er ikke tillatt. Det kan benyttes resirkuleringsvifte med kullfilter. Det er ikke tillatt å ta hull på yttervegg.

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

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

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


6402/05
FUNDAMENTA
BOLIGPROSJEKT
HAVSTADOMRÅDET


6402/05
FUNDAMENTS
BOLÖCPROJEKT
HAVSTADSOMRÅDET

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.

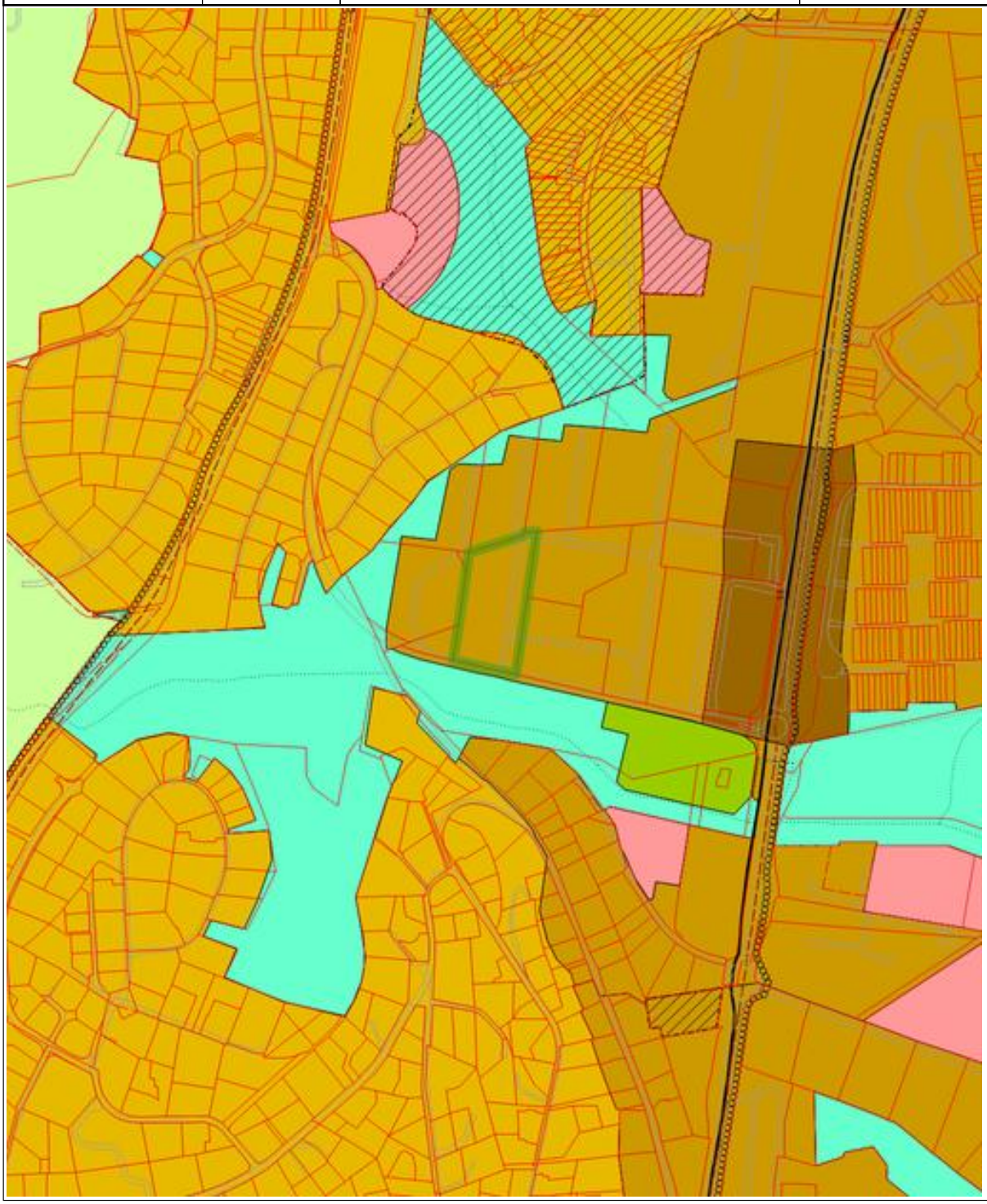
Olav Hegge
bygningskontrollør

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - marka


Turveg / turdrag

Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur

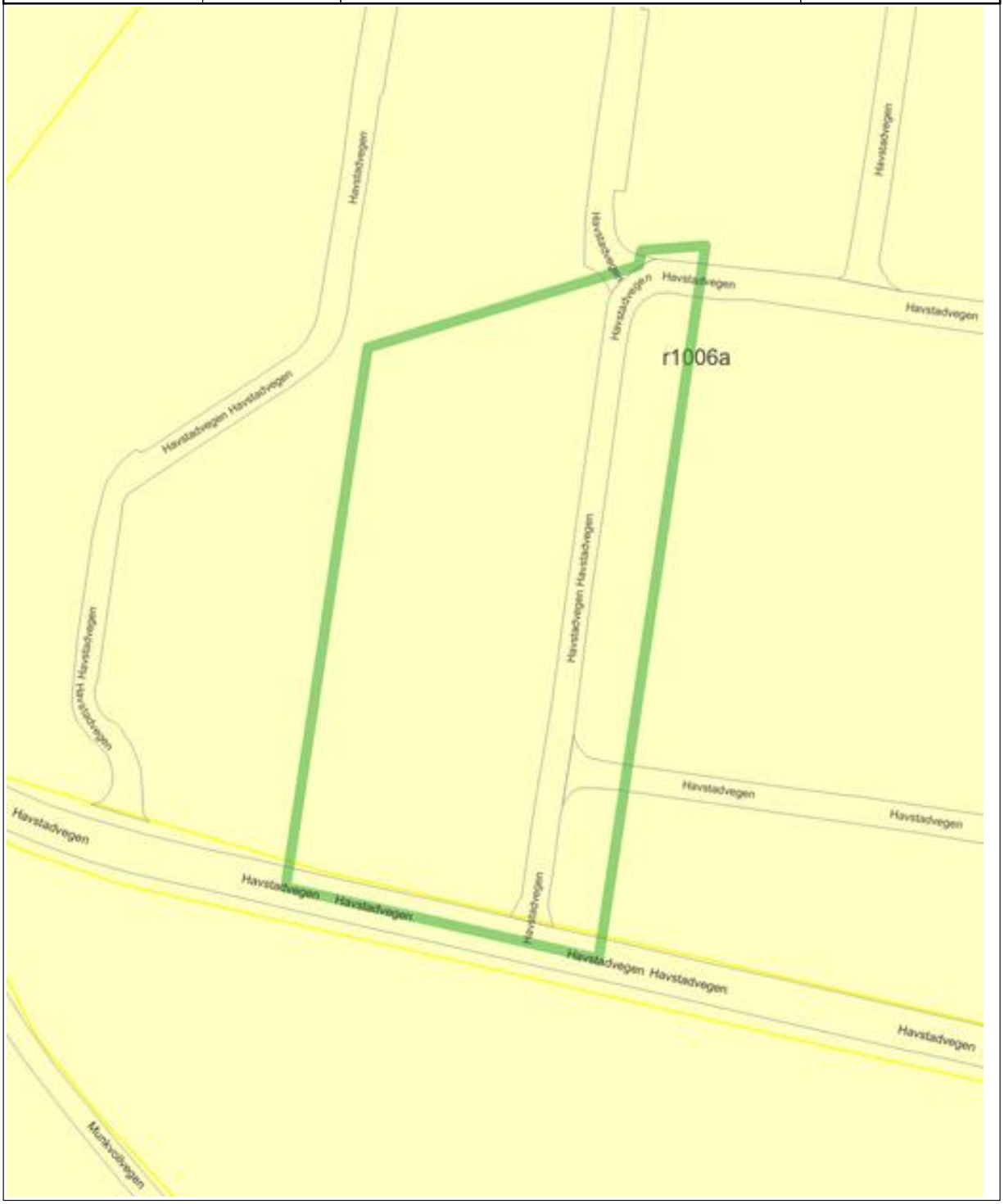

LNFR

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:1000


r1006a
Havstadvegen
Havstadvegen Havstadvegen
Havstadvegen Havstadvegen
Havstadvegen

Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


R 1006
REGULERINGS- OG BEBYG
FOR EIENDOMME
HAVSTAD OG HAVST
BEGRENSET A
BYÅSVEIEN — GJØR
STORHAUGEN — GAMLE
JOHAN FALKBERGETS VEI
LANGS EIENDOMMEN HA
JOHAN FALKBERGET
M. 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
KORRIGERT
TEGNFORKLARING:
OFFENTLIG BEBYGGELS
BOLIGBYGG
EKSISTERENDE BEBYGG
BUTIKK OG SE
GAPASJE
IDRETTS OG LEKEPLASS
OFFENTLIG
PRIVAT
GRØNTAREAL
REGULERINGSGRENSE

R 1006, st.f. 14.12.64.

V E D T E K T E R
for

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMENE HAVSTAD - HAVSTEINAUNET M.Fl. PÅ BYÅSEN I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begreneningslinje.

§ 2.

De viste veger skal byggee etter de lengde- og tverrprofiler som ingeniørvesenet bestemmer. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegføringer og veghøyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.

§ 3.

Blokkbebyggelsen skal oppføres i brannfaste materialer med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjon innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet.

§ 4.

Blokkbebyggelsen skal ha 3 boligetasjer. Rekkehusene skal ha inntil 2 boligetasjer.

§ 5.

Fra alle trapperom skal det hvis terrenget tillater det, være naturlig utgang til begge sider av bygningen.

§ 6.

Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak. Rekkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke overstige 35°.

§ 7.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

§ 8.

Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser m.v.

Eksisterende vegetasjon må mest mulig bevares. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehager, leskur og lignende som naturlig hører med i disse områder.

§ 9.

Det skal reserveres areal for minst 1,o biler i garasje og minst o,5 biler på parkeringsplass pr.leilighet. Garasjeporter mot kjøregate skal ligge med minst 6,o m avstand fra gatelinjen. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 1o.

For hver blokk opprettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 11.

Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

§ 12.

På tomtene må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo.

§ 13.

Regulert rekke- og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

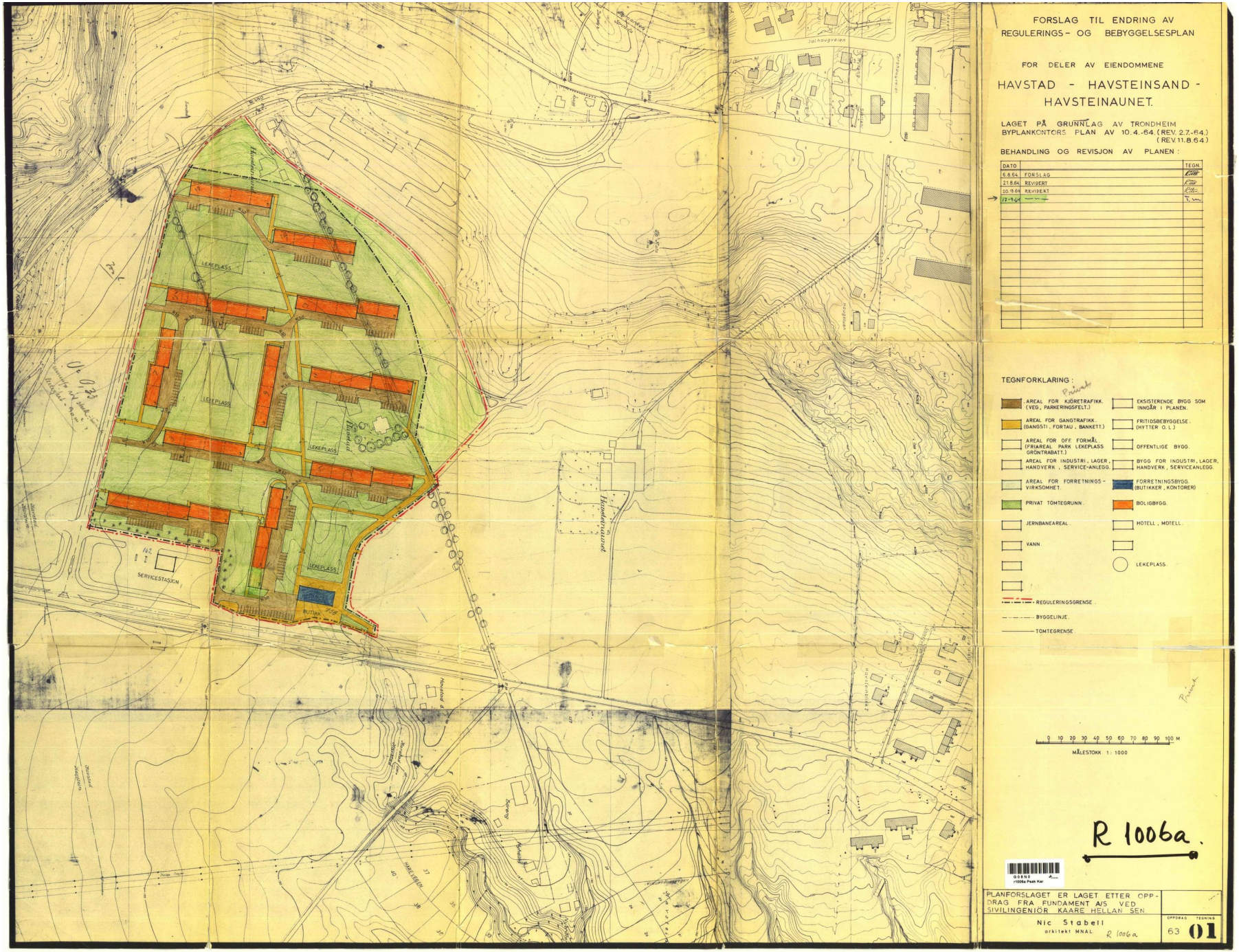
§ 14.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og bymark til anvendelse.

--ooOoo--

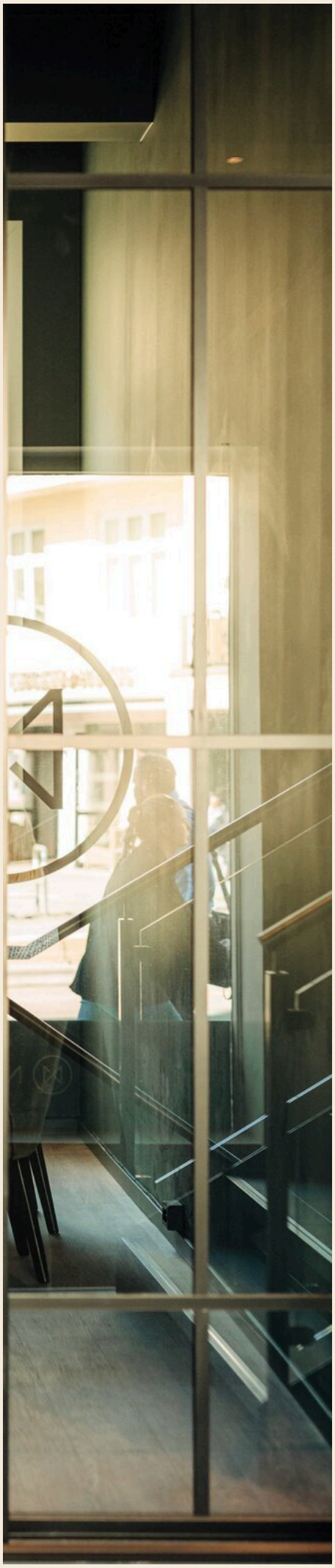

FORSLAG TIL ENDRING AV
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
FOR DELER AV EIENDOMMENE
HAVSTAD - HAVSTEINSAND -
HAVSTEINAUNET.
LAGET PÅ GRUNNLAG AV TRONDHEIM BYPLANKONTORS PLAN AV 10.4.-64. (REV. 2.7.-64.) (REV. 11.8.64.)
BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN:
DATO
TEGN.
6.8.64. FORSLAG.
21.8.64. REVIDERT.
10.9.64. REVIDERT.
TEGNFORKLARING:
AREAL FOR KJØRETRAFIKK. (VEG, PARKERINGSFELT.)
AREAL FOR GANGTRAFIKK. (GANGSTI, FORTAU, BANKETT.)
AREAL FOR OFF. FORMÅL. (FRIAREAL PARK LEKEPLASS GRØNTRABATT.)
AREAL FOR INDUSTRI, LAGER, HANDVERK, SERVICE-ANLEGG.
AREAL FOR FORRETNINGS-VIRKSOMHET.
PRIVAT TOMTEGRUNN.
JERNBANEAREAL.
VANN.
EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN.
FRITIDSBEBYGGELSE. (HYTTER O. L.)
OFFENTLIGE BYGG.
BYGG FOR INDUSTRI, LAGER, HANDVERK, SERVICEANLEGG.
FORRETNINGSBYGG. (BUTIKKER, KONTORER)
BOLIGBYGG.
HOTELL, MOTELL.
LEKEPLASS.
REGULERINGSGRENSE.
BYGGELINJE.
TOMTEGRENSE.
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M
MÅLESTOKK 1:1000
R 1006a.
PLANFORSLAGET ER LAGET ETTER OPPDRAG FRA FUNDAMENT A/S VED SIVILINGENIØR KAARE HELLAN SEN.
Nic Stabell
arkitekt MNAL
R 1006a
OPPDRAG 63
TEGNING 01
LEKEPLASS
SERVICESTASJON
BUTIKK
Hovedgaunet
Havsteinaunet

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havstadvegen 15C 7021 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 96, bnr 202 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690