PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HAVSTADVEGEN 7 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Havstadvegen 7 C
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1969
BRA:	88 m^2
BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	17	5	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Havstadvegen 7 C
7021 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker levetid
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt på kullfilterløsning uten kompenserende tiltak.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er slått sammen bod og toalettrom, som i dag utgjør et baderom.
Det gamle badet er i dag benyttet til vaskerom.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.9.2026

Rapportdato
28.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Einar Ness** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Viktorija Mikulskyte** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Havstadvegen 7 C, 7021 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	196	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	126	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1969**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**88**	**81** Entre/gang, bad, 3 soverom, vaskerom, bod, stue og kjøkken	**7** Boder	**0**	**9**
Totalt m²	**88**	**81**	**7**	**0**	**9**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkonger er pusset opp, men det er ukjent når dette er gjort.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balkong som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Balkongen er pusset opp etter opprinnelig byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Bygningsdelen vurderes til å ha normal tilstand ut fra alder og synlig utførelse.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er byttet etter byggeår, men det er fortsatt eldre vinduer.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering TG-2

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, samt tett ytterdør uten glassfelt. Enkelte vinduer er byttet etter opprinnelig byggeår, men det er fortsatt eldre vinduer i boligen. Det er ikke registrert punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Fordi isolerglassrutene er eldre enn 35 år, gis tilstandsgrad 2. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskifting på sikt som følge av alder og økende risiko for punktering.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**

Det er tilnærmet flat takkonstruksjon, leilighet ligger i øverste etasje.

Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen er en leilighet i øverste etasje med tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp. Taket er kun observert fra takfot i stige, da det ikke ble ansett som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen er begrenset av dette. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og heller ikke fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Konstruksjonsprinsippet for det flate taket er ikke avklart. En nærmere undersøkelse på taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, da en slik besiktigelse kan avdekke forhold som ikke fanges opp ved inspeksjon fra bakken.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Det er etasjeskille i betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke registrert skjevheter i etasjeskillet som overstiger gjeldende grenseverdier.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke registrert skjevheter i etasjeskillet som overstiger gjeldende grenseverdier. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Det er tegslteinspipe med nytt røykrør. Arbeidet er gjort i 2020.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilstrekkelig, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Teglsteinspipen er ikke innkledd. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen.

6.6 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkenet fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk.

Det er integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er ventilator med kullfilter.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) med kullfilter, uten avkast til det fri. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk ført ut, noe som over tid kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i rommet. Det er for øvrig ikke registrert konkrete avvik på selve avtrekket ved befaringen.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er slått sammen bod og toalettrom, som i dag utgjør et baderom.
Det gamle badet er i dag benyttet til vaskerom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Støpejern**

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er gjennomført rørfornying i 2019.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter som er sammenkoblet og lufting er derfor ikke kontrollert.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er av støpejern, og det er gjennomført rørfornying i 2019. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Da flere boenheter er sammenkoblet, er lufting av avløpsanlegget over tak ikke kontrollert. Avløpsanlegget vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det er rør i rør som ble lagt opp under oppussing av baderommet.
Det er liten del fra varmtvannstank til servant på vaskerommet som fortsatt er i kobberrør.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Arbeidet er utført ifbm oppussing av bad i 2019 og kjøkken i 2014.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Det er montert fordelerskap på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør, montert i forbindelse med oppussing av badet i 2019, samt kobberrør på en kortere strekning fra varmtvannstank til servant på vaskerommet. Det er montert fordelerskap på bad, og det er ikke registrert avvik ved dette. Det ble ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekran. Vannledningene fremstår i god stand og vurderes å ha normal funksjon for alderen.

6.10 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert i felles gang, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering

El-skapet er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2019
Størrelse	198
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-1

Varmtvannsbereder på 198 liter er fra 2019 og er plassert på gulv i vaskerommet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boenheten har naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra baderommet.

Oppsummering	TG-1

Boenheten har naturlig ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra baderommet. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen, og tilstanden vurderes som normal for boligens byggeår.

6.13 Våtrom TG-1

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp i 2019.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderomsveggene har flisoverflate. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke observert tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er sluk av plast under badekaret.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremebran med ukjent utførsel.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og sluk av plast er plassert under badekaret. Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og sluket har mulighet for renhold og inspeksjon. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet som gir fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er vegger av siporexstein inn mot baderommet. Dette er materialer det ikke lar seg gjennomføre hulltaking og fuktsøk i.

Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er ikke registrert avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført fuktsøk med overflatemåling på baderommet uten at det er registrert avvik. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da tilstøtende vegger er oppført i siporexstein hvor slik hulltaking og fuktsøk ikke lar seg gjennomføre. Det er ikke registrert tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon, bilder og film.

Oppsummering dokumentasjon **TG-0**

Det er fremlagt dokumentasjon, bilder og film for badet.

6.14 Våtrom: Vaskerom TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv. Vaskerommet er i dag det gamle baderommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er pusset opp i 2008, ref tidligere salgsoppgave.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er flis på gulv.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flislagt overflate. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og vurdering av fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt. Det er heller ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk delvis under varmtvannstank. Men mulig å få av slukrist for rengjøring og inspeksjon.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremembran med ukjent utførsel, det er opplyst i tidligere salgsoppgave at baderommet er pusset opp ved egeninnsats.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og det er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp ved egeninnsats. Det er plastsluk som ligger delvis under varmtvannstank, men slukrist lar seg fjerne for rengjøring og inspeksjon. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel, og ingen synlige tegn til feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Tilstandsgrad er satt til TG2 fordi tettesjiktet har en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Uten utbedring må det påregnes at membranen på sikt kan svikte, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant**

Det er servant, og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert på vaskerommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med servant og opplegg for vaskemaskin, og varmtvannstank er plassert på vaskerommet. Det er ikke innebygd sisterne til klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig avtrekk fra vaskerommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet/vaskerommet ventileres med naturlig avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist redusert eller manglende avtrekksfunksjon. Naturlig ventilasjon gir generelt begrenset og værdrevet luftutskifting, og manglende avtrekk øker risikoen for fuktopphopning og på sikt muggdannelse i våtrommet. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen, eksempelvis mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Vegger for baderommet er oppført i siporexstein, et materiale som det ikke er mulig å foreta hulltaking og fuktsøk i.
Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Baderommets vegger er oppført i siporexstein, et materiale hvor det ikke er mulig å foreta hulltaking og fuktsøk. Det er derfor utført overflatesøk, uten at det ble registrert avvik. Det er ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at membran og tettesjikt er utført fagmessig, og faktisk tilstand og kvalitet på arbeidet kan derfor ikke bekreftes.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Energiattest



Adresse **Havstadvegen 7C, 7021 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360470**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182304131**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

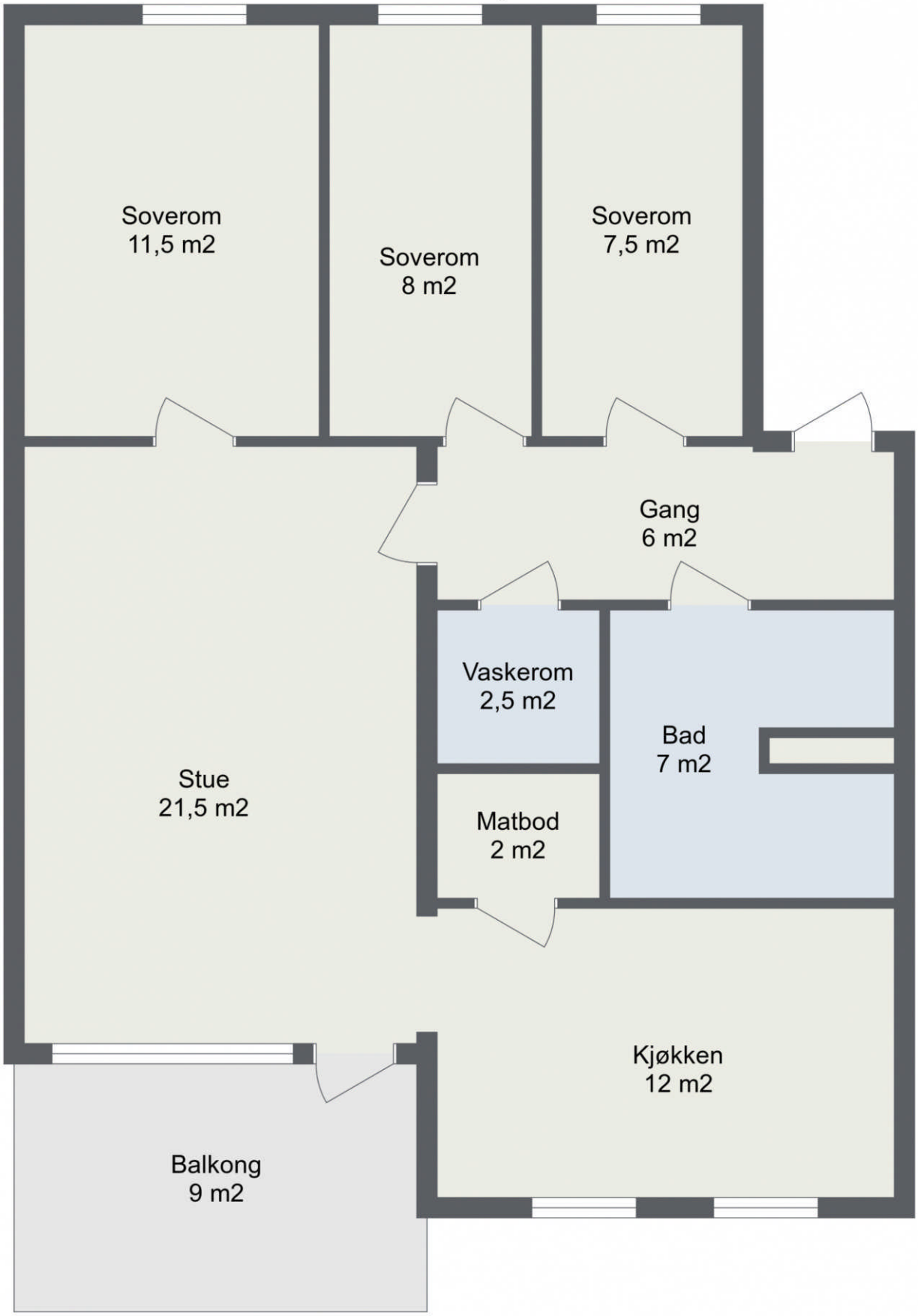
Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,65**

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260317
Addresse	Havstadvegen 7 C		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ole Einar Ness		
Selgers navn	Viktorija Mikulskyte		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.:

SP0005465647

Våtrom

Initialer selger:
O E
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad er totalrenovert i 2019 med ombygging der WC-rom, bod og tidligere vaskerom ble slått sammen til et nytt bad. Rør-i-rør-ledninger er også installert på kjøkken. Det opprinnelige baderommet benyttes nå som vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer, tilbud og sluttrapport.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran lagt i forbindelse med renovasjon av faglærte.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk ble flyttet til under badekar.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabel i gulv, downlights i tak og generelt nytt anlegg i badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer og tilbud.

Initialer selger:
O E
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avløpsrør i borettslaget ble fornyet for ca 5 år siden. Etter vi flyttet inn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var i regi av borettslaget.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet terrassebord på balkong for ca 5 år siden. Fikk et lag med møretyri terrasseolje i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg installert ved rehabilitering av bad og vaskerom, samt oppgradering av elektrisk anlegg på kjøkken ved innsetting av nytt kjøkken av tidligere eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud, faktura og sluttkontroll.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Periodisk kontroll av Tensio - Roger Nicolaysen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere avfallsboder omdannet til felles sykkel/lagerbod. Ny nedgravd avfallsløsning i borettslag.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny elektrisk portåpner i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byttet i regi av borettslag.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Binding til 31.12.2026.

Initialer selger:
O E
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
O E
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	16.09.2026
Signert av	*Ole Einar Ness*
Signert av	*Viktorija Mikulskyte*

Initialer selger:
O E
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

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

BOLIGBLOKKER HAVSTAD.

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

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11.2.72

A. Elsås

G. Grande

Fundament A/S,
h er

Trondheim, den 18.11.69

Vedr. Blokker Havstad.

Innflyttingstillatelse er gitt for følgende boligblokker.

Havstadvegen 1.3.5.7.9.11.13.15.17.19 og Byåsvegen 16o.

Olav Hegge
bygningskontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 144/12

K. Lund AS
Tempeveien 15

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.12.2011.

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

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

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

Ferdigattest gjelder for arbeidet i følgende leiligheter:

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/427	11.01.2012

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR DELER AV ARBEIDET GODKJENNES.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Fatima Farran
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 131/14

K. Lund AS
Tempeveien 15

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest gjelder for arbeidet i følgende leiligheter:

SLUKSKIFTE -B/L ØVRE HAVSTAD		Godkjenning 11/7290		Perioden 23/2-2011-31/12-2012			
Navn	Adresse	Bad	Vaskerom	Dato	Andelsnr		Leilnr.
2011							
Morten Mogseth	Havstadveien 3c	x	x	23.02.2011	75		H0301
Bertil Lauritzen	Havstadveien 5c		x	07.03.2011	286		H0302
Sverre A Harøy	Havstadveien 5a	x		08.03.2011	275		H0401
Jenz Zeevaert	Havstadveien 15b	x	x	16.03.2011	143		H0401
Øyvind Andersen	Havstadveien 15c	x		21.03.2011	149		H0401
Anita Karlsen Sørgård	Havstadveien 15e	x	x	26.04.2011	158		H0202
Solrunn Larssen	Havstadveien 5e	x		06.05.2011	299		H0401
Kenneth Landrø	Havstadveien 9a	x	x	27.10.2011	88		H0302
Håvard Skogstad	Havstadveien 5b	x		27.09.2011	281		H0401
Trond Are Keiserås	Havstadveien 11c	x	x	30.09.2011	257		H0401

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

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

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

2012							
Andreas Bruås	Havstadveien 13c		x	19.01.2012	228		H0402
Øivind Brustad	Havstadveien 5c	x		31.01.2012	288		H0402
Erling Aune	Havstadveien 3a	x	x	26.03.2012	63		H0201
Unni Helland	Havstadveien 7d	x	x	23.04.2012	127		H0201
Morten Johansen	Havstadveien 11b	x	x	02.05.2012	251		H0401
Toril Buøy Aune	Havstadveien 5c		x	01.06.2012	283		H0201
Aud Sofie Larsen	Havstadveien 5c		x	01.06.2012	285		H0301
Trondheim Kommune	Havstadveien 17c	x		22.06.2012	177		H0301
Stein Rugstad	Havstadveien 15b	x	x	06.11.2012	141		H0301
Camilla Nyeng	Havstadveien 5A	x		07.11.2012	274		H0302
Frida Vollelv	Havstadveien 11e		x	15.11.2012	266		H0202

2013							
Rune Haarstad	Havstadveien 19A		x	18.01.2013	189		H0301
Ingrid Nilsen	Havstadveien 9A	x	x	14.01.2013	89		H0401
Ingegerd Ingdahl	Havstadveien 15C	x		17.04.2013	148		H0302
Toril Buøy	Havstadveien 5C	x		25.02.2013	283		H0201
Bjørnar Finserås	Havstadveien 15B		x	08.03.2013	140		H0202
Anne Karin Gulbrandsen	Havstadveien 19A	x		29.05.2013	187		H0201
Frøydis Jøssund	Havstadveien 19B	x		30.05.2013	193		H0201
Jan Vidar Lysbakken	Havstadveien 19C	x	x	28.08.2013	200		H0202
Marthe Michelsen	Havstadveien 11A		x	28.08.2013	246		H0402
Jomar Jentoft	Havstadveien 11D	x		24.09.2013	264		H0402
Linn Larsen	Havstadveien 11E	x		23.09.2013	270		H0402
Asbjørn Bjørgum	Havstadveien 9A		x	19.11.2013	86		H0202

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR DELER AV ARBEIDET GODKJENNES.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

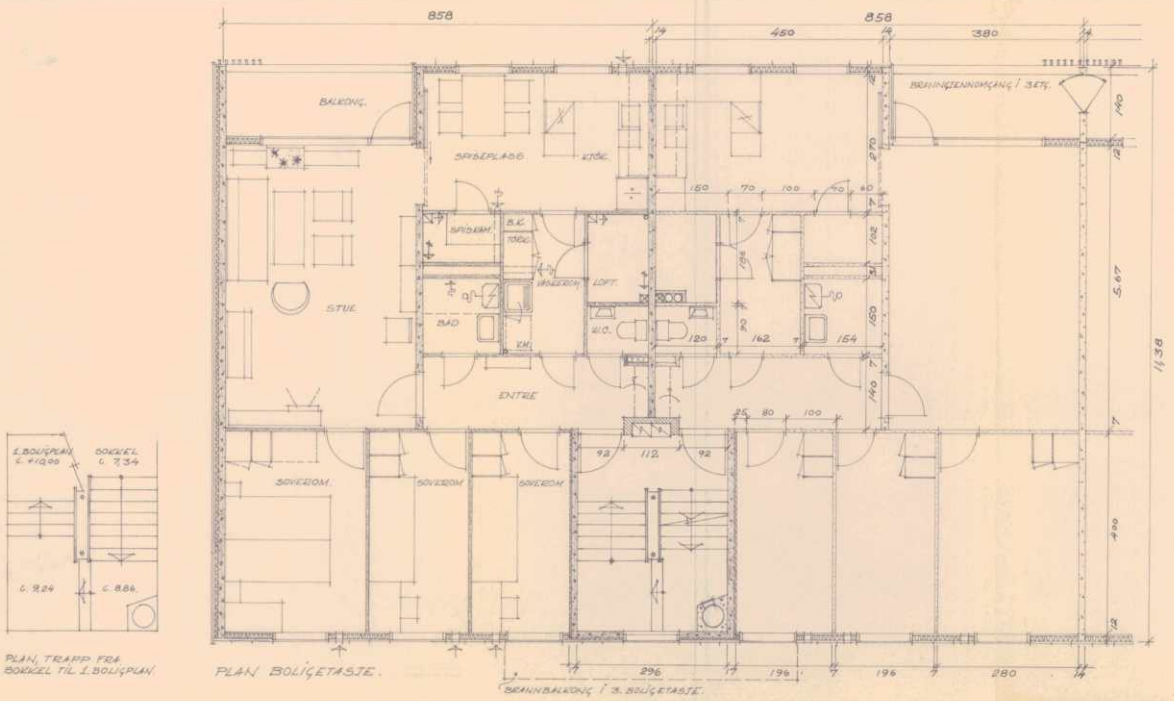
Steinulf Hoel
bygningssjef

Fatima Farran
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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



PLAN, TRAPP FRA SOKKEL TIL 1. BOLIGPLAN.

PLAN, BOLIGETASJE.

6402/05

Sak nr.	Behandlet
640730	15. JUL. 1964

BYGNINGSRÅD

Mottatt: 10 JUL 1964 rød. for:

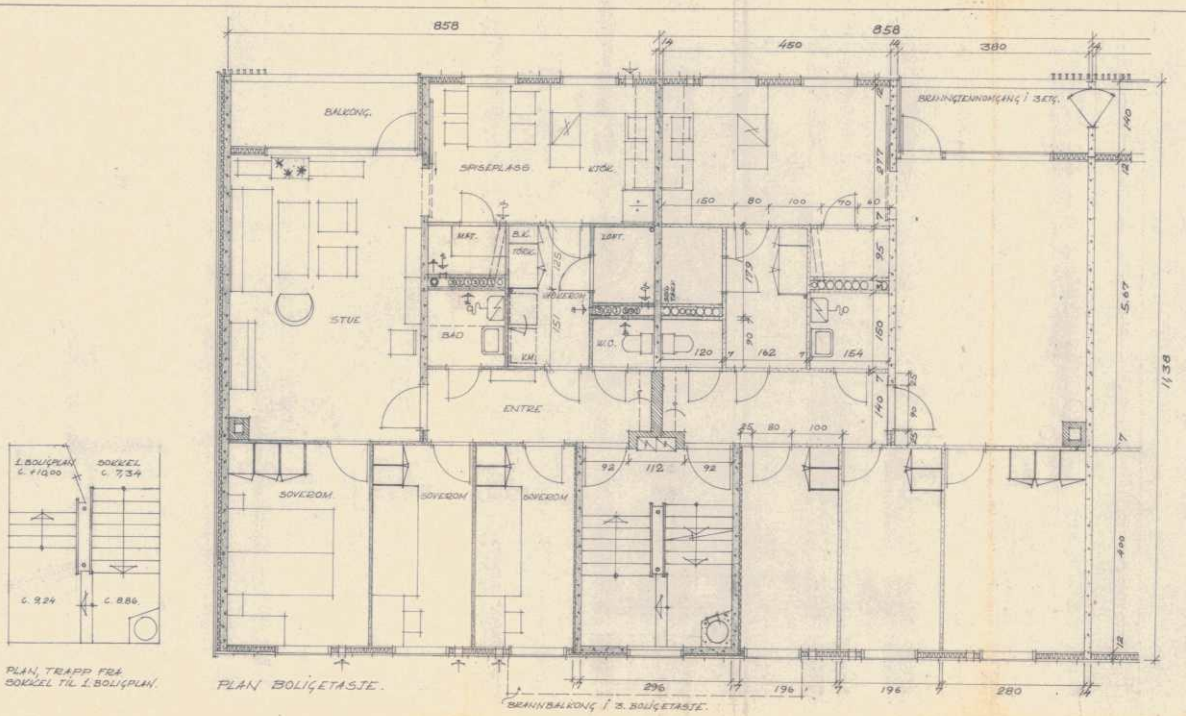
REV: 12.8.64.
REV: 20.5.64.

FUNDAMENT A/S

BOLIGPROSJEKT HAVSTADOMRÅDET

11-5-64. Aug. | MÅL 1:50

ARK. MNAL ISAK YTTERBØ I SAMARBEIDE MED SIV.ING. KAARE HELLANSEN.



PLAN, TRAPP FRA SOKKEL TIL 1. BOLIGPLAN.

PLAN BOLIGETASJE.

6402/05

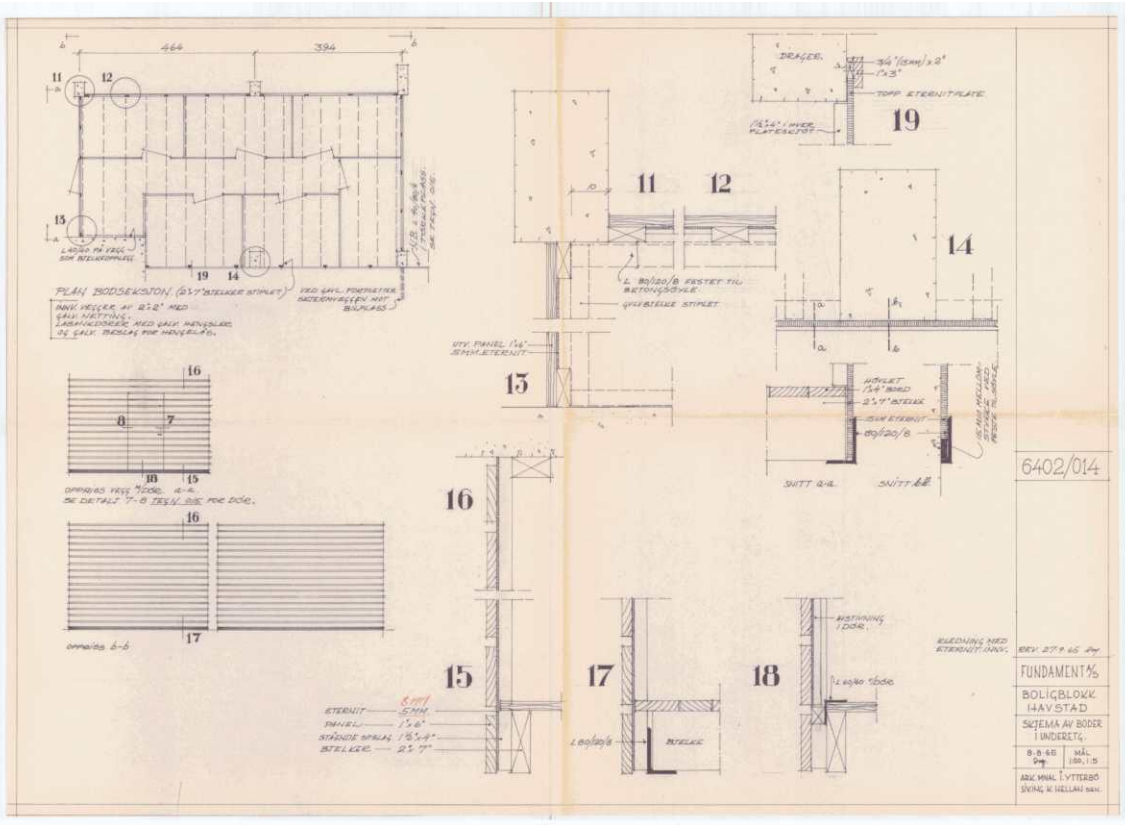
REV. 31.3.65 VENTILASJON, PIPE ETC.
REV. 2.12.64 MÅL VASKEROM.
REV. 28.10.64 HYSKAKE + KLOSSRISS
REV. 1.10.64 MÅL KJØKKEN.
REV. 12.8.64 4 BEKK. SOVEROM
REV. 20.5.64.

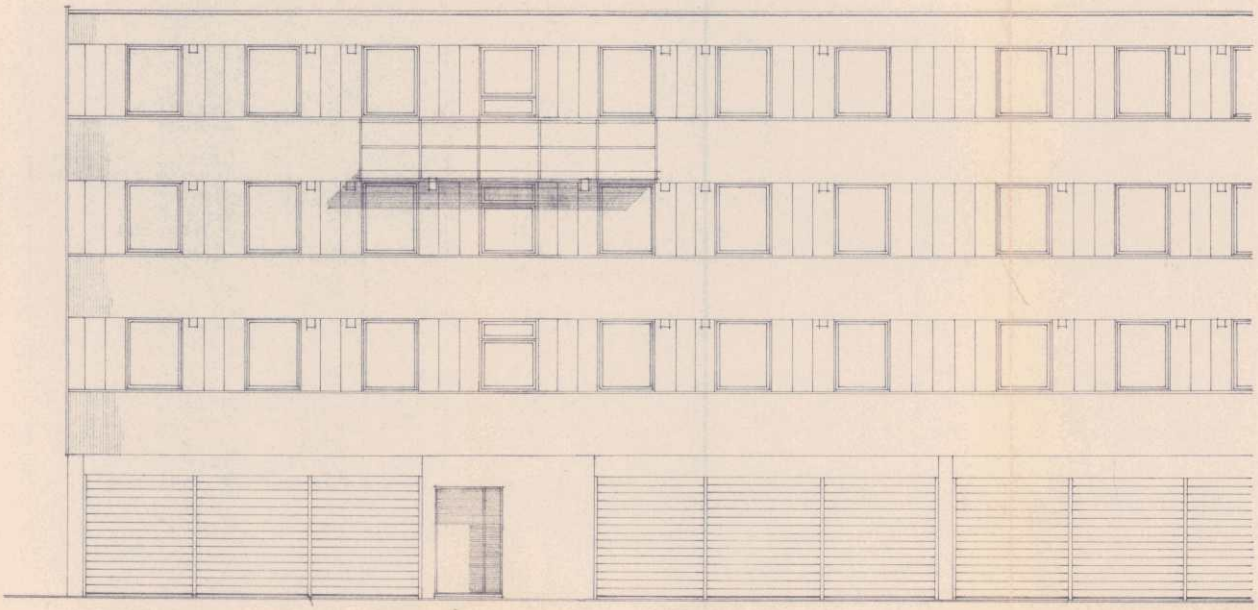
FUNDAMENT A/S

BOLIGPROSJEKT HAVSTADOMRÅDET

11-5-64. Dwg. | MÅL 1:50

ARK. MNAL ISAK YTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV. ING. KAARE HELLAN SEN.


464
394
PLAN BODSEKSJON. (6x7' BØLKER STIPLET)
DRAGER.
TOPP ETERNITPLATE
11
12
13
14
15
16
17
18
19
6402/014
FUNDAMENT%
BOLIGBLOKK
HAVSTAD
SKJEMA AV BODER
I UNDERETG.
ARK. MNAL. I YTTERBO
SIVING M. HELLAN



6402/06

Mottatt
18 JAN 1965
Bygn. råd. kont.

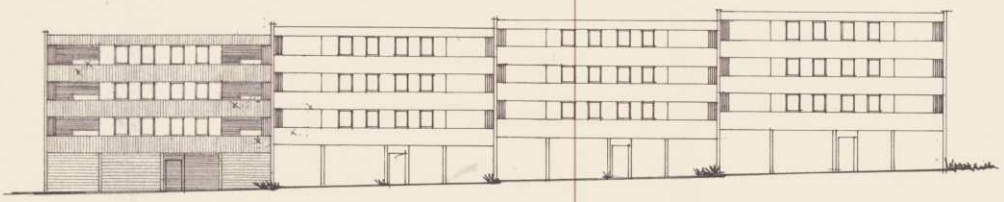
FUNDAMENT A/S

BOLIGBLOKK
HAVSTADOMRÅDET.

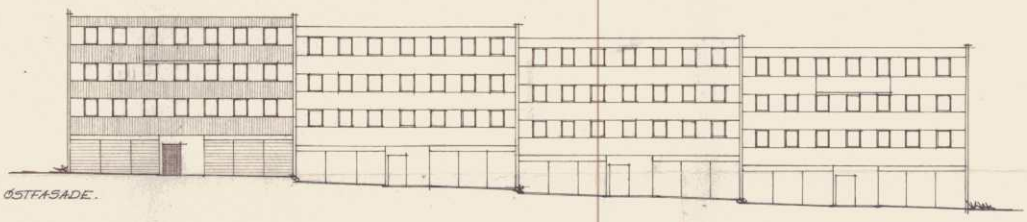
FASADE I

12.1.65	MÅL
2 gang.	1:50

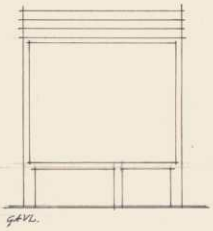
ARK. MNAL. ISAK YTTERBØ
SIV. ING. KÅRE HELLAN SEN.



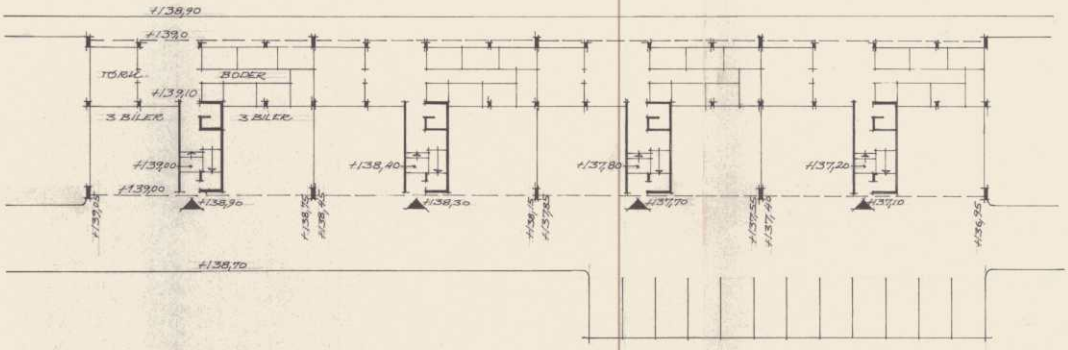
VESTFASADE.



ØSTFASADE.



GAVL.



6402/01D

BYGNINGSKONTR.
14.9.65 01202
MOTTATT - JR. NR.

FUNDAMENT 1/5

BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD

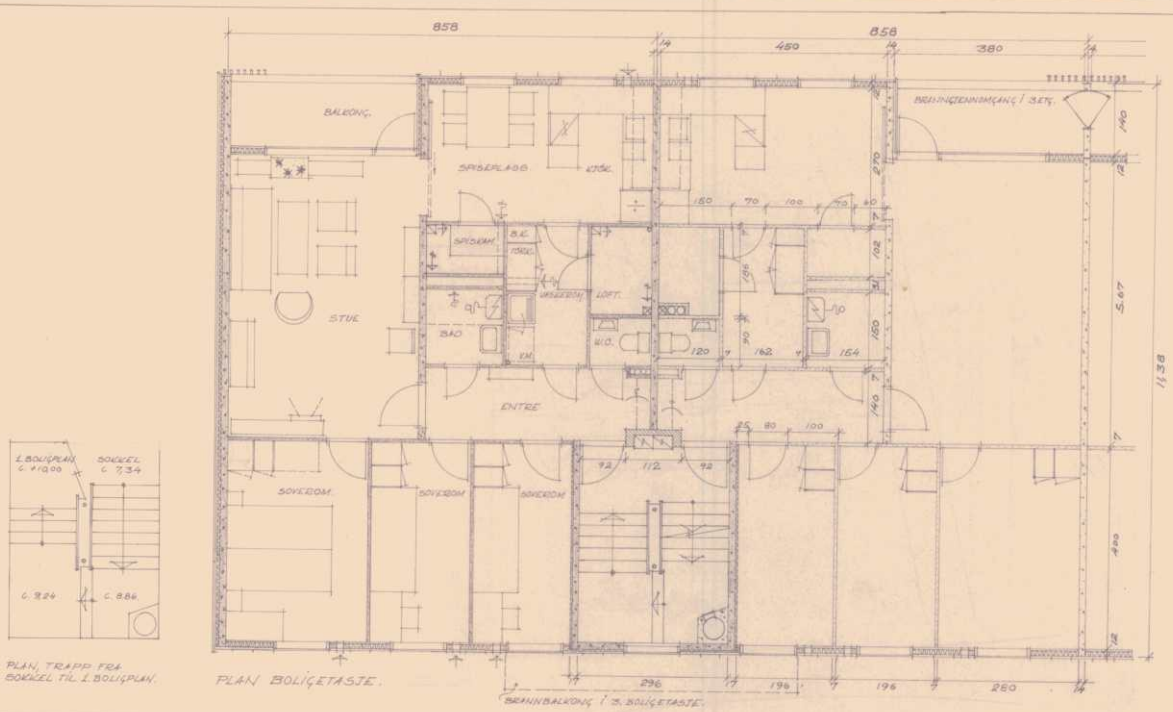
OVERSIKTSTEGNING
BLOKK 4.

10-9-65 | MÅL 1:200

ARK. MNAL I. YTTERBØ
SIV.ING. K. HELLAN sen.

SAK NR. 651376
T. HEIM BL.

Havstadvegen 7.



PLAN, TRAPP FRA SOKKEL TIL 1. BOLIGPLAN.

PLAN BOLIGETASJE.

6402/05

13/9/64

MOTTATT
2 FEB 1965
Ark. T.B. Rm.

Sak nr.	Dato
640799	15 JUL 1964

Havstad 3.

REV. 12.8.64.
REV. 20.8.64.

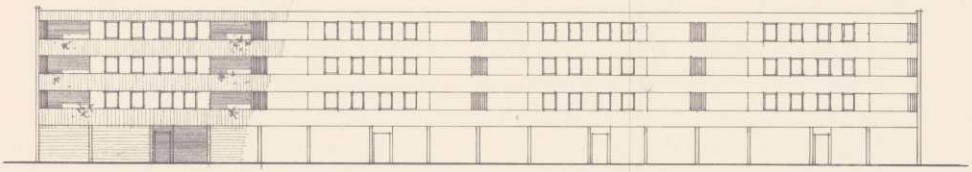
H.1.

FUNDAMENT 1:5

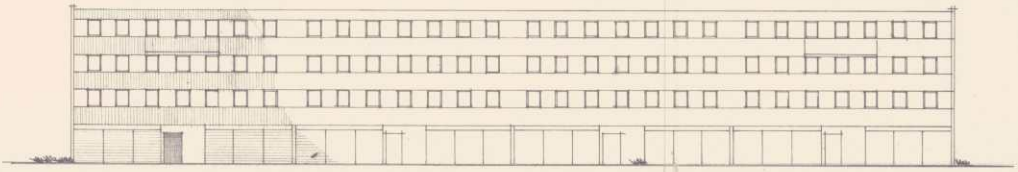
BOLIGPROSJEKT HAVSTADOMRÅDET

11.6.64. Sig. | MÅL 1:50

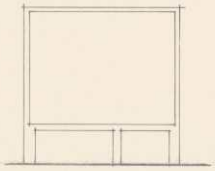
ARK.MNAL ÍSAK YTTERBØ
I SAMARBEIDE MED
SIV.ING. KAARE HELLANSEN.



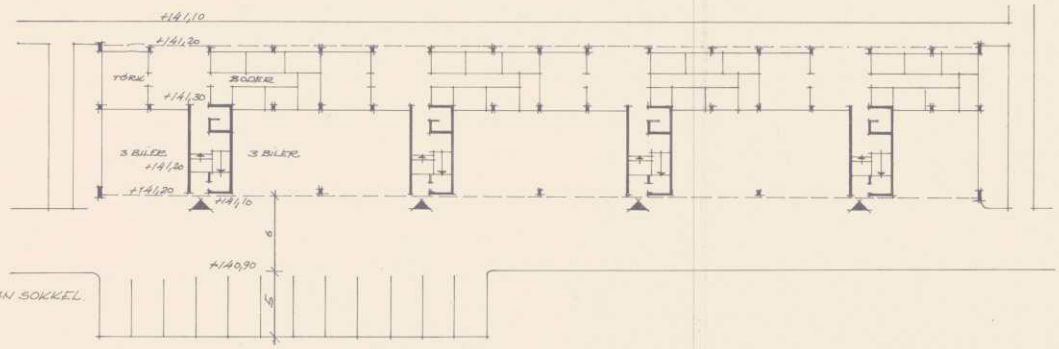
SYDFASADE.



NORDFASADE.



GAVL.



PLAN SOKKEL.

BYGNINGSKONTR.
14.9.65 01203
MOTTATT - JR. NR.

Bygn. nr. 651377 | Godkjent 22SEP.1965.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

6402/01C

FUNDAMENT A/S

BOLIGPROSJEKT
HAVSTAD

OVERSIKTSTEGNING
BLOKK 3.

10.9.65 Aug. | MÅL 1:200

ARK. MNAL. TYTTERBØ
SIV.ING. K. HELLAN SEH.

Harstadvegen 3.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Avhendingslova gjelder ved omsetning av borettslagsleiligheter.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2025

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

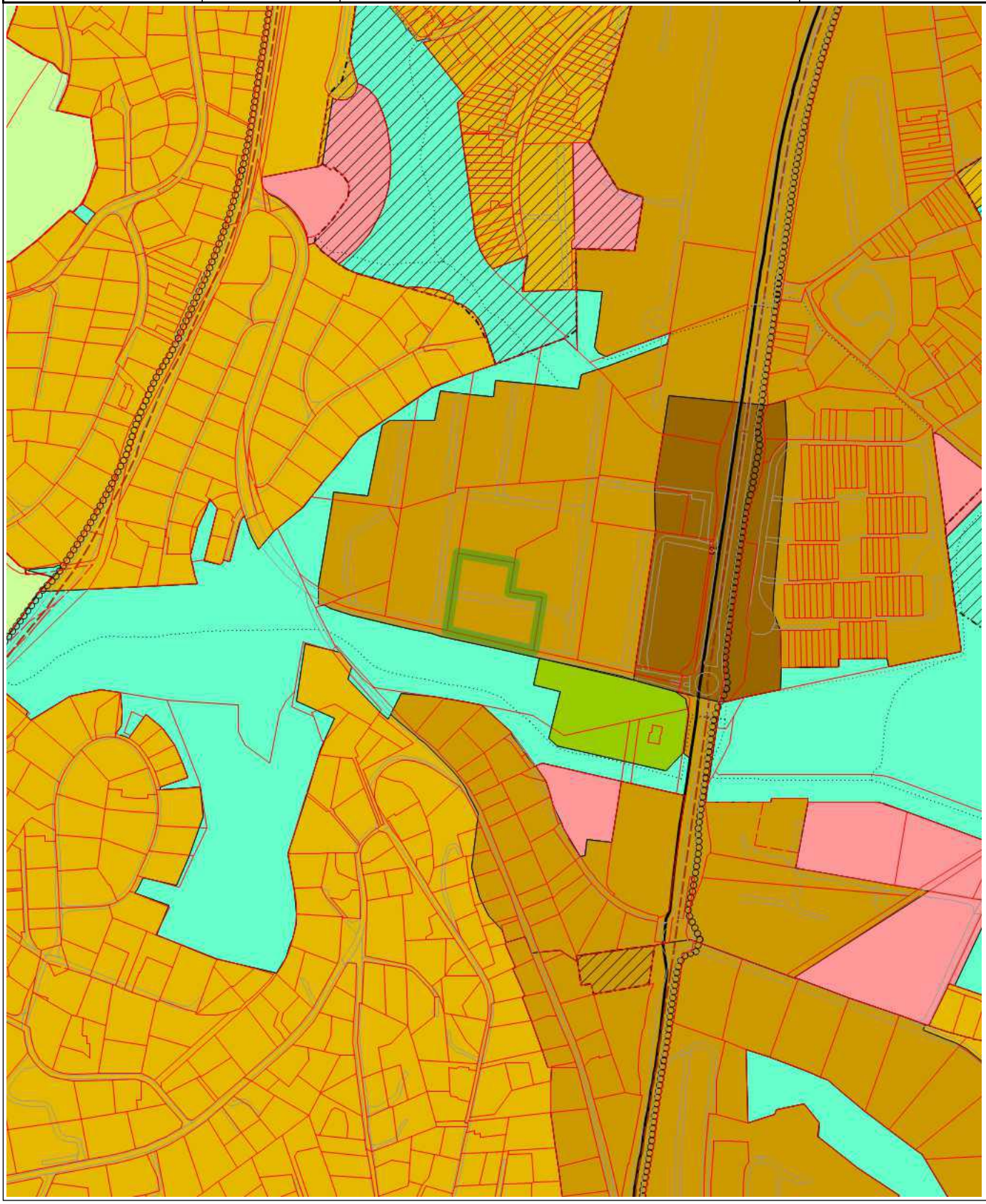
Jens Erling Skjærvik Iversen Leder	Gunnar Myhre Styremedlem	Bodil Stenkløv Styremedlem
Lillian Solberg Styremedlem	Kenneth Landrø Styremedlem	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Planlagt bebyggelse


Bevaring av landskap og vegetasjon


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Turveg

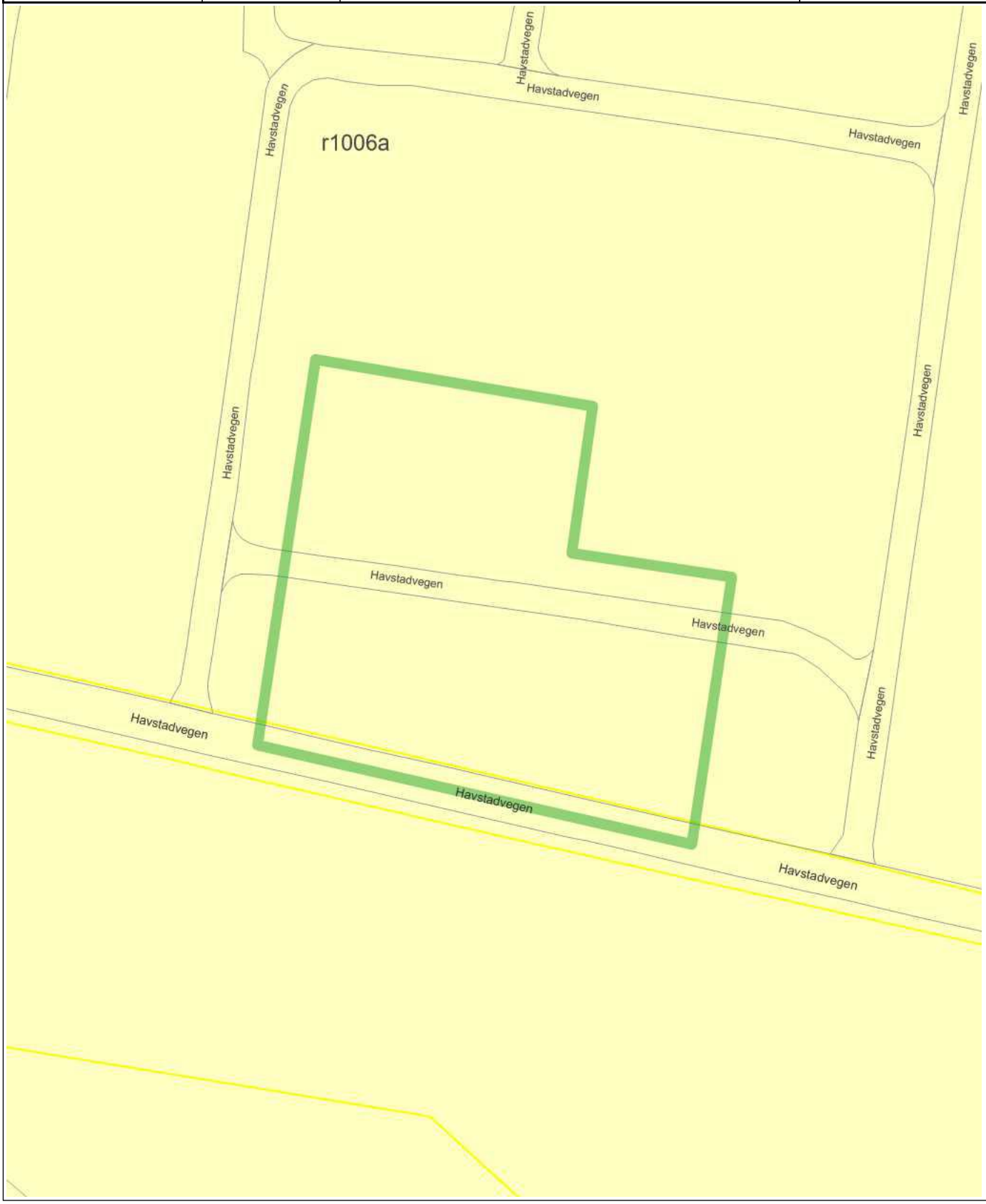

Anlegg for idrett og sport

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havstadvegen 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



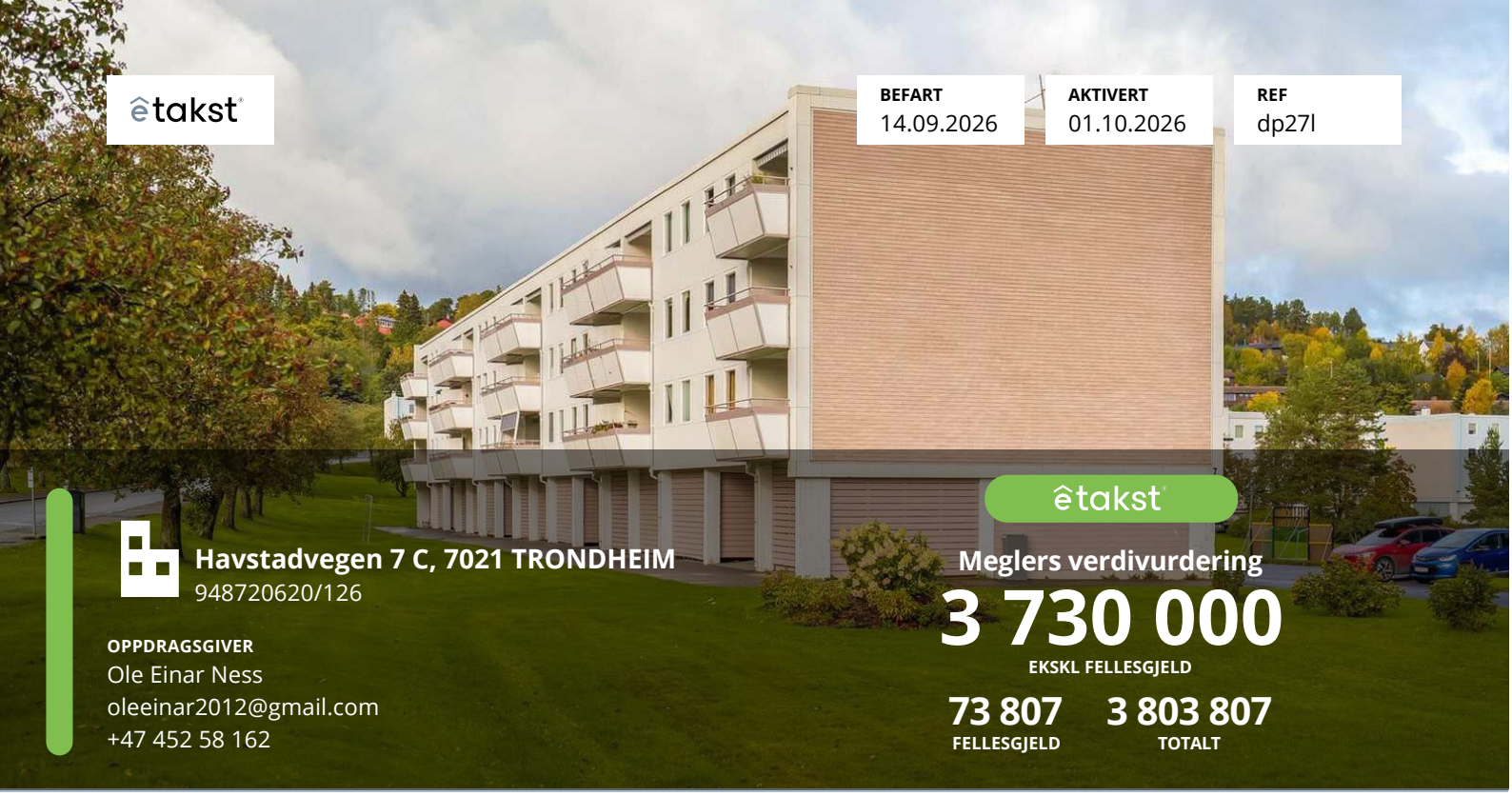
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
14.09.2026	01.10.2026	dp27l

Havstadvegen 7 C, 7021 TRONDHEIM
948720620/126

OPPDRAGSGIVER
Ole Einar Ness
oleeinar2012@gmail.com
+47 452 58 162

etakst
Meglers verdivurdering
3 730 000
EKSKL FELLESGJELD

73 807 FELLESGJELD
3 803 807 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1969
Soverom	3
Etasje	3
Fellesutgifter	5 672
Formue	15 630

AREAL

BRA-i	81 m2	TBA	- m2	Energimerke	E
BRA-b	- m2	GUA	- m2		
BRA-e	- m2	ALH	- m2		

EGENSKAPER

Balkong, parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Havstadvegen 17D, 7021 Trondheim	04.02.2026	3 990 000	70 668	4 060 668	1969	71 m²
Havstadvegen 1E, 7021 Trondheim	24.02.2026	4 300 000	109 033	4 409 033	1969	81 m²
Havstadvegen 7D, 7021 Trondheim	02.07.2026	3 750 000	77 272	3 827 272	1969	81 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

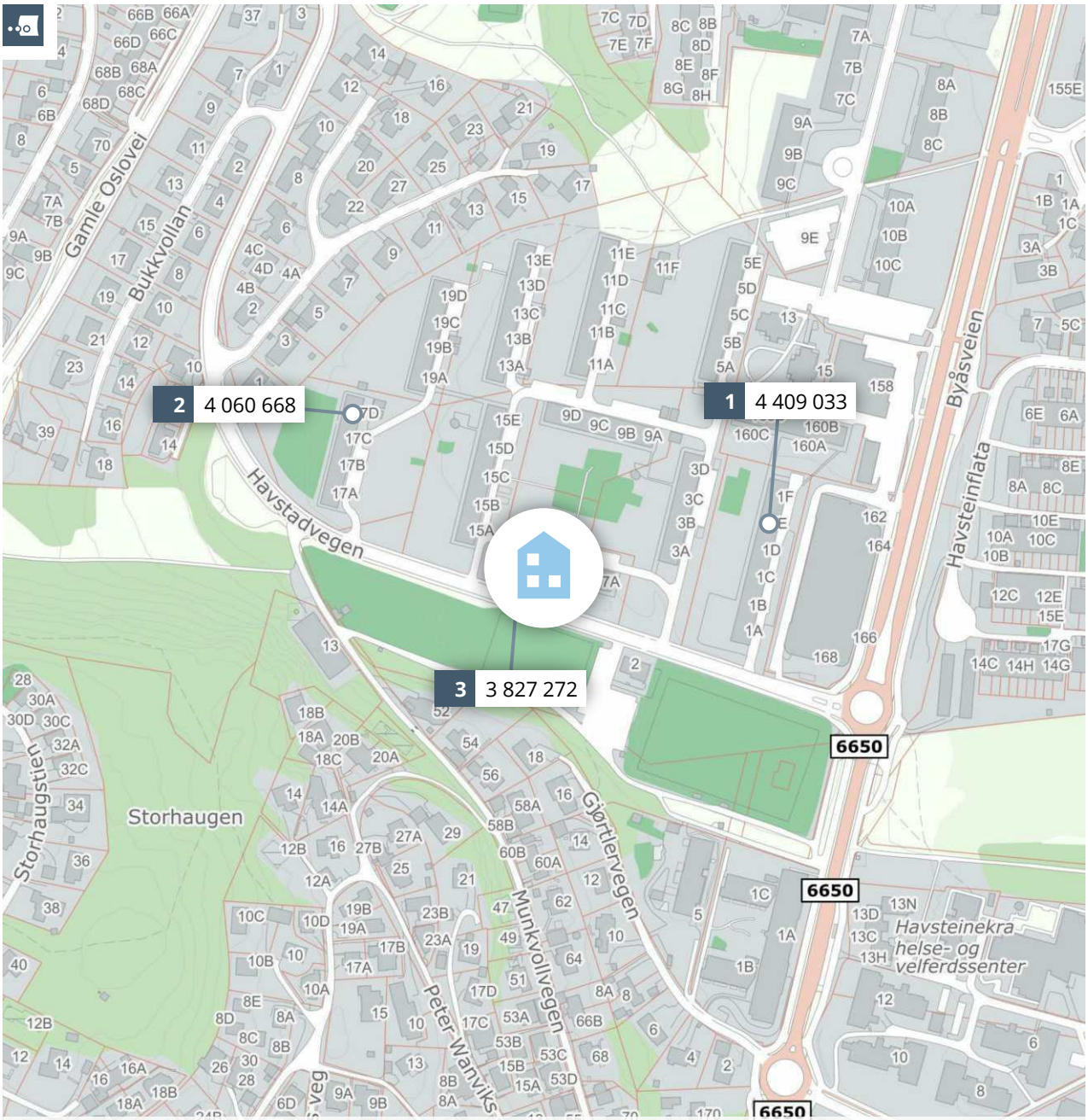
MEGLER
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

HAVSTADVEGEN 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 01.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havstadvegen 7 C, 7021 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 96 BNR 196 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAVSTAD

Verdivurdert til

3 730 000

73 807	3 803 807	46 914
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	5 672
Formue	15 630
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havstadvegen 1 E 81 m² 1969 2. etg 3 sov				24.02.2026	3 990 000	**4 300 000**	109 033	4 409 033	**54 433**
2	Havstadvegen 17 D 71 m² 1969 3. etg 2 sov				04.02.2026	3 990 000	**3 990 000**	70 668	4 060 668	**57 193**
3	Havstadvegen 7 D 81 m² 1969 3. etg 2 sov				02.07.2026	3 790 000	**3 750 000**	77 272	3 827 272	**47 250**

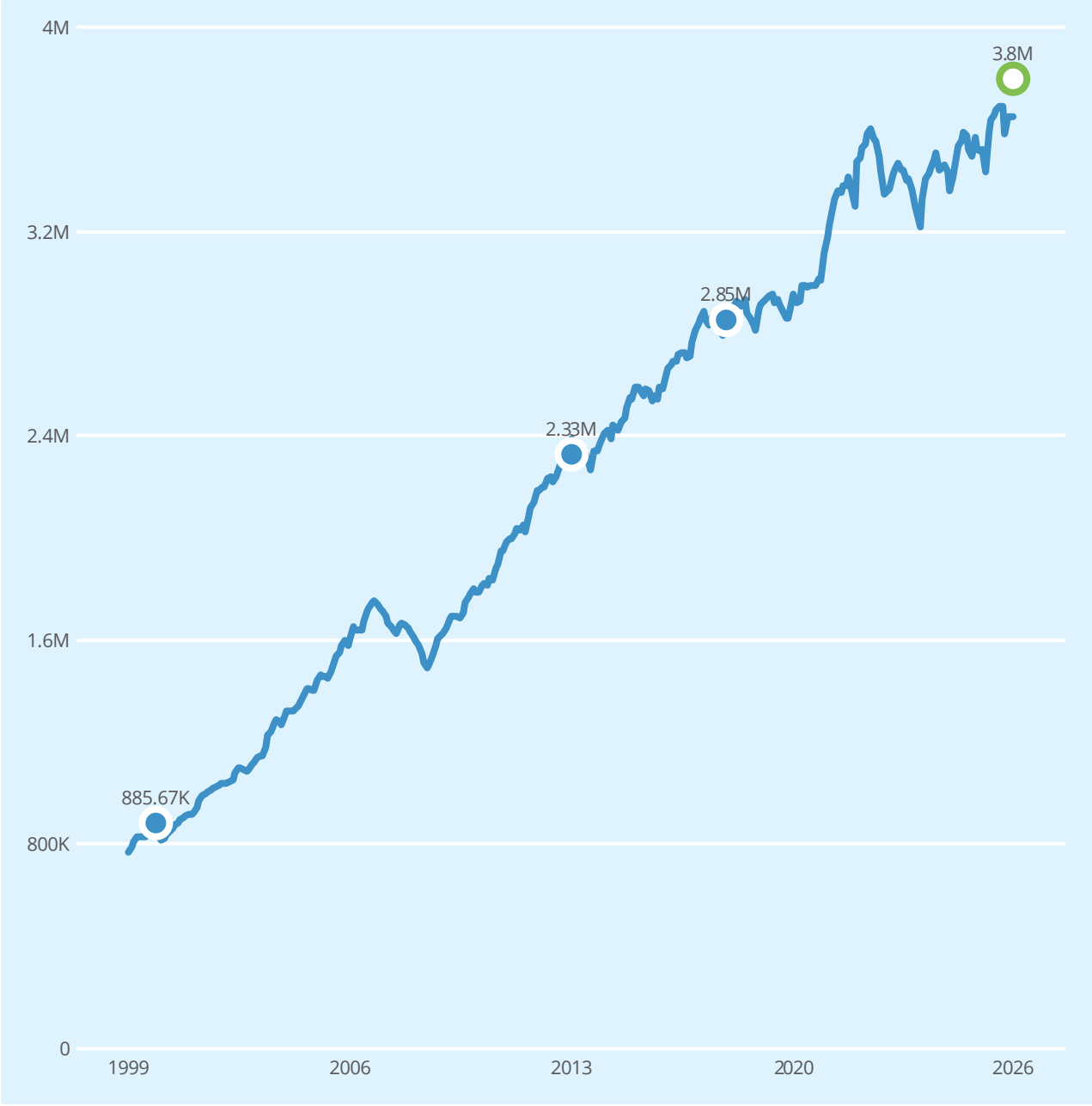
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.01.2018	19.01.2018	28.02.2018	2 750 000	2 820 000	32 454	2 852 454
15.05.2013	22.05.2013	17.06.2013	2 300 000	2 250 000	79 728	2 329 728
08.09.2000	08.09.2000		-	780 000	105 667	885 667

Leiligheter til salgs i HAVSTAD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 760 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i HAVSTAD grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

3 727 000 Salgspris i snitt
3 707 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

63 021 Midtbyen bydel i snitt siste 6 mnd

50 077 HAVSTAD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

46 914 Havstadvegen 7 C Totalpris 3 800 000

Havstadvegen 7C

Nabolaget Havstad - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km	
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km	
Åsveien skole og ressurssenter (1-... 550 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km	
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km	
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km	
Byåsen videregående skole 1000 elever	20 min 1.6 km	
Skansen Videregående Steinerskole	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Havstad Linje 13	2 min 0.2 km	
Munkvoll Linje 9	15 min 1.2 km	
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 3.3 km	
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.7 km	
Trondheim Værnes	37 min	

BARNEHAGER

Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km	
Havsteinaunet barnehage (1-6 år) 59 barn	7 min 0.5 km	
Sommerfuglen Steinerbarnehage (1-5... 54 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad	3 min	
Bunnpris Havstad	4 min	

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

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	18 min
Vitusapotek Havstad Torg	4 min
Byåsen Vinmonopol	17 min

SPORT

Havstad idrettsplass	4 min
Nyborg skole	8 min
3T-Byåsen	20 min
EasyFit Byåsen	6 min

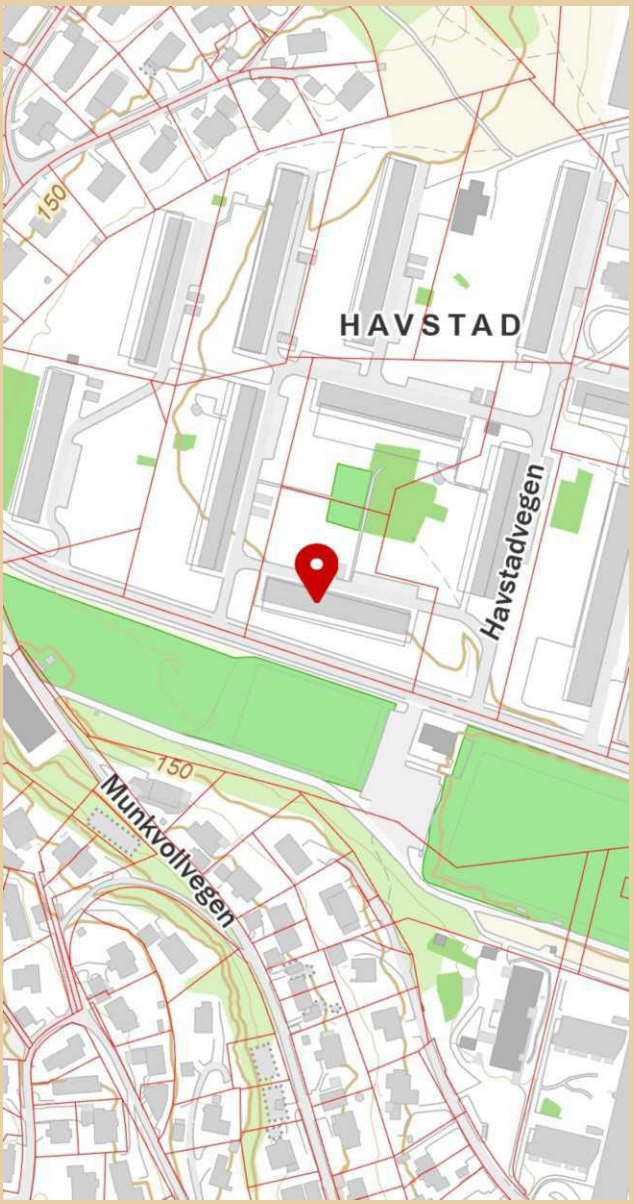
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Havstadvegen 7 C, 7021 Trondheim
Gnr. 96, Bnr. 196, andelsnr. 126 i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260317

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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