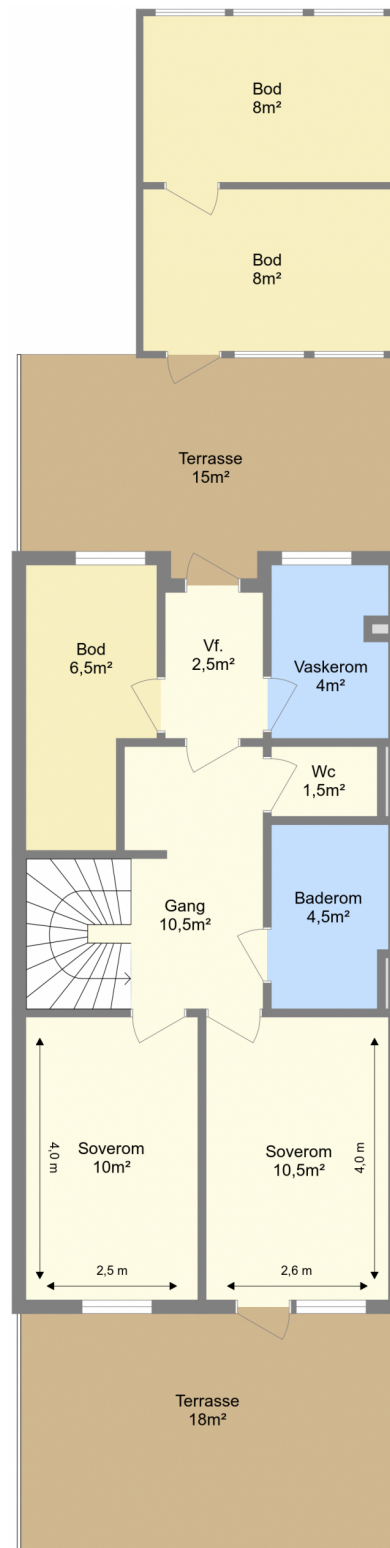


Havsteinflata 9F

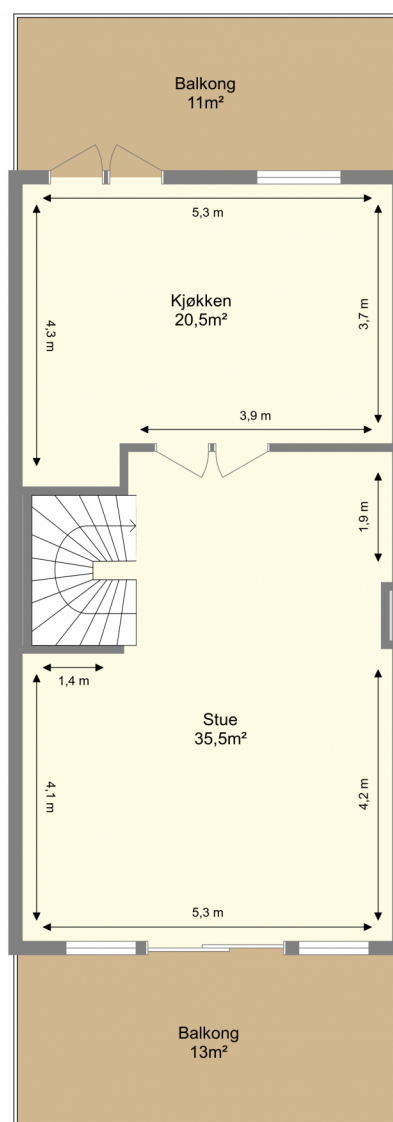
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Havsteinflata 9F

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250131	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Grethe Ødegaard	Per Arne Ødegård

Gateadresse	
Havsteinflata 9F	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totaloppussing av bad januar 2023

Arbeid utført av

Bad & Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av samme firma

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk i 2014 oljetank i 2021

Arbeid utført av

Ranum elektro og Nortank

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2007

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☒ Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tømt og skummet av Nortank i

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Husker ikke da det er så mange år siden, men alt ble utført av fagfolk.

Arbeid utført av

X

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rotter i vegg i nr 9 D, utbedring og forebygging gjennomført av fagfolk vinter 2024.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Ødegaard	8f0c344c015d4d358bd98	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	7d25662eeb962953598	14:33:35 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Ødegaard	da2ca69b3f6f6fafc4dd9c	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	fdfb5597f2d45f06e6	14:33:01 UTC	

Document reference: 1250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Havsteinflata 9F 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

BRA: 111 m²

BRA-i: 111 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

0

TG-IU

2

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31856>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til kryprom under denne boenheten og det er derfor ikke foretatt undersøkelser relevant for boligens utvendige fuktsikring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Krypkjeller

Oppsummering

Boligen er oppført over kryprom. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at dette vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Det er etablert adkomst til kryprom via luke på gavlvegg, men det er ikke mulig å komme fra til under denne boenheten. Det er derfor ikke foretatt tilfredsstillende kontroll. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert tilfredsstillende fuktsikring mot grunnen og at kryprom vurderes å ha for dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til kryprom under denne boenheten for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende og regelmessig kontroll.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved terrasser.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe lavt rekkverk iht. krav på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Vinduer og dører

Oppsummering

Hovedtyngden av boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. De har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved utvendig kledning.

Det gjøres oppmerksom på at på grunn av terrasser er det ikke foretatt kontroll mtp. lufting av kledningen og musetetting.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av kaldloft er det stedvis påvist noe fuktmerker og soppdannelser i undertak og takstoler, spesielt rundt pipe. Det er på befaringsdagen ikke påvist unormale fuktverdier og forholdet vurderes derfor å være av eldre dato. Det kan likevel ikke utelukkes tidvis fuktinntrekk.

Konstruksjonen vurderes å være tilfredsstillende luftet ved at det er etablert luftespalter ved raftkasser. Det er også påvist bruk av dampsperre mellom varm og kalde konstruksjoner.

Renner og nedløp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Utover norma aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre piper behov for rehabilitering, noe som ikke er utført.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det påvist manglende drenering fra innebygd sisterner. Videre bemerkes det at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil i himling.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for store lysåpninger mellom trappetrinn.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Deler av anlegget er av eldre dato.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og den er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist ujevnt gulv med stedvis noe motfall. Det er etablert god oppbrett på gulvbelegg, slik at eventuelt lekkasjevann vurderes likevel å ville føres til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommets tettesjikt har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilerings.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke etablert adgang til kryprom fra denne enheten og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av boligens grunnmur.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende mulighet for kontroll av grunnmur.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Våtsoner grenser inn mot tilstøtende boenhet og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Arne Ødegaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Anne-Grethe Ødegaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Havsteinflata 9F, 7021 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 96

Bruksnr: 341

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1969

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	111	111	0	0	57
Frittstående bod	17	0	17	0	0
Totalt m²	128	111	17	0	57

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	33
2. etasje	57	57	0	0	24
Totalt m²	111	111	0	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	46	8	Vindfang, gang, vaskerom, badrom, wc og 2 soverom.	Bod.
2. etasje	57	57	0	Stue og kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	111	103	8		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasjeplass i felles garasjeanlegg har ett gulvareal på ca. 20m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til kryprom under denne boenheten og det er derfor ikke foretatt undersøkelser relevant for boligens utvendige fuktsikring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Det er ikke etablert adkomst til kryprom fra denne enheten og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av boligens grunnmur.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av manglende mulighet for kontroll av grunnmur.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Boligen er oppført over kryprom. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at dette vurderes å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Det er etablert adkomst til kryprom via luke på gavlvegg, men det er ikke mulig å komme fra til under denne boenheten. Det er derfor ikke foretatt tilfredsstillende kontroll. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert tilfredsstillende fuktsikring mot grunnen og at kryprom vurderes å ha for dårlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til kryprom under denne boenheten for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende og regelmessig kontroll.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved terrasser.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe lavt rekkverk iht. krav på oppføringstidspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2- og 3-laga glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører er i all hovedsak fra opprinnelig byggeår, men det er skiftet glass på enkelte. Balkongdør på kjøkkenet er datostemplet 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Hovedtyngden av boligens vinduer og balkongdører er av eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. De har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved utvendig kledning.	
Det gjøres oppmerksom på at på grunn av terrasser er det ikke foretatt kontroll mtp. lufting av kledningen og musetetting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Ved en visuell kontroll av kaldloft er det stedvis påvist noe fuktmerker og soppdannelser i undertak og takstoler, spesielt rundt pipe. Det er på befaringsdagen ikke påvist unormale fuktverdier og forholdet vurderes derfor å være av eldre dato. Det kan likevel ikke utelukkes tidvis fuktinntrekk.	
Konstruksjonen vurderes å være tilfredsstillende luftet ved at det er etablert luftespalter ved raftkasser. Det er også påvist bruk av dampspørre mellom varm og kalde konstruksjoner.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra tidlig 1990-tallet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig taktekking er fra tidlig 1990-tallet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Utover norma aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking. Det gjøres likevel oppmerksom på at taktekkingen vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe skjevheter og stedvis knirk i gulv.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre piper behov for rehabilitering, noe som ikke er utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet er fra 2014/15. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det påvist manglende drenering fra innebygd systerne. Videre bemerkes det at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk via ventil i himling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist for store lysåpninger mellom trappetrinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppgradert/skiftet i forbindelse med arbeider på våtrom og kjøkken i 2015 og 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er oppgradert/skiftet i forbindelse med arbeider på våtrom og kjøkken i 2015 og 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	
TG-1	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Deler av anlegget er av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og den er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i rom med sluk i gulvet. Det gjøres likevel oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres via ventiler på vegger og vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.24 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet er renoveret i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast, Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

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

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilerings.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller unormal fuktverdier ved kontroll i tilstøtende vegg til dusjsonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon fra Bad & Våtrom AS.

6.25 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet fremstår med belegg på gulv og malte strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist ujevnt gulv med stedvis noe motfall. Det er etablert god oppbrett på gulvbelegg, slik at eventuelt lekkasjevann vurderes likevel å ville føres til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vaskerommets tettesjikt har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra vaskerommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Våtsoner grenser inn mot tilstøtende boenhet og det er derfor ikke foretatt hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

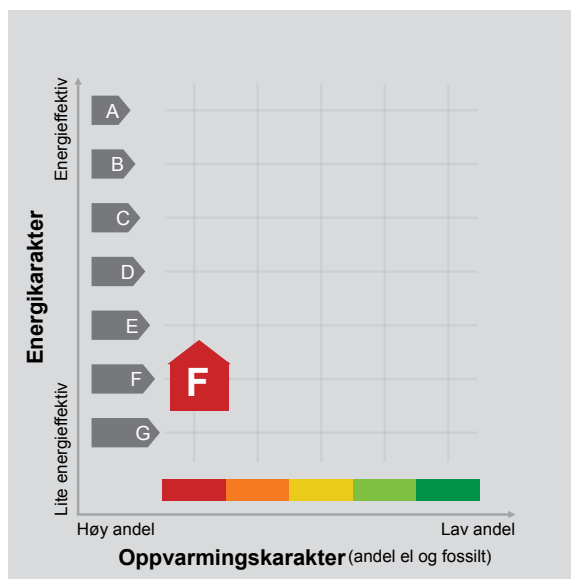
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Havsteinflata 9F
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182732540
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126820
Dato	27.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 341	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Havsteinflata 9F 7021 TRONDHEIM
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkningskurve		Forsenkningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo		Saker i arkiv		

VEDTEKTER

FOR

HAVSTEINFLATA HUSEIERLAG (H.H.)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.1971

Reviderte vedtekter vedtatt på generalforsamling 24.05.2016

FORMÅL – MEDLEMSSKAP – ANSVAR

- §1 H.H. er en huseierforening hvis medlemskap er pliktig for alle innehavere av hus i rekkehusområdet på Havstein, Byåsen.
Det pliktige medlemskap har hjemmel i den kontrakt som opprettes mellom selgeren og den enkelte huseier, og gjelder både for førstegangseier og senere erververe.
- §1.1 Lagets primære formål er å vedlikeholde og ivareta felles eiendom og felles installasjoner, samt ivareta huseiernes felles interesser. H.H. har også som formål å fremme tiltak for trivsel og godt miljø.
- §2 H.H. består av de som til enhver tid er eier av et av de 80 hus, og står som hjemmelsinnehaver av fellesarealene. Som huseier på Havsteinflata har man rettigheter i form av like stor eierandel i fellesarealer og plikter i henhold til nedenfor nevnte reguleringer. Medlemskapet er knyttet til eierforholdet, og verken det eller den ideelle andel av felles eiendom kan avhendes separat, men bare i forbindelse med salg av huset.
- §2.1 Ved salg plikter selger å gjøre oppmerksom på retten og plikten til medlemskap og gi melding til styret om salget.
- §3 Medlemmene har felles ansvar for fellesarealene inkludert veier, lekeplasser, tekniske anlegg og lignende, og plikter til enhver tid å etterleve vedtak fattet i styret og av generalforsamlingen (årsmøtet).
- §4 Medlemskontigenten er lik for alle og fastsettes for hvert år ved vedtak i generalforsamling (årsmøte).
Mindre underskudd og overskudd, overføres neste års regnskap. Medlemmene hefter ikke personlig for utgifter som faller utenfor en naturlig driftsdisponering, og i alle tilfelle ikke for mer enn det dobbelte av hvert års fastsatte medlemsinnskudd. Pådras større omkostninger, må særskilt vedtak av generalforsamlingen (årsmøtet) være fattet før arbeidet igangsettes.
- §4.1 H.H. bør ha en tilstrekkelig stor kapitalbase som skal dekke den daglige drift, samt være en reserve for ekstraordinære utgifter knyttet til fellesarealene. Kapitalbasen skal som et utgangspunkt være minst 200 000 kr, men kan i kortere perioder være lavere enn dette gitt at generalforsamlingen har vedtatt det i et budsjett.

ORGANISASJON

§5 Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen (årsmøtet). Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år, helst innen utløpet av april.

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes etter beslutning av lagets styre, eller hvis minst 10 av medlemmene krever det for behandling av spesielle forhold. Slike krav skal sendes skriftlig til styret, som snarest plikter å innkalle til møte.

Innkalling til ordinær generalforsamling skjer med 14 dagers skriftlig varsel til hvert medlem.

Med innkallingen skal saksdokumentene medfølge. For ekstraordinær generalforsamling gjelder en varselfrist på minst 5 dager.

Medlemmer som ønsker særskilte saker behandlet, må meddele dette innen en på forhånd fastsatt frist til et av styremedlemmene.

På den ordinære generalforsamling behandles styrets årsberetning, avsluttet regnskap med revisjonsmelding, driftsplan og budsjettforslag for kommende år, medlemsinnskuddets størrelse, og innkomne forslag (saker). I tillegg vedtar regler for medlemmers arbeidsinnsats kontra pengeytelser iht. §8 andre ledd, og eventuell godtgjørelse til styret og revisor for siste år. Det skal føres forhandlingsprotokoll, og hvis generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, ledes møtet av styrets leder.

Videre skal det foretas valg av styremedlemmer og eventuelle andre valg. Ved behandling av styrets fremlagte regnskap, har styrets medlemmer ikke stemmerett.

Med unntak som nevnt i § 11, avgjøres sakene med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet, benyttes loddrekning. Et lovlig innkalt møte er beslutningsdyktig når minst 20 medlemmer deltar, og avgir stemme.

§6 Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Det består av leder, nestleder, forretningsfører/kasserer og 2 styremedlemmer. Funksjonstiden er for 2 år av gangen, med vekselvis utskifting slik at leder og ett styremedlem velges samme år – de øvrige det andre året. På årsmøtet etter at styret har fungert et helt år etter stiftelsen, er de sistnevnte på valg.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er tilstede. Styremøter innkalles av leder, eller når minst 3 av styrets medlemmer forlanger møte avholdt.

Leder og ett styremedlem tegner laget. Styret kan om nødvendig gi prokura.

§7 Lagets revisor velges av generalforsamlingen. Funksjonstid bestemmes av den samme, som også vedtar instruks for dette verv.

UTNYTTELSE OG DRIFT AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

§8 Styret plikter blant annet å fremlegge plan for utnyttelse og drift av fellesarealer m.m. innenfor den ramme en sunn, forsvarlig økonomisk vurdering tilsier. Herunder kommer parkeringsplasser m.m., de private veger og disposisjoner vedkommende andre arealer, ifølge gitte bestemmelser og fattede vedtak.

Det skal ikke plasseres gjenstander i veger eller annet fellesareal, som er til hinder for den vanlige ferdsel, eller til sjenanse for områdets utseende.

Medlemmene kan pålegges arbeidsinnsats (dugnad) etter vedtak i generalforsamling,

eventuelt å avgjøre dette ved pengeytelser – om dette for den enkelte er enklere. Inn under fellesarealer ligger også fremtidig vedlikehold av de felles vann- og avløpsledninger fra tilknytning til det kommunale ledningsnett, og fram til (ikke inkludert) de enkelte inntak/stoppekraner i rekkene.

INNSKREKNINGER PÅ EGEN EIENDOM

§9 Mellom naboer i rekkehusene skal felles vegg i grenselinje være uten åpning fra fundament til tak, og den skal være utført og lydisolert i samsvar med de krav bygningsmyndigheter fastsetter.

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg så som rørledninger mv skal betraktes som felles eiendom, som de aktuelle eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Partene har likeverdig rett til bruk av slike felles anlegg. I tilfelle vedlikeholdsarbeider av fellesanlegg medfører at skader forvoldes for den ene eller flere parter, skal disse utbedres, og omkostninger dekkes med en like stor andel av samtlige interesserte som arbeider. Hvert rekkehus må utvendig behandles som en enhet. Hver av eierne er overfor de øvrige pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Dette omfatter også utvendig bod og garasje.

Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og rør. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomten uten godkjenning fra bygningsmyndigheter og at de øvrige eiere er varslet.

Gjerde mellom parsellene tillates ikke uten samtykke fra bygningsrådet.

I tilfelle brann, skal den enkelte eier være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Husene (leilighetene) skal til enhver tid være forsikret mot brann og andre skader (kombinert forsikring). Ellers legges bestemmelsene i "Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)" fra 1961 med endringer til grunn, med forbehold ifølge lagets vedtekter. Om trær plantes, må disse være iht. "Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova)". Beplantning skal ikke hindre ferdsel og vedlikehold av fellesareal.

GENERELLE BESTEMMELSER

§10 Årskontigenten betales i 2 terminer, med forfallsdato 31. januar for første halvår og 31. juli for andre halvår.

Manglende betalt kontingent inndrives; først purring, så inkasso.

§11 Bestemmelsene som gis, må ikke stå i strid med den i §1 nevnte kontrakt. For øvrig legges reglene i "Lov om sameie" (av 18/6 1965) til grunn, så langt de passer.

§12 Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Eventuelle endringer må ikke stå i strid med vedtektenes prinsipper, (grunnsyn) slik disse er

uttrykt i de enkelte paragrafer.

Møtereferat Generalforsamling Havsteinflata huseierlag

13.03.2025

Deltakende fra styret:

Aksel Helmersen, 9E

Per Arne Ødegaard, 9F

Bjørn Skogrand, 4D

Joakim Grenvik, 4C

Christian Hagen, 8A

Deltakende:

Per Arne Hansen, 17E

Torgeir Lunde, 6C

Christine Hansen, 14E

Ia og Håkon Eide, 9I

Randi Langås, 14F

Bjarne Vad Nilsen, 11D

Thor Magnus Five, 12D (Rolle: Stemmeteller)

Erik Bang Danielsen, 15D

Anders Lian, 14H

Sondre Myrberg, 10F (Rolle: Stemmeteller)

Peder Emstad, 9H

Marianne Kristiansen, 14I

Knut Halgunset, 2E

Fullmakter:

Ragnhild G. Johnsen, 17F (Per Arne Hanssen)

Otto Frengen, 17D (Per Arne Hanssen)

Berit Schei, 17G (Per Arne Hanssen)

Møtereferat:

Styreleder innleder generalforsamlingen med å gå gjennom agenda, velger ut stemmetellere og tar rollen som ordstyrer.

Innmeldt ønske om orientering rundt riggetomt (ved gamle Esso).

Styreleder gjennomgår «Styrets orientering».

Felles renovasjonsløsning

Flere ytrer ønsker om å ha felles renovasjonsløsning. Styret arbeider videre med undersøkelser rundt behov ved f.eks. en påmelding. Videre arbeid mot renholdsverket rundt kombinasjonsløsninger hvor man f.eks. har enkelte som ikke er med på felles løsninger og ev. at man kun har felles for enkelte typer avfall.

Flere er mest positive til å begynne med de avfallstypene som er «gratis» (papp/papir, plast og glass/metallemballasje).

Regnskap

Christian Hagen (kasserer) presenterer resultatregnskap.

Internrevisjon av regnskap utført av Henrik Hjelman, (ingen uttalelse til regnskapet)

Rotter/Rentokil

Anbefaler å tette utglidning mellom husene/rekkene.

Tilfluktsrom

Styreleder orienterer at han har kontaktet Sivilforsvaret, fått kontaktinfo til ulike private firmaer som kan bistå med befaring. Det er ikke kommet noe videre med dette p.t.

Sjekke brønnøysundregisteret/kommunen for å se hvem som eier tilfluktsrommene.

Lekeplass

Styreleder orienterer at det er satt av penger til oppgradering av lekeplass. Det planlegges dugnad for nettopp dette.

I forbindelse med reparasjon av asfalt på lekeplass (i forbindelse med skal det undersøkes om Havsteinflata huseierlag kan benytte samme firma til å rette opp i asfalthumbper i nærheten. (Spesifikt nevnes det at det er hull foran midtre garasje ved enden av rekke 14)

Kontingent

Styret fremmer videreføring av kontingent på 4000 kr. Ingen stemmer imot.

Styrehonorar

Styret fremmer at styrehonorar videreføres 35.000kr pr. år. Ingen stemmer imot.

Valg av styre

Christian Hagen går av som kasserer. Aksel Helmersen stiller til valg som kasserer. Ingen stemmer imot. Aksel velges som kasserer.

Christian Hagen går av som styremedlem. Christine Hansen stiller til valg som nytt styremedlem. Ingen stemmer imot. Christine velges som styremedlem.

Per Arne Ødegaard stiller sin rolle som styremedlem til disponisasjon. Håkon Eide (9I) ønsker å stille som styremedlem. Håkon Eide velges som styremedlem.

Havsteinflata.com og Google Drive

Peder Emstad (9H) stiller spørsmål til om kasserer skal avlastes for kassererarbeid ved tjenester som tilbys av Selbu sparebank (regnskap og betalinger). Dette for at kasserer heller skal være mer disponibel for arbeid med det digitale (Havsteinflata.com og Google Drive).

Tidligere brakkerigg

Ytres ønske om at det skal ses på hvilke avtaler som er gjort på tidligere brakkerigg brukt av Norgesgruppen da det ikke er gjenopprettet til tidligere standard.

Container

Det ytres ønske at det bestilles en container i hver rundkjøring.

Bokført saldo pr 31.12.2024:

581.967,22 NOK

Resultatregnskap 2024 v. 2023

Årsresultat for 2024 ble -72 119,75 NOK.

Resultatregnskap	2024	2023	Avvik
Årskontigent medlemmer	kr 320 000,00	kr 320 000,00	kr -
Abonnement Fellesavtalen	kr 403 255,00	kr 209 450,00	kr 193 805,00
Utestående fra 2024	kr 4 995,00	kr -	kr -
Innbetalt forskudd fra i fjor	kr -	kr 174 900,00	-kr 174 900,00
Andre inntekter/tap	kr -	kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 728 250,00	kr 704 350,00	kr 23 900,00
			kr -
Administrasjon	kr 90 631,48	kr 56 899,00	kr 33 732,48
Løpende vedlikehold/drift	kr 110 473,01	kr 42 010,00	kr 68 463,01
Andre driftskostnader	kr 3 052,00		kr 3 052,00
			kr -
Snøbrøyting, strøing, plenklipp	kr 188 083,76	kr 179 002,00	kr 9 081,76
Internett/TV/data	kr 404 032,00	kr 352 069,00	kr 51 963,00
			kr -
Bankrenter/omkostninger	kr 4 097,50	kr 3 461,00	kr 636,50
Sum driftskostander	kr 800 369,75	kr 633 441,00	kr 166 928,75
Årsresultat	-kr 72 119,75	kr 70 909,00	-kr 143 028,75

Kommentar til årsregnskapet for 2024

Huseierlaget har for 2024 et negativt årsresultat på **kr 72 119,75**. Dette skyldes i hovedsak to forhold:

1. **Styrehonorar:** Honorar for 2023 ble ikke utbetalt før i 2024, noe som førte til en dobbeltføring av utgifter på kr 35 000 i regnskapet for 2024.
2. **Løpende vedlikehold:** Det er gjennomført nødvendige utbedringer av sluk/kum, som har medført økte vedlikeholdskostnader.

Til tross for dette har vi fortsatt god kontroll på økonomien. Medlemskontingenten og øvrige inntekter har vært stabile, og de ekstra kostnadene i 2024 er i stor grad engangsutgifter.

Resultatregnskap v Budsjett 2025

Resultatregnskap	2024	Budsjett 2025	Endring fra 2024
Årskontigent medlemmer	kr 320 000,00	kr 320 000,00	kr -
Abonnement Fellesavtalen	kr 403 255,00	kr 426 000,00	-kr 22 745,00
Utestående fra 2024	kr 4 995,00		
Innbetalt forskudd fra i fjor		kr -	kr -
Andre inntekter/tap		kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 728 250,00	kr 746 000,00	-kr 17 750,00
			kr -
Administrasjon*	kr 90 631,48	kr 55 600,00	kr 35 031,48
Løpende vedlikehold/drift*	kr 110 473,01	kr 100 000,00	kr 10 473,01
Andre driftskostnader	kr 3 052,00	kr 5 000,00	-kr 1 948,00
			kr -
Snøbrøyting, strøing, plenklipp	kr 188 083,76	kr 200 000,00	-kr 11 916,24
Internett/TV/data	kr 404 032,00	kr 415 000,00	-kr 10 968,00
			kr -
Bankrenter/omkostninger	kr 4 097,50	kr 4 500,00	-kr 402,50
Sum driftskostander	kr 800 369,75	kr 780 100,00	kr 20 269,75
Årsresultat	-kr 72 119,75	-kr 34 100,00	-kr 38 019,75

Beskrivelse poster*

	2024	Budsjett 2025	Endring
Velforening	kr 1 817,98	kr 2 500,00	-kr 682,02
Generalforsamling	kr 750,00	kr 1 000,00	-kr 250,00
Styrehonorar	kr 70 000,00	kr 35 000,00	kr 35 000,00
Regnskapstjenester	kr 15 191,00	kr 16 000,00	-kr 809,00
Diverse - Administrasjon	kr 2 872,50	kr 1 100,00	kr 1 772,50
Administrasjon	kr 90 631,48	kr 55 600,00	kr 35 031,48
Strøm	kr 5 276,00	kr 6 000,00	-kr 724,00
Rentokil	kr 12 757,26	kr 14 000,00	-kr 1 242,74
Retura	kr 43 294,05	kr 47 000,00	-kr 3 705,95
Nidaros Elektro	kr 41 875,00	kr -	kr 41 875,00
Annen	kr 7 270,70	kr 33 000,00	-kr 25 729,30
Løpende vedlikehold/dri	kr 110 473,01	kr 100 000,00	kr 10 473,01

Resultatregnskap 2024 vs. Budsjett 2025

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 72 119,75, men budsjettet for 2025 er satt opp med et forventet underskudd på kr 34 100,00, en forbedring på kr 38 019,75 sammenlignet med 2024.

Hovedforklaringer bak differansene:

- **Administrasjonskostnader** reduseres med kr 35 031,48 i 2025. Dette skyldes hovedsakelig at styrehonoraret i 2024 var dobbeltført grunnet forsinket utbetaling av 2023-honoraret. For 2025 er beløpet satt til kr 35 000,00, som er en mer normal utgiftspost.
- **Løpende vedlikehold/drift** reduseres med kr 10 473,01. I 2024 hadde vi ekstraordinære utgifter knyttet til utbedringer av sluk/kum og elektriske installasjoner (Nidaros Elektro). Disse postene er ikke budsjettert i samme omfang for 2025.
- **Internett/TV/data** øker med kr 10 968,00, basert på forventede prisjusteringer fra leverandøren.
- **Snøbrøyting, strøing og plenklipp** øker med kr 11 916,24, da det er lagt inn høyere budsjetterte kostnader for disse tjenestene.
- **Bankrenter/omkostninger** øker noe, men dette utgjør en relativt liten kostnad sammenlignet med øvrige poster.

Driftsinntektene øker i 2025, hovedsakelig på grunn av en justering i inntektene fra abonnement på fellesavtalen, som er budsjettert til kr 426 000,00, en økning på kr 22 745,00 fra 2024.

Samlet sett er budsjettet for 2025 lagt opp med en mer balansert kostnadsstruktur, der en stor del av de ekstraordinære kostnadene fra 2024 ikke videreføres. Dette gir en forbedring i resultatet, samtidig som nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver ivaretas.

Styret vil fortsette å overvåke økonomien nøye og tilpasse driften etter behov for å sikre en bærekraftig økonomi for huseierlaget.



Kartverket

MEGLERHUSET NYLANDER
POSTBOKS 69
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ida Mathisen 7240017
Vår referanse: 3390876/23225500
Bestilling: C3 2024-02-05 (4) 88

Dato
05.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16648	107	15.12.1971	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	96	379	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOK NR. | DAGBOK FØRT

16648 | 15.12.71

TRONDHEIM
BYSKRIVEREMSETE

S K J Ø T E .

Stempel kr. 1120,-

Underskrevne hjemmelsinnehaver til grunnarealene, Nils Berg født 1/9 1905, samt firma Jernbeton Trondhjem A/S som eier av bebyggelsen, skjøter herved til

Jens Kristian Brook født

eiendommen HAVSTEINFLATA nr. 14 gnr. 96 bnr. 379 samt ideell andel i eiendommen HAVSTAD FELLESAREAL gnr. 96 bnr. 440 i Trondheim Kommune. Kjøpesummen er avtalt for bebyggelse inklusiv garasjeplass i fellesgarasje oppsatt i fellesområde til kr. 102589,- samt for eiendomsgrunn og andel fellesarealer kr. 6965,-

Ialt kr. 109554,-

som er avgjort på omforent måte.

Vilkårene for overdragelse er ellers følgende:

1. Eiendommen ble overtatt av kjøper pr. 30. juni d.å. og kjøper svarer fra samme tid for alle skatter og avgifter vedrørende denne eiendom. Videre overtar kjøper fra samme tid å betale renter og avdrag på lån i Den Norske Stats Husbank i.h.t. pantobligasjon mot pantstillelse av gnr. 96 bnr. 379
2. Kjøper er kjent med, og skal respektere de bestemmelser som i.h.t. erklæring fra grunneier tinglyst 29/11 1969 bl.a. også omfatter nærværende eiendom.
3. Drift og vedlikehold av fellesareal ivaretas av et andelslag med bestemte vedtekter. Vedtektene som er vedtatt i konstituerende møte, kan ikke endres uten samtykke fra Husbanken, så lenge det er husbanklån på eiendommen. Kjøperen har rett og plikt til å være medlem av andelslaget. Havstad Fellesareal kan ikke pantes uten samtykke fra Husbanken, så lenge det er husbanklån på eiendommene. Ved fremtidig overdragelse av hus med grunn, skal dette uløselig knyttes sammen med overdragelse av den ideelle eierandel i gnr. 96 bnr. 440, med rettigheter og forpliktelser.
4. Det område av fellesarealer som fremdeles benyttes som opplagsplass for matjord, disponeres fritt av selgerne v/ Nils Berg frem til 15. juli 1972. Etter den tid tilfaller eventuell gjenværende matjordbeholdning andelslaget til fri disposisjon.
5. Selgerne v/ Nils Berg, sørger for riktig innlevering av skjøte for tinglysning.

Trondheim den 13. desember 1971

1/2 JERNBETON TRONDHJEM

jeg i skjøtningen.

Trondheim den 13. desember 1971

Som Nils Bergs hustru, samtykker

Vi bekrefter at Jernbeton Trondhjem A/S/ Herman Frost
Per J. Larssen.

Nils Berg og Esther Berg i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte, og at de er myndige. Trondheim den 13. desember 1971

Egil Thorsen

Klaus Hofstad

Havsteinflata 9F

Nabolaget Havstein - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havstadsenteret	3 min
Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	0.2 km
Breidablikk	13 min
Linje 9	1.2 km
Marienborg stasjon	7 min
Linje R60, R70	2.2 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.3 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	11 min
257 elever, 16 klasser	0.8 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10. klasse)	14 min
534 elever, 36 klasser	1.3 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	16 min
617 elever, 33 klasser	1.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	18 min
570 elever, 34 klasser	1.6 km
Byåsen videregående skole	21 min
1000 elever	1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Havstad	5 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

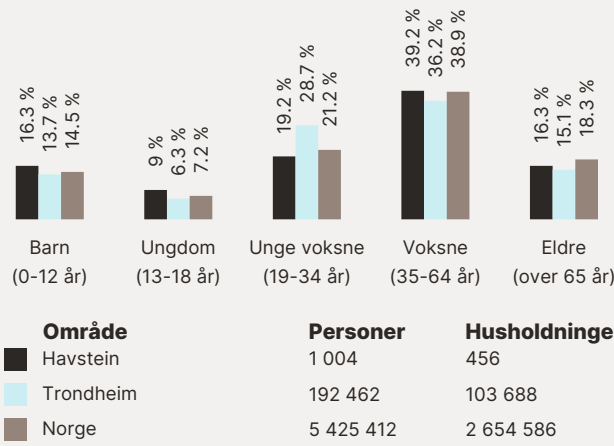


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vårres barnehage (1-5 år)	2 min
56 barn	0.2 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	8 min
58 barn	0.6 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	7 min
70 barn	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Havstad	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Rema 1000 Havstein	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

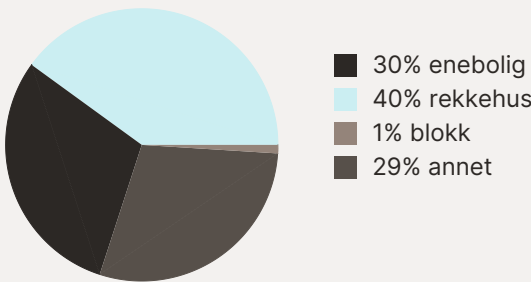
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Havstad idrettsplass
Ballspill, fotball
8 min  0.6 km
-  Havstein kunstgrasbane
Fotball
7 min  0.6 km
-  3T-Byåsen
21 min 
-  Nidarø Treningssenter
7 min 

Boligmasse



«Fint og rolig nabolag.
Sentralt»

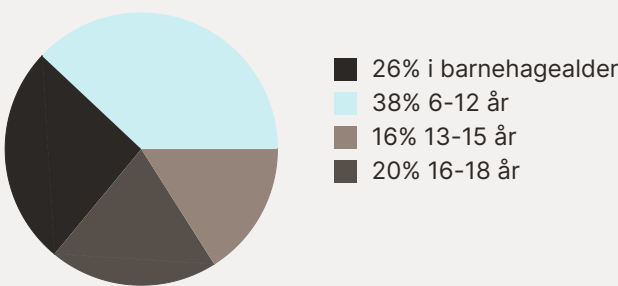
Sitat fra en lokalkjent



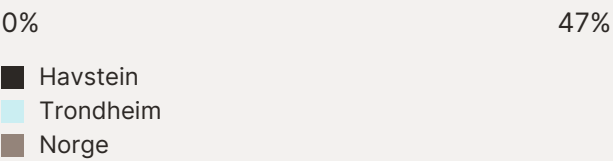
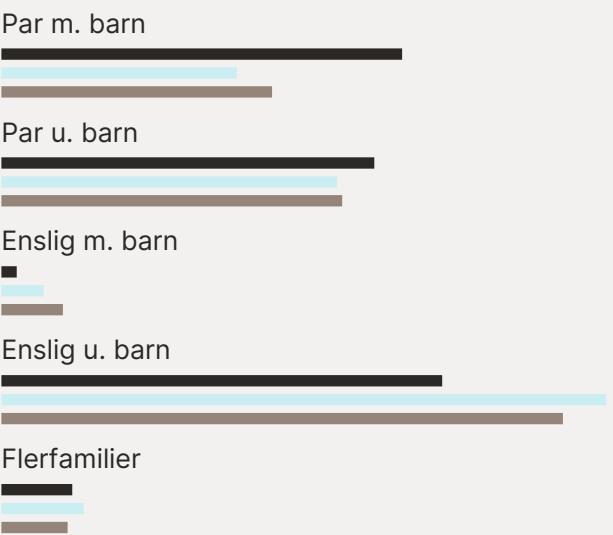
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter
19 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg
5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

