

Havstadvegen 13E

3. 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.

1250158

Selger 1 navn

Magnus Liberg Einmo

Gateadresse

Havstadvegen 13E

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

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

Nei

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, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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

Lagt nye kurser til diverse steder, og delvis nytt el-anlegg

Arbeid utført av

Berg & Wigum AS og Elpro

Filer

[NELFO_Samsvarserk_boligSIGN_AO.pdf.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf](#)

[1B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS_\(Montere_avgrening_med_sikring_og_stikk_på_vaskerom_til_vaskemaskin.\).pdf](#)

[2@NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Foretatt en del kontroll av arbeidet som er gjort på el-anlegget.

Filer

[NELFO_Sluttkontroll_bolig_IM.pdf.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_boligSIGN_AO.pdf.pdf](#)

[NELFO_Sluttkontroll_bolig.pdf.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf](#)

[3NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Montere_avgrening_med_sikring_og_stikk_på_vaskerom_til_vaskemaskin.\).pdf](#)

[1B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS_\(Montere_avgrening_med_sikring_og_stikk_på_vaskerom_til_vaskemaskin.\).pdf](#)

[3@NELFO_Sluttkontroll.pdf](#)

[2@NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er anlegg til lading i garasjen

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

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

Svar

Nei

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

Muligens jeg husker å ha hørt noe om det i enkelte boder, men usikker. Ikke erfart det med egne boder.

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
Magnus Einmo	a26bb1fc2784e2e2dedbd 17d74b34fabfe192092	16.06.2025 19:59:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250158

- 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>

Havstadvegen 13E 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

10

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/32603>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig bruksslitasje på overflater er det påvist for store lysåpninger i rekkverk.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er av noe eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt opplysninger om at dette er utført.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er kun etablert kullfiltervifte over stekesonen. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning om det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at rørfordelingsskap er plassert på vegg bak innredning på badrom og vurderes å ikke være tilfredsstillende tilgjengelig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å gjøre rørfordelingsskap mer tilgjengelig.

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 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 arbeider utført på anlegget på vegne av dagens eier, men utover dette er det ukjent eller manglende dokumentasjon/historikk på anlegget.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å ville føres til sluk.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilerings.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Badrom

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å ville føres til sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner da overflater ikke regelmessig er utsatt for vann/fukt.

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot fellesareal, tilstøtende boenhet og vegg med kjøkkeninnredning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Liberg Einmo (andelseier)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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: **Havstadvegen 13E, 7021 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **96**

Bruksnr: **229**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **237**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1969**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige overflater er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	71	71	0	0	10
Totalt m²	71	71	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	71	71	0	Gang, baderom, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	71	71	0		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 bruksslitasje på overflater er det påvist for store lysåpninger i rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
Vinduer er av noe eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at erfaringsmessig har slike eldre teglsteinspiper behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt opplysninger om at dette er utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.5 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-0
Det er ikke påvist negative avvik ved kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er kun etablert kullfiltervifte over stekesonen. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning om det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	

6.6 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	
Det gjøres oppmerksom på at rørfordelingsskap er plassert på vegg bak innredning på baderom og vurderes å ikke være tilfredsstillende tilgjengelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å gjøre rørfordelingsskap mer tilgjengelig.	

TG-2

6.9 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?	Ja
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 arbeider utført på anlegget på vegne av dagens eier, men utover dette er det ukjent eller manglende dokumentasjon/historikk på anlegget.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
116 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via ventiler på vinduer og vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med belegget på gulv og malte strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 på vaskerommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å ville føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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 vaskerommets tettesjikt.	

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 rommet.	

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
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger til våtsoner da overflater ikke regelmessig er utsatt for vann/fukt.	

Dokumentasjon

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

6.13 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk og eventuelt lekkasjevann vurderes derfor å ville føres til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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 sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	
TG-I	

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	
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot fellesareal, tilstøtende boenhet og vegg med kjøkkeninnredning.	
TG-IU	

Dokumentasjon

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

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Toalettrom

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

6.17 Trapp

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

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

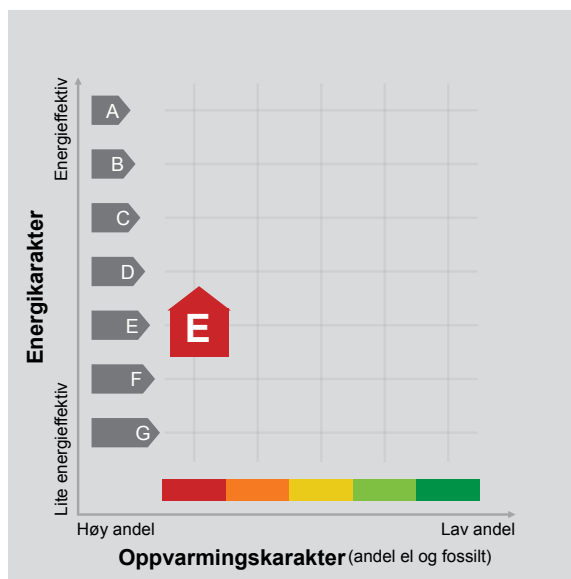
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Havstadvegen 13E
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182304182
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-134898
Dato	13.06.2025



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 energieffektiviserende 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)

- Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Bruk varmtvann fornuftig

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Havstadvegen 13E

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havstad	4 min
Linje 13	0.3 km
Kyvannet	17 min
Linje 9	1.4 km
Selsbakk stasjon	9 min
Linje R60, R70	3.8 km
Trondheim S	11 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.6 km
Trondheim Værnes	38 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	8 min
257 elever, 16 klasser	0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	16 min
617 elever, 33 klasser	1.5 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.)	16 min
534 elever, 36 klasser	1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	19 min
570 elever, 34 klasser	1.6 km
Ugla skole (8-10 kl.)	21 min
488 elever, 33 klasser	1.7 km
Byåsen videregående skole	7 min
1000 elever	3.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

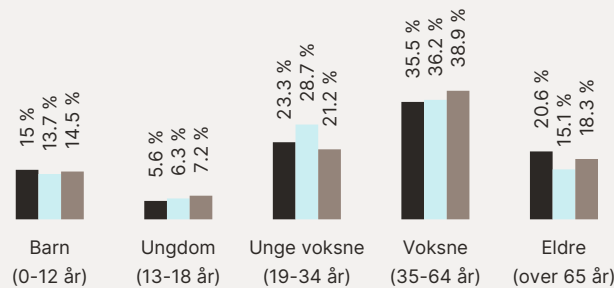


Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Havstad	4 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Havstad	6 min



Primære transportmidler

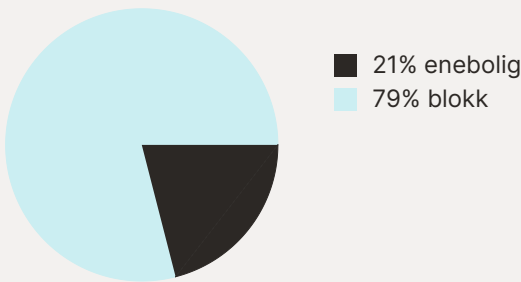
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100
-  Støynivået
Lite støynivå 96/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Sport

-  Havstad idrettsplass
Ballspill, fotball
6 min  0.4 km
-  Nyborg skole
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...
7 min  0.6 km
-  EasyFit Byåsen
7 min 
-  3T-Byåsen
7 min 

Boligmasse



«Det er barnevennlig og rolig, med alle fasiliteter innen 3 minutters gange. Mange aktiviteter å være med for barn og voksen i nærområdet. Dette er liksom finere del av Byåsen.»

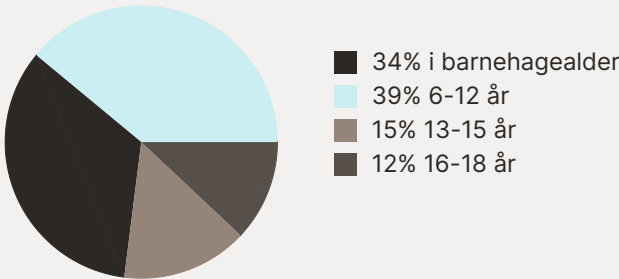
Sitat fra en lokalkjent



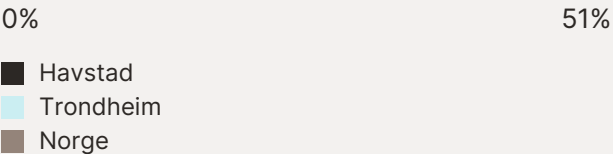
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter
18 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg
5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

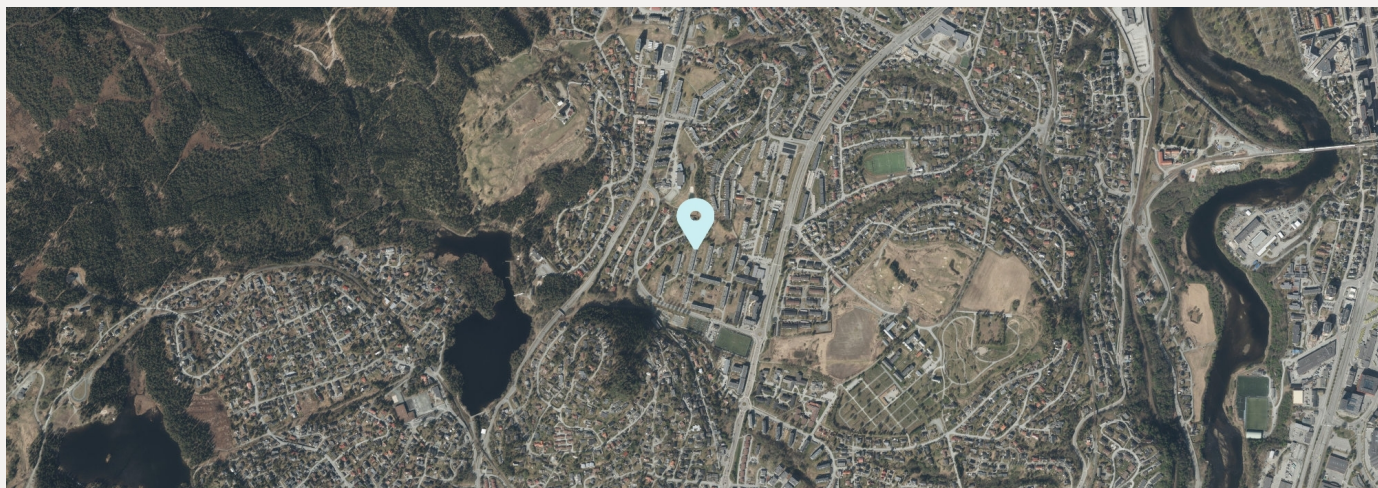


Familiesammensetning



Sivilstand

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



**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(boret) 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 (enkelpersoner) 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. Boret 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.09.05
Sist endret av generalforsamlingen 26.05.2011.
Ajournført 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 kapittel 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.

Avtrekkssventiler 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 frostskaadet.

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, TOALET, 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 unngås 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Havstad

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl. 17:00

Sted: Havstein bydelskafe

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

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

Styregodtgjøring 2024 og tilsvarende budsjett for 2025

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra Knut Loe Dønnesen

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

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

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppmerking av parkeringsplasser og fasadevask

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

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

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

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

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

5.2 Oppsett av insektshotell i borettslaget

Innsendt av Reidar Angell Hansen

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

1. Biodiversitet og økosystem: Insektshotell tiltrekker seg pollinerende insekter som bier, humler og sommerfugler, som spiller en essensiell rolle i pollineringen av planter og trær. Dette kan bidra til en sunnere og mer variert vegetasjon i borettslaget, som igjen kan styrke lokal biodiversitet.
2. Støtte til pollinerende insekter: Mange pollinerende insekter er truet på grunn av urbanisering, monokulturer i landbruket og tap av naturlige habitater. Ved å tilby et insektshotell gir borettslaget et viktig tilfluktssted og hjelp til disse insektene, som er avgjørende for matproduksjon og naturens helse.
3. Pedagogisk verdi: Insektshotellene kan fungere som et pedagogisk verktøy for både voksne og barn. Borettslaget kan bruke det som et prosjekt for å øke bevisstheten om naturens betydning og om hvordan vi kan bidra til å beskytte miljøet. Det gir mulighet for læring og kan være en fin aktivitet for borettslagets barn.
4. Estetisk forbedring: Insektshotellene kan være en fin og kreativ del av borettslagets uteområde. De kan designes på en estetisk tiltalende måte, som et naturlig og fargerikt innslag som beriker borettslagets fellesarealer.
5. Økt fellesskapsfølelse: Å ha et insektshotell kan fremme en sterkere fellesskapsfølelse i borettslaget. Det kan engasjere beboerne i felles aktiviteter som å lage, vedlikeholde og observere hotellene. Dette kan bidra til sosialt samhold og styrke fellesskapet rundt miljøarbeid.
6. Enkel vedlikehold og lave kostnader: Et insektshotell krever lite vedlikehold og er et kostnadseffektivt tiltak. Det kan lages av enkle materialer, som treverk, bambusrør og halm, og kan være et rimelig initiativ med stor gevinst for miljøet.
7. Lokale forpliktelser og bærekraftsmål: Mange borettslag har som mål å være mer bærekraftige og miljøvennlige. Ved å opprettholde et insektshotell, kan borettslaget bidra til å oppfylle bærekraftsmålene ved å beskytte pollinerende insekter og fremme økologisk balanse.

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

Lenke til artikkel:

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

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

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

Styret foreslår at Reidar Angell Hansen leder denne gruppen.

5.3 Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS

Parkeringskontroll utført av Trondheim parkering AS innsendt av Knut Loe Dønnessen

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

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

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

5.4 Fast vikar for vaktmester ved behov

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

Forslag til vedtak: Forslag Knut Loe Dønnessen:

Foreslår at det opprettes en fast vikar for vaktmester i i dennes fravær og at styret vurderer kompetansekrav sammen med fast vaktmester og sender ut en intern utlysning etter en egnet person som kan bekle en slik arbeidsoppgave.

Styrets innstilling: Styret jobber med å finne en kandidat som kan jobbe i perioden mai - september.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lillian Solberg
Bodil Stenkløv

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Eli Hukkelås
Frøydis Viken Jøssund

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

29.04.2025

Borettslaget Øvre Havstad
styret

Borettslaget Øvre Havstad - Resultatregnskap 2024

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

Borettslaget Øvre Havstad - Balanse 2024

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

Borettslaget Øvre Havstad - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 1,34

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Lekeplasser

Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 164
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 164
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	332 164

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1966.

Rehabiliteringer er gjennomført til og med 2002.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

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

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

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**Kreditor:****Svenska
Handelsbanken AB
NUF****Formål:**Refinansiering
lånenr
9051.72.88003**Lånenummer:****90517330697****Lånetype:**

Annuitet

Opptaksår:

2023

Rentesats:

6.25 %

Betingelser:

Flytende rente

Beregnet innfridd:

30.06.2030

Opprinnelig lånebeløp:

16 598 381

Lånesaldo 01.01:

14 690 378

Avdrag i perioden:

1 898 657

Lånesaldo 31.12:**12 791 721****Saldo 5 år frem i tid:**

1 349 901

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 073 000	5 073 000
Sum innskudd	5 073 000	5 073 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Øvre Havstad.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Øvre Havstad

Styreleder	Jens Erling Skjærvik Iversen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Kenneth Pondus Landrø (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Lillian Solberg (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Gunnar Myhre (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Bodil Stenkløv (sign.)	24.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØVRE HAVSTAD.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 11:00:25 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Borettslaget Øvre Havstad

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Øvre Havstad for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jens Erling Skjærvik Iversen
Annet, Frode Rosten
Styremedlem, Lillian Solberg
Styremedlem, Gunnar Myhre
Styremedlem, Kenneth Pondus Landrø
Styremedlem, Bodil Stenkløv
Varamedlem, Per Christian Wiken
Varamedlem, Kristin Tuv Steinardatter
Varamedlem, Sverre André Harøy
Varamedlem, Heidi Bøe Roaldsøy
Varamedlem, Ingrid Gjelten

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i løpet av 2024 avholdt 16 styremøter, og behandlet 149 saker

Flyttinger

I kalenderåret 2024 er det registrert 16 overdragelser i borettslaget
3 søknader om bruksoverlating ble behandlet

Arbeidsmiljø

1.34 årsverk er innmeldt som lønn

Dyrehold

Godkjenning av 6 søknader av dyrehold – 4 hunder og 2 katter

Beboersaker behandlet i styret:

22 saker. Bistand fra TOBB i 5 av sakene.

Andre forhold

Planlegging og gjennomføring av beboermøte avholdt 17 januar. Tema: Ny framtidig avfallshåndtering.

Viser til oppsummering av beboermøtet lagt ut 10.01 på TOBB/mitt borettslag/oppslag.no.

Ny framtidig avfallshåndtering: pågående gjennom hele året. Befaringer med TRV vedrørende alternative plasseringer, innhenting av tilbud fra entreprenør, befaringer med entreprenør.

Planlegging og gjennomføring av dugnad gjennomført tirsdag 14 mai

Ordinær generalforsamling gjennomført 21.05

Befaring av trær og busker på området med Trefolk AS (består av 3 fagutdannede arborister).

Beskjæring og fjerning av trær utført av Trefolk AS.

Søknad til Trondheim kommune(27.09) om felling av 2 syke trær i bjørkealleen. Påvist ved befaring av Trefolk. Søknad godkjent 27.12 med følgende vilkår: «De nye trærne må plantes slik at allépreget ivaretas. Nye trær må være bjørk med vekstmulighet for å blir like høye og med like stort kroneomfang som de gjenstående trærne i alleen.»

Utplanting av stauder i borettslagets urner og krukker. Dette vil være en mer bærekraftig løsning enn å kjøpe nye blomster hvert år.

Søknad til Eiendomsmegler 1 om støtte til oppgradering av lekeplassene: tildelt 50 000 kr. Under arbeid.

Varmepumper: innhenting av tilbud, innsamling av bestillinger fra beboerne, organisering av montering og tilkobling av varmpumper i leilighetene. Totalt antall montert: 52 stk.

Søknad til Trondheim kommune om etablering av leskur for ventende busspassasjerer. (Sak på generalforsamlingen 2024). Søknaden avslått av Trondheim kommune. Viser til oppslag av 01.12.2024 på TOBB/mitt borettslag/oppslag.no

Ny hjemmeside for borettslaget – under arbeid.

Omdisponering av søppelskur – under arbeid.

Årlig HMS gjennomgang

Rundskriv og andre informasjonsskriv er sendt fra styret til beboerne 2024:

10.01, 04.02, 03.03,13.03 x2, 02.04 x2, 17.04, 08.05, 01.07 x2, 12.08, 14.09, 09.10, 17.10, 15.11, 01.12, 03.12

Styret i Borettslaget Øvre Havstad

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Forslag fra valgkomiteen

Styremedlemmer 2 år

Lillian Solberg (gjenvalg)

Bodil Stenkløv (gjenvalg)

Varamedlemmer for 1 år

1.Kristin Tuv Steinardatter

2.Paul Anton Letnes

3.Heidi Bøe Roaldsøy

4.Per Christian Wiken

5.Katharina Emilie Borg Baardseth

Valgkomitee for 1 år

Kristin Brenne Vikan

Anne Lise Nicholaisen

Eli Hukkelås

Havstad 25.04.25

Frøydís Viken Jøssund

Eli Hukkelås