

Byåsveien 162

Innhold

5

Velkommen til Byåsveien 162

6

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Byåsveien 162

Ny, delikat og praktisk 3-roms selveier (2022) | Fantastisk utsikt og egen P-plass i kjeller | Heis og butikk i bygget.

Ny, delikat og praktisk 3-roms selveier fantastisk utsikt.

Av kvaliteter nevnes:

- Lys og trivelig stue med store vindusflater og karnapp.
- Spektakulær utsikt over store deler av byen.
- Delikat flislagt gulv med varme og opplegg for vaskemaskin.
- 2 soverom. Begge med nydelig utsikt.
- Behagelig vannbåren varme inkl. i fellesutgifter.
- Egen P-plass og sportsbod i oppvarmet P-kjeller.
- Nybygg-garanti.
- Dagligvarebutikk (Kiwi), apotek og restaurant i 1.etg.
- Umiddelbar nærhet til fotballbane og Nyborg barneskole.
- Metrobussholdeplass rett utenfor.
- 8-10 min. til Trondheim torg med bil og buss.
- Ca. 500 meter til Kyvannet og Bymarka med fantastisk turterreng.

Byåsveien 162

Prisantydning	3 290 000
Omkostninger	83 340
Totalpris	3 373 340
Fellesutgifter	3 267 pr. mnd.
Bruksareal	40 m ²
BRA-i	35 m ²
BRA-e	5 m ²
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Byåsveien 162! En ny og stilren 3-roms selveierleilighet med nydelig utsikt!





Lys og luftig stue med store vindusflater og praktisk karnapp som gir rikelig med dagslys og flott utsikt mot byen og fjorden.





Magisk plass i karnappet hvor du kan slappe av og nyte utsikten.





Utsikt mot Nyborg og Bymarka.



Nydelig utsikt også mot sentrum og Tyholtårnet.



Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse.



Pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer.



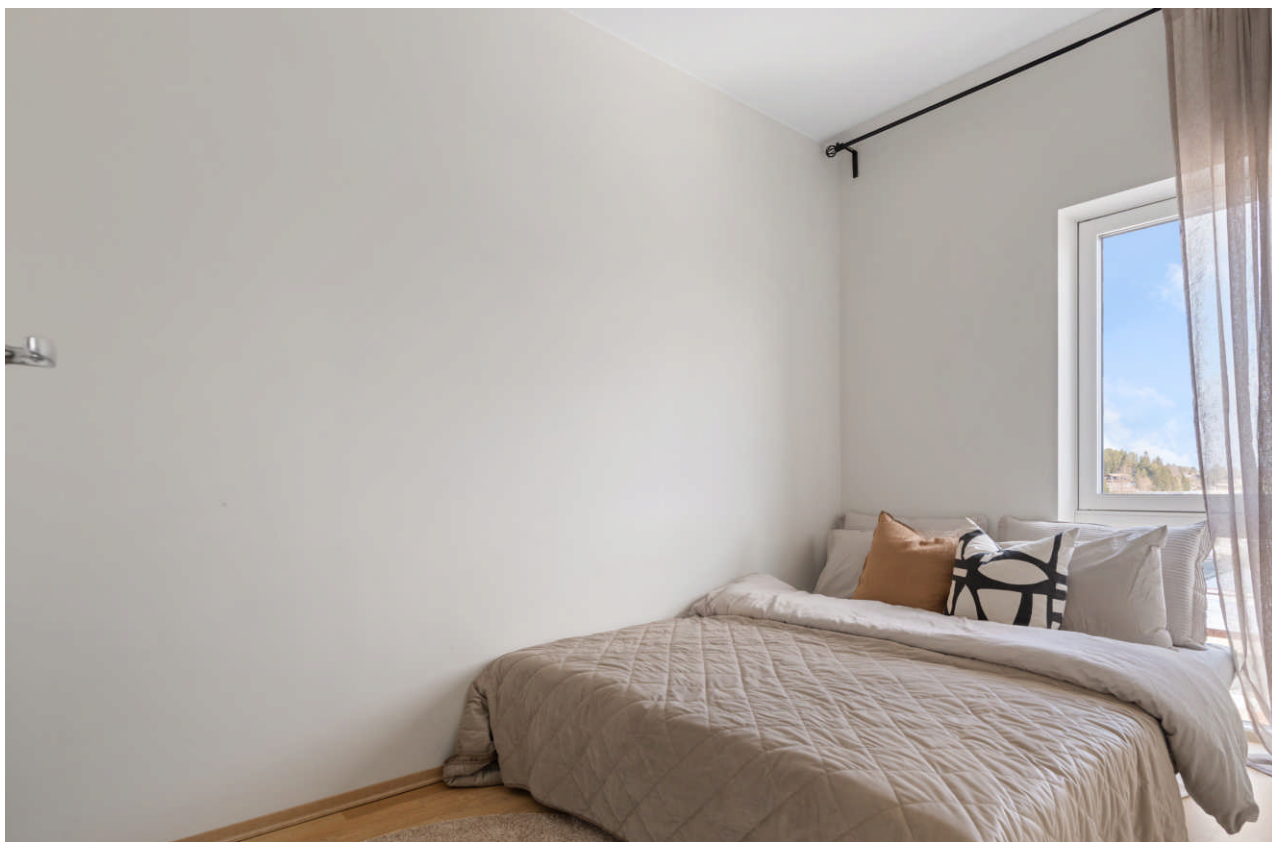
Moderne kjøkkeninnredning med induksjonstopp, komfyr og god skap plass.



Romslig gang/entré med rom for garderobeløsning.



Gang med inngang til bad. Porttelefon og belysning med dimming.



Lyst og innbydende hovedsoverom på 7,5 kvm, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Soverommet har doble garderober og god takhøyde som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.



Delikat flislagt bad med moderne baderomsinnredning og speil med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin.



Badet har romslig dusjsone med glassvegger og stilrene flislagte overflater.



Lyst og hyggelig soverom 2 på 6,5 kvm. Dette kan med enkle grep innlemmes i stuen.



Soverom 2



Leiligheten ligger i fjerde etasje i et nytt og moderne leilighetsbygg fra 2022 med butikk, restaurant og apotek i 1.etg.





Store fellesområder til fri bruk for beboerne med sittegrupper og gode solforhold over butikken.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 40,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 35,0 m²

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold

Boligen inneholder gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller med mulighet for lading av el-bil, medfølger boligen.

Kostnader knyttet til parkeringsplassen er kr. 220,- og er inkludert i andel fellesutgifter.

Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger (2019) opp mot dagens bruk, og det er ikke funnet noen søknadspliktige avvik.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Kontroll av avløp ble foretatt av rørlegger ansvarlig for leveransen, Ole Sivertsen AS, i mars 2025.

- Ingen avvik ble funnet.

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

- Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, 24.2.2026.

- Ingen avvik ble funnet.

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

- Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, 24.2.2026.

- Ingen avvik ble funnet.

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

- Byggesakskontoret i Trondheim kommune godkjente søknad om ferdigattest for Byåsveien 162, både for næringsbygg og 75 leiligheter, den 23.10.2023.

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

- Det har vært planer om å bygge ut langs Byåsveien, inklusive på nabotomter til Byåsveien 162. Vi kjenner ikke til hva som er status på disse planene per mars 2026. Dette kan sjekkes hos Trondheim Kommune.

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

- Det er en del trafikk langs Byåsveien, på den annen side ligger leiligheten noe tilbaketrukket i forhold til denne og i 4. etasje, og er dermed ikke så eksponert for trafikkstøy.

Tilleggskommentar:

- Det vises til tilstandsrapport for leiligheten, utført av Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, datert 24.2.2026.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 12

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom

- Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen da dette er yttervegg og grenser mot sjakt.

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utover dette er veggkonstruksjoner oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekking med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er felleseid. Den er på ca. 3957,14 m² ifølge kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for næringsbygg og 75 leiligheter, med saksnummer BYGG-20/85507, datert 23.10.2023. Saken gjelder for nærings- og leilighetsbygg med parkeringskjeller.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 290 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

82 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

3 387 640,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Fellesutgifter utgjør kr. 3 267 ,- pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles på følgende poster:

- Felleskostnader drift kr. 1 287,-
- Fastbeløp måling og avregning energi kr. 130,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 500,-
- Bod kr. 50,-
- Parkering kr. 220,-
- Varmer Sameiet Havstad Torg: 1277/74 A konto varme og varmtvann kr. 1 080,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 8 625,-. Det er 12 terminer i året.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesgjeld

Det er ingen gjeld tilknyttet sameiet per. 23.02.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 10 051,- pr. 31.12.2025.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2026 er stipulert til kr. 3 134,-. Dette inngår i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 768 983,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 075 931,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet er Sameiet Havstad Torg, Orgnr: 830 751 432

Forretningsfører for sameiet er Boligbyggelaget TOBB.

Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 35/6987.

Snr. 75 (næringsseksjon) er organisert som et realsameie med 190 ideelle andeler. 1 bod utgjør 1 andel og 1 parkeringsplass utgjør 2 andeler. De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Havstad Torg, eller leies ut til seksjonseiere i boligsameiet eller til næringseiendommen. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon). Det henvises til egne vedtekter som opprettes for realsameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet Havstad Torg har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 75 (næringsseksjonen)

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 92993270.

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

Regnskap

Årsregnskapet for Sameiet Havstad Torg (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 1 867 544,-
Driftskostnader kr. 1 892 637,-
Årsresultat kr. -14 024,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 630 784,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 271 194,-

Årsregnskapet for Havstad Torg Parkering (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 170 660,-
Driftskostnader kr. 585 417,-
Årsresultat kr. -412 501,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. -324 044,- per 31.12.24.
Budsjett for 2025 viser et resultat på kr. 0,-.

Realsameiet har negative disponible midler som i hovedsak skyldes fellesavregning for målingsbasert strøm, hvor det er påløpt større kostnader. Kontingent for parkering er økt i 2024, og videre i 01.01.25 for å dekke opp kostnadene.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsplan med plannavn Byåsveien 162, gnr/bnr 96/183 (13.12.2018), og planID r20140038.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til sentrumskerne (Byggesone 1).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over

kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Byåsveien 158, og planID r20200004.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av ca. 73 boliger samt forretning, tjenesteyting og næring i Havstad lokale sentrum, med bebyggelse i 5 -7 etasjer plassert mot Byåsveien og Karolinerveien.

Konferer megler ved spørsmål.

Selger opplyser om at det har vært planer om å bygge ut langs Byåsveien, inklusive på nabotomter til Byåsveien 162.

De kjenner ikke til hva som er status på disse planene per mars 2026. Megler har ikke mottatt informasjon på dette fra kommunen og kan dermed ikke kontrollere dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1193867, tgl. 21.10.2022 - Seksjonering
SNR: 74 Formål: Bolig Sameiebrøk: 35 / 6987

Dnr. 11787, tgl. 08.09.1969 - Erklæring/avtale
Elektriske kabler m.v. GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 948903, tgl. 03.11.2014 - Erklæring/avtale
På eiendommen skal det ikke selges, lagres eller reklameres for bensin, fyringsoljer, smøreoljer eller andre mineraloljeprodukter. Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1084639, tgl. 28.09.2022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om profilering GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1084639, tgl. 28.09.2022 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 948944, tgl. 03.11.2014 - Begrensing i råderett

Gjelder bestemmelser om begrensning i bruk av grunn i forhold til mulig forurensning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Esso Norge AS Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ole Jakob Mengshoel.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Byåsveien 162.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 96, bnr. 693, snr. 74 i Trondheim.
Sameiebrøk: 35/6987.

Vårt oppdragsnummer er 1260045.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 35 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr : 6 990,00
Digitale oppdragstjenester : 2 290,00
Markedspakke Anbud : 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr : 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk : 850,00
Visningshonorar pr. stk : 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim
+47 92 80 62 58
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot
+47 94 89 04 13
synnove.varslot@nylanderpartners.no.

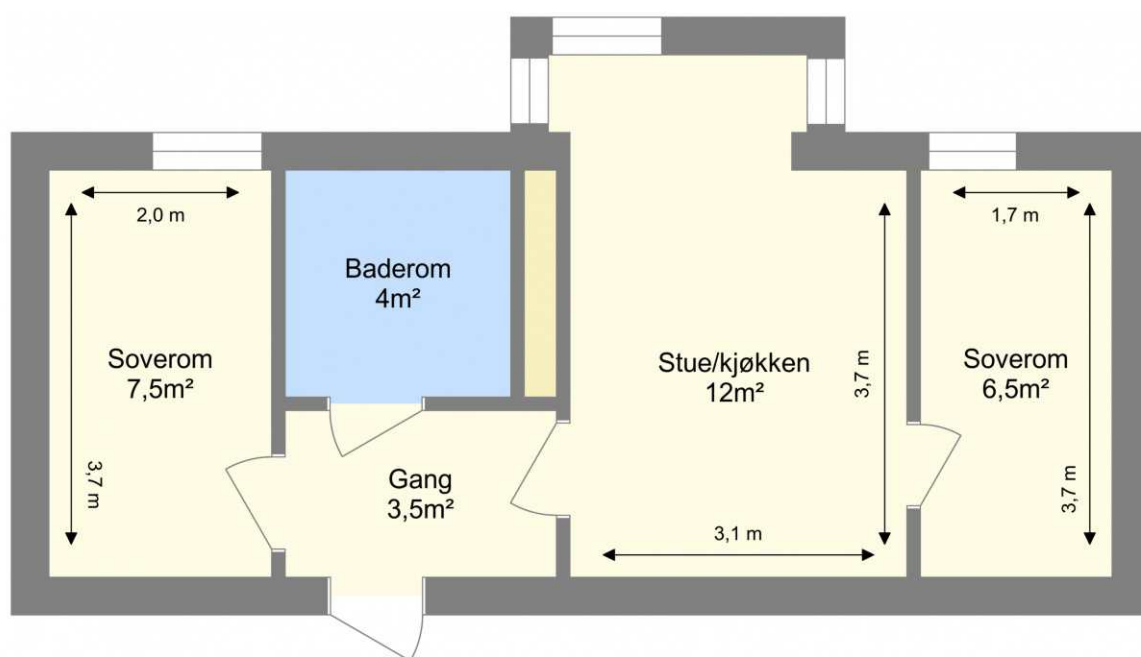
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 06.03.2026

Tekniske dokumenter

Byåsveien 162

4. 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.

Byåsveien 162 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2022
BRA: 40 m²
BRA-i: 35 m²
Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40284>

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen da dette er yttervegg og grenser mot sjakt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ole Jakob Mengshoel

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

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Byåsveien 162, 7021 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 96

Bruksnr: 693

Festenr:

Seksjonsnr: 74

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utover dette er veggkonstruksjoner oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 3-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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	35	35 Romfordeling: Gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
U. etasje	5	0 Romfordeling: Ingen.	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	40	35	5	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-0

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0

6.3 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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.4 Lovlighet / HMS

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 avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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. EI-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.

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0

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-0

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0****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 ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen da dette er yttervegg og grenser mot sjakt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Baderommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Byåsveien 162, 7021 TRONDHEIM

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262797

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300801033

Gårdsnummer

96

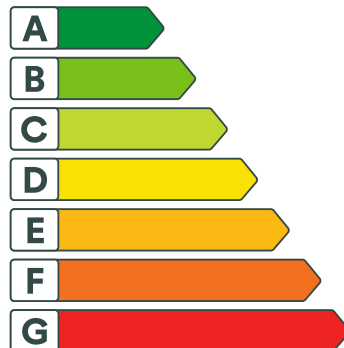
Bruksnummer

693

Seksjonsnummer

74

Bruksenhetsnummer

H0405


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

85,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

88,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 917 kWh



Byåsveien 162, 7021 TRONDHEIM



Detaljering

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



Byåsveien 162, 7021 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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>

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260045
Adresse	Byåsveien 162		
Postnr.	7021	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ole Jakob Mengshoel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Kontroll av avløp ble foretatt av rørlegger ansvarlig for leveransen, Ole Sivertsen AS, i mars 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik ble funnet.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, 24.2.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, 24.2.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble funnet.

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Byggesakskontoret i Trondheim kommune godkjente søknad om ferdigattest for Byåsveien 162, både for næringsbygg og 75 leiligheter, den 23.10.2023.

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært planer om å bygge ut langs Byåsveien, inklusive på nabotomter til Byåsveien 162. Vi kjenner ikke til hva som er status på disse planene per mars 2026. Dette kan sjekkes hos Trondheim Kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er en del trafikk langs Byåsveien, på den annen side ligger leiligheten noe tilbaketrukket i forhold til denne og i 4. etasje, og er dermed ikke så eksponert for trafikkstøy.

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det vises til tilstandsrapport for leiligheten, utført av Alexander Storsve, Takst-Forum Trøndelag AS, datert 24.2.2026.

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 04.03.2026

Signert av Ole Jakob Mengshoel

Initialer selger:
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Byåsveien 162

Nabolaget Havstad - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havstadsenteret	2 min
Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	0.2 km
Munkvoll	14 min
Linje 9	1.1 km
Selsbakk stasjon	8 min
Linje R60, R70	3.2 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.6 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	9 min
257 elever, 16 klasser	0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	13 min
617 elever, 33 klasser	1.1 km
Åsveien skole og ressursenter (1-1...	14 min
534 elever, 36 klasser	1.3 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	17 min
570 elever, 34 klasser	1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.)	22 min
488 elever, 33 klasser	1.8 km
Byåsen videregående skole	18 min
1000 elever	1.6 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

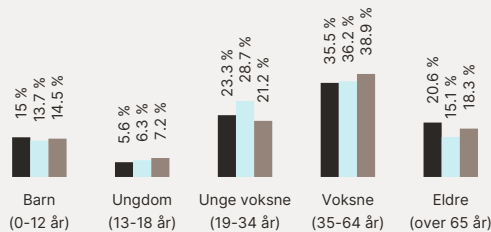


Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100



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

Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	4 min
70 barn	0.3 km
Vårres barnehage (1-5 år)	5 min
56 barn	0.4 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	6 min
58 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Havstad	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Kiwi Havstad	2 min



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

Primære transportmidler

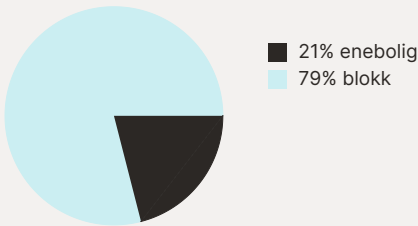
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

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

Sport

-  Havstad idrettsplass
Ballspill, fotball
5 min 
0.4 km
-  Havstein kunstgrasbane
Fotball
7 min 
0.7 km
-  3T-Byåsen
18 min 
-  EasyFit Byåsen
6 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.»

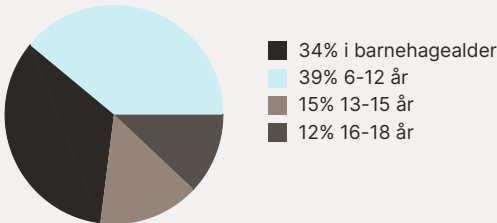
Sitat fra en lokalkjent



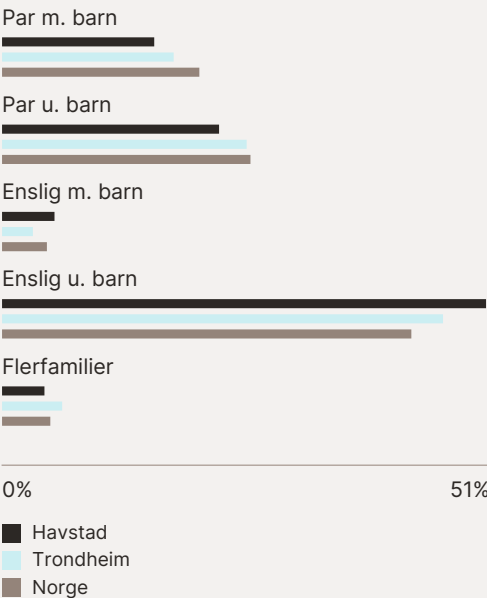
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter
18 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg
1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

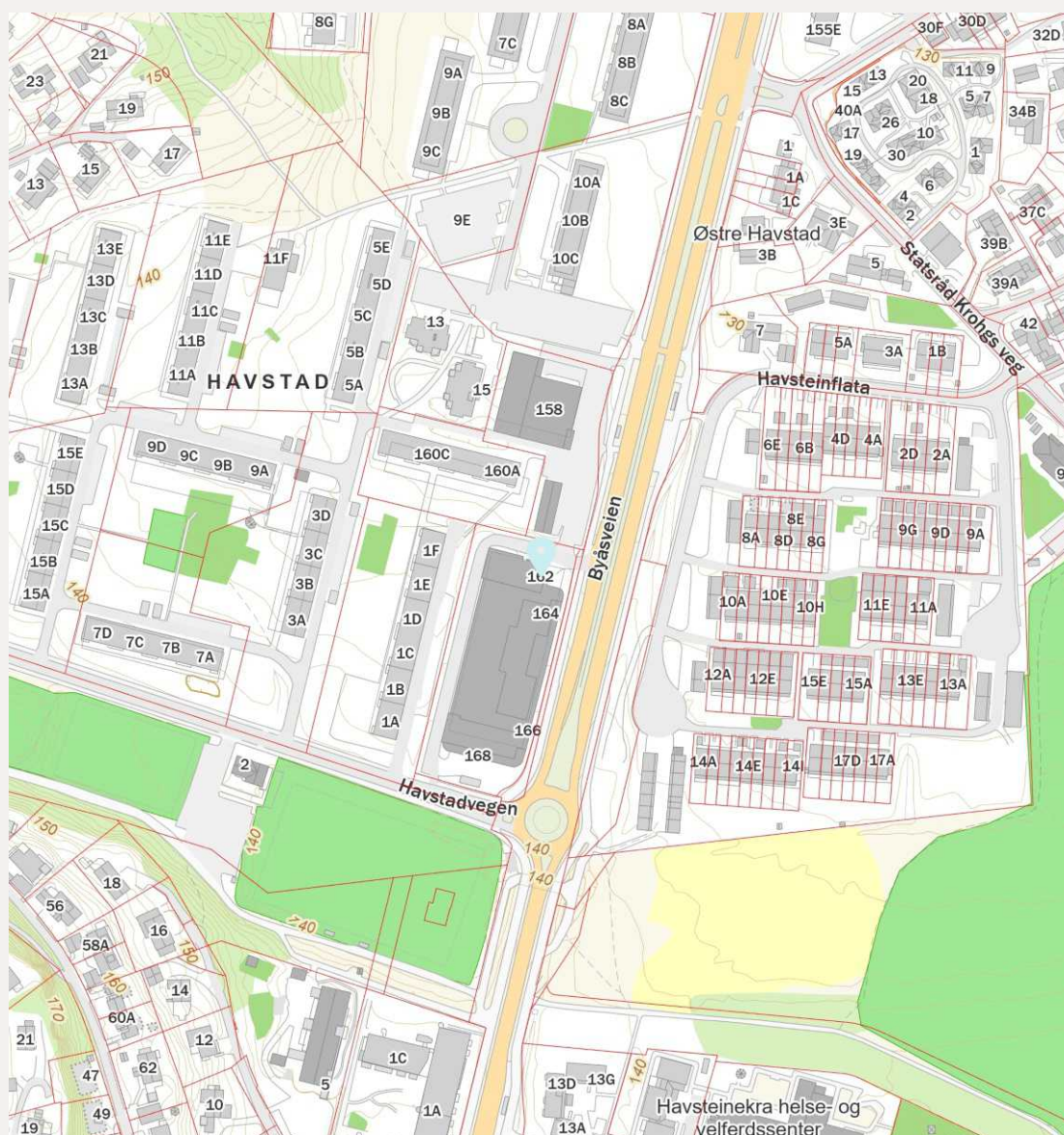
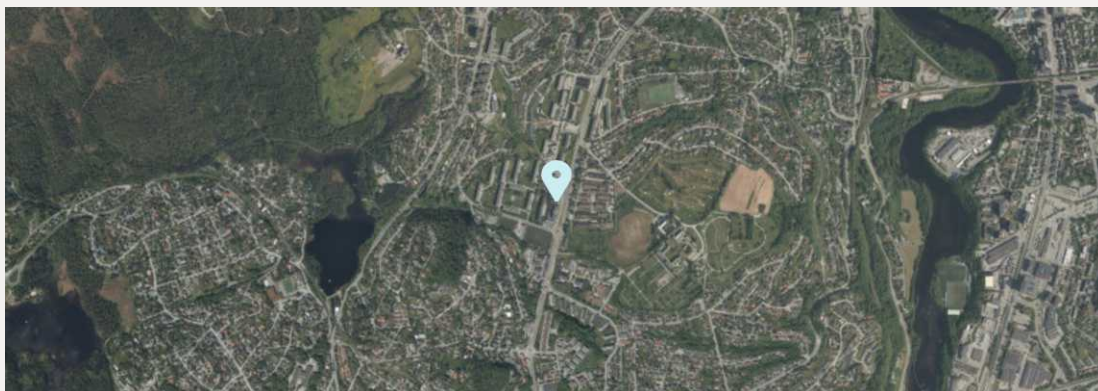


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Vedtekter
for
Sameiet Havstad Torg

(org. nr. 830 751 432)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Havstad Torg. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 21.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 96., bnr. 693 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen er parkeringskjeller som består av 58 parkeringsplasser og 74 boder, samt felles sykkel/skibod.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på sameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

1-3 Drifts- og sambrukavtale vedrørende næringsarealer og boligarealer

Det foreligger en drifts- og sambrukavtale mellom Sameiet Havstad Torg og Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS.

Avtalen regulerer forholdet mellom boligsameiet og næringseiendommen og omhandler:

- Bruk av eiendommene
- Rett til adkomst
- Gjesteparkering på næringseiendommens areal
- Rørgjennomføringer mv.
- Nødvendig tilgang for drifts- og vedlikeholdsarbeider
- Vedlikehold og ansvar for skade
- Forvaltning av utendørsareal. Kostnadsfordeling
- Forutsetninger for endringer i avtalen.

Drifts- og sambrukavtalen er tinglyst 28.09.2022. og ligger som **vedlegg 1** til vedtektene

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Styret kan fastsette regler for bruk av takhage.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Snr. 75 (næringsseksjon) er organisert som et realsameie med 190 ideelle andeler. 1 bod utgjør 1 andel og 1 parkeringsplass utgjør 2 andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Havstad Torg, eller leies ut til seksjonseiere i boligsameiet eller til næringseiendommen.

Utbygger, Havstad Bolig AS kan eie usolgte parkeringsplasser frem til de er solgt.

Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon). Det henvises til egne vedtekter som opprettes for realsameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet Havstad Torg har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 75 (næringsseksjonen)

4-2 Kostnadsfordeling

Konintgent knyttet til drift og vedlikehold i realsameiet fordeles med likt beløp på eiere av de ideelle andeler. Det beregnes et flatt beløp for bod, og et for parkeringsplass, i henhold til antall parkeringsplasser seksjonseieren disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner og takhage forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameiet, og avregning fjernvarme, som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

Kostnader knyttet til forbruk fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Drifts- og sambruksavtale

Denne drifts- og sambruksavtale regulerer rettigheter og plikter for den til enhver tids eier og hjemmelshaver til gnr. 96, bnr. 183 («**Næringseiendommen**»), og gnr. 96, bnr. 693 («**Boligeiendommen**») i Byåsveien 162 i Trondheim. Eiendommenes grenser fremgår av **vedlegg 2**.

Det er utstedt og tinglyst en erklæring hvor de stedsevarige rettigheter og forpliktelser for Næringseiendommen og Boligeiendommen fremgår (**vedlegg 1**). Denne avtale utfyller nevnte erklæring.

1. Bruk av eiendommene

- 1.1 Partene skal utøve bruk av egen eiendom slik at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser, støy eller andre påvirkninger som har eller vil kunne få negative konsekvenser for boligene eller næringsvirksomheten.
- 1.2 Næringseiendommen kan drive den næringsvirksomhet på eiendommen vedkommende ønsker, herunder, men ikke begrenset til dagligvare, restaurant, apotek og kontor, og som er innenfor offentligrettslig regelverk. Næringseiendommen har full råderett over egne åpningstider innenfor det som til enhver tid er lovlig. Det er likevel ikke tillatt å drive treningssenter med støyende apparater i Næringseiendommen.
- 1.3 Det må påregnes varetransport til og fra Næringseiendommen også utenfor åpningstidene til den næringsvirksomhet som drives på eiendommen. Likevel slik at Næringseiendommen ikke på en urimelig eller unødvendig måte skal utnytte sin eiendomsrett ovenfor Boligeiendommen.
- 1.4 Næringseiendommen har rett til skilting/profilering, flaggstenger, pyloner, markiser og eventuelt solceller på egen eiendom, vist som eksempler på skiltplan og tegninger vedlagt som **vedlegg 2**, og som godkjennes av offentlig myndighet.
- 1.5 Næringseiendommen kan installere og foreta kamera-/videoovervåking av egen eiendom. Overvåking må i alle tilfeller skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

2. Rett til adkomst

- 2.1 Boligeiendommen har vederlagsfri rett til adkomst over Næringseiendommen hvor det er tilrettelagt for dette, for tilgang til egen eiendom, herunder fra kommunal vei og frem til nedkjøring i egen eiendom, og til adkomst til felles tekniske rom, likevel slik at andel av driftskostnader etter punkt 7 skal betales. Utøvelse av retten for Boligeiendommen til adkomst over Næringseiendommen skal skje på en slik måte at ingen av partene hindres i bruk av sin eiendom. Adkomstretten til Boligeiendommen gjelder ikke inngangspartier for Næringseiendommen i 1. etg, som kun skal benyttes som adkomst til kunder og leverandører til disse arealer.

Boligeiendommen skal ikke ha noen rettigheter i tilknytning til planlagt torg i sør (areal angitt som «f_Torg» i reguleringsplan) og U1, ut over rett til vederlagsfri nødvendig adkomst til Boligeiendommen.

2.2 Næringsseiendommen har vederlagsfri rett til å benytte Boligeiendommens rømningsveier for rømning.

3. Parkering

3.1 Parkering skal kun skje på eiendommenes egne oppmerkede plasser. Boligeiendommen kan vederlagsfritt benytte to gjesteparkeringsplasser på overbygd parkeringsareal tilhørende Næringsseiendommen, som merket 1 og 2 (mellom akse 13/14 og akse E/F) på tegning inntatt i **vedlegg 2**. Eier av Boligeiendommen har rett til å skilte gjesteparkeringsplassene. Eier av Næringsseiendommen står fritt til å flytte disse gjesteparkeringsplassene innenfor det overbygde arealet på Næringsseiendommen. Næringsseiendommen kan kreve at brukere, for å få tilgang til disse plassene, benytter det parkeringssystem Næringsseiendommen til enhver tid har.

4. Rørgjennomføringer mv.

4.1 Begge parter har rett til å legge og ha kabler, ledning, rør og andre nødvendige tekniske føringer gjennom/over den andres eiendom, samt til å drifte og vedlikeholde slik gjennomføringer mv. Slike føringer på den andres eiendom skal søkes plassert slik at de i minst mulig grad påvirker vedkommende parts bruk av egen eiendom.

5. Nødvendig tilgang for drifts- og vedlikeholdsarbeider

5.1 Boligeiendommen har vederlagsfri rett på tilgang til Næringsseiendommens utendørsarealer som er nødvendig for drift og vedlikehold av Boligeiendommen, herunder, men ikke begrenset til stillas/lift for vedlikehold av fasader. Retten skal utøves på en måte som ikke unødig hindrer virksomheten i Næringsseiendommen. Eier av Næringsseiendommen har krav på rimelig forhåndsvarsel før arbeidene igangsettes, med mindre det dreier seg om nødvendige utbedringsarbeider etter skade som ikke kan utsettes i påvente av et slikt forhåndsvarsel. Eventuelle skader som påføres Næringsseiendommens bygningsmasse og/eller grunn skal straks utbedres av Boligeiendommen.

6. Vedlikehold og ansvar for skade

6.1 Hvor denne avtalen ikke bestemmer noe annet skal hver av eiernes ansvar for vedlikehold og eventuelle skader trekkes i eiendomsgrensen slik den er angitt i tegninger inntatt i **vedlegg 2**. Vedlikehold skal utføres i henhold til relevante datablader og FDV-dokumentasjon.

6.2 Boligeiendommen og Næringsseiendommen plikter å vedlikeholde egne eiendommer og disses bygningsmessige konstruksjoner (unntatt felles bærende konstruksjoner som reguleres av punkt 6.3), takhager, fasader mm. som ligger over, under eller i nærheten av hverandres eiendommer, slik at det ikke oppstår slitasje/skader på den annens eiendom. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel forårsaket av vær, innbrudd eller hærverk.

Videre skal partene sørge for at eiendommenes fasader vedlikeholdes og ved behov utbedres uten ugrunnet opphold slik at fasadene til enhver tid er presentable.

Boligeiendommen har ansvar for tekniske føringer for sin eiendom uavhengig hvor de er. Videre har Boligeiendommen ansvaret for vedlikehold av takhage på plan 2 (første boligplan) og tekking på alle plan over plan 1.

Næringseiendommen har ansvar for vedlikehold av tekking på plan 1 og plan U1.

Næringseiendommen har kun vedlikeholdsansvar for overflaten og eventuell kledning til veggene til trapp- og heisrom som vender inn mot Næringseiendommen. Næringseiendommen har også ansvar for vedlikehold av rømningsdører som kun Næringseiendommen benytter. Resterende del av disse veggene/konstruksjonen (unntatt felles bærende konstruksjoner som reguleres av punkt 6.3) har Boligeiendommen vedlikeholdsansvar for.

6.3 Vedlikehold og ansvar for felles bærende konstruksjoner, drenering og felles tekniske anlegg, herunder, men ikke begrenset til, vann- og avløpsanlegg, overvannsledninger, strøm mv. er partenes felles ansvar, og kostnadene skal dekkes med 50 % på hver av partene. Felles bærende konstruksjoner utgjør bærende betongkonstruksjoner fra og med fundamenter, søyler, dragere, dekker og vegger fra plan U2 til og med dekke over plan 1. Konstruksjoner over dekke over plan 1 er ikke felles bærende konstruksjoner og er således Boligeiendommens ansvar alene.

6.4 Vedlikehold i denne avtalen omfatter også utskiftning når vedlikehold ikke lengre lar seg utføre på regningssvarende måte. Ved slik utskiftning av sluk, membran og tekking på takhager på plan 2 skal kostnadene dekkes med 50 % av hver av partene, likevel slik at Boligeiendommen alene har risikoen for skader på sluk/membran og tekking og risiko for manglende vedlikehold av dette.

6.5 Vedlikehold og ansvar for teknisk(e) rom beliggende i plan U1 som partene benytter i fellesskap, som angitt i blått på tegning inntatt i **vedlegg 2**, skal dekkes med 50 % av hver av partene.

6.6 Hver av partene er ansvarlig for skader som stammer fra manglende vedlikehold eller fra feil, svakheter eller andre forhold på egen eiendom som fører til følgeskader på den annen parts eiendom. Herunder er Næringseiendommen og Boligeiendommen ansvarlig for at det ikke kommer noen form for lekkasjer ned til den annen parts eiendommen. Enhver lekkasje som ikke er uvesentlig skal straks utbedres. Dersom mer enn uvesentlige lekkasjer ikke er påstartet utbedret innen påfølgende dag etter at det er reklamert skriftlig, og det ikke foreligger en saklig grunn til at utbedring ikke er gjennomført, kan eier av den aktuelle eiendommen selv iverksette tiltak på den annen parts eiendom for å stanse lekkasjene og kreve kostnadene til dette, samt direkte tap som følge av driftsavbrudd, erstattet av den andre part.

6.7 Begge parter plikter å forsikre sin eiendom på ordinære fullverdi vilkår, i samme forsikringsselskap.

6.8 Hver av partene har rett, etter rimelig varsel, til å gjennomføre felles inspeksjon av den annen parts eiendom for å kontrollere forhold som kan ha innvirkning på egen eiendom.

7. Forvaltning av utendørsareal. Kostnadsfordeling

7.1 Næringseiendommen skal forestå drift og ordinært vedlikehold av utendørsareal på Næringseiendommen herunder, men ikke begrenset til, brøyting, strøing, drift og

vedlikehold av dekke og grøntarealer. Arealer utenfor Boligeiendommens inngangspartier, herunder sykkelparkering, driftes og vedlikeholdes av Boligeiendommen, med mindre partene blir enig om felles drift/vedlikehold.

7.2 Kostnader til drift og vedlikehold av torg i sør (areal angitt som «f_Torg» i reguleringsplan) dekkes av Næringsseiendommen.

7.3 Kostnader til drift og vedlikehold av utendørs veier og gang- og sykkelveier deles mellom Næringsseiendommen og Boligeiendommen med 50 % på hver av Partene. Dersom man oppnår at tredjeparter som også benytter disse arealene betaler for slike kostnader skal, skal slik betaling trekkes fra de samlede kostnader og restkostnadene skal fordeles mellom Næringsseiendommen og Boligeiendommen slik angitt i foregående setning.

7.4 Kostnader til drift og vedlikehold av utendørsarealene i tilknytning til inngangspartiene, herunder områder for sykkelparkering, for Boligeiendommen på alle plan, skal betales av Boligeiendommen.

7.5 Eier av Næringsseiendommen har rett til å kreve et forholdsmessig og markedsmessig årlig forvaltningshonorar som vederlag for arbeidet knyttet til drift og vedlikehold av utendørsareal som brukes av begge eiendommer. Innkreving av slikt honorar kan skje ved et markedsmessig administrasjonspåslag på fakturerte kostnader med 6 %.

7.6 Eier av Næringsseiendommen skal innen 1. april hvert år sørge for at det utarbeides og oversendes til Boligeiendommen et driftsregnskap for kostnader i henhold til punkt 7.5, hvor beregningsgrunnlaget for forvaltningshonoraret skal fremgå.

8. Endringer

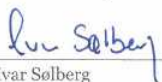
8.1 Eventuelle endringer av denne avtalen skal være skriftlige og signert av hjemmelshaver til Næringsseiendommen og av signaturberettiget i eierseksjonssameiet for Boligeiendommen.

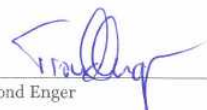
Vedlegg 1: Servitutt/erklæring

Vedlegg 2: Plan- og snitt-tegninger, deleplan og landskapsplan

Trondheim, _____

For Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS


Ivar Sølberg


Trond Enger

For Boligsameiet _____



5120400.1

4 av 4

Realsameiet Havstad Torg Parkering - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		126 260	72 000	128 760	148 660
Andre tillegg	1	44 400	29 600	44 000	115 540
Andre driftsinntekter		0	158 000	0	0
Sum driftsinntekter		170 660	259 600	172 760	264 200
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-15 000	-8 750	-15 540	-15 540
Eksterne honorar	2	-1 375	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		0	0	-24 360	-24 360
Kommunale tjenester og renovasjon		-58 082	-74 858	-98 000	-98 000
Eiendomsavgifter		-133 883	-65 552	-126 000	-126 000
Energi, felles	3	-374 604	-23 376	0	0
Andre driftsutgifter	4	-2 472	-243	-300	-300
Sum driftskostnader		-585 417	-172 779	-264 200	-264 200
DRIFTSRESULTAT		-414 757	86 821	-91 440	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 606	1 635	0	0
Finanskostnader		-350	0	0	0
Netto finansposter		2 256	1 635	0	0
Resultat før skattekostnad		-412 501	88 457	-91 440	0
Ordinært resultat etter skatt		-412 501	88 457	-91 440	0
ÅRSRESULTAT	5, 8	-412 501	88 457	-91 440	0
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		0	88 457	0	0
Overført fra annen egenkapital		-88 457	0	0	0
Overført til udekket tap		-324 044	0	0	0

Realsameiet Havstad Torg Parkering - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	6	-85 103	362 625
Opptjente renter	6	2 606	1 613
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	15 268	348 591
Sum omløpsmidler		-67 229	712 828
SUM EIENDELER		-67 229	712 828

Realsameiet Havstad Torg Parkering - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-324 044	88 457
Sum egenkapital		-324 044	88 457
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 345	148 839
Forskuttede inntekter MBU		214 470	357 987
Påløpte kostnader		25 000	117 546
Sum kortsiktig gjeld		256 815	624 371
Sum gjeld		256 815	624 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-67 229	712 828

Sted: _____, dato: _____

Trond Håkon Trondsen
Leder

Kirsti Kleppstø
Styremedlem

Ingeborg Venås Haugan
Styremedlem

Mensur S mailagic
Styremedlem

Frank Helstad
Styremedlem

Org.nr: 931 414 933 - 1332

Sameiet Havstad Torg - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 331 376	750 294	1 088 291	1 817 446
Inntekter garasjer		122 360	80 604	104 400	148 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		369 408	277 313	369 408	391 500
Andre tillegg	1	44 400	35 643	44 400	44 400
Andre driftsinntekter		0	658 748	0	0
Sum driftsinntekter		1 867 544	1 802 602	1 606 499	2 402 026
Driftskostnader					
Personalkostnader		-25 342	0	-25 342	-21 291
Styreonorar		-179 728	0	-179 728	-151 000
Avskrivninger		-5 437	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 253	-98 341	-122 260	-126 300
Honorar administrative tjenester		-3 331	-2 947	-3 331	-3 441
Eksterne honorar	2	-15 955	-18 104	-15 500	-15 000
Kontingent/felleskostnader	3	-167 060	-99 200	-148 800	-168 720
Drifts- og serviceavtaler	4	-165 411	-80 485	-60 500	-170 000
Vaktmestertjenester		-201 015	-143 192	-176 300	-267 000
Renholdstjenester		-116 095	-72 194	-100 000	-104 000
Løpende vedlikehold	5	-83 871	-36 395	-50 000	-60 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-225 000
Elektroniske fellesavtaler		-372 756	-298 538	-369 408	-391 500
Forsikring		-143 524	-157 904	-204 180	-176 480
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-9 082	-1 000	0
Energi, felles		-277 239	-32 411	-130 000	-250 000
Andre driftsutgifter	6	-13 620	-3 572	-26 500	-11 100
Sum driftskostnader		-1 892 637	-1 052 365	-1 612 849	-2 140 832
DRIFTSRESULTAT		-25 093	750 237	-6 350	261 194
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 069	19 627	10 000	10 000
Netto finansposter		11 069	19 627	10 000	10 000
Resultat før skattekostnad		-14 024	769 864	3 650	271 194
Ordinært resultat etter skatt		-14 024	769 864	3 650	271 194
ARSRESULTAT	7, 1 1	-14 024	769 864	3 650	271 194
Disponering av totalresultat:		-14 024	769 864	3 650	271 194
Overført til annen egenkapital		0	769 864	0	0
Overført fra annen egenkapital		-14 024	0	0	0

Org.nr: 830 751 432 - 1277

Sameiet Havstad Torg - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	125 056	0
Sum anleggsmidler		125 056	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	9	597 217	174 406
Periodiserte kostnader	9	134 739	156 687
Mellomregning Klare Finans	9	53 113	20 631
Opptjente renter	9	10 002	19 627
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	506 171	565 472
Sum omløpsmidler		1 301 242	936 822
SUM EIENDELER		1 426 298	936 822

Org.nr: 830 751 432 - 1277

Sameiet Havstad Torg - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	755 840	769 864
Sum egenkapital		755 840	769 864
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 884	128 814
Forskudd kunder		46 527	19 799
Forskutterte inntekter MBU		321 664	0
Påløpte kostnader		123 383	18 345
Sum kortsiktig gjeld		670 458	166 959
Sum gjeld		670 458	166 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 426 298	936 822

Sted: _____, dato: _____

Trond Håkon Trondsen
Leder

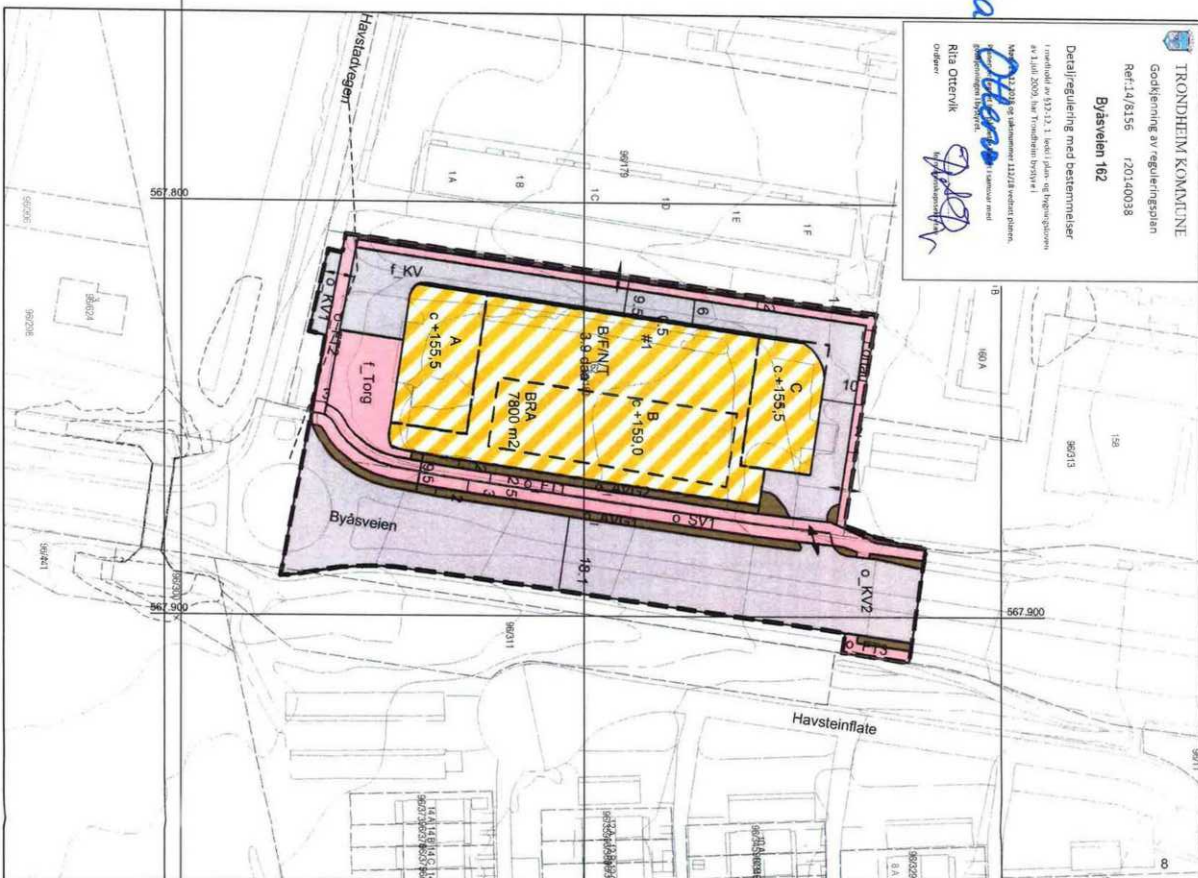
Kirsti Kleppesø
Styremedlem

Ingeborg Venås Haugan
Styremedlem

Mensur Smailagic
Styremedlem

Frank Helstad
Styremedlem

Detaljregulering med bestemmelser
i henhold av §12.1.1, hvor plan og byggeskisser
av 1. juli 2009, ble Trondheim bystyre i
Møte 12.12.2013 og saknummer 1212/13 vedtatt plan-
bestemmelser og byggeskisser med
Rita Ottervik
Ordfører



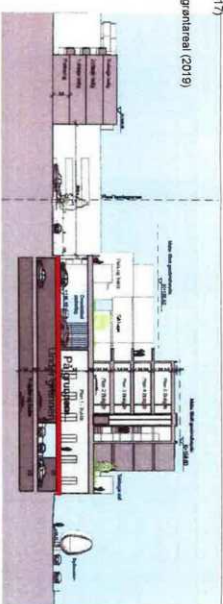
BERYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12.5, nr 1)

Kombinert betryggelse og anleggsformal (1800)

SAMFERDSEL, SAMLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12.5, nr 2)

Kjerveg (2011)
Forbu (2012)
Tog (2013)
Sykkelvei (2017)
Annen veggum - grense (2019)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Bestemmelsesområde - Takhage #1
Planlegging
Grense for arealformal
Byggeskisse
Grense for bestemmelsesområde
Akkurat



Illustrasjonsnutt

Kartplan (x,y): EUREF89 - UTM32
Høyderefanse: NN2000
Kartrettet pr dato: mai 2018
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Byåsveien 162
gnr/bnr 96/183
Alternativ 3.1

Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner

Revisjon	Dato	SGN	Revisjoner	Dato	SGN
A Trafikk inn, div. justeringer	25.11.2014	AEK	G-farver under grunnen	21.12.2017	AEK
B Div. justeringer etter teknisk kontroll	28.11.2014	AEK	H-f og L-ANG justert, samt byggeskisser	19.01.2018	AEK
C Div. justeringer, planområde utvidet	06.07.2015	AEK	I-justering etter byggeskisse	05.07.2018	AEK
D Wt kartgrunnlag, samt justeringer	01.09.2015	AEK	J justeringer	28.11.2018	AEK
E Endring av grense Byåsveien	15.11.2016	EJA	K justering etter vedtak	08.02.2019	AEK
F Div. justeringer Byåsveien, bebyggelse	29.09.2017	AEK	L justering etter vedtak	18.02.2019	TK/NO

SASBEHANDLING I FOLKE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring ved offentlig regulering vedtak	Dato	SGN
1. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	18.09.2014	PKA/AS
2. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	14.01.2016	TK
3. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	31.10.2017	TK
4. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	09.01.2017	TK
5. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	07.03.18-06.04.18	TK
6. Behandling i byggesak/Dei faste utvalg for planer	06.10.18-06.10.18	TK
Bystyrets vedtak	13.12.2018	TK

Forslagstiller:

pka

Plankart produsert av:

RAMBOLL

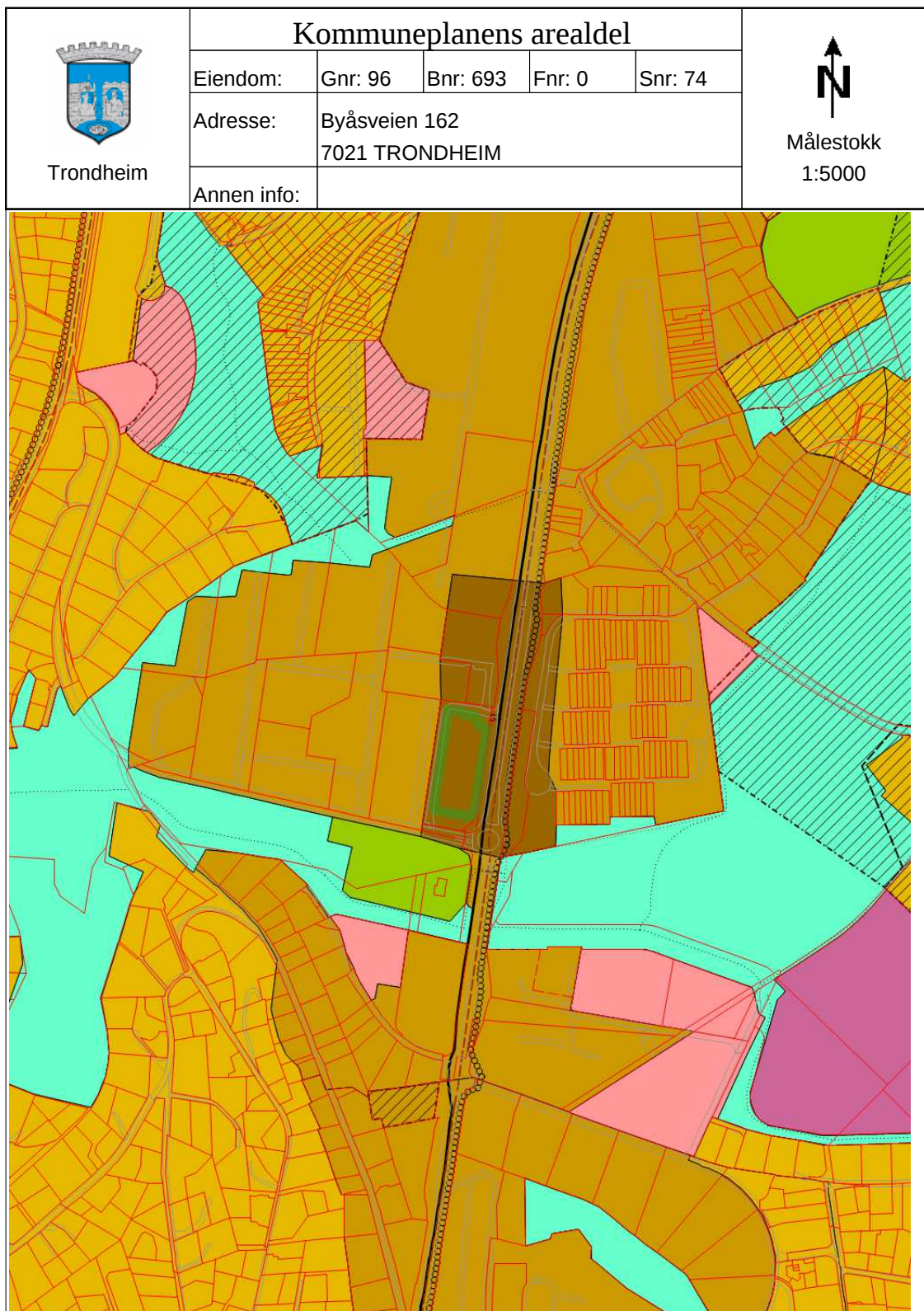
Dato: 26.09.2014

Reguleringsplan nr:

720140038

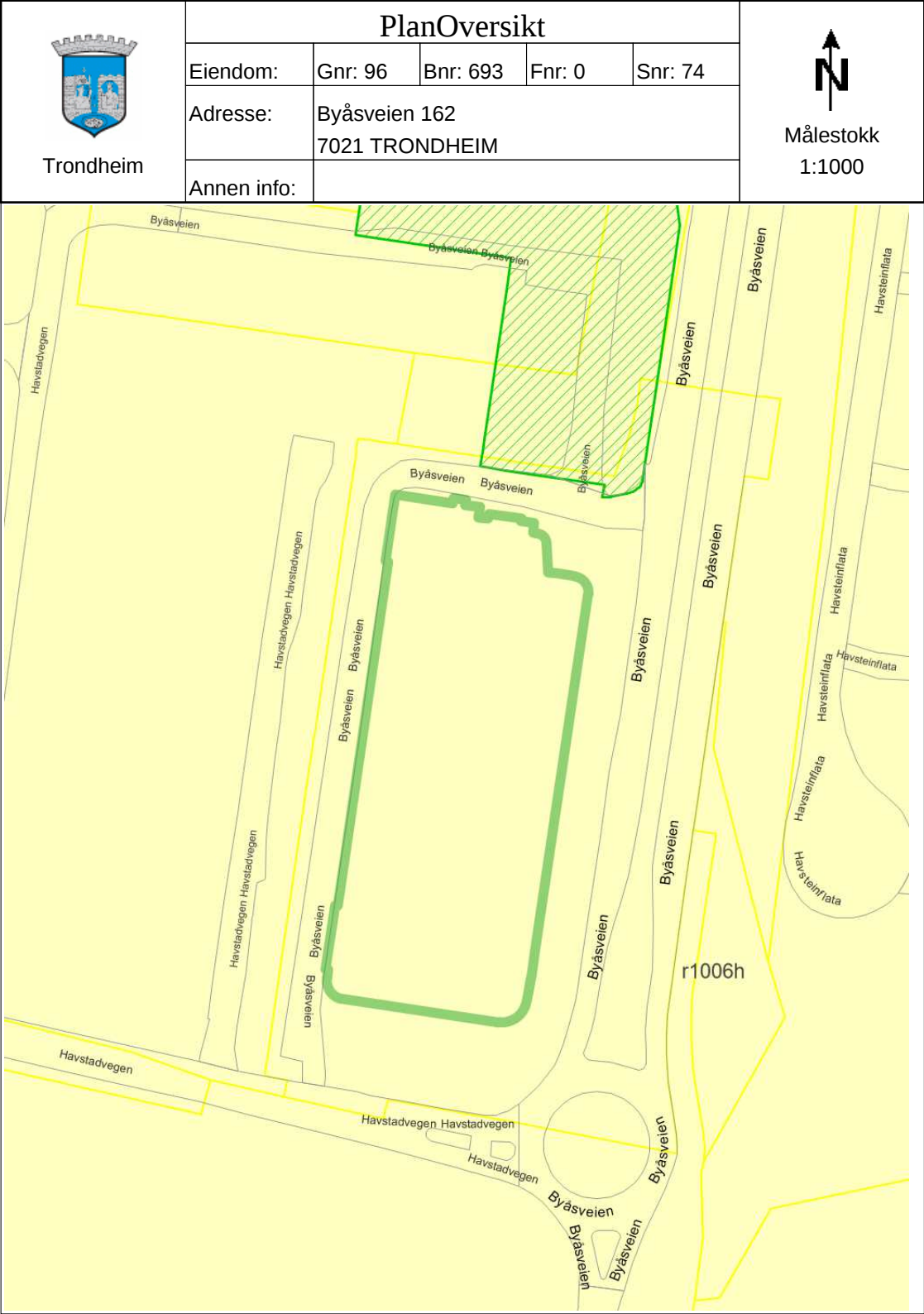
Kommunens saksnr:

14/8156



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

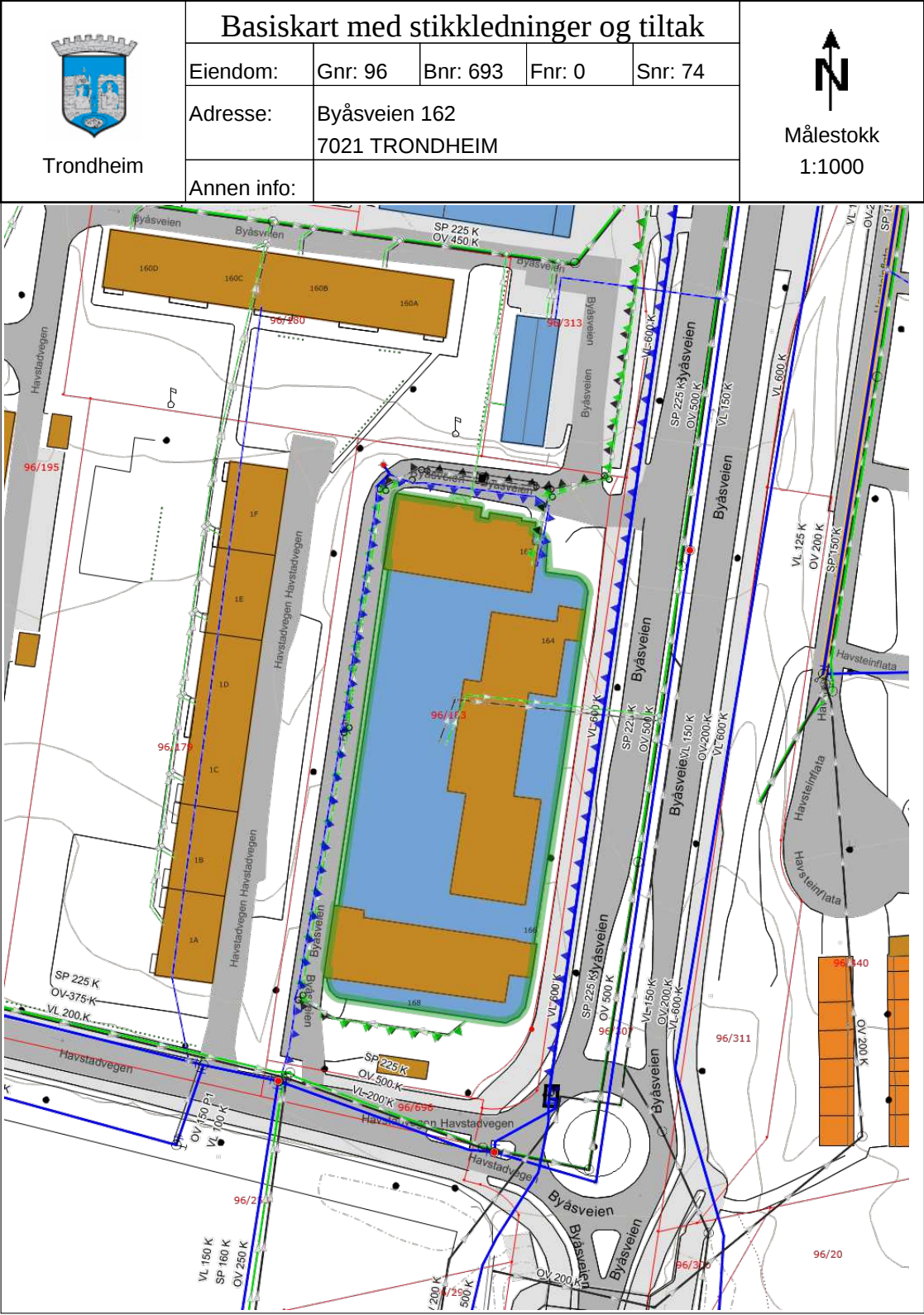


RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Idrettsanlegg
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Vegdekkekan på bru		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Overkjørbart areal avgrensning		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Sti
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Veg på bru		Gang- og sykkelveg på bru
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	Parkeringsområde		Trapp		Anleggseiendom
	Eiendomsinfo				



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/85507-86

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Solbakken

Saksnummer
BYGG-20/85507
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
23.10.2023

Byåsveien 162, ferdigattest for næringsbygg og 75 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96/183
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	HAVSTAD BYÅSVEIEN 162 EIENDOM AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
HAVSTAD BYÅSVEIEN 162 EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vi mottok søknaden 16.10.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/85507-17, endringsvedtak BYGG-20/85507-31 og BYGG-20/85507-73.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

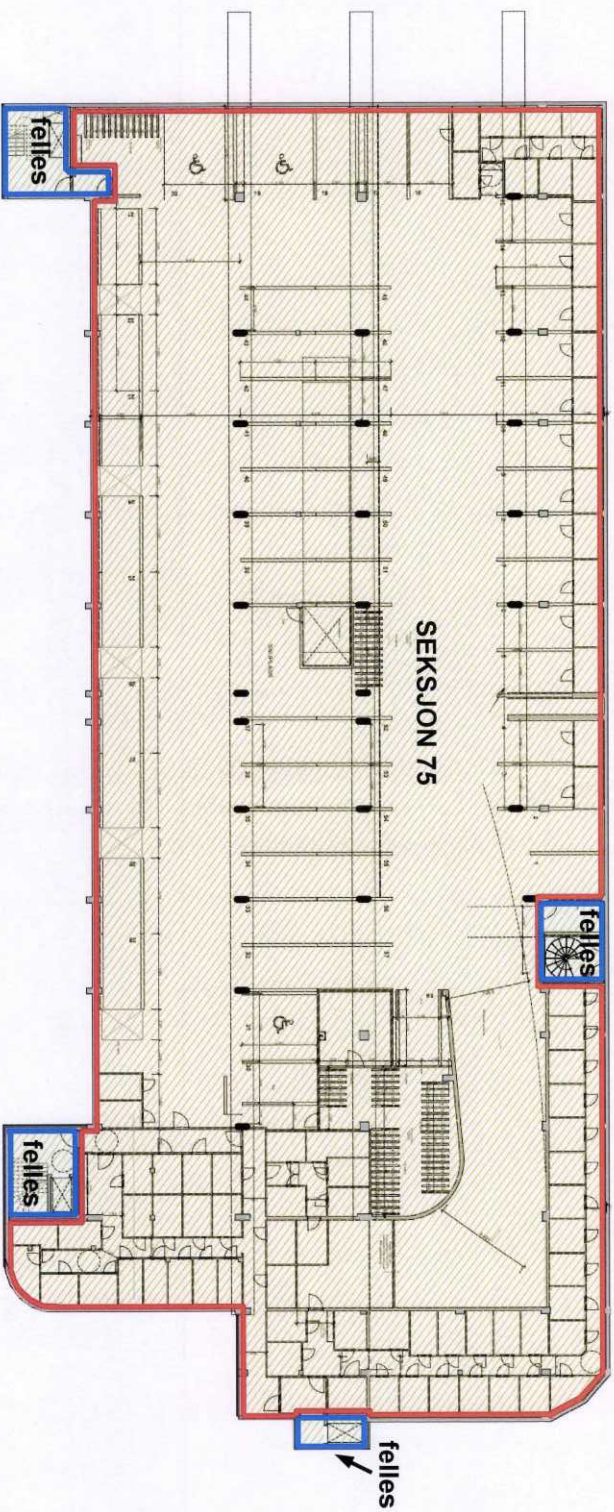


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1193867/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-23 09:01

Side 9 av 15

PLAN UNERETASJE 2



Bygningsnr 300801052

Eierseksjonering



Gnr: 96 Bnr: 693 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202223462

Dato: 28.09.2022

Side 2/8



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1193867/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-23 09:01

Side 15 av 15

HUS C

2.etasje



3.etasje



4.etasje



SNR = seksjonsnummer

Bygningsnr 300801033

Byåseveien 162

Eierseksjonering

Gnr: 96 Bnr: 693 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202223462

Dato: 28.09.2022

Side 8/8



Rekvirert iht. følgebrev/-
rekvisitt ikke utgitt:
958 763 629
org.nr./fødselsnr.

SERVITUTT VEDR. FREMTIDIG BRUK

Undertegnede Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS

Orgnr. 914 229 618 og eventuelle senere hjemmelshaver

forplikter seg herved til at det på eiendommen Gnr.96, Bnr. 183 og 311
i Trondheim kommune følgende:

Esso Norge AS har utført en miljøteknisk undersøkelse med tilhørende miljøopprydding på eiendommen i henhold til gjeldende regler. Eieren av eiendommen skal være ansvarlig for eventuell forurensning som blir oppdaget i fremtiden og som ikke er dekket av ovennevnte rapport.

Dersom det likevel blir påstått at Esso Norge AS har ansvar for slik forurensning, forbeholder Esso Norge AS seg retten til å inispisere tomten, samt å iverksette undersøkelser og tiltak. Esso Norge AS skal i så fall varsles så tidlig som mulig og gis tilgang til alle rapporter og annen informasjon som relaterer seg til forurensningen, uten kostnader for Esso Norge A.S.

- a) Det skal ikke etableres brønn for drikkevann på eiendommen. Eventuelle eksisterende brønner plugges på forsvarlig måte.
- b) Det skal i fremtiden ikke bygges barnehage, lekeplass, skole, forsamlingslokale, sykehjem, sykehus eller pensjonater med langtidsboende eller liknende på Eiendommen (Ref. Miljødirektoratets definisjon av «Følsomme områder» med unntak av boliger). Privat lekeplass som Kjøper av myndighetene blir pålagt å utvikle som en del av utomhusplanen for boligutvikling på eiendommen, omfattes ikke av forbudet. Kursvirksomhet defineres i dette tilfellet ikke som skole. Under bakkenivå er det kun tillatt å bygge garasjer, boder, lager eller liknede.
- c) Dersom eiendommen skal benyttes til industrielle eller kommersielle formål, forplikter kjøper seg til at underjordiske bygningskonstruksjoner utstyres med gasstett membran og at et egnet ventilasjonssystem vil installeres for å forhindre uheldige konsekvenser på helse og miljø.
- d) Dersom eiendommen skal brukes til rekreasjonsformål (herunder eksempelvis hage, lekeplass eller lignende rekreasjonsformål), så skal eiendommen beskyttes med en gasstett membran mot eventuell tilstedeværende forurensning. Over membranen skal det fylles opp med dokumentert rene masser i alle berørte områder ned til 1 meter.
- e) Eiendommen skal ikke benyttes til landbruksareal.

Denne servitutten skal tinglyses på eiendommen og er bindende for fremtidige hjemmelshavere.

Servitutten kan kun slettes av Esso Norge AS, orgnr. 914 803 802.

Trondheim den, 29.10.2014

Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS

Doknr: 948944 Tinglyst: 03.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Doknr.: 1084639 Tinglyst: 28.09.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING


Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
994395696
org.nr./fødselsnr.

Denne erklæringen omfatter rettigheter og plikter for den til enhver tids eier og hjemmelshaver til gnr. 96, bnr. 183 (heretter **Næringseiendommen**) og gnr. 96 bnr. 693 (heretter **Boligeiendommen**), og senere fradelte eiendommer i Byåsveien 162 i Trondheim. Rettighetene/forpliktelsene fremgår av **vedlegg 1**.

1. Rett til profilering

- 1.1 Næringseiendommen har rett til skilting/profilering, flaggstenger, pyloner, markiser og eventuelt solceller på egen eiendom, vist som eksempler på skiltplan og tegninger vedlagt som **vedlegg 1** og som godkjennes av offentlig myndighet.

2. Rett til adkomst

- 2.1 Boligeiendommen har evigvarende og vederlagsfri rett til adkomst over Næringseiendommen hvor det er tilrettelagt for dette, for tilgang til egen eiendom herunder fra kommunal vei og frem til nedkjøring i egen eiendom, og til adkomst til felles tekniske rom. Utøvelse av retten for Boligeiendommen til adkomst over Næringseiendommen skal skje på en slik måte at ingen av partene hindres i bruk av sin eiendom. Adkomstretten til Boligeiendommen gjelder ikke inngangspartier for Næringseiendommen i 1. etg, som kun skal benyttes som adkomst til kunder og leverandører til disse arealer.
- 2.2 Næringseiendommen har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte Boligeiendommens rømningsveier for rømning.

3. Parkering

- 3.1 Boligeiendommen har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte to gjesteparkeringsplasser på overbygd parkeringsareal tilhørende Næringseiendommen, merket 1 og 2 (mellom akse 13/14 og akse E/F) på **vedlegg 1**. Eier av Boligeiendommen har rett til å skilte gjesteparkeringsplassene. Eier av Næringseiendommen står fritt til å flytte disse gjesteparkeringsplassene innenfor det overbygde arealet på Næringseiendommen.

4. Rørgjennomføringer mv.

- 4.1 Begge parter har evigvarende og vederlagsfri rett til å legge og ha kabler, ledning, rør og andre nødvendige tekniske føringer gjennom/over den andres eiendom, samt til å drifte og vedlikeholde slike gjennomføringer mv.

5. Nødvendig tilgang for drifts- og vedlikeholdsarbeider

- 5.1 Boligeiendommen har evigvarende og vederlagsfri rett på tilgang til Næringseiendommens utendørsarealer som er nødvendig for drift og vedlikehold av Boligeiendommen, herunder, men ikke begrenset til stillas/lift for vedlikehold av fasader. Retten skal utøves på en måte som ikke unødig hindrer virksomheten i Næringseiendommen. Eier av Næringseiendommen har krav på rimelig forhåndsvarsel før arbeidene igangsettes, med mindre det dreier seg om nødvendige utbedringsarbeider etter skade som ikke kan vente på slikt forhåndsvarsel.

6. Vedlikehold og ansvar for skade

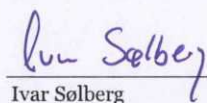
- 6.1 Dersom eier av Næringseiendommen og/eller eier av Boligeiendommen ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar og dette medfører skade på den andre eiendommen har vedkommende

part rett til å iverksette tiltak på den annen parts eiendom for å stanse/begrense skader på egen eiendom.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 96, bnr. 183 og 693 i Trondheim kommune, samt alle senere fradelte eiendommer.

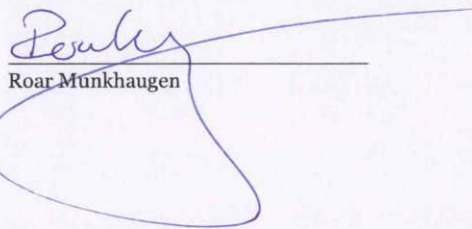
Trondheim/Oslo, den _____

For Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS, org nr. 914 229 618, eier og hjemmelshaver til gnr. 96 bnr. 183,

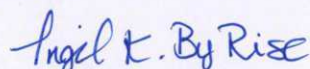

Ivar Sølberg


Anders Olaussen

For Havstad Bolig AS, org nr. 924 046 309, eier og hjemmelshaver til gnr. 96 bnr. 693,


Roar Munkhaugen

Rett kopi bekreftes


Ingrid Knudsen By Rise
Advokatfullmektig



Drifts- og sambruksavtale

Denne drifts- og sambruksavtale regulerer rettigheter og plikter for den til enhver tids eier og hjemmelshaver til gnr. 96, bnr. ~~183~~ («**Næringseiendommen**»), og gnr. 96, bnr. ~~693~~ («**Boligeiendommen**») i Byåsveien 162 i Trondheim. Eiendommenes grenser fremgår av **vedlegg 2**.

Det er utstedt og tinglyst en erklæring hvor de stedsevarige rettigheter og forpliktelser for Næringseiendommen og Boligeiendommen fremgår (**vedlegg 1**). Denne avtale utfyller nevnte erklæring.

1. Bruk av eiendommene

- 1.1 Partene skal utøve bruk av egen eiendom slik at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser, støy eller andre påvirkninger som har eller vil kunne få negative konsekvenser for boligene eller næringsvirksomheten.
- 1.2 Næringseiendommen kan drive den næringsvirksomhet på eiendommen vedkommende ønsker, herunder, men ikke begrenset til dagligvare, restaurant, apotek og kontor, og som er innenfor offentligrettslig regelverk. Næringseiendommen har full råderett over egne åpningstider innenfor det som til enhver tid er lovlig. Det er likevel ikke tillatt å drive treningssenter med støyende apparater i Næringseiendommen.
- 1.3 Det må påregnes varetransport til og fra Næringseiendommen også utenfor åpningstidene til den næringsvirksomhet som drives på eiendommen. Likevel slik at Næringseiendommen ikke på en urimelig eller unødvendig måte skal utnytte sin eiendomsrett ovenfor Boligeiendommen.
- 1.4 Næringseiendommen har rett til skilting/profilering, flaggstenger, pyloner, markiser og eventuelt solceller på egen eiendom, vist som eksempler på skiltplan og tegninger vedlagt som **vedlegg 2**, og som godkjennes av offentlig myndighet.
- 1.5 Næringseiendommen kan installere og foreta kamera-/videoovervåking av egen eiendom. Overvåking må i alle tilfeller skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

2. Rett til adkomst

- 2.1 Boligeiendommen har vederlagsfri rett til adkomst over Næringseiendommen hvor det er tilrettelagt for dette, for tilgang til egen eiendom, herunder fra kommunal vei og frem til nedkjøring i egen eiendom, og til adkomst til felles tekniske rom, likevel slik at andel av driftskostnader etter punkt 7 skal betales. Utøvelse av retten for Boligeiendommen til adkomst over Næringseiendommen skal skje på en slik måte at ingen av partene hindres i bruk av sin eiendom. Adkomstretten til Boligeiendommen gjelder ikke inngangspartier for Næringseiendommen i 1. etg, som kun skal benyttes som adkomst til kunder og leverandører til disse arealer.

Boligeiendommen skal ikke ha noen rettigheter i tilknytning til planlagt torg i sør (areal angitt som «f_Torg» i reguleringsplan) og U1, ut over rett til vederlagsfri nødvendig adkomst til Boligeiendommen.

- 2.2 Næringseiendommen har vederlagsfri rett til å benytte Boligeiendommens rømningsveier for rømning.

3. Parkering

- 3.1 Parkering skal kun skje på eiendommenes egne oppmerkede plasser. Boligeiendommen kan vederlagsfritt benytte to gjesteparkeringsplasser på overbygd parkeringsareal tilhørende Næringseiendommen, som merket 1 og 2 (mellom akse 13/14 og akse E/F) på tegning inntatt i **vedlegg 2**. Eier av Boligeiendommen har rett til å skilte gjesteparkeringsplassene. Eier av Næringseiendommen står fritt til å flytte disse gjesteparkeringsplassene innenfor det overbygde arealet på Næringseiendommen. Næringseiendommen kan kreve at brukere, for å få tilgang til disse plassene, benytter det parkeringssystem Næringseiendommen til enhver tid har.

4. Rørgjennomføringer mv.

- 4.1 Begge parter har rett til å legge og ha kabler, ledning, rør og andre nødvendige tekniske føringer gjennom/over den andres eiendom, samt til å drifte og vedlikeholde slik gjennomføringer mv. Slike føringer på den andres eiendom skal søkes plassert slik at de i minst mulig grad påvirker vedkommende parts bruk av egen eiendom.

5. Nødvendig tilgang for drifts- og vedlikeholdsarbeider

- 5.1 Boligeiendommen har vederlagsfri rett på tilgang til Næringseiendommens utendørsarealer som er nødvendig for drift og vedlikehold av Boligeiendommen, herunder, men ikke begrenset til stillas/lift for vedlikehold av fasader. Retten skal utøves på en måte som ikke unødig hindrer virksomheten i Næringseiendommen. Eier av Næringseiendommen har krav på rimelig forhåndsvarsel før arbeidene igangsettes, med mindre det dreier seg om nødvendige utbedringsarbeider etter skade som ikke kan utsettes i påvente av et slikt forhåndsvarsel. Eventuelle skader som påføres Næringseiendommens bygningsmasse og/eller grunn skal straks utbedres av Boligeiendommen.

6. Vedlikehold og ansvar for skade

- 6.1 Hvor denne avtalen ikke bestemmer noe annet skal hver av eiernes ansvar for vedlikehold og eventuelle skader trekkes i eiendomsgrensen slik den er angitt i tegninger inntatt i **vedlegg 2**. Vedlikehold skal utføres i henhold til relevante datablader og FDV-dokumentasjon.
- 6.2 Boligeiendommen og Næringseiendommen plikter å vedlikeholde egne eiendommer og disses bygningsmessige konstruksjoner (unntatt felles bærende konstruksjoner som reguleres av punkt 6.3), takhager, fasader mm. som ligger over, under eller i nærheten av hverandres eiendommer, slik at det ikke oppstår slitasje/skader på den annens eiendom. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel forårsaket av vær, innbrudd eller hærverk.

Videre skal partene sørge for at eiendommenes fasader vedlikeholdes og ved behov utbedres uten ugrunnet opphold slik at fasadene til enhver tid er presentable.

Boligeiendommen har ansvar for tekniske føringer for sin eiendom uavhengig hvor de er. Videre har Boligeiendommen ansvaret for vedlikehold av takhage på plan 2 (første boligplan) og tekking på alle plan over plan 1.

Næringseiendommen har ansvar for vedlikehold av tekking på plan 1 og plan U1.

Næringseiendommen har kun vedlikeholdsansvar for overflaten og eventuell kledning til veggene til trapp- og heisrom som vender inn mot Næringseiendommen.

Næringseiendommen har også ansvar for vedlikehold av rømningsdører som kun Næringseiendommen benytter. Resterende del av disse veggene/konstruksjonen (unntatt felles bærende konstruksjoner som reguleres av punkt 6.3) har Boligeiendommen vedlikeholdsansvar for.

6.3 Vedlikehold og ansvar for felles bærende konstruksjoner, drenering og felles tekniske anlegg, herunder, men ikke begrenset til, vann- og avløpsanlegg, overvannsledninger, strøm mv. er partenes felles ansvar, og kostnadene skal dekkes med 50 % på hver av partene. Felles bærende konstruksjoner utgjør bærende betongkonstruksjoner fra og med fundamenter, søyler, dragere, dekker og vegger fra plan U2 til og med dekke over plan 1. Konstruksjoner over dekke over plan 1 er ikke felles bærende konstruksjoner og er således Boligeiendommens ansvar alene.

6.4 Vedlikehold i denne avtalen omfatter også utskiftning når vedlikehold ikke lengre lar seg utføre på regningssvarende måte. Ved slik utskifting av sluk, membran og tekking på takhager på plan 2 skal kostnadene dekkes med 50 % av hver av partene, likevel slik at Boligeiendommen alene har risikoen for skader på sluk/membran og tekking og risiko for manglende vedlikehold av dette.

6.5 Vedlikehold og ansvar for teknisk(e) rom beliggende i plan U1 som partene benytter i fellesskap, som angitt i blått på tegning inntatt i **vedlegg 2**, skal dekkes med 50 % av hver av partene.

6.6 Hver av partene er ansvarlig for skader som stammer fra manglende vedlikehold eller fra feil, svakheter eller andre forhold på egen eiendom som fører til følgeskader på den annen parts eiendom. Herunder er Næringseiendommen og Boligeiendommen ansvarlig for at det ikke kommer noen form for lekkasjer ned til den annen parts eiendommen. Enhver lekkasje som ikke er uvesentlig skal straks utbedres. Dersom mer enn uvesentlige lekkasjer ikke er påstartet utbedret innen påfølgende dag etter at det er reklamert skriftlig, og det ikke foreligger en saklig grunn til at utbedring ikke er gjennomført, kan eier av den aktuelle eiendommen selv iverksette tiltak på den annen parts eiendom for å stanse lekkasjene og kreve kostnadene til dette, samt direkte tap som følge av driftsavbrudd, erstattet av den andre part.

6.7 Begge parter plikter å forsikre sin eiendom på ordinære fullverdi vilkår, i samme forsikringsselskap.

6.8 Hver av partene har rett, etter rimelig varsel, til å gjennomføre felles inspeksjon av den annen parts eiendom for å kontrollere forhold som kan ha innvirkning på egen eiendom.

7. Forvaltning av utendørsareal. Kostnadsfordeling

7.1 Næringseiendommen skal forestå drift og ordinært vedlikehold av utendørsareal på Næringseiendommen herunder, men ikke begrenset til, brøyting, strøing, drift og

vedlikehold av dekke og grøntarealer. Arealer utenfor Boligeiendommens inngangspartier, herunder sykkelparkering, driftes og vedlikeholdes av Boligeiendommen, med mindre partene blir enig om felles drift/vedlikehold.

7.2 Kostnader til drift og vedlikehold av torg i sør (areal angitt som «f_Torg» i reguleringsplan) dekkes av Næringseiendommen.

7.3 Kostnader til drift og vedlikehold av utendørs veier og gang- og sykkelveier deles mellom Næringseiendommen og Boligeiendommen med 50 % på hver av Partene. Dersom man oppnår at tredjeparter som også benytter disse arealene betaler for slike kostnader skal, skal slik betaling trekkes fra de samlede kostnader og restkostnadene skal fordeles mellom Næringseiendommen og Boligeiendommen slik angitt i foregående setning.

7.4 Kostnader til drift og vedlikehold av utendørsarealene i tilknytning til inngangspartiene, herunder områder for sykkelparkering, for Boligeiendommen på alle plan, skal betales av Boligeiendommen.

7.5 Eier av Næringseiendommen har rett til å kreve et forholdsmessig og markedsmessig årlig forvaltningshonorar som vederlag for arbeidet knyttet til drift og vedlikehold av utendørsareal som brukes av begge eiendommer. Innkreving av slikt honorar kan skje ved et markedsmessig administrasjonspåslag på fakturerte kostnader med 6 %.

7.6 Eier av Næringseiendommen skal innen 1. april hvert år sørge for at det utarbeides og oversendes til Boligeiendommen et driftsregnskap for kostnader i henhold til punkt 7.5, hvor beregningsgrunnlaget for forvaltningshonoraret skal fremgå.

8. Endringer

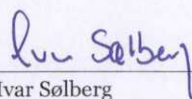
8.1 Eventuelle endringer av denne avtalen skal være skriftlige og signert av hjemmelshaver til Næringseiendommen og av signaturberettiget i eierseksjonssameiet for Boligeiendommen.

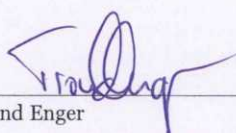
Vedlegg 1: Servitutt/erklæring

Vedlegg 2: Plan- og snitt-tegninger, deleplan og landskapsplan

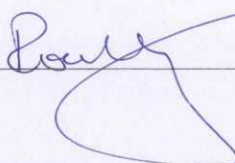
Trondheim, _____

For Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS


Ivar Sølberg


Trond Enger

For Boligsameiet _____



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvivert ikke oppgitt:
958 963 629
org.nr./fødselsnr.



SERVITUTT

Undertegnede:

Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS

Org. nr.: 914 229 618

forplikter seg herved til at det på eiendommen Byåsveien 162, gnr. 96, bnr. 183 og 311 i Trondheim kommune inntil 31/12 2023 ikke skal selges, lagres eller reklameres for bensin, fyringsoljer, smøreljer, eller andre mineraloljeprodukter, samt andre former for energi som kan anvendes som drivstoff, fra selskaper eller personer som konkurrerer med Esso Norge AS eller annet selskap tilsluttet Exxon Mobil Corporation.

Hvis servitutten ikke er skriftlig oppsagt innen seks måneder før ovennevnte tidspunkt, fortsetter den uforandret 1 år av gangen, inntil den skriftlig sies opp med 6 - seks - måneders varsel før hvert års 31. desember.

Servitutten er bindende for såvel nåværende som senere eiere av eiendommen og kan tinglyses på denne.

Servitutten kan kun avlyses av Esso Norge AS, orgnr. 914 803 802

Sted: *Trondheim*

Dato: *29.10.2014*

Havstad Byåsveien 162 Eiendom AS

ivar solberg
IVAR SOLBERG

Terje N. Jørgensen
TERJE N. JØRGENSEN



Doknr: 948903 Tinglyst: 03.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok.nr. 11787 dagbokført
Trondheim byskriverembete

8/9. 69

OVERENSKOMST.

Thompson & Co.

mellom

Gårdbruker Nils Berg, eier av gnr. 96 bnr. 183 Havstad,
Trondheim

og

Trondheim Elektrisitetsverk,

Angående kabelføring til STORHAUGEN transformatorstasjon.

1. Trondheim Elektrisitetsverk (TEV) får med dette tillatelse til å krysse ovennevnte eiendom med kabler (60 og 6 kV, signal og telefon) som vist på vedlagte situasjonsplan.
2. Kablene legges langs vestre fortau i Byåsveien ca. 1,5 m inn på eiendommen målt fra ytterkant fortau og i en lengde på ca. 150 m. Kablene legges på ca. 90 cm dybde og beskyttes (dekkes) med armerte betongheller eller murstein (statens forskrifter).
3. TEV har rett til nødvendig adkomst til kablene ved reparasjon av skader og feil som kan komme i fremtiden. Ulemper som påføres eieren (bygsleren) ved slike reparasjoner betales etter overenskomst eller skjønn.
4. For disse rettigheter betaler TEV en gang for alle en erstatning på kr. 1875,- (ettusenottehundreogsyttifem oo/loo) Engangserstatningen dekker bare de skader og ulemper som er forvoldt i forbindelse med nedlegging av kablene ifølge punkt 1 og 2.
I tilfelle de strømførende kabler forvolder skade på personer eller ting, betales eventuell erstatning av TEV.
5. TEV plikter overfor bygsleren å utbedre de skader som anlegget måtte få under legging av kablene, bl.a. annet flytting av et slukarrangement mot Byåsveien.
Videre i samråd med bygsleren å sørge for de nødvendige beplantninger og istandsettelse av området.

- 2 -

6. Engangserstatningen (se pkt. 4) betales til grunneieren
og forfaller til betaling straks.
Tinglysningsomkostninger dekkes av TEV.

Trondheim, den 10. juli 1969

Nils Berg
Nils Berg

Trondheim, den
Trondheim Elektrisitetsverk

Magne Nordnes

A/S Norske Esso har som bygsler intet å bemerke til den
inngåtte avtale.

Trondheim, den 9. juli 1969

pr. A/S Norske Esso
Viktor Gruner

Vedlegg: 1 stk.kartskisse

pr.pr. A/S NORSKE ESSO

COPY ORIGINAL
SIGNED BY A. EVENSEN

COPY ORIGINAL
SIGNED BY O. Tønnessen

KB



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260045

Adresse: Byåsveien 162, 7021 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 96, Bnr. 693, Snr. 74, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

[illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.03.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

