

Velkommen til

Johan Falkbergets vei 9C, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Johan Falkbergets vei 9C
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-	**BRA/BRA-i**	39 / 32 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	0
Totalpris inkl. omk.	kr	2 199 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	188 506,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 387 809,-	**Byggeår**	1967
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 129,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Johan Falkbergets vei 9C, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 35 i KAROLINERVEIEN BORETTSLAG, org.nr. 948722585, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 378 506,-
Prisantydning	kr	2 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr	188 506,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 387 809,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 394 709,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 129,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 803,-
Felleskostnad avdrag: 193,-
Felleskostnad driftsdel: 1 734,-

Tilleggsytelser:
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 399,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 76 965 156,- pr 02-04-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517360499, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 02.04.2025: 68 206 418
Andel av saldo: 167 054
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Flytende rente

Lånenummer: 90517395292, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 02.04.2025: 8 758 738
Andel av saldo: 21 452
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente
Vedtatt totalt 13 847 000,- i låneopptak, deldiskonteres i tre rater. 3,8 mill i nov 2024, resterende vår 2025.

IN-Ordning
Avtale om IN-ordning er vedtatt (generalforsamling/stiftelsesmøte), IN-avtaler er ikke signert.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse
av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 32 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 39 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
0

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
GARASJER - PARKERING:

Ved å søke til styret kan man få tildelt permanent parkeringstillatelse for inntil 2 biler.

Borettslaget leier ut 76 garasjer og 142 parkeringsplasser.

Søknad på garasjeplass sendes styret på mail til styre.karolinerveien@gmail.com, merkes med "GARASJE". Garasjene tildeles etter sammenhengende botid i borettslaget.

Parkeringsreglementet i Karolinerveien Borettslag følger offentlige parkerings- og skiltingsregler av Trondheim Parkering. Borettslagets parkeringsplasser reguleres med elektronisk registrert parkeringstillatelse.
Endring av, eller søknad om, parkering/gjesteparkering i Smartoblat sendes til styret på mail, og merkes "PARKERING"

Biler som krever førerkort utover klasse B (7,5 tonn) tillates ikke parkert på parkeringsplassene i borettslaget. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 201, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 44 327 m².

Byggeår
1967 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad og entré.

Kjeller: Bod 1, bod 2.

Standard
Entre: Laminat på gulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling, Garderobeskap

Bad: Flis på vegg og gulv, Malt slett himling, Servant med underskap, Dusjforheng med veggehengt garnityr, Gulvstående WC, Elektrisk gulvvarme

Soverom: Laminat på gulv, Malt slett himling, Malt panel på vegg

Stue/Kjøkken: Laminat på gulv, Malte flater på vegg, Malt slett himling, Varmtvannsbereder, Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt kum, Ventilator over platetopp, Integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp , Vaskemaskin

Beliggenhet
Leiligheten ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Havstad. Havstad er et boområde vest for Byåsveien som grenser til Munkvoll mot sør, Nyborg mot vest og Sverresborg mot nord. Med sentral beliggenhet på Byåsen har leiligheten kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til Butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Høyskole/Universitet og idrettsanlegg.

Leiligheten har svært god tilgang på kollektivtilbud. Flere busser har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, st. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er 10 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Byåsveien er også aktuell for fremtidig superbusstrasè. Det er sykkelavstand med slak nedoverbakke til NTNU og Handelshøyskolen BI.

Boligen sogner til Nyborg barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder. Fra leiligheten er det skolevei uten kryssing av trafikkert bilvei.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra leiligheten ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim.

Like ved leiligheten har man Havstad senter som byr på dagligvarehandel og post. Rema 1000 på Havstein bare noen hundre meter fra leiligheten. Det er også kort veg til Butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, Vinmonopol, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og café.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1967, er på 4 etasjer + kjeller.Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.Flatt tak tekket med takmembran.Vinduer med 3-lags isolerglass. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 13.04.1967. Det foreligger også byggegodkjente tegninger datert 30.09.1965.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
E - RØD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Turvegtrasè - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Grønnstruktur - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0135c Byåsveien nr. 104 og 104b, 120, 122, 124, og 126a, 126b Gjennomføring av Rognersvingen, innføring av Johan Falkbergets v (25.11.1966)
- r1006 Havstad - Havstadaunet m.fl. (14.12.1964)
- r1006d Havsteinaunet. (7.9.1965)
- r1006m Havsteinaunet, gnr. 96/4 (28.9.1976)

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
- r20200004 Byåsveien 158:
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting i Havstad lokale sentrum. Det planlegges ca. 73 boliger. I tillegg kommer forretning, tjenesteyting og næring i første og delvis andre etasje. Bebyggelsen foreslås plassert ut mot Byåsveien i vest og mot Karolinerveien i nord. Bebyggelsen er fra 7 til 5 etasjer.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 582 874,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 331 497,-.

Andel felles formue
kr 12 983,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Andrea Håpnes Hallan

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16749
Dato: 04.12.1970
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8075
Dato: 23.04.2003
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
BORETTSLAGETS ØKONOMI PER 2023:
Driftsinntekter: 13 728 132,-
Driftskostnader: - 32 571 812,-
Driftsresultat: -18 843 680,-
Årsresultat: -21 292 184,-

Det negative resultat skyldes større periodisk vedlikehold, taktekke og utskifting av vinduer og balkongdører.

OPPGRADERING GARASJER/LÅNEOPPTAK:
Det er påstartet oppgradering av garasjer. Styret har vedtatt låneopptak på 13 847 000,- for å dekke kostnader ved bygging av nye garasjer i borettslaget. Lånet utbetales iht. progresjon fra entreprenør, kontakt styret ved spørsmål låneopptak.

SKIFTE AV SLUK OG SOILRØR:
Ved oppussing av bad/vaskerom refunderer borettslaget utskifting av sluk inntil et visst beløp pr. sluk. Ta kontakt med styret for informasjon om hvor stort beløp som blir refundert.
Styret har også vedtatt at det ved utskifting av soilrør i kjøkkenbenk refunderes inntil et visst beløp, men da forutsettes det at røret skiftes helt inn til hovedrør i rørsjakt. Ta kontakt med styret for informasjon om hvor stort beløp som blir refundert.

VEDLIKEHOLD:
Nødvendig vedlikehold er gjennomført og ferdigstilt i 2023. Dette inkluderte taktekke og utskifting av vinduer og balkongdører. Det er også montert felles brannvarslingsanlegg.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 13 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Fredrik Skogrand i Skogrand Takst og Eiendom den 08-04-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
- Innvendig > Radon

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig sovealkove er avdelt til soverom.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Se egenerklæring fra selger og under konstruksjoner.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Ved forrige tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte leiligheten ble det målt mindre enn 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Vintervoll as
Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på badet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Trondheim VVS
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt gulvstående toalett.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Rørfunn
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder montert under kjøkkenbenk, ble samtidig montert waterguard (lekkasjestopper).

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Haralds VVS
Beskrivelse av arbeidet: Avløp fra varmtvannsbereder er heist opp fra gulv og har fått vannlås. Samme med avløpsslange.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aalmo Elektriker AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av lysbryter i gang, nye stikkontakter i stue med jording, trekt inn ny kurs til kjøkken, etablert fast tilkobling til varmtvannstank og montert stikkontakt til waterguard.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Vintervoll AS
Beskrivelse av arbeidet: På soverom: opplegg til ny dobbel stikkontakt ved gulv, og lagt opp strøm til dimmer og taklampe.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte boligen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Det bygges nye garasjer i borettslaget, men prisøkningen vil kun være for de som har garasjeplass.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg

- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- energiattest
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- midlertidig brukstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- ordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag
- regnskap
- årsmelding 2023
- protokoll

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

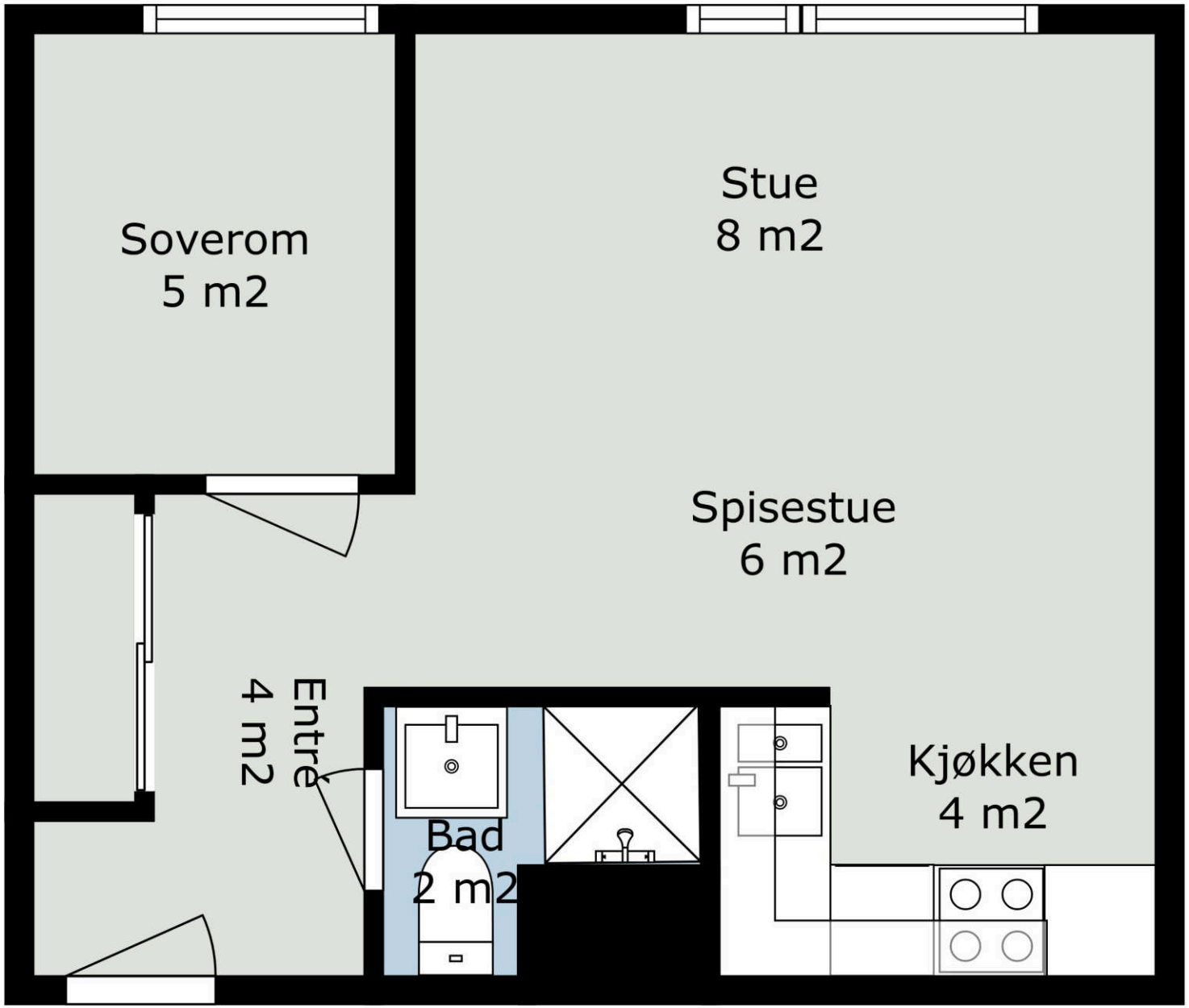

Aarhus
GRAPHIC SHAPES







Johan Falkbergets vei 9c, 7021 Trondheim



SKOGRAND
TAKST & EIENDOM










Aarhus
GRAPHIC SHAPES











JOHAN FALKBERGETS VEI 9C

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Johan Falkbergets vei	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min / 0.2 km
Breidablikk	Linje 9	14 min / 1.2 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	6 min / 3.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 5 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	10 min / 0.8 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	11 min / 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	21 min / 1.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	13 min / 1.1 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	6 min / 2.8 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	7 min / 3.2 km
Skansen Videregående Steinerskole		8 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

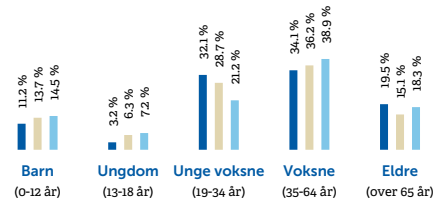
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Havsteinaunet/Nyborg østr...	1 004	646
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	58 barn	6 min / 0.4 km
Valset barnehage (1-5 år)	62 barn	8 min / 0.7 km
Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	9 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Havstein	Post i butikk, PostNord	7 min / 0.5 km
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	8 min / 0.6 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 94/100

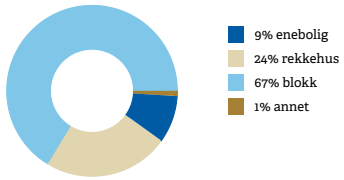
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Havstein kunstgrasbane	Fotball	8 min / 0.7 km
Nyborg skole	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	9 min / 0.7 km
Nidarø Treningssenter		6 min
3T-Ilsvika		7 min

BOLIGMASSE

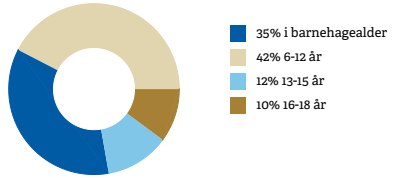


> «Nært marka, trivelige folk som bor der, og nært byen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

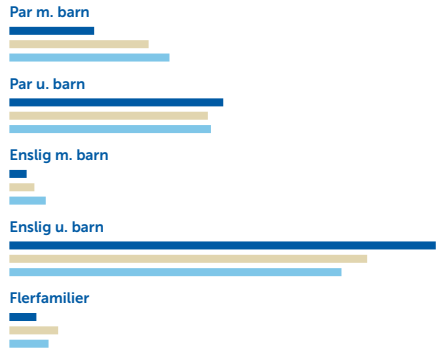
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	12 min
Vitusapotek Havstad Torg	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



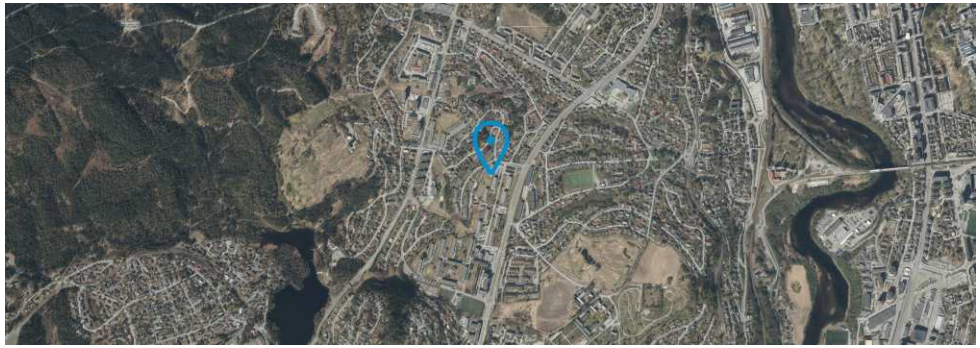
FAMILIESAMMENSETNING

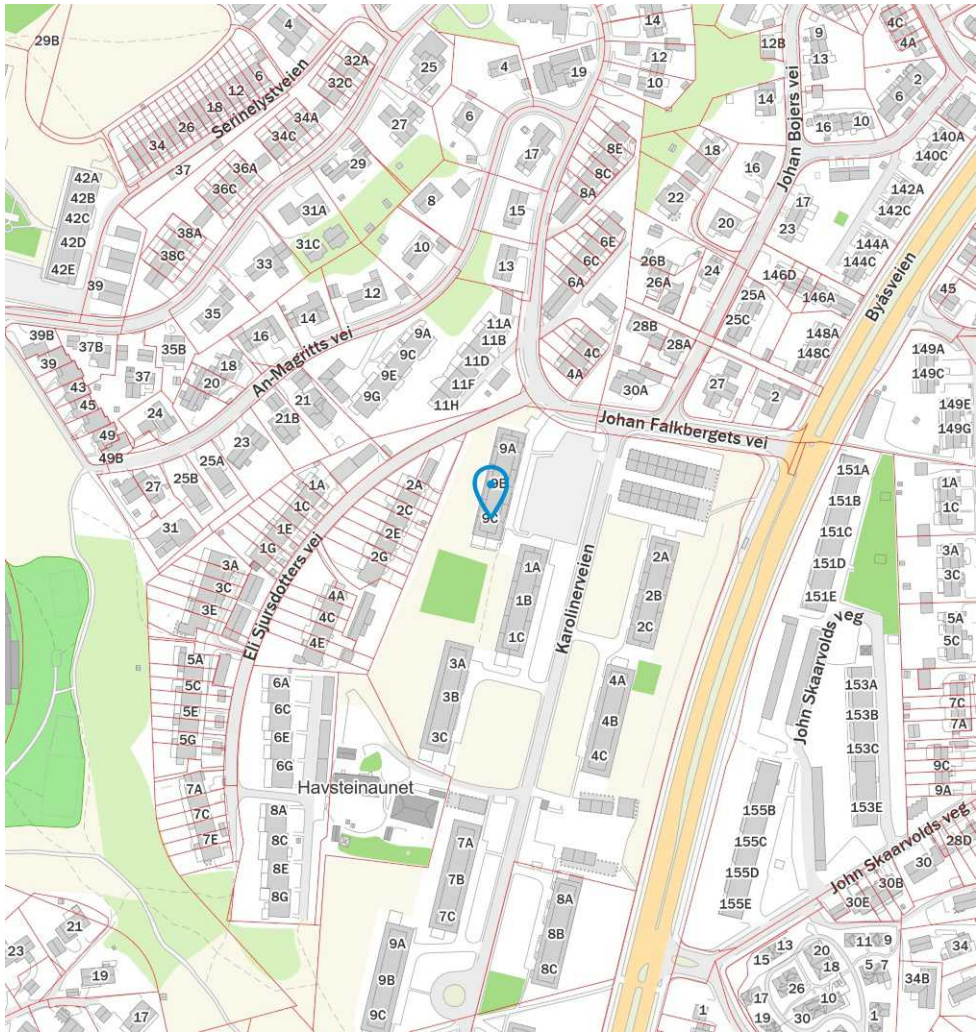


SIVILSTAND

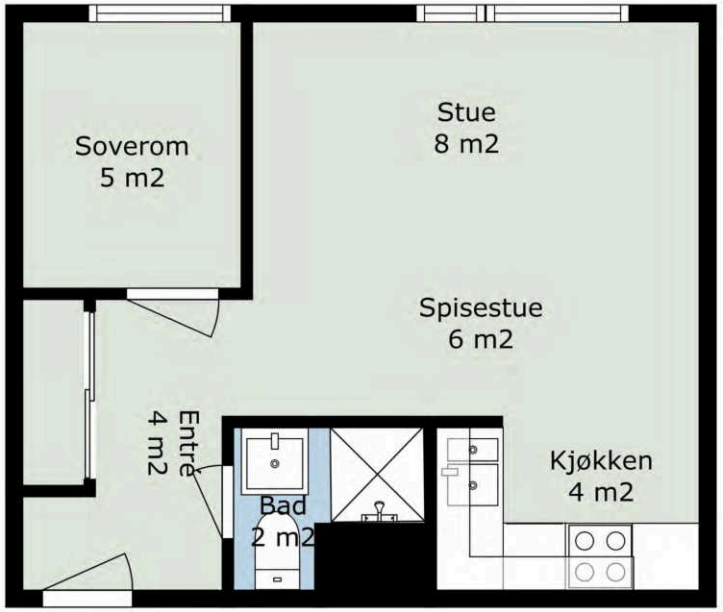
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Johan Falkbergets Vei 9c, 7021 Trondheim

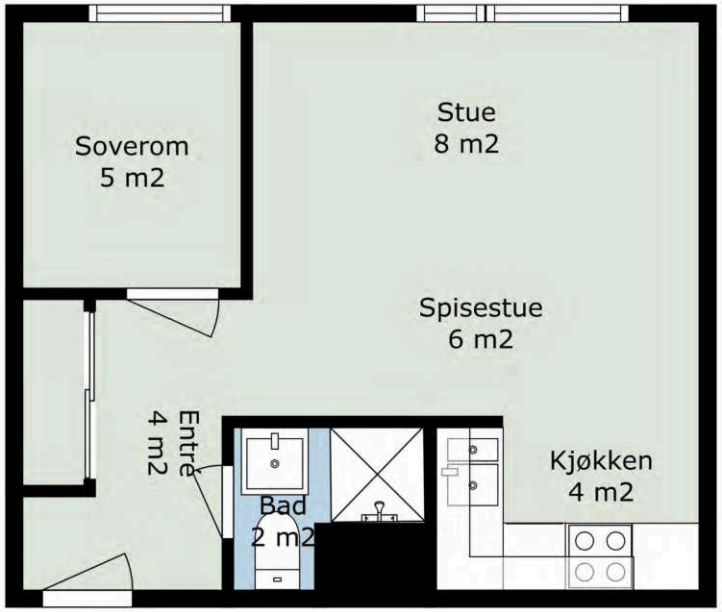


SKOGRAND
TAKST & EIENDOM

TEGNINGEN VISER CA. MÅL/AREAL OG ER IKKE BOLIGENS TOTALE BRA. MÅL/AREAL ER IKKE JURIDISK BINDENDE

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Johan Falkbergets Vei 9c, 7021 Trondheim



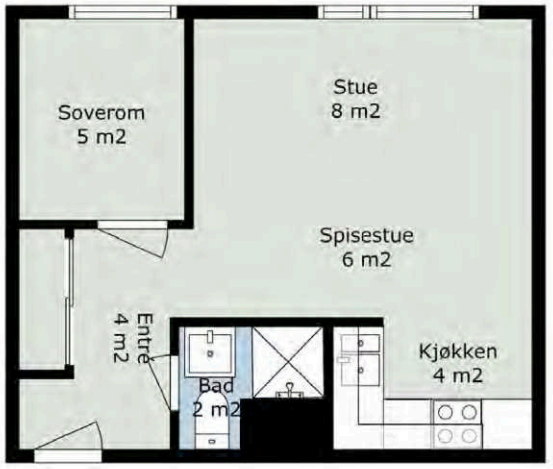
SKOGRAND
TAKST & EIENDOM

TEGNINGEN VISER CA. MÅL/AREAL OG ER IKKE BOLIGENS TOTALE BRA. MÅL/AREAL ER IKKE JURIDISK BINDENDE

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Falkbergets vei 9C , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 201
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22546-1003 **Referansenummer:** PO1960

Autorisert foretak: SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Skogrand **Vår ref:**

SKOGRAND
TAKST & EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Fredrik Skogrand
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@skograndtakst.no
467 81 920

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Johan Falkbergets vei 9C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har Brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt betong og malt gips. Tak er malt betong.
Vegger ble malt i 2023. Kilde: eier
Gulv på stue/kjøkken er fra 2017 og gulv i entre og soverom er fra 2015 i følge tidligere takstrapport
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte dører av ukjent alder

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk fra eldre dato og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjgarnityr og dusjforheng.
Toalett ble byttet i 2024
Det er naturlig ventilering fra lufteventil i vegg og tilluftsspalte under dør
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av
mur/betong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på våtrom
uten at det ble påvist noe unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og vaskemaskin.
Waterguard er montert i underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap under kum.
Det er kun vannledninger i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte vannledninger og vannledninger i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen.
Det er avløpsrør av støpejern fra fellesanlegg og støpjern og plast lokalt i leiligheten.
Det er kun avløpsrør i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte avløpt og avløp i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen
Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer og luftespalter i overkant av vindu
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. VVB er plasser i hjørne på kjøkken. Den er ikke mulig å besikte da den er innebygget og utilgjengelig mellom vaskemaskin og kjøkkenskap. Berederen ble byttet i 2024 av Rørfunn AS. Det ble samtidig montert Waterguard og fast strømtilkobling. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring.
Sikringsskap med automatsikringer i felles gang
Leiligheten er tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg . Felles sentral i felles trappeoppgang. Leiligheten har 1stk brannmelder og egen styreboks ved inngangsdør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

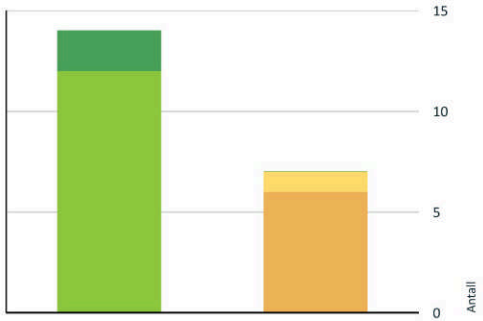
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig sovealkove er avdelt til soverom

Sammendrag av boligens tilstand

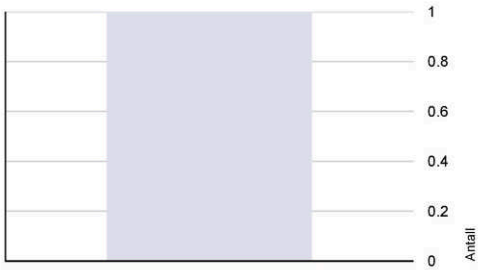
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på informasjon fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har Brann- og lydklassifisert entrédør fra ukjent årstall.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt betong og malt gips.
Tak er malt betong.
Vegger ble malt i 2023. Kilde: eier
Gulv på stue/kjøkken er fra 2017 og gulv i entre og soverom er fra 2015 i følge tidligere takstrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For å få TG 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre leiligheten/boligen skal leies ut

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører av ukjent alder

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt fall på 15mm mot sluk fra døråpning

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det er montert en en gulvlist inn mot våtsone for å begrense vannsøl utover gulv ved dusjing. En evt lekkasje fra vannrør under servant vil ikke ha avrenning mot sluk på grunn av list. Installering av dusjkabinett og fjerning av gulvlist anbefales slik at hele gulvet har avrenning mot sluk.

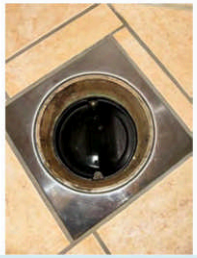
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra eldre dato og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjgarnityr og dusjforheng.
Toalett ble byttet i 2024

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra lufteventil i vegg og tilluftsspalte under dør

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur/betong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne på våtrom uten at det ble påvist noe unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og vaskemaskin. Waterguard er montert i underskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap under kum.
Det er kun vannledninger i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte vannledninger og vannledninger i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra fellesanlegg og støpjern og plast lokalt i leiligheten.
Det er kun avløpsrør i selve leiligheten som er besiktet. For skjulte avløpt og avløp i fellesanlegg er det kun alder som legges til grunn i vurderingen

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer og luftespalter i overkant av vindu

TG 1 Varmtvannstank

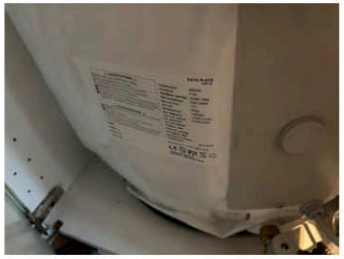
Johan Falkbergets vei 9C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. VVB er plasser i hjørne på kjøkken. Den er ikke mulig å besikte da den er innebygget og utilgjengelig mellom vaskemaskin og kjøkkenskap. Berederen ble byttet i 2024 av Rørfunn AS. Det ble samtidig montert Waterguard og fast strømtilkobling. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Bilde tatt av eier



Bilde tatt av eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i felles gang

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble utført EL-kontroll i 2024 av Aalmo elektro AS. I den forbindelse ble det byttet stikkontakter i stue, lysbryter i entre, ny kurs til kjøkken og etablere fast tilkobling til varmtvannsbereder. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

   Det ble i 2024 lagt opp til ny dobbel stikk v /gulv på soverom og til dimmer for eksisterende taklampe. Arbeidet ble utført av Vintervoll AS.
   Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på evt EL arbeid utført i tidligere år før nåværende eier kjøpte leiligheten
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

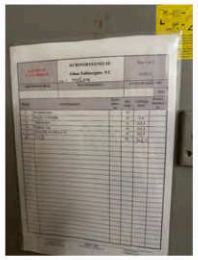
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er kun utført en visuell kontroll av EL-anlegget





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg . Felles sentral i felles trappeoppgang. Leiligheten har 1stk brannmelder og egen styreboks ved inngangsdør.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Johan Falkbergets vei 9C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

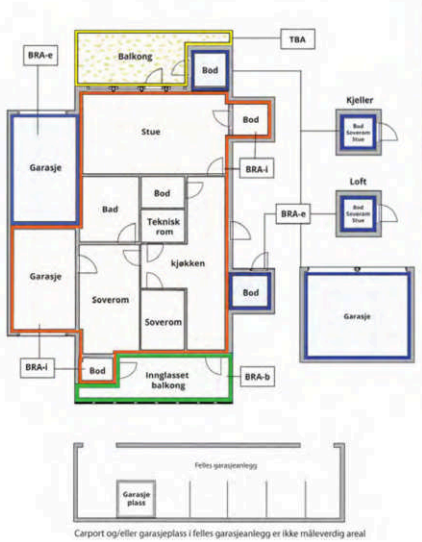
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	32	7		39	
SUM	**32**	**7**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Gang	Bod 1 kjeller, Bod 2 kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig sovealkove er avdelt til soverom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra selger og under konstruksjoner

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	32	0

Johan Falkbergets vei 9C , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

SKOGRAND TAKST & EIENDOM AS
Viktor Baumanns vei 6B
7020 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Fredrik Skogrand	Takstingeniør
	Andrea Håpnes Hallan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	201		0	44327.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johan Falkbergets vei 9C

Hjemmelshaver
Karolinerveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAROLINERVEIEN BORETTSLAG	948722585			Hallan Andrea Håpnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet på Havstad på Byåsen

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 000 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

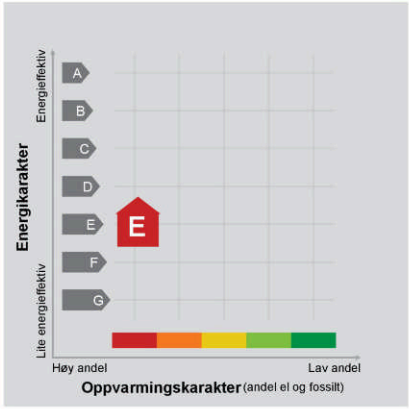
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Falkbergets vei 9C
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182702455
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-104357
Dato	09.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andrea Håpnes Hallan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Falkbergets vei 9C
7021 TRONDHEIM

5001-96/201/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Ved forrige tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte leiligheten ble det målt mindre enn 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Vintervoll as
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på badet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Trondheim VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt gulvstående toalett.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rørfunn
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder montert under kjøkkenbenk, ble samtidig montert waterguard (lekkasjestopper).

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haralds VVS

Beskrivelse av arbeidet: Avløp fra varmtvannsbereder er heist opp fra gulv og har fått vannlås. Samme med avløpsslange.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aalmo Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av lysbryter i gang, nye stikkontakter i stue med jording, trekt inn ny kurs til kjøkken, etablert fast tilkobling til varmtvannstank og montert stikkontakt til waterguard.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: På soverom: opplegg til ny dobbel stikkontakt ved gulv, og lagt opp strøm til dimmer og taklampe.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023 når jeg kjøpte boligen.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det bygges nye garasjer i borettslaget, men prisøkningen vil kun være for de som har garasjeplass.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

91/66.

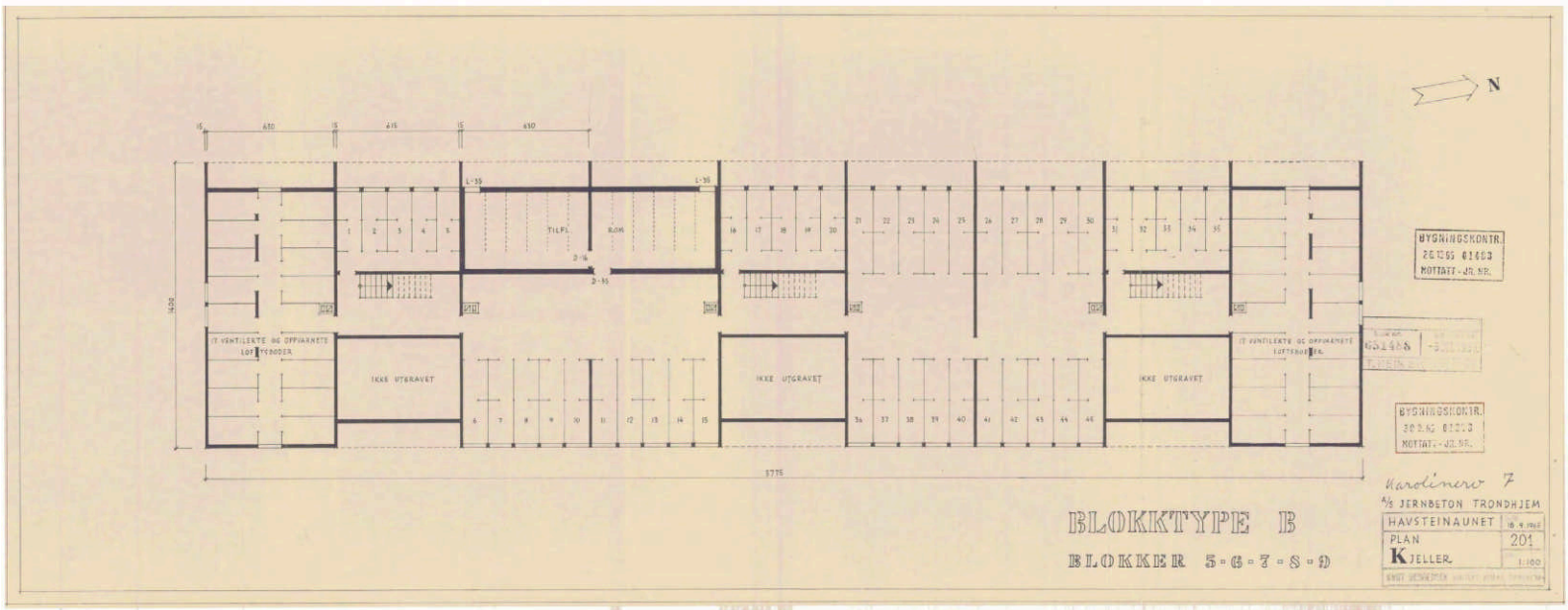
A/S Jernbeton,
h e r.

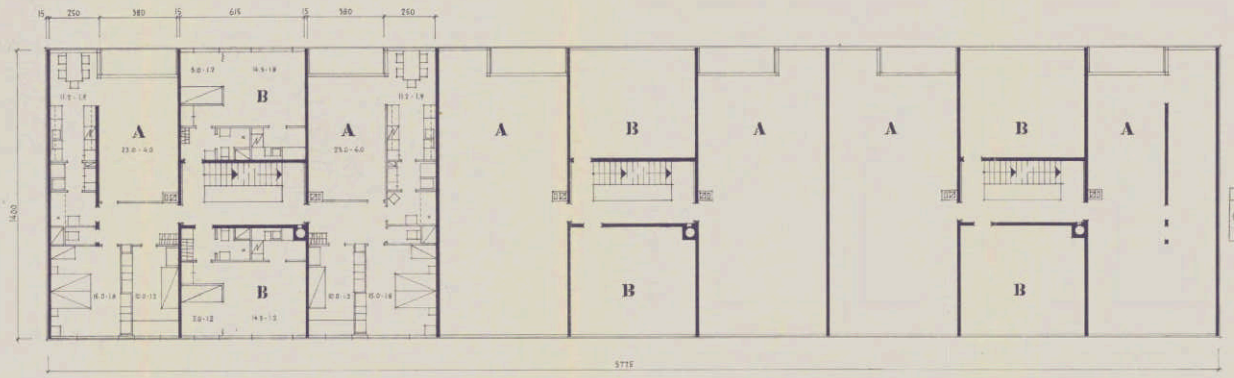
Vedr. Johan Falkbergets veg 9.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest kan utstedes når mindre gjenstående arbeide er fullført.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 13.4.67.

O. Hegge
Bygningskontrollör.





BYGNINGSKONTR.
26 10 65 01403
MOTTATT - JNL NR.

651458

BYGNINGSKONTR.

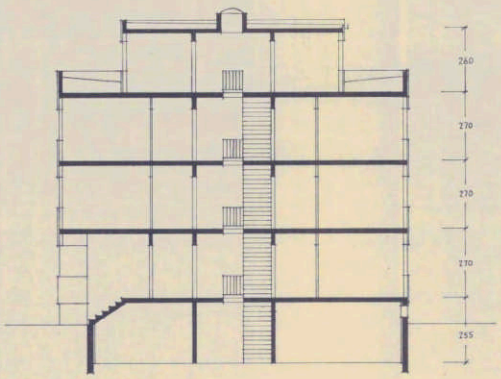
BLOKKTYPE B

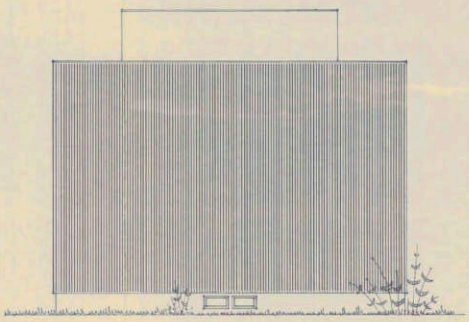
BLOKKER 5-6-7-8-9

A/S JERNBETON TRONDHJEM.

HAVSTEINAUNET	DATO 18.9.1965
PLAN 2. 66 3. ETASJE	203
	MÅL 1:100

KJELL BERGERSEN SIVILARK. MNAL TRONDHEIM





BYGNINGSKONTR.
26 10 65 01403
MOTTATT - JNL NR.

651458

BYGNINGSKONTR.

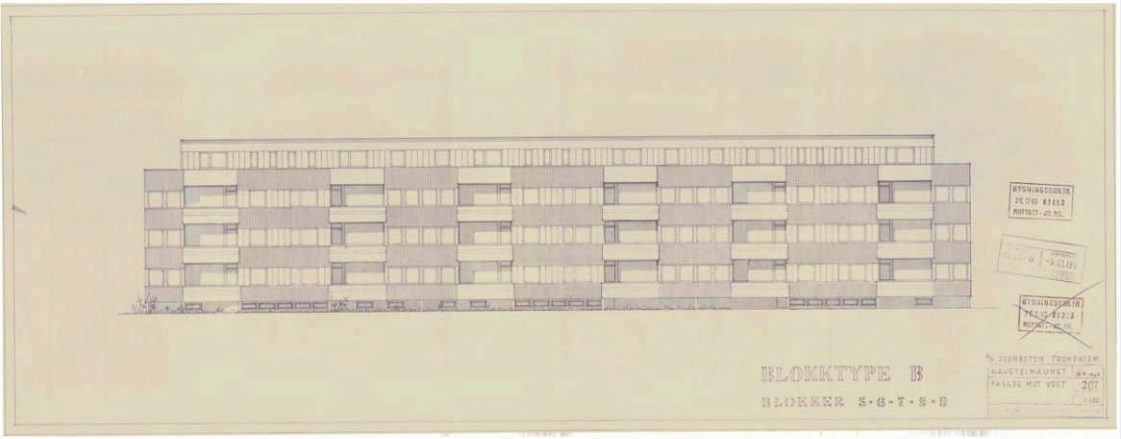
BLOKKTYPE B

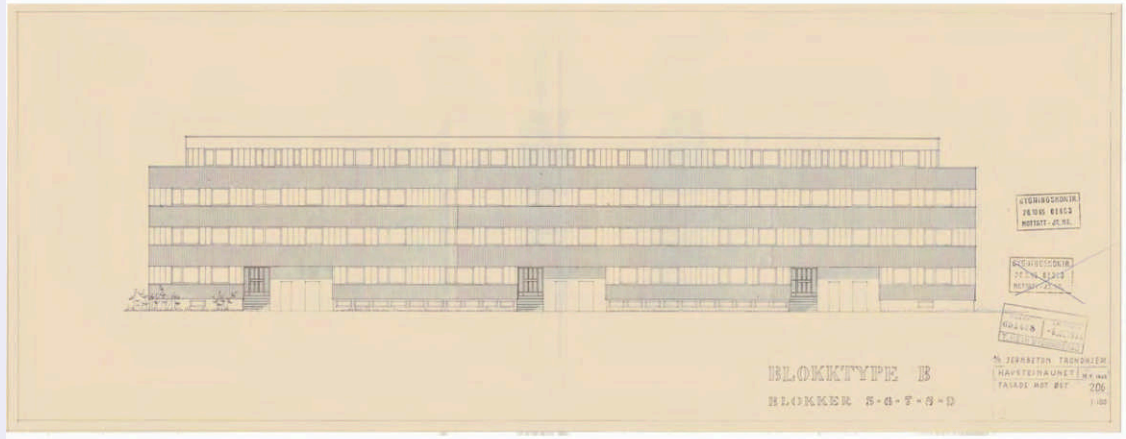
BLOKKER 5-6-7-8-9

A/S JERNBETON TRONDHJEM.

HAVSTEINAUNET	DATO 18.9.1965
SNITT OG GAVLFASADER	205
	MÅL 1:100

KJELL BERGERSEN SIVILARK. MNAL TRONDHEIM


BLOKKTYPE B
BLOKKER 5-6-7-8-9
A/S BETONG TRONDHEIM
HAVSTEINHAUGET
FASADE MOT ØST
207

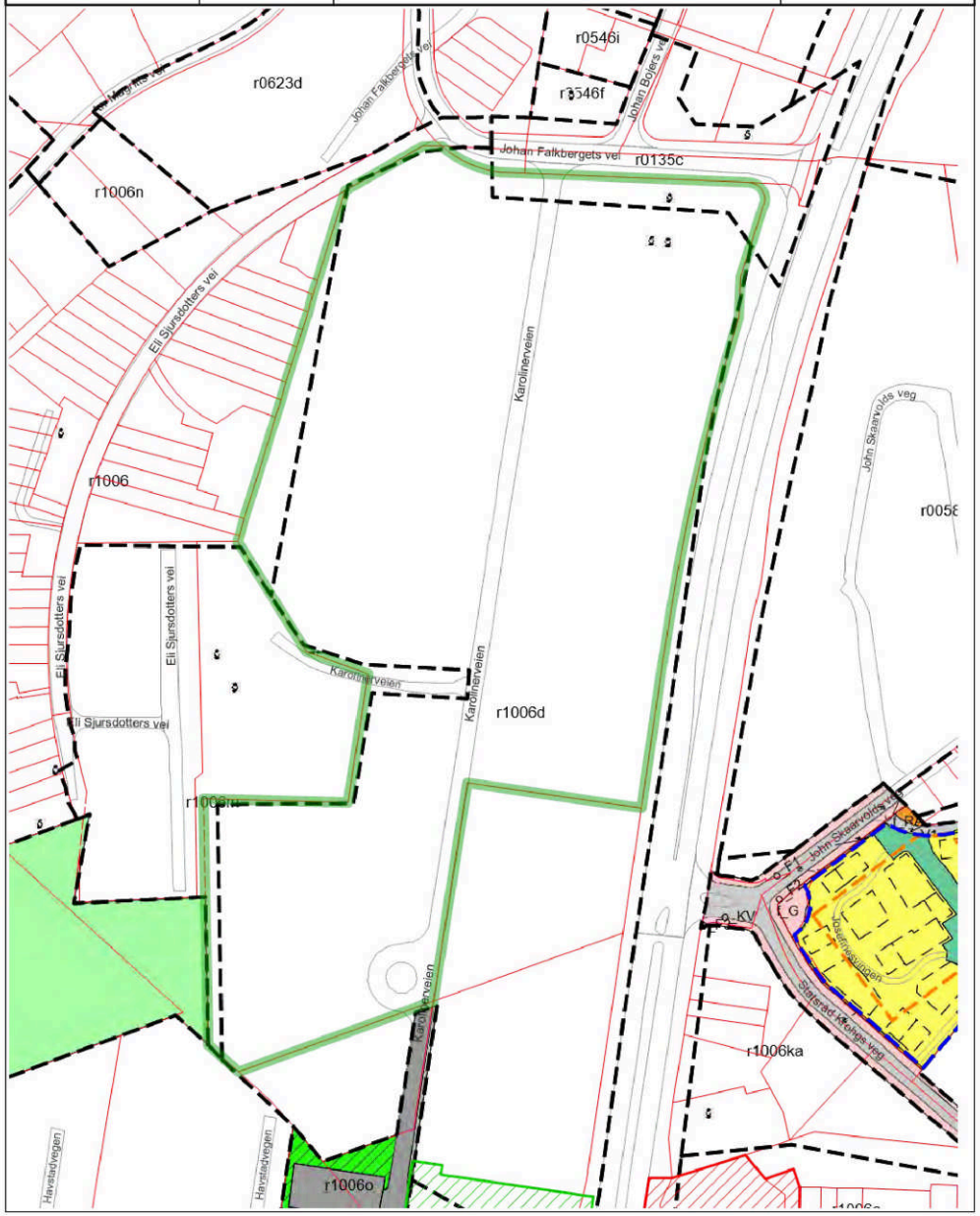

BLOKKTYPE B
BLOKKER 5-6-7-8-9
A/S BETONG TRONDHEIM
HAVSTEINHAUGET
FASADE MOT ØST
206

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Johan Falkbergets vei 9C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

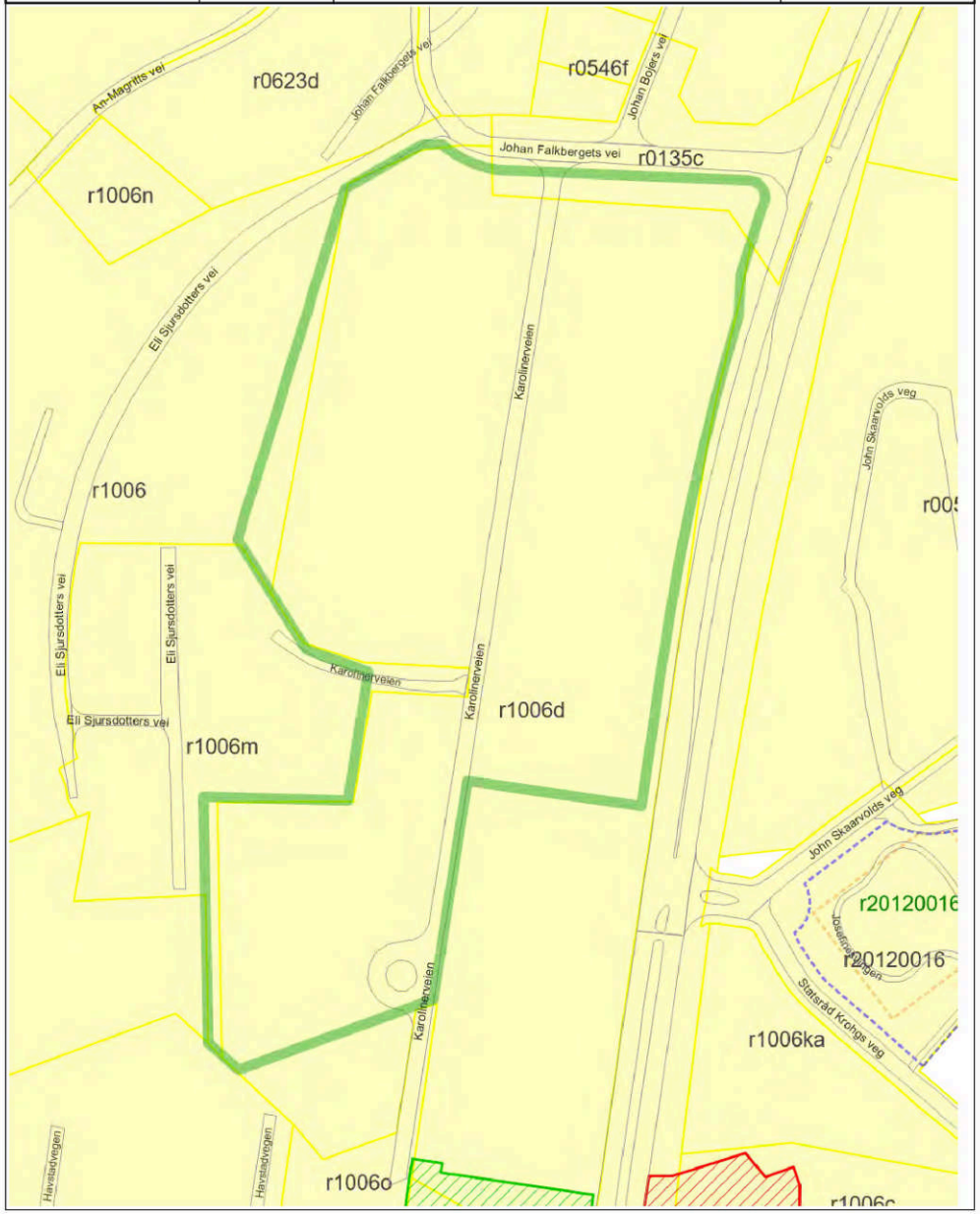
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Bebyggelse og anlegg
- Forretninger
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Johan Falkbergets vei 9C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

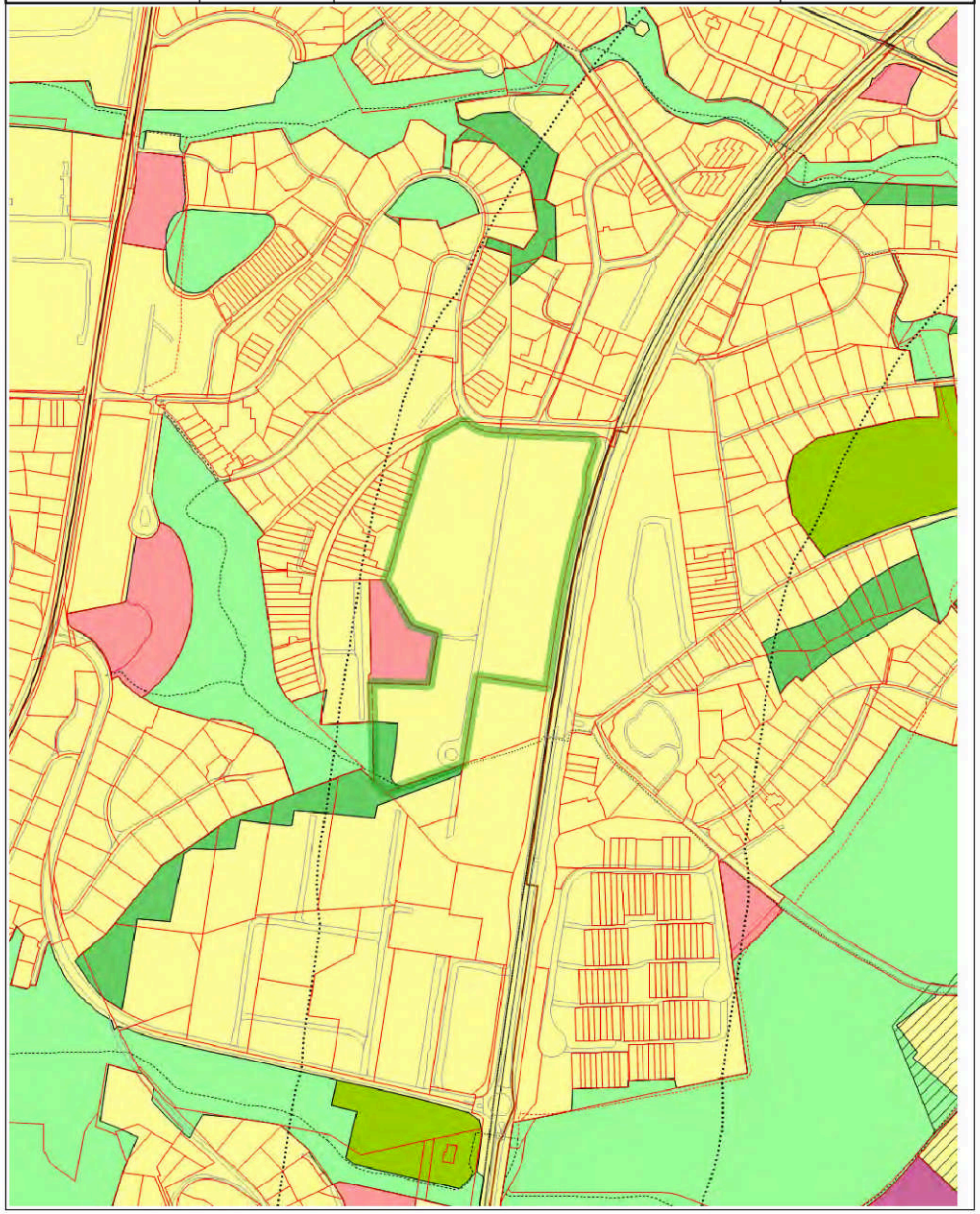
- Veg
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde forslag
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Johan Falkbergets vei 9C 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Vedtekter

for Karolinerveien Borettslag org nr. 948 722 585 tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.05.1966, Endret 12.05.2014 Sist endret 02.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene laget.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i borettslagets ordensregler blir fulgt, da disse er retningsgivende for hvordan fellesskapets interesser skal ivaretas, og hvordan trivsel og godt miljø vedlikeholdes.

Ordensreglene er i henhold til borettslagets vedtekter punkt 4-1(5), som sier at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene vedtas og vedlikeholdes av styret. Ordensreglene bygger hele tiden på de endringer og erfaringer som tiden viser, og vil derfor være gjenstand for revidering. Nødvendige revideringer vil bli forelagt beboerne, og vil gjelde fra denne dato.

Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter.

1. BRUK AV LEILIGHETEN:

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne.

b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Tøy eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.

c) Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også til dører til fellesarealer i kjellere.

d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

e) Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Det er likeledes forbudt å kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette forsøpler utearealene.

f) På grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull på ballkongene. Grilling og lignende for øvrig må gjørs på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

g) Når rørleggerarbeider skal utføres, og vannavstenging er påkrevd, skal beboere som tilhører samme oppgang, varsles i god tid før avstenging.

h) Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

i) Sett ikke opp levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

j) Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

k) I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte eller baderomsvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk, og kan spre unødvendig matos og damp gjennom luftekanalen inn til andre leiligheter. For å få utnyttet ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.

l) Borettslaget har sammenkoblet brannvarslingssystem, det er derfor ikke lov å koble ut/ta ned/dekke til detektorene eller avstillingsknapp. Ved feilbruk som utløser alarm og utrykning av vekter vil kostnaden tilfalle andelseier. Ved behov for utkobling av detektor eller avstillingsknapp, ta kontakt med vaktmester i god tid på forhånd.

2. RO I LEILIGHETEN:

a) Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til 07:00.

b) Det må vises hensyn overfor andre beboere i forbindelse med høy musikk, da dette lett forplanter seg i bygget, og kan være til stor sjenanse.

c) Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider forekomme. Ved større rehabiliteringsoppgaver i leiligheten, som eks. meisling ved utskiftning av sluk m.m. skal det varsles i god tid med oppslag på tavla ved ytterdøra.

3. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:

a) Borettslaget har pr dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterkontoret for større avfall. Søppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdør i påvente at man senere skal gå ut. Miljø-og risikoavfall skal ikke kastes sammen med øvrig avfall, men kastes/leveres på riktig sted (miljøstasjon). Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

b) Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler, dekk, bygningsavfall og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig skal det søkes og godkjennes av borettslagets styre. Beboere som foretar større restaureringsarbeider, som utskifting av kjøkken, m.m. skal selv sørge for å få fjernet det som skal kastes. Dette skal ikke lagres i borettslagets fellesarealer.

c) De to ytre bodene utenfor hver inngang har som formål å romme beboernes sykler, barnevogn, rullator og evt andre saker som er i daglig bruk. Oppbevaring av dekk, møbler og slikt skal ikke plasseres her.

d) Skap, skohyller, skotøy, m.m skal ikke stå i oppgangene.

4. BILHOLD OG PARKERING:

a) Benytt oppmerkede oppstillingsplasser for beboere av Karolinerveien borettslag, i henhold til skilting. For parkeringstillatelse og søknad om garasjeplass tas kontakt med Tobb, som administrerer dette. Garasje tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Skjemaer fylles ut på: tobb.no/for-deg/sok-om-parkeringsplass. Hver andel kan ha maks 2 parkeringstillatelser. Garasjeplass regnes som 1 tillatelse, og gir ikke tilgang til parkeringsplass. KA2 har 4 plasser foran trafostasjonen som er merket "P for ladbar motorvogn". Disse plassene gjelder kun for ladbar motorvogn med spesiell tillatelse.

b) Søknad om lading av Ladbar motorvogn sendes til styret via mail, styre.karolinerveien@gmail.com

Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.

Ladbar motorvogn kan stå på ladeplass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre ladeplassen.

c) Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som lagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.

d) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/på-lessing, og ellers andre nødvendige opphold.

e) Mc og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3.
Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.

f) Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.

g) Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

Info om gjesteparkering:

Parkeringstillatelse for gjester kan gis på 2 måter;

1) Som tidligere med utfylt gjesteparkeringsoblat i papirform. Oblatet er gyldig på oppmerkede plasser KA-1, KA-2, KA-3 og KA-Elbil. Oblatet skal ikke gjenbrukes, og er gyldig i 24 timer. For ny parkeringsdag må nytt oblat brukes. Blokk med gjesteparkeringsoblater får du ved å henvende deg til vaktmester eller mail til styre.karolinerveien@gmail.com

2) Digitalt med Smartoblat. Via Smartoblat.trondheimparkering.no kan man gi parkeringstillatelse til opptil 2 biler i gangen for 24 timer, pr. boenhet. Styret oppretter bruker etter henvendelse på mail til styre.karolinerveien@gmail.com.

Vi minner om at Gjesteparkeringsoblat skal benyttes kun til gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å leie ut gjesteparkering.

Trondheim Parkering er innleid av borettslaget for å håndheve parkeringsreglementet. Deler av kontrollavgiften går tilbake til felleskassen i borettslaget.

5. DYREHOLD:

a) Det skal søkes styret om dyrehold i borettslaget, og dyr skal ikke anskaffes før godkjennelse er gitt.

b) Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesarealets områder.

c) Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

Ordensreglene beskrevet her er en revisjon av tidligere ordensreglement, og blir å gjelde fra og med dagens dato.

Karolinerveien Borettslag 30. oktober 2017.

Vennlig hilsen

Styret, Karolinerveien Borettslag

Karolinerveien borettslag



Etablert 1967

Informasjon til beboere og andelseiere

Rev. 11/2024

Innhold	Side
Avfallskontainer	4
Brannvarslingssystem	5
Elbil og lading	8
Facebookside	5
Garasjeleie	7
Gjesteparkering	7
Glass/metall	4
HMS-info	12
Innlåsingsassistanse	6
Kjøkken/baderomsvifte	6
Kjøkkenhager	4
Miljøstasjon	4
Navneskilt og postkasse	5
Nøkkelservice/Nøkkelbrikke	5
Ordensregler	9
Parkering	7
Styrets kontaktinfo	8
Tobb informasjon	8
Tv/internett	6
Vaktmestertjenester	6
Vaskeplass for bil og sykler	7
Utleie	8

Avfallsortering

Det står avfallskontainere for husholdningsavfall som Restavfall, Plastembalasje og Papp/papir like ved hver enkelt blokk. Det er viktig å bruke den kontainer som tilhører sin egen blokk, ellers vil de andre fylles opp fortere og bli overfylt før tømming.

Glass/metall

Trondheim Renholdsverk har etablert en egen samlestasjon for glass og metall like bortenfor Astor-banen på Havstad, ved enden av sykkel-løypene der.

Stor kontainer for avfall

Det er etablert en større kontainer for diverse avfall ved vaskeplassen for bil/sykkel. Denne kan benyttes av alle beboere, låsen åpnes med nøkkel for inngangsdør.

Det er merket av på kontaineren hva som IKKE skal kastes der. Det er viktig å overholde dette, ellers blir det store merkostnader for borettslaget i gebyrer ved tømming.

Ved oppussing og større mengder avfall må beboer selv besørge deponering av dette, det er ikke riktig at borettslagets beboere skal betale for fjerning av avfall til den som pusser opp.

Miljøstasjon

Det er etablert en miljøstasjon for farlig avfall og El-avfall på parkeringsplassen KA2, ved den store traktorgarasjen. Her kan maling, lyspærer/rør, el-avfall, batterier etc kastes.

Kontaineren åpnes ved hjelp av beboers egen nøkkelbrikke for ytterdør til oppgangen.

Kjøkkenhager

Borettslaget vil våren 2025 etablere 2 kjøkkenhager med karmer, hvor man kan dyrke grønnsaker og/eller urter. Disse blir etablert henholdsvis på baksiden av blokk 3 og 9.

Tilgang, og svar på spørsmål rundt dette, fås ved å henvende seg til styret.

Brannvarslingssystem

Det er felles varslingssystem i hver blokk. Det vil si at hvis alarmen går i en leilighet, vil den også utløses i de andre etter kort tid hvis den ikke avstilles fra den leiligheten alarmen oppstod. Under dørtelefonen i hver leilighet er det en avstillingsknapp som kan stoppe alarmen hvis den er utløst ved en feiltakelse. Denne må da avstilles innen 2 minutter etter alarm er utløst, ellers går alarmen i resten av blokka.

Branninstruks henger på oppslagstavle i hver oppgang, samt på Min side i Tobb-portalen

Det er ikke tillatt å dekke til eller ta ned røykdetektor i taket, da vil det gå en feilalarm som utløser utrykning fra vekterselskap. Kostnaden for unødig feilalarm og/eller brannalarm vil belastes andelseier som utløste denne.

Har man behov for å dekke til eller midlertidig ta ned detektoren f.eks ved oppussing, må man først kontakte vaktmester, eller Securitas direkte, slik at detektoren midlertidig kan utkobles fra systemet. Securitas tlf: 22577800

Facebook

Borettslaget har en egen Facebook-side. Her finner man aktuelle filer/søknadsskjema, nyheter og annen info som beboere og styret deler. For å bli medlem må man være registrert andelseier eller leietaker, eller samboende med sådan.

Det er stor takhøyde for innlegg, men styret kan fjerne uønsket aktivitet/innlegg, da denne siden er ment som en informasjonskanal for relevant info for borettslaget, og ikke et forum for debatt som ikke har noe med borettslaget å gjøre.

Styret nås primært på mail; styre.karolinerveien@gmail.com

Nøkkelservice/Nøkkelbrikke

Ved behov for ekstra nøkkel kontaktes Tobb via søknadsskjema på nett, som man finner ved å logge seg inn på Min side hos Tobb;

https://tobb.no/beboer/beboertjenester/bestill-noekkel/

Ekstra nøkkelbrikke for ytterdør fås hos vaktmester. Har man mistet en nøkkelbrikke er det viktig at vaktmester får beskjed, slik at tilgangen til blokka kan fjernes fra brikken, og i så måte hindre uvedkommende i å komme inn.

Navneskilt og postkasse

Ved behov for nytt navneskilt på postkassen og/eller ringeapparat, kontakt vaktmester på mail, med informasjon om hva som skal stå på. Nye skilt dekkes av borettslaget.

Innlåsingsassistanse

Ved behov har borettslaget en avtale med Avarn Security om innlåsingsassistanse.

Beboer/andelseier kan få bistand fra Avarn Security til innlåsing ved bruk av hovednøkkel.

Telefonnummer for assistanse: 916 45 956. Regningen tilfaller beboer/andelseier.

Kjøkken/baderomsvifte

Det er ikke tillatt med elektrisk vifte på bad/wc, eller til luftekanal på kjøkkenet. Blokkene har naturlig avtrekk, noe som gjør at hvis det brukes elektrisk vifte til luftekanaler vil fuktig luft og/eller stekos bli presset inn i andre leiligheter som er tilknyttet samme kanal.

På kjøkken kan man benytte ventilator med kullfilter og omluft.

Tv/internett

Borettslaget har leverandøravtale med Telia om TV og internett. Denne tjenesten inngår i felleskostnaden til hver andelseier. Ved å registrere seg hos Telia får man tilgang til en rabattert pakke, hvor hver enkelt kan endre hastighet på internett og/eller utvalg TV-kanaler innenfor standarden uten ekstra kostnad, eller man kan velge tilleggstjenester for høyere internetthastighet og/eller kanalutvalg, hvor ekstrakostnaden belastes andelseier direkte fra Telia.

Standard-utstyret for internett og TV-boks skal følge leiligheten.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har egen vaktmester for stell og vedlikehold av utearealer, fellesarealer, bygningsmasser, administrative tjenester m.m.

Vaktmesterkontoret befinner seg mellom blokk 3 og 7, og er betjent mellom kl 08 og 15:30 på hverdager.

Kontaktinfo til vaktmester:

Mail: vaktmester.karolinerveien@gmail.com

Telefon: 92425618

Parkering

Parkeringsplassene vi har er merket: KA1, KA2, KA3, KA El-bil. Ved innkjøringen til disse er det skiltet med gjeldende parkeringsregulativ.

Man må ha gyldig parkeringstillatelse for å benytte borettslagets parkeringsplasser. Trondheim Parkering er engasjert av borettslaget til å utføre kontroll, samt å ilegge gebyr for ugyldig parkering.

Ved å søke til styret kan man få tildelt permanent parkeringstillatelse for inntil 2 biler.

Søknad sendes på mail til styret. Merk e-posten med *Parkering*. Det er kun registrert andelseier eller leietaker som kan få tildelt parkeringstillatelse.

Hvis man leier garasje kan man få parkeringstillatelse for kun 1 bil i tillegg (2 biler på uteparkering eller 1 bil i garasje + 1 bil på uteparkering).

Gjesteparkering

Beboer kan selv gi besøkende midlertidig parkeringstillatelse i inntil 24 timer av gangen. Dette gjøres via portalen Smartoblat fra Trondheim Parkering. Tilgang til denne portalen fås ved å sende mail til styret. Merk e-posten med *Gjesteparkering*.

Garasjeleie

Borettslaget har 76 garasjer til utleie. Disse er for øyeblikket under renovering, men de første vil være klar for utleie igjen på nyåret, nøyaktig når vet vi ikke enda da dette er veldig væravhengig. Nærmere informasjon vil komme.

Andelseier kan søke om å leie garasje på gitte vilkår. Det tillates ikke å leie for oppbevaring av annet enn registrerte kjøretøy. Leiepris kr. 950,- pr. mnd. faktureres sammen med felleskostnaden av Tobb. Det er ikke depositum ved leie.

Tildeling av garasje skjer etter ansiennitet i borettslaget (ikke Tobb-nummer).

Søknad om å leie garasje sendes til styret på mail. Merk e-posten med *Garasje*.

Vaskeplass for bil/sykkel

Det er etablert en vaskeplass for biler og sykler ved siden av vaktmesterkontoret. Denne kan benyttes året rundt. Vaskeplassen har godkjent oljeutskiller i forbindelse med avløpet, slik at vaskemidler og avfetting trygt og lovlig kan benyttes.

Elbil og lading

Borettslaget har 9 elbil-ladere til disposisjon, tilknyttet parkeringsplassen KA2. Borettslaget administrerer laderne selv, for å holde ladekostnaden så lav som mulig for våre beboere. Prisen ligger pr. d.d. på kr. 1,50 pr. Kw/h. Samlefaktura for lading sendes ut 2 ganger i året, mai og november.

Ladeplassen har egen parkeringssone; KA Elbil, hvor man trenger en egen parkeringstillatelse. For å benytte lader må man laste ned appen Zaptec og opprette bruker.

Parkeringstillatelse og tilgang til Zaptec-laderne fås ved å sende mail til styret.

Bil som lader må flyttes til ordinær parkering så snart som mulig når ladingen er ferdig.

Utleie

Søknad om utleie av leilighet sendes via Min side hos Tobb:

https://tobb.no/beboer/beboertjenester/utleie-av-bolig/

Tobb informasjon

På Min side i Tobb-portalen finner du oppdatert informasjon om egen bolig, som felleskostnader, forsikring etc, samt informasjon fra styret under **Oppslag.**

https://tobb.bbl.no/minside/

Styrets kontaktinfo

Styret nås primært på mail; styre.karolinerveien@gmail.com

Styret kan også nås med brev i postkassen på vaktmesterkontoret (rødt bygg ved flaggstang-plena).

Styrets leder: Geir Dyrdal

ORDENSREGLER KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

Disse er også å finne på Min side hos Tobb.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene laget.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i borettslagets ordensregler blir fulgt, da disse er retningsgivende for hvordan fellesskapets interesser skal ivaretas, og hvordan trivsel og godt miljø vedlikeholdes.

Ordensreglene er i henhold til borettslagets vedtekter punkt 4-1(5), som sier at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene vedtas og vedlikeholdes av styret. Brudd på ordensreglene kan føre til skriftlig advarsel, som igjen ved gjentatte ganger, i ytterste konsekvens kan føre til salgspålegg/fravikelse av andelen.

Ordensreglene bygger hele tiden på de endringer og erfaringer som tiden viser, og vil derfor være gjenstand for revidering. Nødvendige revideringer vil bli forelagt beboerne, og vil gjelde fra denne dato.

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter.

1. **BRUK AV LEILIGHETEN:**

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne.

b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Tøy eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.

c) Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også til dører til fellesarealer i kjellere.

d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

e) Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Det er likeledes forbudt å kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette forsøpler utearealene.

f) På grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull på ballkongene. Grilling og lignende for øvrig må gjørs på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

g) Når rørleggerarbeider skal utføres, og vannavstenging er påkrevd, skal beboere som tilhører samme oppgang, varsles i god tid før avstenging.

h) Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

i) Sett ikke opp levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

j) Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

k) I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte eller baderomsvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk, og kan spre unødvendig matos og damp gjennom luftekanalen inn til andre leiligheter. For å få utnyttet ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.

l) Borettslaget har sammenkoblet brannvarslingssystem, det er derfor ikke lov å koble ut/ta ned/dekke til detektorene eller avstillingsknapp. Ved feilbruk som utløser alarm og utrykning av vekter vil kostnaden tilfalle andelseier. Ved behov for utkobling av detektor eller avstillingsknapp, ta kontakt med vaktmester i god tid på forhånd.

2. RO I LEILIGHETEN:

a) Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til 07:00.

b) Det må vises hensyn overfor andre beboere i forbindelse med høy musikk, da dette lett forplanter seg i bygget, og kan være til stor sjenanse.

c) Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider forekomme. Ved større rehabiliteringsoppgaver i leiligheten, som eks. meisling ved utskiftning av sluk m.m. skal det varsles i god tid med oppslag på tavla ved ytterdøra.

3. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:

a) Borettslaget har pr dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterkontoret for større avfall. Søppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdør i påvente av at man senere skal gå ut. Miljø-og risikoavfall skal ikke kastes sammen med øvrig avfall, men kastes/leveres på riktig sted (miljøstasjon). Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

b) Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler, dekk, bygningsavfall og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig skal det søkes og godkjennes av borettslagets styre. Beboere som foretar større restaureringsarbeider, som utskifting av kjøkken, m.m. skal selv sørge for å få fjernet det som skal kastes. Dette skal ikke kastes i felles container, eller lagres i borettslagets fellesarealer.

c) De to ytre bodene utenfor hver inngang har som formål å romme beboernes sykler, barnevogn, rullator og evt andre saker som er i daglig bruk. Oppbevaring av dekk, møbler og slikt skal ikke plasseres her.

d) Skap, skohyller, skotøy, m.m skal ikke stå i oppgangene.

4. BILHOLD OG PARKERING:

a) Benytt oppmerkede oppstillingsplasser for beboere av Karolinerveien borettslag, i henhold til skilting. For parkeringstillatelse og søknad om garasjeplass tas kontakt med styret, som administrerer dette. Garasje tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Hver andel kan ha maks 2 parkeringstillatelser. Garasjeplass regnes som 1 tillatelse, og gir ikke tilgang til parkeringsplass. KA2 har 9 plasser foran trafostasjonen som er merket "P for ladbar motorvogn". Disse plassene gjelder kun for ladbar motorvogn med egen tillatelse.

b) Søknad om lading av Ladbar motorvogn sendes til styret via mail: styre.karolinerveien@gmail.com

Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.

Ladbar motorvogn kan stå på ladeplass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre ladeplassen.

c) Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som lagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.

d) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/på-lessing, og ellers andre nødvendige opphold.

e) Mc og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.

f) Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.

g) Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

Info om gjesteparkering:

Parkeringstillatelse for gjester kan gis på 2 måter;

1) Som tidligere med utfylt gjesteparkeringsoblat i papirform. Oblatet er gyldig på oppmerkede plasser KA-1, KA-2, KA-3 og KA-Elbil. Oblatet skal ikke gjenbrukes, og er gyldig i 24 timer. For ny parkeringsdag må nytt oblat brukes. Blokk med gjesteparkeringsoblater får du ved å henvende deg til vaktmester eller mail til styre.karolinerveien@gmail.com

2) Digitalt med Smartoblat. Via Smartoblat.trondheimparkering.no kan man gi parkeringstillatelse til opptil 2 biler i gangen for 24 timer, pr. boenhet. Styret oppretter bruker etter henvendelse på mail til styre.karolinerveien@gmail.com.

Vi minner om at Gjesteparkeringsoblat skal benyttes kun til gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å leie ut gjesteparkering.

Trondheim Parkering er innleid av borettslaget for å håndheve parkeringsreglementet. Deler av kontrollavgiften går tilbake til felleskassen i borettslaget.

5. DYREHOLD:

a) Det skal søkes styret om dyrehold i borettslaget, og dyr skal ikke anskaffes før godkjennelse er gitt.

b) Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesarealets områder.

c) Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

Ordensreglene beskrevet her er en revisjon av tidligere ordensreglement, og blir å gjelde fra og med dagens dato.

HMS-info

I borettslaget ønsker vi å skape et trivelig og trygt bomiljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesareal og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som borettslag må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensingsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til borettslaget ved styret og til den enkelte beboer.

Det er et myndighetskrav for borettslag å informere beboere om HMS-sjekkpunkter en gang pr år. I Karolinerveien har vi vaktmester som tar seg av de fleste av kravene som gjelder fellesområder, for å lette hverdagen for beboerne.

Beboer har ansvar for å:

- Kontrollere at brannverntiltak i leiligheten er i orden og evt melde fra til borettslaget ved mangler.
- Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
- Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.
- Melde fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av boligselskapet.

Borettslag har ansvar for å:

- Etablere og utøve nødvendig internkontroll.
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder.
- Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
- Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeid.

Det gjøres oppmerksom på at den enkelte beboer har selv ansvar for å forsikre sine egne eiendeler.

Et trygt og godt miljø er et felles ansvar!

Karolinerveien Borettslag 28.11.2024.

Vennlig hilsen

Styret, Karolinerveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag

Tid: Tirsdag 04.06.2024 - kl. 18:00
Sted: Astorhuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg, sak 3.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styregodtgjørelsen har normalt blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks), bortsett fra i fjor, da den ble økt med kun 2% (KPI 4,8%) grunnet noe mindre arbeidsbelastning da rehabiliteringsprosjektet nærmet seg ferdig.

Styret foreslår å igjen legge forrige års KPI til grunn for økning av styrehonoraret.

Konsumprisindeks for 2023 var 4,7%.

Nytt beløp blir da: kr. 352.605,- + 4,7% = kr. 369.177,-

Dette utgjør en endring fra kr 1119,- til kr. 1172,- pr. boenhet.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelsen for perioden 2023 - 2024 settes til kr. 369.177,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Kjøkkenhager

Det er fremmet ønske om å etablere noen små kjøkkenhager for selvdyrking av mat/grønnsaker.

Da dette ønskes etablert på fellesarealer må det godkjennes av Generalforsamlingen.

Trondheim kommune har en støtteordning for å etablere slike kjøkkenhager.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner etablering av kjøkkenhager på fellesareal.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette en komite bestående av beboere for å utføre tiltaket.

Administrasjon av kjøkkenhagene faller på styret, som igjen kan delegere oppgaver knyttet til dette til nevnte komite.

Utstyr kostes av borettslaget, men råvarer kostes av den som til enhver tid bruker hagen.

Tiltaket skal evalueres etter 2 år for å kunne gi videre drift.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fått fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning når det er eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

5.3 Honorar til Valgkomitèen for perioden 2023 - 2024

Å være Valgkomitè er en viktig oppgave for både borettslaget og dets styre.

Det har i mange år vært lite eller ingen godtgjøring for denne rollen, som faktisk krever en del tid og arbeid.

Det gjør det heller ikke lettere å verve noen til å påta seg ansvaret når det ikke er noen kompensasjon for tiden man må bruke.

Styret foreslår å godtgjøre en valgkomite med et fast beløp, som indeksreguleres på lik linje med styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen godtgjøres med kr. 12.000,- til sammen for perioden 2023 - 2024

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lise Andresen
Per Inge Aas

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande

6.3 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

21.05.2024
Karolinerveien Borettslag
styret

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		11 782 764	11 222 064	11 783 054	8 065 717
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	5 311 545
Inntekter garasjer		209 644	204 606	210 676	210 676
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 620 234	1 368 360	1 623 500	1 513 000
Andre driftsinntekter	1	115 490	159 063	0	0
Sum driftsinntekter		13 728 132	12 954 093	13 617 230	15 100 938
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 400 959	-1 272 659	-1 309 686	-1 428 787
Styrehonorar	3	-352 605	-345 691	-346 000	-352 605
Avskrivninger		-16 400	-10 379	-10 340	-5 930
Forretningsførerhonorar		-327 070	-326 697	-338 460	-332 945
Honorar administrative tjenester		-184 440	0	-181 200	-179 110
Eksterne honorar	4	-57 114	-48 149	-50 000	-54 000
Kontingent boligbyggelag		-107 400	-106 800	-106 800	-110 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	0	-3 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-148 532	-643 063	-75 000	-186 640
Renholdstjenester		-318 021	0	-355 000	-350 000
Løpende vedlikehold	6	-692 432	-718 190	-1 285 000	-460 000
Periodisk vedlikehold	7	-22 930 648	-39 375 803	-16 499 200	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 728 105	-1 485 213	-1 623 500	-1 513 000
Forsikring		-798 554	-947 383	-1 062 336	-858 290
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 590 014	-1 339 951	-1 391 600	-1 739 300
Eiendomsavgifter		-1 065 290	-1 231 629	-1 280 900	-1 118 555
Energi, felles		-392 621	-264 102	-245 000	-260 000
Andre driftsutgifter	8	-461 608	-357 460	-362 000	-409 200
Sum driftskostnader		-32 571 812	-48 473 171	-26 522 022	-9 961 362
DRIFTSRESULTAT		-18 843 680	-35 519 078	-12 904 792	5 139 576
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		298 566	129 637	91 000	150 000
Finanskostnader		-2 747 070	-643 467	-2 450 958	-3 905 510
Netto finansposter		-2 448 504	-513 830	-2 359 958	-3 755 510
Resultat fnr skattekostnad		-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
Ordinært resultat etter skatt		-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
¡ RSRESULTAT	9, 13	-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
Disponering av totalresultat:		-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
Overført fra annen egenkapital		-17 624 051	-36 032 907	0	0
Overført til udekket tap		-3 668 133	0	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	62 032 612	62 032 612
Maskiner	10	12 835	23 214
Andre anleggsmidler	10	174 604	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	2 192 215	2 147 925
Sum anleggsmidler		64 412 266	64 203 751
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	14 531	98 385
Periodiserte kostnader	11	754 568	1 203 545
Andre fordringer	11	0	34 000
Mellomregning Klare Finans	11	221 524	161 592
Opptjente renter	11	298 566	129 364
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 259 420	522 954
Sum omløpsmidler		3 548 608	2 149 840
SUM EIENDELER		67 960 874	66 353 592

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-3 668 133	17 624 051
Sum egenkapital		-3 636 633	17 655 551
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	62 091 252	34 213 473
Borettsinnskudd	14, 16	5 593 000	5 593 000
Andre innskudd	14, 16	129 000	129 000
Sum langsiktig gjeld		67 813 252	39 935 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 273 549	8 343 438
Skyldig off. myndigheter		128 309	101 309
Forskudd kunder		174 349	165 258
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		131 779	108 047
Påløpte kostnader		76 269	38 699
Annen kortsiktig gjeld		0	5 816
Sum kortsiktig gjeld		3 784 255	8 762 567
Sum gjeld		71 597 507	48 698 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 960 874	66 353 592
Pantstillelser	14	67 684 252	39 806 473

Sted:_____, dato:_____

Geir Arnold N. Dyrdal
Leder

Theresa Luneng Gashi
Styremedlem

Robin Løvoll Troøyen
Styremedlem

Lise Andresen
Styremedlem

Per Inge Aas
Styremedlem

Vedlegg sak 3.

Årsmelding 2023 for Karolinerveien Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Karolinerveien Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Arnold N. Dyrdal
Styremedlem, Lise Andresen
Styremedlem, Per Inge Aas
Styremedlem, Robin Løvoll Troøyen
Styremedlem, Theresa Luneng Gashi
Varamedlem, Simon Chen Dybvik
Varamedlem, Svanhild Reitan Lande

Styrets arbeid i 2023

Styret har i 2023 behandlet 49 enkeltsaker, i tillegg til mange andre henvendelser og oppgaver som det ikke opprettes egen sak av.

Vi har avsluttet den store rehabiliteringen av tak og vinduer.

I juni hadde vi branntilløp på taket i Karolinerveien 7 i forbindelse med taktekkingen. Nødetater var raskt på plass, og entreprenør var også veldig raskt ut med slukkere og gjorde en kjempejobb med å redusere skadeomfanget i påvente av at brannvesenet skulle komme. Vi slapp heldigvis relativt greit i fra det, ingen personskader og kun 4 leiligheter ble berørt. Alle leilighetene er nå ferdig utbedret.

Den lenge pågående saken om hvor vidt Coop skulle få bygge butikk og leiligheter på garasjetomta ble avsluttet, med nei som resultat etter ekstraordinær Generalforsamling.

Det ble etablert ytterligere 5 ladere for elbil på KA2.

Parkeringsplassene KA1, KA2 og KA3 ble merket opp igjen.

Borettslaget har byttet forsikringsselskap tilbake til IF, styret var ikke fornøyd med verken Tryg som forsikringselskap eller deres entreprenører som utførte skadearbeid. IF har nå samarbeid med Tobb, som gjør forsikringssaker enklere og raskere å behandle for borettslaget.

Styret har reforhandlet avtalen med Telia, som gav oss bedre betingelser og utvalg for beboerne, samt lavere pris.

Det er utført rørspyling og Vannsjekk.

Det er utført El-kontroll.

Styret i Karolinerveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Astorhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Geir Dyrdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lise Andresen

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

Vedtak:
Valgt ble: Gry Karin Karlsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 24

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 26

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkning.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg, sak 3.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styregodtgjørelsen har normalt blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks), bortsett fra i fjor, da den ble økt med kun 2% (KPI 4,8%) grunnet noe mindre arbeidsbelastning da rehabiliteringsprosjektet nærmet seg ferdig.

Styret foreslår å igjen legge forrige års KPI til grunn for økning av styrehonoraret.

Konsumprisindeks for 2023 var 4,7%.

Nytt beløp blir da: kr. 352.605,- + 4,7% = kr. 369.177,-

Dette utgjør en endring fra kr 1119,- til kr. 1172,- pr. boenhet.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 369177,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Kjøkkenhager

Det er fremmet ønske om å etablere noen små kjøkkenhager for selvdyrking av mat/grønnsaker.

Da dette ønskes etablert på fellesarealer må det godkjennes av Generalforsamlingen.

Trondheim kommune har en støtteordning for å etablere slike kjøkkenhager.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner etablering av kjøkkenhager på fellesareal.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette en komite bestående av beboere for å utføre tiltaket.

Administrasjon av kjøkkenhagene faller på styret, som igjen kan delegere oppgaver knyttet til dette til nevnte komite.

Utstyr kostes av borettslaget, men råvarer kostes av den som til enhver tid bruker hagen.

Tiltaket skal evalueres etter 2 år for å kunne gi videre drift.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fått fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning når det er eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

5.3 Honorar til Valgkomitèen for perioden 2023 - 2024

Å være Valgkomitè er en viktig oppgave for både borettslaget og dets styre.

Det har i mange år vært lite eller ingen godtgjøring for denne rollen, som faktisk krever en del tid og arbeid.

Det gjør det heller ikke lettere å verve noen til å påta seg ansvaret når det ikke er noen kompensasjon for tiden man må bruke.

Styret foreslår å godtgjøre en valgkomite med et fast beløp, som indeksreguleres på lik linje med styrehonoraret.

Vedtak:
Valgkomiteen godtgjøres med kr. 12.000,- til sammen for perioden 2023 - 2024.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lise Andresen
Per Inge Aas

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Per Inge Aas

Simon Chen Dybvik

Svanhild Reitan Lande

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Robin Løvoll Troøyen

Kristina Falmår

6.3 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret velger delegater.

Protokoll for Karolinerveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Arnold N. Dyrdal (sign.)	04.06.2024
Sekretær	Lise Andresen (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Geir Arnold N. Dyrdal (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Gry Karin Karlsen (sign.)	05.06.2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250097 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Johan Falkbergets vei 9C, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 35 i KAROLINERVEIEN BORETTSLAG, org.nr. 948722585, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35250097
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.04.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no