

Velkommen til

Karolinerveien 4 A, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Karolinerveien 4 A
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-	**BRA/BRA-i**	91 / 83 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 499 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	363 131,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 862 627,-	**Byggeår**	1967
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 611,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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
Karolinerveien 4 A, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 188 i KAROLINERVEIEN BORETTSLAG, org.nr. 948722585, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 853 131,-
Prisantydning	kr	3 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	363 131,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 862 627,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 870 527,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 611,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 1 311,-
Felleskostnad avdrag: 369,-
Felleskostnad driftsdel: 3 451,-
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler: 480,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 85 673 001,- pr 04-05-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 60308132776, Nordea Bank Norge ASA
ANNUITET STANDARD
Rentesats per 04.05.2026: 4.75% pa.
Saldo per 04.05.2026: 85 673 001
Andel av saldo: 363 132
Mangler informasjon for terminberegning
Flytende rente
Løpetid 3 år med avdragsstruktur over 30 år. BRL har til hensikt å refinansiere ved endt løpetid.

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

Sikringsordning
Boligselskapet er med i sikringsordning.

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 8 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
2
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
3

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass, men det kan tildeles etter søknad. Det er god kapasitet på parkeringsplasser i borettslaget.

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.

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

Byggeår
1967 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
3. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, toalettrom, stue og 2 stk. soverom.

Kjelleretasje.
Eksternt bruksareal: 2 stk. boder.

Standard
3. etasje

Entré:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt betong i himling. Innredning: Dusjnisje med glassvegg og glassdør og veggmontert dusjgarnityr. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil. Veggskap.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling. Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Varmtvannsbereder. Integrert: Oppvaskmaskin.

Toalettrom:
Flis på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling. Innredning: Gulvmontert toalett. Håndvask.

Stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 1:
Heltre på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 2:
Heltre på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Havstad - medianen mellom Bymarka og sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til Metrobuss, et rikt utvalg av dagligvarebutikker, samt at skisporet opp til Bymarka starter like ved Astorbanen. Det er også kort veg til skole og barnehager.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 23 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. Buss 13 går også hyppig fra Havstad og via St. Olavs hospital. Estimert tid på Atb.no er ca. 13 minutter fra Havstad til Trondheim Torg (Kongens gate).

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det estimert 15 minutter på sykkel til Studentersamfundet.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparete skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen et godt alternativ, og er ca. 5 minutter unna med bil.

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

Servicefunksjoner
Like ved leiligheten har man Havstad Senter som byr på dagligvarehandel og post. Rema 1000 på Havstein ligger bare noen hundre meter fra leiligheten. Det er også kort veg til butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, MENY, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Sabrura, Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1967, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. 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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 26.06.2021.

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av nytt garasjeanlegg på
garasjefelt 2 datert 01.12.2025

Det foreligger igangsettingstillatelse for søknad om utvidelse av eksisterende balkonger datert 06.04.1999

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og pipe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D - GUL

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 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende

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 er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- 5001 r20240007 Johan Bojers vei 14 og 16:
Hensikten er å legge til rette for fortetting ved å erstatte to eneboliger med tre leilighetsbygg med inntil 23 boenheter.

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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi
kr 1 035 712,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 142 849,-.

Andel felles formue
kr 8 612,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 04-05-2026

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Eva Overholt

Heftelser og servitutter
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
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad. (dette er ikke søknadspliktig)
- Soverom 1 er utvidet mot soverom 2. (dette er ikke søknadspliktig).
- Dør mellom bad og kjøkken er tettet igjen. (dette er ikke søknadspliktig)

BORETTSLAGETS ØKONOMISKE STATUS 2025:
Driftsinntekter: 15 827 612,-
Driftskostnader: -11 664 428,-
Driftsresultat: 4 163 184,-
Årsresultat: -266 802,-

BORETTSLAGETS BUDSJETT 2026:
Driftsinntekter: 17 362 763,-
Driftskostnader: -10 625 902,-
Driftsresultat: 6 736 861,-
Årsresultat: 2 294 852,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 022,-
Fotograf kr. 4 000,-
Tilstandsrapport kr. 9 300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 714,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Fyksen Takst
- Fotograf: Julian Nonstad

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst den 20-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG3).

TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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:
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?: 2002
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2002, antar det er gjort av fagfolk men mangler dokumentasjon
(Denne informasjonen er hentet fra egenerklæringen fra salgsoppgave fra 2022)
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Det er montert mekanisk avtrekk på bad og toalett av en tidligere eier, noe som egentlig ikke er tillatt i borettslaget. Mangler dokumentasjon på når og av hvem dette er utført, men antar dette har blitt montert ifbm rehab bad i 2002

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?: 2022
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet kjøkkenkran. Mangler dokumentasjon.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Er byttet kullfiltervifte på kjøkken
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny integrert oppvaskmaskin på kjøkken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
3
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall, men forrige eier har opplyst om at stikkontakt på balkong ble fjernet pga manglende jording. Informert om at dette ble gjort av faglært men mangler dokumentasjon.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdør byttet ifbm rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Gjelder også vindu til kjellerbod
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av brannvarslingsanlegg 2021/2022 ifbm reabiliteringsprosjekt i borettslaget
Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Veggkleding i gang ble byttet, og det ble satt opp ny støydempende lettvegg mellom soverommene og garderobe
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og tak ble malt av nåværende eier
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Terrassebord på balkong ble byttet til vedlikeholdsvennlig termofuru.

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
- tilstandsrapport datert 20.05.2026
- energiattest datert 20.05.2026
- egenerklæring 12.05.2026
- byggegodkjente tegninger
- igangsettingstillatelse for utvidelse av veranda datert 06.04.1999
- ferdigattest for riving og oppføring av nytt garasjeanlegg datert 01.12.2025
- kommuneplanens arealdel
- kommuneplan
- planoversikt
- vedtekter
- husordensregler
- Innkalling til ordinær generalforsamling
- protokoll 2025

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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















958
AEG


BOSCH




HAIR
& BODY
WASH






WILLIAM MORRIS
KOLIBRI



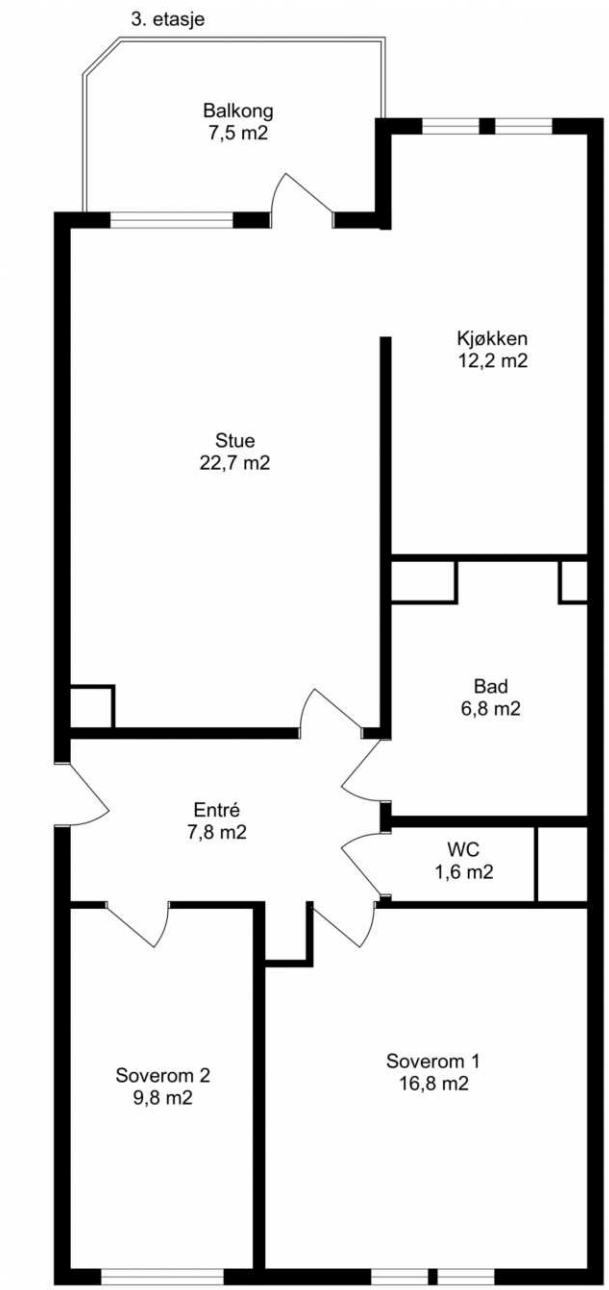



LOFOTEN









FYKSEN TAKST

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 201
Andelsnummer 188

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22062-1552 **Eiendomsverdi ref nr:** WH6672

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum

FYKSEN TAKST

Medlem av Norsk takst

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.

Fyksen Takst AS

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Hans C. Mæhlum

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

FYKSEN TAKST

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

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 • 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 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

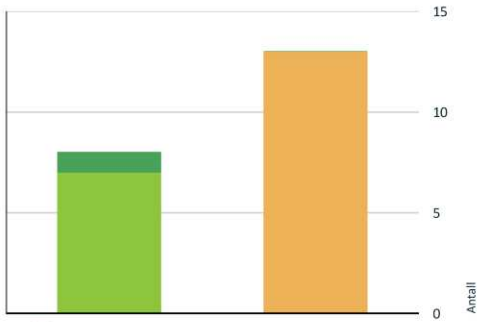
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad. (dette er ikke søknadspliktig)
- Soverom 1 er utvidet mot soverom 2. (dette er ikke søknadspliktig).
- Dør mellom bad og kjøkken er tettet igjen. (dette er ikke søknadspliktig)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glatte flater, er av ukjent alder.
Balkongdører i tre med 3-lags glass, er datert 2022

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er av stål og betong fra 1999 i følge byggesaksmappe. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverket er av plater.
Avrenning fra gulvflate og evt tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

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 iht. 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 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater er av ukjent alder og består av parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres slitt parkett i form av riper og hakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sliping/overflatebehandling eller utskifting av slitt parkettgulv anbefales for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere består av betong fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår i stuen uten ildsted tilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige dører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes fuktsvelling nederst på dørbladet til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av dørblad med fuktsvelling anbefales.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2002 i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt flate i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Jernsluk fra byggeår i dusjsonen og ved vaskemaskin. Det er ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd samt alder på membran, tilsier at det hersker usikkerhet om vegger og overganger i våtsoner har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ved neste oppussing anbefales det utskifting av sluk.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med glassvegg og glassdør og veggmontert dusjgarnityr.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil. Veggskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing bør vurderes fremfor videre vedlikehold.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er oppført i betong.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Varmtvannsbereder. Ventilator. Integrert: Oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk og luftutskiftning på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er av ukjent alder.
Rommet ventileres med elektrisk avtrekk.
Rommet er innredet med gulvmontert WC, håndvask med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i kjeller.

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.

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

Boligen har montert elektrisk vifte fra toalettrom og bad. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk/elektrisk avtrekk fra rommene, nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er montert i kjøkkenbenken. El-tilkoblingen var ikke tilgjengelig.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Selger har fremlagt el-tilsynsrapport uten avvik datert 9.11.2022 fra det lokale el-tilsyn.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Innhenting/utarbeidelse av manglende samsvarserklæringer anbefales.

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 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

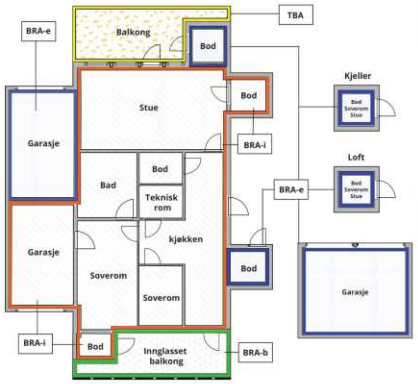
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	83			83	8
Kjeller		8		8	
SUM	**83**	**8**			**8**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Bad og vaskerom er slått sammen og benyttes som bad. (dette er ikke søknadspliktig)
- Soverom 1 er utvidet mot soverom 2. (dette er ikke søknadspliktig).
- Dør mellom bad og kjøkken er tettet igjen. (dette er ikke søknadspliktig)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Eva Overholt	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Karolinerveien 4 A

Hjemmelshaver
Karolinerveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAROLINERVEIEN BORETTSLAG	948722585			Overholt Eva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
188

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Karolinerveien 4 A , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	**Karolinerveien 4A, 7021 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298187**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182770299**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **201**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 585 kWh**

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

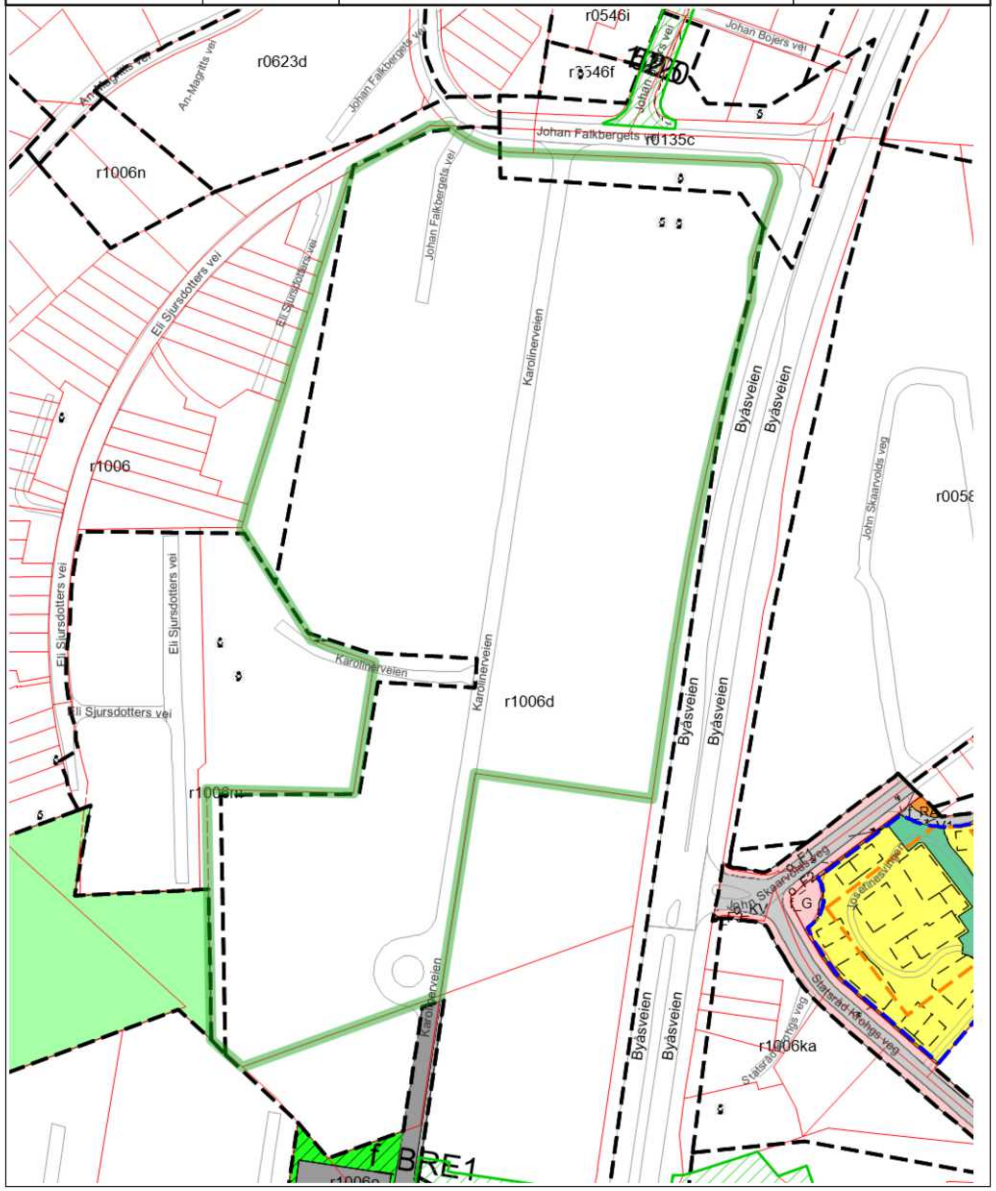
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

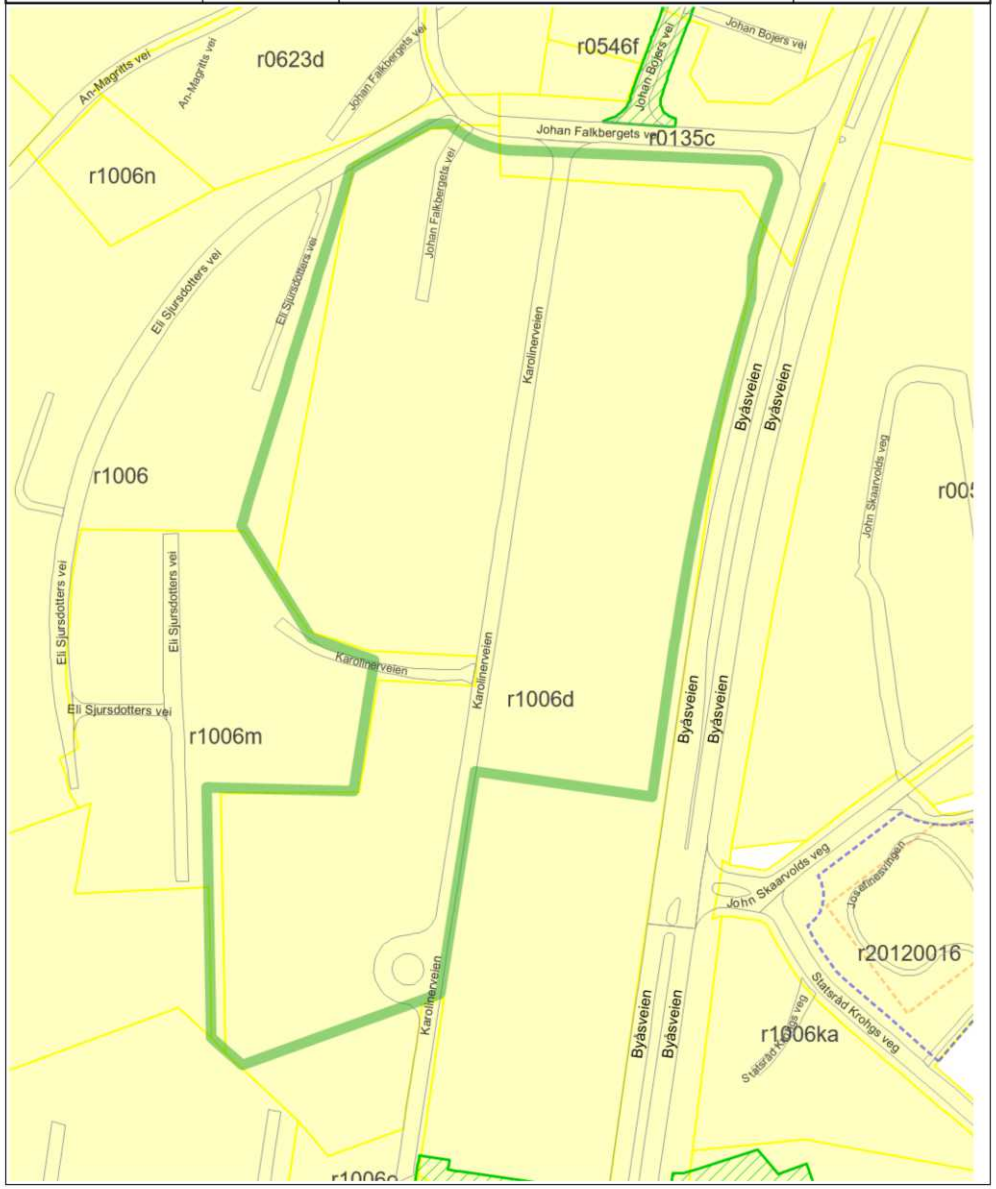
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- 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 9A 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

MARTIN FISKVIK

Stubbanvegen 45
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tommy Husby	BYGG-24/81676 oppgis ved alle henvendelser	Martin Fiskvik	01.12.2025

Karolinerveien Borettslag, ferdigattest for riving og oppføring av nytt garasjeanlegg på garasjefelt 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96/201/0/0
Bygningsnummer:	21035335, 301369651, 301369649
Ansvarlig søker:	MARTIN FISKVIK
Tiltakshaver:	KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tommy Husby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: plan, snitt og fasader, ny
situasjonskart med ny arrondering Rev 09.07.24

Kopimottaker: KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.11.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder riving av garasjeanlegg og oppføring av nytt garasjeanlegg slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/81676-6, datert 23.07.2024.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling.
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0521/99

PROFIL-FASADE AS
Vestre Rosten 88 B
N-7075 TILLER

IGANGSETTINGS-TILLLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Monica Gulbrandsen	99/04447/621 oppgis ved alle henv.		06.04.1999

JOHAN FALKBERGETS VEI 9, SØKNAD OM UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BALKONGER

Byggested: Johan Falkbergets vei 9 Gnr.: 96/201
Ansvarlig søker: Profil-Fasade AS
Tiltakshaver: Karolinerveien Borettslag

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

Innledning:
Søknaden er mottatt 17.02.1999.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato og 05.03.1999 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 13.01.1999.

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger med 0,85 meter samt bytte av rekkverk. Balkongene får en brystningsplate med fargekode pp2014 (profilfasadens kodesystem).

Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
Profil-Fasade AS, Org.nr. 939.698.868.
Foretaket har sentral godkjenning, men ikke i alle koder.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1006 d, "Bebyggelsesplan for Havsteinaunet...", stadfestet 07.09.1965 med bestemmelser fra reguleringsplan R 1006, "Reguleringsplan for eiendommene Havstad - Havsteinaunet m.fl. på Byåsen", stadfestet 14.12.1964.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men vil likevel bemerke følgende til utforming av tiltaket:

Huset har i dag balkonger som nesten er i flukt med fasaden. De nye balkongene vil stikke 0,85 meter ut fra fasaden, og dette vil medføre mindre lys til etasjen under.
Det ene av balkongens hjørner har en knekk, og dette fører til et noe urolig fasadeuttrykk. Byggesakskontoret hadde foretrukket balkongene uten et knekt hjørne, men ser det ikke som et hinder for å godkjenne tiltaket dersom de ellers har et samstemt uttrykk.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.03.1999. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
Profil-Fasade AS, Org.nr. 939.698.868. SØK210.2, UTF200.2, KUT200.2.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontroll-dokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

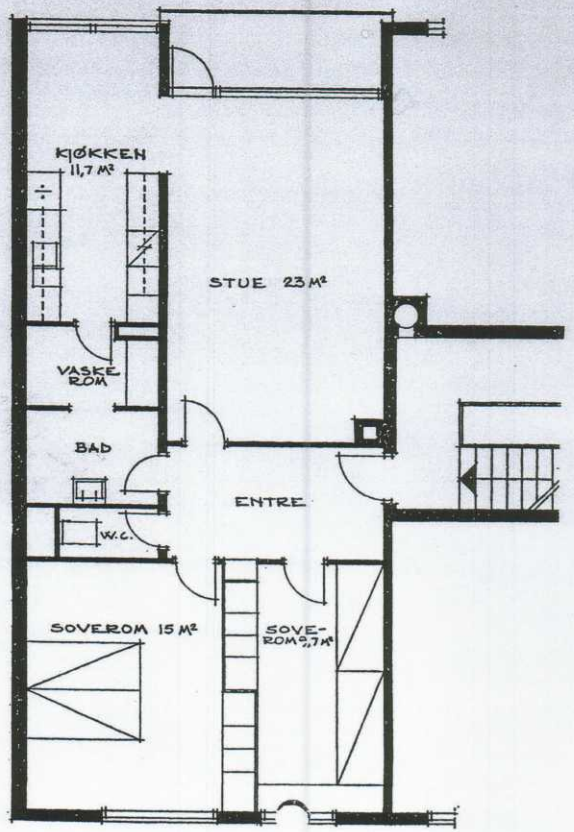
Liv Svare
seksjonsleder

Monica Gulbrandsen
saksbehandler

vedlegg

033583/99

LEILIGHETSPLANER



TYPE A

(126 leiligheter) 3 rom, kjøkken, vaskerom, bad, wc og entré.

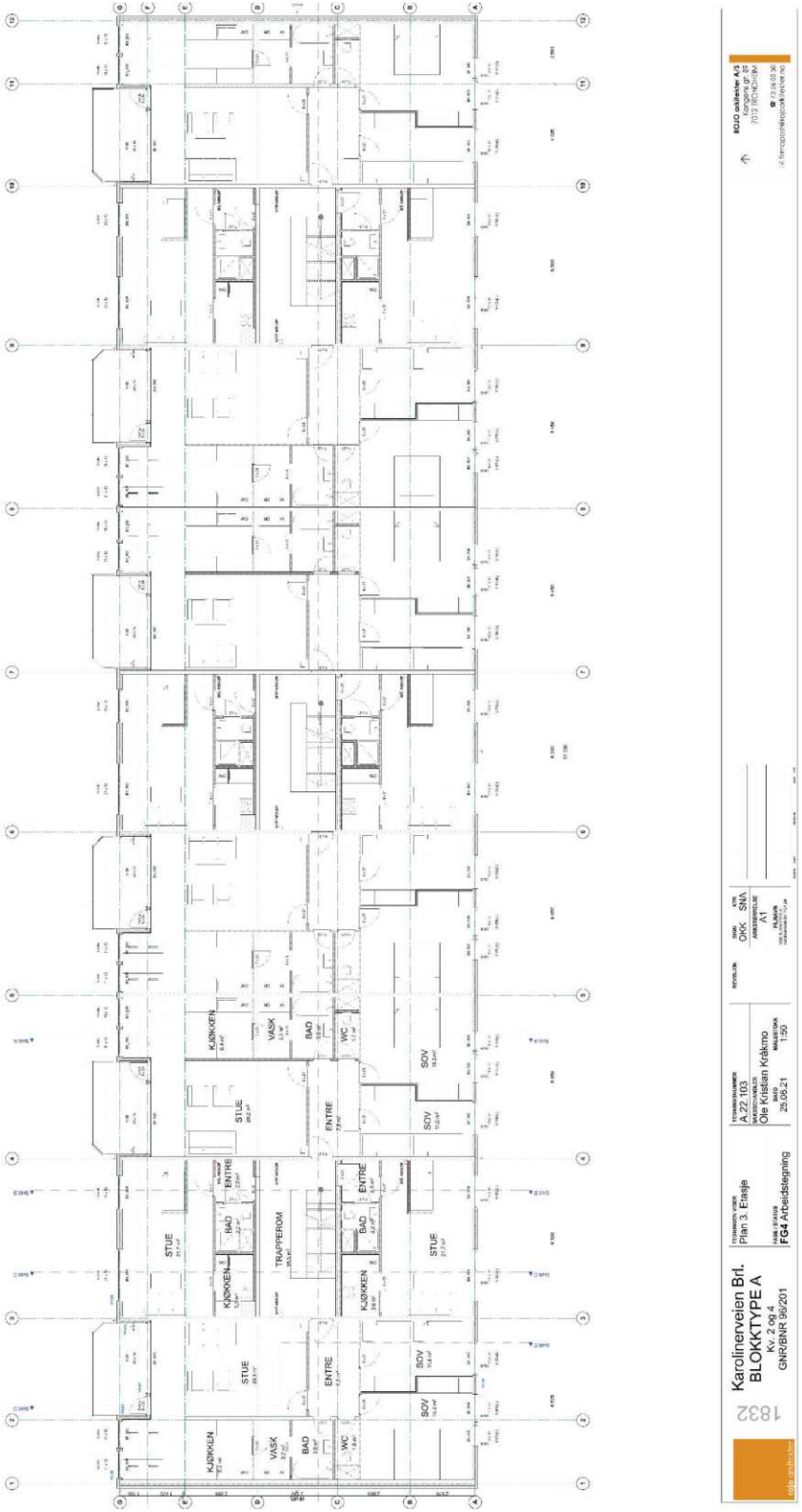
Oppr. innskudd kr. 25.000,-

Boligflate: ca. 78 m²

	Leilighet nr.		
J. Falkb. v. 9:	1 - 3*	4 - 7*	8 - 11*
	16 - 18*	19 - 22*	23 - 26*
	31 - 33*	34 - 37*	38 - 41*
Karolinervn. 1:	46 - 48*	49 - 52*	53 - 56*
	61 - 63*	64 - 67*	68 - 71*
	76 - 78*	79 - 82*	83 - 86*
Karolinervn. 2:	91* - 93	94* - 97	98* - 101
	106* - 108	109* - 112	113* - 116
	121* - 123	124* - 127	128* - 131
Karolinervn. 3:	136 - 138*	139 - 142*	143 - 146*
	151 - 153*	154 - 157*	158 - 161*
	166 - 168*	169 - 172*	173 - 176*

Karolinervn. 4:	181* - 183	184* - 187	188* - 191
	196* - 198	199* - 202	203* - 206
	211* - 213	214* - 217	218* - 221
Karolinervn. 7:	226 - 228*	229 - 232*	233 - 236*
	241 - 243*	244 - 247*	248 - 251*
	256 - 258*	259 - 262*	263 - 266*
Karolinervn. 9:	271 - 273*	274 - 277*	278 - 281*
	286 - 288*	289 - 292*	293 - 296*
	301 - 303*	304 - 307*	308 - 311*

*) planen speilvendt.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Astorhuset på Havstad

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen taes til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styregodtgjørelsen har normalt blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks). Konsumprisindeks for 2024 var 2,3%. Nytt beløp blir da: kr. 369177,- + 2,3% = kr. 377668,-. Dette utgjør en endring fra kr 1172,- til kr. 1199,- pr. andel.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2024 - 2025 fastsatt til totalt kr: 377668,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring 1 - Nøkkelsystem

Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nøkkelsystem/låskasse inn til hver leilighet bør delvis være andelseiers ansvar. Vi byttet system for noen år siden, og det er viktig å holde dette oppdatert. Ved salg, hvis systemet mangler en eller flere nøkler, ønsker styret at andelseier plikter å koste ny låssylinder med 2 nøkler innenfor samme system som borettslaget bruker, for å opprettholde kontinuitet i systemet.

Forslag til vedtak: Vedtekt **5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt** får følgende tillegg:

Nøkkelsystem/låskasse inn til hver leilighet er andelseiers ansvar. Ved salg, hvis systemet mangler en eller flere nøkler, plikter andelseier å koste ny låssylinder med 2 nøkler innenfor samme system som borettslaget allerede bruker.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.2 Vedtektsendring 2 - Branndør 4. etg

Branndører veranda 4. etg.

Under rehabiliteringen i 21/22 ble det etablert branndører på verandaene i 4. etg. for å gi rømningsvei. Styret mener det er hensiktsmessig at andelseier har ansvar for at denne branndøra holdes fri for gjenstander og snø på sin egen veranda, slik at den til enhver tid kan åpnes og rømningsveien er tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Vedtekt **5 - 1 (3) Andelseiers vedlikeholdsplikt** får følgende tillegg:

Andelseier har ansvar for at branndør på veranda i 4. etg holdes fri for gjenstander og snø, slik at den til enhver tid kan åpnes.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.3 Vedtektsendring 3 - Godtgjøring valgkomitè

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.
Beløpet for 2024 var kr. 12000,-. Med KPI på 2,3% blir nytt beløp kr. 12583,-

Forslag til vedtak: Vedtekt **9 - 4 saker som skal behandles på ordinær generalforsamling** får følgende tillegg:

- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomitè

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Valgkomitè for 2025 godtgjøres med kr. 12853,-

5.4 Kameraovervåkning fellesarealer

Vi har til tider vært mye plaget med innbrudd i boder i fellesarealene.Et relativt rimelig tiltak kan være å sette opp kameraovervåkning i kjellerarealene.

Formålet med kameraovervåkningen er eiernes sikkerhet og skal forebygge/forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar og eiendeler i bod. Styret vurderer tiltaket til å være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå flere uønskede hendelser. Det skal filmes 24 timer i døgnet med skylagring av opptak for å oppnå formålet.

Som et prøveprosjekt foreslår styret å sette opp dette i blokk 2 og 4, da disse har vært spesielt utsatt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette opp kameraovervåkning i fellesarealer i kjelleren i blokk 2 og 4 som et prøveprosjekt. Prøveprosjektet evalueres og stemmes over på neste ordinære generalforsamling.

Styret får videre fullmakt til å avtale endelige retningslinjer og løsning med hensyn til
plassering av kameraer for optimal dekning, opptak -og sletterutiner samt å inngå andre
avtaler og tiltak i denne forbindelse som måtte være nødvendig.

Gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og regelverk knyttet til datasikkerhet og
personvernlovgivning skal overholdes.

Opptak blir automatisk slettet etter 1 uke.

Opptak hentes ut kun ved reell hendelse, for å legges med som bevis til politiet ved anmeldelse.

Styret anbefaler at det tilføyes kameraovervåking i borettslagets vedtekter med nytt punkt 1-3 Kameraovervåking:

1-3 Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Geir Arnold N. Dyrdal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Theresa Luneng Gashi

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kristina Arntzen Falmår
Robin Løvoll Troøyen

6.4 Valgkomite for 1 år

6.5 3 delegerte 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.

04.04.2025
Karolinerveien Borettslag
styret

Karolinerveien Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 065 596	11 782 764	8 065 717	8 495 572
Felleskostnader kapitaldel		5 311 740	0	5 311 545	4 881 689
Inntekter garasjer		163 548	209 644	210 676	532 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 508 220	1 620 234	1 513 000	1 513 008
Andre driftsinntekter	1	172 925	115 490	0	150 000
Sum driftsinntekter		**15 222 029**	**13 728 132**	**15 100 938**	**15 572 269**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 469 974	-1 400 959	-1 428 787	-1 451 154
Styrehonorar		-369 177	-352 605	-352 605	-369 177
Avskrivninger		-48 859	-16 400	-5 930	-53 315
Forretningsførerhonorar		-332 945	-327 070	-332 945	-343 940
Honorar administrative tjenester		-193 036	-184 440	-179 110	-189 550
Eksterne honorar	3	-151 008	-57 114	-54 000	-54 000
Kontingent boligbyggelag		-115 050	-107 400	-110 000	-115 050
Kontingent/felleskostnader		0	0	-3 000	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-298 648	-148 532	-186 640	-171 500
Renholdstjenester		-400 430	-318 021	-350 000	-357 150
Løpende vedlikehold	5	-726 119	-692 432	-460 000	-460 000
Periodisk vedlikehold	6	-7 030 420	-22 930 648	-600 000	-17 757 840
Elektroniske fellesavtaler		-1 517 208	-1 728 105	-1 513 000	-1 588 600
Forsikring		-1 101 197	-798 554	-858 290	-1 264 240
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 065 504	-1 590 014	-1 739 300	-2 100 900
Eiendomsavgifter		-1 085 776	-1 065 290	-1 118 555	-1 140 000
Energi, felles		-382 808	-392 621	-260 000	-330 000
Andre driftsutgifter	7	-756 942	-461 608	-409 200	-365 000
Sum driftskostnader		**-18 045 101**	**-32 571 812**	**-9 961 362**	**-28 111 416**
DRIFTSRESULTAT		**-2 823 073**	**-18 843 680**	**5 139 576**	**-12 539 147**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		313 278	298 566	150 000	300 000
Finanskostnader		-3 944 583	-2 747 070	-3 905 510	-3 935 556
Netto finansposter		**-3 631 305**	**-2 448 504**	**-3 755 510**	**-3 635 556**
Resultat før skattekostnad		**-6 454 378**	**-21 292 184**	**1 384 066**	**-16 174 703**
Ordinært resultat etter skatt		-6 454 378	-21 292 184	1 384 066	-16 174 703
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-6 454 378**	**-21 292 184**	**1 384 066**	**-16 174 703**
Disponering av totalresultat:		-6 454 378	-21 292 184	1 384 066	-16 174 703
Overført fra annen egenkapital		0	-17 624 051	0	0
Overført til udekket tap		-6 454 378	-3 668 133	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	62 032 612	62 032 612
Maskiner	9	35 100	12 835
Andre anleggsmidler	9	138 479	174 604
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	0	2 192 215
Sum anleggsmidler		**62 206 191**	**64 412 266**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	33 007	14 531
Periodiserte kostnader	10	797 283	754 568
Mellomregning Klare Finans	10	206 477	221 524
Opptjente renter	10	313 278	298 566
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	5 531 403	2 259 420
Sum omløpsmidler		**6 881 447**	**3 548 608**
SUM EIENDELER		**69 087 638**	**67 960 874**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-10 122 511	-3 668 133
Sum egenkapital		**-10 091 011**	**-3 636 633**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	71 965 156	62 091 252
Borettsinnskudd	13, 15	5 593 000	5 593 000
Andre innskudd	13, 15	37 500	129 000
Sum langsiktig gjeld		**77 595 656**	**67 813 252**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		962 308	3 273 549
Skyldig off. myndigheter		117 994	128 309
Forskudd kunder		239 603	174 349
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		137 113	131 779
Påløpte kostnader		42 608	76 269
Annen kortsiktig gjeld		83 367	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 582 993**	**3 784 255**
Sum gjeld		**79 178 649**	**71 597 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 087 638**	**67 960 874**
Pantstillelser	13	77 558 156	67 684 252

Sted:_____, dato:_____

Geir Arnold N. Dyrdal Leder	Theresa Luneng Gashi Styremedlem	Svanhild Reitan Lande Styremedlem
Simon Chen Dybvik Styremedlem	Per Inge Aas Styremedlem	

Årsmelding 2024 for Karolinerveien Borettslag

Årsmelding Karolinerveien borettslag 2024

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Karolinerveien Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Arnold N. Dyrdal
Annet, Jan Arve Voldhagen
Styremedlem, Simon Chen Dybvik
Styremedlem, Per Inge Aas
Styremedlem, Svanhild Reitan Lande
Styremedlem, Theresa Luneng Gashi
Varamedlem, Robin Løvoll Troøyen
Varamedlem, Kristina Arntzen Falmår

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2024 behandlet 45 enkeltsaker, i tillegg til mange henvendelser som det ikke opprettes sak av.

En av sakene har vi måttet behandle i rettssystemet. Styreleder har i den forbindelse representert borettslaget i Tingretten ved 2 anledninger. Saken er enda ikke avgjort ved utgangen av 2024, og vil fortsette i Lagmannsretten i 2025.

Vi satte i gang en lenge utsatt men nødvendig fornying av garasjene, dette arbeidet har pågått nærmest hele 2024, med planlegging, befaringer, anbudsrunder, møter med Tobb og finansieringsinstitusjoner, møter med arkitekt og leverandører, byggemøter m.m. Prosjektet er i utgangen av 2024 i rute, hvor de 64 gamle garasjene på felt 1 er revet, grunnarbeid og planering utført, støping av fundamenter er ferdigstilt og strømtilførsel er klargjort. Ferdigstillelse av felt 1 er beregnet til månedskifte april/mai 2025.

Vi har også satt i gang en nødvendig fornying av vaktmesterkontor/servicebygg. Her er det først hentet inn priser og vurdert oppussing, men som med garasjene er det ulønnsomt å flikke på det gamle, og det ble avgjort å bygge nytt. Vi har gjort ferdig planlegging, anbudsrunde, byggesøknad og godkjenninger fra offentlige instanser, og byggestart er beregnet til våren 2025, etter garasjefelt 1 er ferdig. Byggetid beregnet til ca 4 måneder.

Det ble utført vask av fasadene på alle 7 blokker.

Det ble utført periodisk kontroll av brannslukkere i alle leiligheter og fellesareal.

Vi hadde firmaet Trefolk til å vurdere, beskjære og gjøre nødvendig felling av trær på vår tomt. De vil komme tilbake våren 2025 for å replante trær som erstatning for de som ble felt.

Vi har byttet forsikringsselskap igjen, da IF varslet en voldsom økning i premie. Etter flere møter ble Gjensidige valgt som ny forsikringspartner, med en reell kostnadsbesparelse på ca. kr. 250.000,- i forhold til å beholde IF.

Det ble utført kontroll av elektriske anlegg i fellesarealer.

Det er gjort forberedelser mht. kjøkkenhager som ble besluttet på årsmøtet, men vi rakk ikke å få etablert selve hagene, det blir gjort til våren 2025.

Vi har utviklet et informasjonshefte som inneholder praktisk informasjon og svar på

forskjellige dagligdagse spørsmål knyttet til borettslaget vårt. Dette er lastet opp på Min side i Tobb-portalen, samt på vår facebookside. Skrivet vil bli oppdatert ved behov.

Den gamle vedlikeholdsplanen for 2015 - 2025 er fullført, og arbeidet med ny langtids plan for 2025 - 2035 er i gang.

Styret i Karolinerveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

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.

Dette er valgkomitéens innstilling

- Styreleder for 2 år - Geir Dyrdal
- Styremedlem for 2 år - Theresa Gashi
- Varamedlem for 1 år (1 vara) - Kristina Falmår
- Varamedlem for 1 år (2 vara) - Trond Rypdal

Mvh Valgkomiteen Karolinerveien Borettslag

ved Kine Knudsen og Oda Kolby

Innkalling til ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag

Tid: Torsdag 07.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Astorbygget ved Astorbanen på Havstad

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen taes til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styregodtgjørelsen har de siste årene blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks). KPI for 2025 var 2,7%, nytt beløp blir da: kr. 377668,- +2,7% = kr. 387865,-. Dette utgjør en endring fra kr. 1199,- til kr. 1231,- pr. andel.

Etter en undersøkelse med Tobb om gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med liknende størrelse som vårt, ble det konkludert med at vi ligger godt under gjennomsnittet, og har gjort det i lengre tid.

Gjennomsnittet i sammenliknbare borettslag for 2025 var kr. 1335,- pr. andel (variasjon mellom kr. 1189,- og 1481,- pr. andel).

Styret foreslår å legge størrelsen på styrehonoraret for 2026 til gjennomsnittet, hverken mer eller mindre. For 2026 vil det da si; snittet for 2025 pluss fjorårets KPI på 2,7%, som tilsvarer kr. 431879,-.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2025-2026 fastsettes til kr. 431879,-

5. Godtgjørelse til valgkomite

Godtgjørelse til valgkomite.

Beløpet for 2025 var kr. 12583,-

Med en regulering for KPI på 2,7% blir beløpet for 2026 kr. 12923,-

Forslag til vedtak: Valgkomitè for 2026 godtgjøres med kr. 12923,-

Styrets innstilling: Valgkomitè for 2026 godtgjøres med kr. 12923,-

6. Sak fra styret - Kameraovervåkning fellesarealer

Kameraovervåkning fellesarealer.

Generalforsamlingen 2025 vedtok et prøveprosjekt med kameraovervåkning av fellesarealer i kjellerne i blokk 2 og 4, som skulle evalueres og stemmes over om videre drift på Generalforsamling 2026.

Overvåkningen er enda ikke igangsatt, derfor har vi ikke noe grunnlag for evaluering. Styret foreslår å utvide prøveprosjektet med 1, ett år, frem til Generalforsamlingen 2027 for evaluering og bestemme videre drift.

Forslag til vedtak: Prøveprosjektet med kameraovervåkning i blokk 2 og 4 utvides med 1, ett år, frem til neste års Generalforsamling.

7. Valg

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

De som er på valg er:

Styremedlemmer:
Svanhild Reitan Lande
Simon Chen Dybvik
Per Inge Aas

Varamedlemmer:
Kristina Arntzen Falmår
Trond Thomas Rypdal

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Inge Aas
Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande

Forslag til vedtak: **Valgkomitèens innstilling:**
Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande
Per Inge Aas

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kristina Arntzen Falmår
Trond Thomas Rypdal

Forslag til vedtak: **Valgkomitèens innstilling:**
Trond Thomas Rypdal
Ole Bach

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Kari Vordahl

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens innstilling:**
Kari Vordahl
Ragnhild Kristine Kjærstad

7.4 3 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

28.04.2026
Karolinerveien Borettslag
styret

Karolinerveien Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 496 264	8 065 596	8 495 572	9 769 908
Felleskostnader kapitaldel		4 880 736	5 311 740	4 881 689	4 754 395
Inntekter garasjer		513 638	163 548	532 000	898 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 508 220	1 508 220	1 513 008	1 820 160
Andre driftsinntekter	1	428 754	172 925	150 000	120 000
Sum driftsinntekter		**15 827 612**	**15 222 029**	**15 572 269**	**17 362 763**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 872 656	-1 469 974	-1 451 154	-1 532 898
Styrehonorar		-377 668	-369 177	-369 177	-388 998
Avskrivninger		-356 669	-48 859	-53 315	-77 253
Forretningsførerhonorar		-343 932	-332 945	-343 940	-359 000
Honorar administrative tjenester		-140 249	-193 036	-189 550	-150 000
Eksterne honorar	3	-136 636	-151 008	-54 000	-44 000
Kontingent boligbyggelag		-124 600	-1 15 050	-1 15 050	-124 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-229 734	-298 648	-171 500	-141 700
Renholdstjenester		-396 161	-400 430	-357 150	-305 000
Løpende vedlikehold	5	-767 621	-726 1 19	-460 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-7 030 420	-17 757 840	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 630 488	-1 517 208	-1 588 600	-1 820 160
Forsikring		-1 159 184	-1 101 197	-1 264 240	-1 322 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 098 570	-2 065 504	-2 100 900	-2 162 400
Eiendomsavgifter		-1 002 301	-1 085 776	-1 140 000	-1 042 393
Energi, felles		-394 946	-382 808	-330 000	-320 000
Andre driftsutgifter	7	-633 012	-756 942	-365 000	-445 000
Sum driftskostnader		**-11 664 428**	**-18 045 101**	**-28 111 416**	**-10 625 902**
DRIFTSRESULTAT		**4 163 184**	**-2 823 073**	**-12 539 147**	**6 736 861**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		173 951	313 278	300 000	100 000
Finanskostnader		-4 603 937	-3 944 583	-3 935 556	-4 542 009
Netto finansposter		**-4 429 985**	**-3 631 305**	**-3 635 556**	**-4 442 009**
Resultat før skattekostnad		**-266 802**	**-6 454 378**	**-16 174 703**	**2 294 852**
Ordinært resultat etter skatt		-266 802	-6 454 378	-16 174 703	2 294 852
ÅRSRESULTAT	8, 12	**-266 802**	**-6 454 378**	**-16 174 703**	**2 294 852**
Disponering av totalresultat:		-266 802	-6 454 378	-16 174 703	2 294 852
Overført til udekket tap		-266 802	-6 454 378	0	0

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	66 433 978	62 032 612
Garasjer	9, 13	18 683 133	0
Maskiner	9	79 518	35 100
Andre anleggsmidler	9	191 344	138 479
Sum anleggsmidler		**85 387 972**	**62 206 191**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	280 661	33 007
Periodiserte kostnader		938 300	797 283
Andre fordringer	10	3 196	0
Mellomregning Klare Finans	10	265 976	206 477
Opptjente renter		173 951	313 278
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 777 102	5 531 403
Sum omløpsmidler		**3 439 187**	**6 881 447**
SUM EIENDELER		**88 827 159**	**69 087 638**

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-4 251 164	-10 122 51 1
Sum egenkapital		**-4 219 664**	**-10 091 011**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	86 000 000	71 965 156
Borettsinnskudd	13, 15	5 593 000	5 593 000
Andre innskudd	15	0	37 500
Sum langsiktig gjeld		**91 593 000**	**77 595 656**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		811 341	962 308
Skyldig off. myndigheter		181 422	117 994
Forskudd kunder		247 251	239 603
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		143 051	137 113
Påløpte kostnader		70 758	42 608
Annen kortsiktig gjeld		0	83 367
Sum kortsiktig gjeld		**1 453 822**	**1 582 993**
Sum gjeld		**93 046 822**	**79 178 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 827 159**	**69 087 638**
Pantstillelser	13	91 593 000	77 558 156

Sted:_____, dato:_____

Geir Arnold N. Dyrdal Leder	Theresa Luneng Gashi Styremedlem	Svanhild Reitan Lande Styremedlem
Simon Chen Dybvik Styremedlem	Per Inge Aas Styremedlem	

Årsmelding 2025 for Karolinerveien Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Karolinerveien Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Arnold N. Dyrdal
Annet, Jan Arve Voldhagen
Styremedlem, Simon Chen Dybvik
Styremedlem, Per Inge Aas
Styremedlem, Svanhild Reitan Lande
Styremedlem, Theresa Luneng Gashi
Varamedlem, Trond Thomas Rypdal
Varamedlem, Kristina Arntzen Falmår

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2025 behandlet 45 enkeltsaker, i tillegg til mange henvendelser som det ikke opprettes sak av. Styret mottok i 2025 totalt 2342 e-poster til behandling.

En lenge pågående sak i rettssystemet, over flere år, ble avsluttet i Lagmannsretten, uten videre mulighet til anke. Borettslaget fikk medhold, og vil få erstattet store deler av sine rettsutgifter knyttet til denne saken.

Etter en gjennomgang av pris og kvalitet med vaskebyrået vi hadde i 2024, ble det besluttet å bytte tilbake til Dodoi`s Renhold, med en prisreduksjon på kr. 35.000,- pr. år i forhold til det andre firmaet.

Fornying av borettslagets 76 utleiegarasjer ble ferdigstilt, 64 av de på våren, og de 12 resterende på høsten. Ved årsslutt er alle garasjer utleid.

Nytt Servicebygg/vaktmesterkontor og tilhørende vaskeplass, samt utbedring av traktorgarasje og sandlager, og utstyrsgarasjer, ble ferdigstilt i oktober.

Ladeplassen for Elbiler ble utvidet til 13 ladere totalt.

Det ble etablert 2 felt med kjøkkenhager med pallekarmer, i henhold til årsmøtevedtak i 2024. Det er også plantet noen bærbusker i forbindelse med kjøkkenhagene.

I 2024 fikk vi tatt ned noen trær som var syke/råtne, og det ble i 2025 plantet 3 nye trær som erstatning for disse.

I langtidsvedlikeholdsplanen for 2025-2035 er det planlagt rørfornying av alle avløpsrør i blokkene og leilighetene i 2027. Det ble holdt et førstegangsmøte med firmaet Proline for å innhente tilbud. I forkant av møtet er det vurdert forskjellige typer rørfornying og firmaer. Vi har sett på hva og hvem våre nabo-borettslag valgte når de nylig gjorde dette, og hvor stor innvirkning det vil ha for dagliglivet til beboerne under prosessen. Vi har valgt å gå videre med Proline, og videre planlegging vil skje i 2026.

På tampen av året fikk vi beskjed om økning i forsikringen hos Gjensidige. Økningen var den samme som i andre forsikringsselskap, men vi fikk reforhandlet avtalen med Gjensidige, med en besparelse på kr. 120.000,-.

Vi har byttet bank mht borettslagets lån til Nordea Bank, som ga en besparelse på ca. kr. 600.000,- pr år i forhold til avtalen vi hadde i Handelsbanken. Disse besparelsene bidrar til å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Vi har en markedsavtale med Eiendomsmegler1, som for året 2025 ga oss en utbetaling på kr. 42.000,-. Styret vurderer å bruke dette i forbindelse med vedlikehold av lekeplassene.

Styret i Karolinerveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Til styret i Karolinerveien Borettslag 16.04.26

Valgkomiteen har hatt møte i dag 16.4.26, og har følgende innstillinger til valg ved Karolinerveien Borettslag 2026.

Styremedlemmer:

Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande
Per Inge Aas

Varamedlemmer:

Trond Thomas Rypdal
Ole Bach

Valgkomite:

Kari Vordahl
Ragnhild Kristine Kjærstad

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ Kari Vordahl og Ragnhild Kristine Kjærstad

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

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.05.1966, sist endret 24.04.2025.

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.

1-3 Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

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 30 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.
Nøkkelsystem/låskasse inn til hver leilighet er andelseiers ansvar. Ved salg, hvis systemet mangler en eller flere nøkler, plikter andelseier å koste ny låssylinder med 2 nøkler innenfor samme system som borettslaget allerede bruker.

(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.
Andelseier har ansvar for at branndør på veranda i 4. etg holdes fri for gjenstander og snø, slik at den til enhver tid kan åpnes.

(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 fem varamedlemmer.

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

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

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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomitè
- 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Astorhuset på Havstad.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Geir Dyrdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Simon Dybvik

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

Vedtak:
Valgt ble: Lise Andresen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 25

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 22

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

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 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styregodtgjørelsen har normalt blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks). Konsumprisindeks for 2024 var 2,3%. Nytt beløp blir da: kr. 369177,- + 2,3% = kr. 377668, -. Dette utgjør en endring fra kr 1172,- til kr. 1199,- pr. andel.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 377668,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedtektsendring 1 - Nøkkelsystem

Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nøkkelsystem/låskasse inn til hver leilighet bør delvis være andelseiers ansvar. Vi byttet system for noen år siden, og det er viktig å holde dette oppdatert. Ved salg, hvis systemet mangler en eller flere nøkler, ønsker styret at andelseier plikter å koste ny låssylinder med 2 nøkler innenfor samme system som borettslaget bruker, for å opprettholde kontinuitet i systemet.

Forslag til vedtak:
Vedtekt **5-1 (1) Andelseiers vedlikeholdsplikt** får følgende tillegg:

Nøkkelsystem/låskasse inn til hver leilighet er andelseiers ansvar. Ved salg, hvis systemet mangler en eller flere nøkler, plikter andelseier å koste ny låssylinder med 2 nøkler innenfor samme system som borettslaget allerede bruker.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.2 Vedtektsendring 2 - Branndør 4. etg

Branndører veranda 4. etg.

Under rehabiliteringen i 21/22 ble det etablert branndører på verandaene i 4. etg. for å gi rømningsvei. Styret mener det er hensiktsmessig at andelseier har ansvar for at denne branndøra holdes fri for gjenstander og snø på sin egen veranda, slik at den til enhver tid kan åpnes og rømningsveien er tilgjengelig.

Forslag til vedtak:
Vedtekt **5 - 1 (3) Andelseiers vedlikeholdsplikt** får følgende tillegg:

Andelseier har ansvar for at branndør på veranda i 4. etg holdes fri for gjenstander og snø, slik at den til enhver tid kan åpnes.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Vaktmester kan være behjelpelig ved behov.

5.3 Vedtektsendring 3 - Godtgjøring valgkomitè

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.
Beløpet for 2024 var kr. 12000,-. Med KPI på 2,3% blir nytt beløp kr. 12583,-

Forslag til vedtak:
Vedtekt **9 - 4 saker som skal behandles på ordinær generalforsamling** får følgende tillegg:

- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomitè

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Valgkomitè for 2025 godtgjøres med kr. 12853,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Kameraovervåkning fellesarealer

Vi har til tider vært mye plaget med innbrudd i boder i fellesarealene.Et relativt rimelig tiltak kan være å sette opp kameraovervåkning i kjellerarealene.

Formålet med kameraovervåkningen er eiernes sikkerhet og skal forebygge/forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar og eiendeler i bod. Styret vurderer tiltaket til å være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå flere uønskede hendelser. Det skal filmes 24 timer i døgnet med skylagring av opptak for å oppnå formålet.

Som et prøveprosjekt foreslår styret å sette opp dette i blokk 2 og 4, da disse har vært spesielt utsatt.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette opp kameraovervåkning i fellesarealer i kjelleren i blokk 2 og 4 som et prøveprosjekt. Prøveprosjektet evalueres og stemmes over på neste ordinære generalforsamling.

Styret får videre fullmakt til å avtale endelige retningslinjer og løsning med hensyn til plassering av kameraer for optimal dekning, opptak -og sletterutiner samt å inngå andre avtaler og tiltak i denne forbindelse som måtte være nødvendig.

Gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og regelverk knyttet til datasikkerhet og personvernlovgivning skal overholdes.

Opptak blir automatisk slettet etter 1 uke.

Opptak hentes ut kun ved reell hendelse, for å legges med som bevis til politiet ved anmeldelse.

Styret anbefaler at det tilføyes kameraovervåking i borettslagets vedtekter med nytt punkt 1-3 Kameraovervåking:

1-3 Kameraovervåking
På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

23 stemmer for.

2 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Geir Arnold N. Dyrdal

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Geir Arnold N. Dyrdal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Theresa Luneng Gashi

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Theresa Luneng Gashi

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kristina Arntzen Falmår
Robin Løvoll Troøyen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kristina Falmår

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Trond Rypdal.

6.4 Valgkomite for 1 år

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Oda Kolby

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Kari Vordal

6.5 3 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Geir Dyrdal

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Svanhild Lande.

Protokoll for Karolinerveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Arnold N. Dyrdal (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Simon Chen Dybvik (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Lise Andresen (sign.)	24.04.2025

KAROLINERVEIEN 4A

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Johan Falkbergets vei	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	2 min 0.2 km
Breidablikk	Linje 9	13 min 1.2 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	6 min 3.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5.1 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	550 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	18 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	6 min 2.9 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	24 min 2 km
Skansen Videregående Steinerskole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

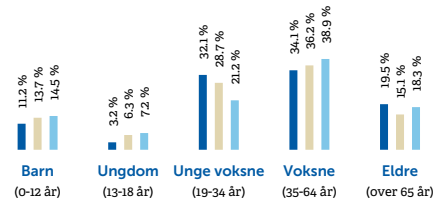
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 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)	59 barn	4 min 0.2 km
Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	6 min 0.5 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	71 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Havstein	Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 94/100

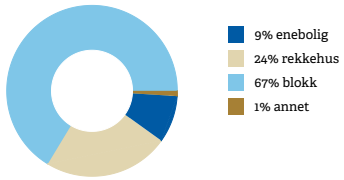
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Havstein kunstgrasbane	Fotball	8 min 0.6 km
Nyborg skole	Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	8 min 0.7 km
3T-Byåsen		24 min
3T-Ilsvika		7 min

BOLIGMASSE

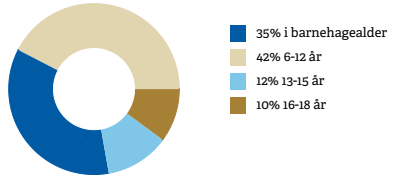


> «Nært marka, trivelige folk som bor der, og nært byen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

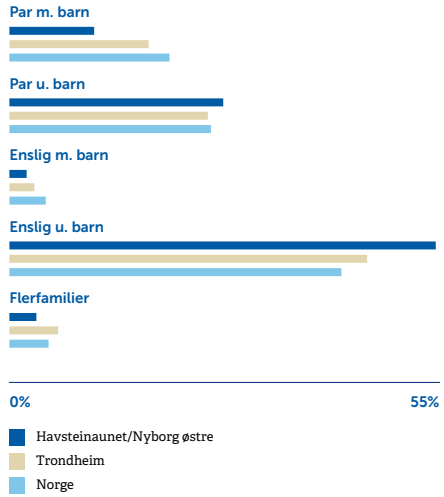
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	13 min
Vitusapotek Havstad Torg	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



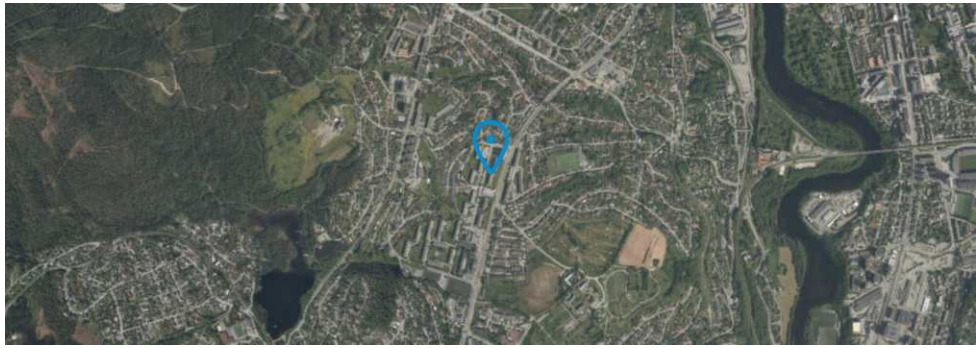
FAMILIESAMMENSETNING

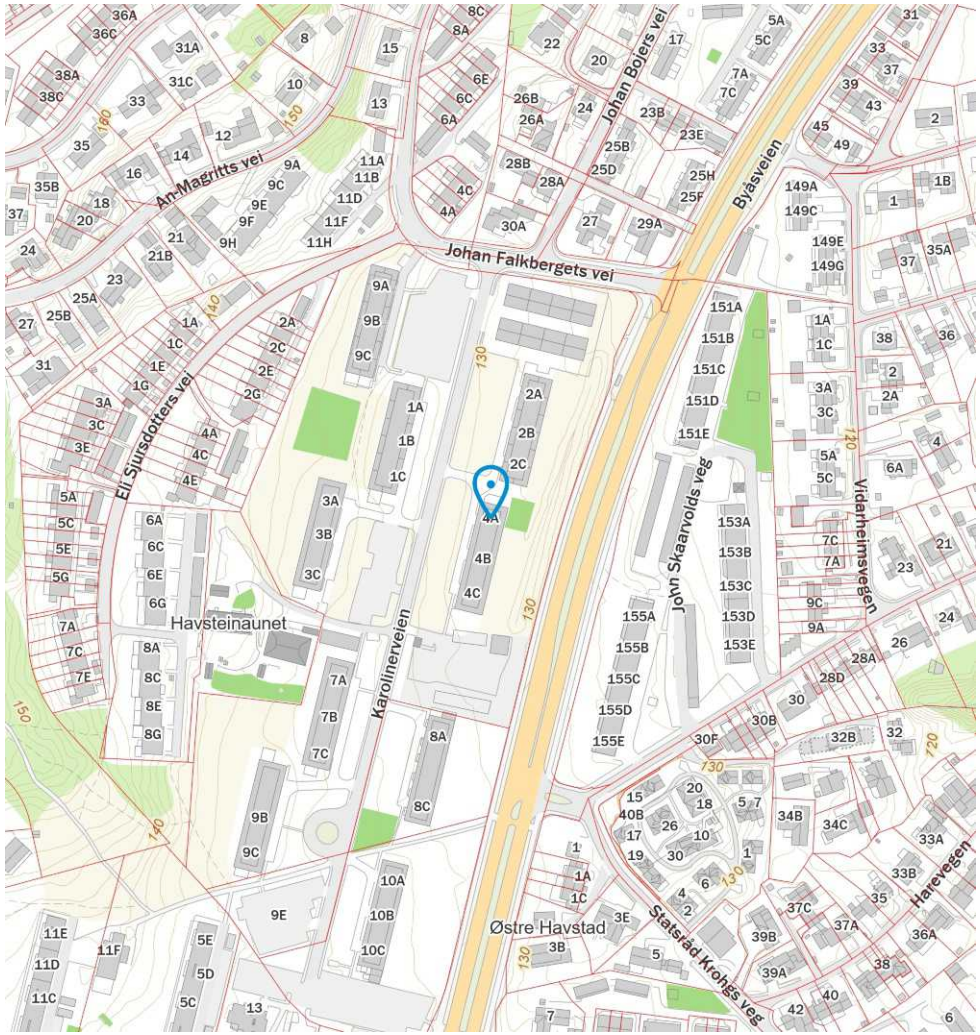


SIVILSTAND

		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 2026





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 2026

bankID SIGNERT 12.05.2026 Overholt

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

Eva Overholt

Boligen

Karolinerveien 4A
7021 TRONDHEIM

5001-96/201/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **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?: 2002

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2002, antar det er gjort av fagfolk men mangler dokumentasjon (Denne informasjonen er hentet fra egenerklæringen fra salgsoppgave fra 2022)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert mekanisk avtrekk på bad og toalett av en tidligere eier, noe som egentlig ikke er tillatt i borettslaget. Mangler dokumentasjon på når og av hvem dette er utført, men antar dette har blitt montert ifbm rehab bad i 2002

Vet du om tettesjikt, 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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?:** 2022

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet kjøkkenkran. Mangler dokumentasjon

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Er byttet kullfiltervifte på kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny integrert oppvaskmaskin på kjøkken

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?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall, men forrige eier har opplyst om at stikkontakt på balkong ble fjernet pga manglende jording. Informert om at dette ble gjort av faglært men mangler dokumentasjon

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og balkongdør byttet ifbm rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Gjelder også vindu til kjellerbod

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av brannvarslingsanlegg 2021/2022 ifbm reabiliteringsprosjekt i borettslaget

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Veggkleding i gang ble byttet, og det ble satt opp ny støydempende lettvegg mellom soverommene og garderobe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og tak ble malt av nåværende eier

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Terrassebord på balkong ble byttet til vedlikeholdsvennlig Termofuru

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

Notater

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 35260133 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Karolinerveien 4 A, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 188 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 7 900,- 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

Oppdragsnr: 35260133
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

EiendomsMegler 1

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no