



aktiv.

Karolinerveien 2B, 7021 TRONDHEIM

**Lekker leilighet, oppusset i 2021 |
Ingen dokumentavgift | Parkering |
Lave felleskostnader | 10 min til
sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 280 000,-
Fellesgjeld: Kr 200 752,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 490 315,-
Felleskostn.: Kr 3 129,- pr mnd
Selger: Ingrid Solum Lystad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 32/40 kvm
Tomtstr.: 44327.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 201
Andelsnr.: 111
Oppdragsnr.: 1710250184

Velkommen til Karolinervegen 2B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Karolinerveien 2B - en pen andelsleilighet med gjennomført standard. Leiligheten er oppusset i 2021 og ligger i byggets andre etasje. Her har du en effektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt. Boligen fremstår som tiltalende med et pent flislagt bad og et lekkert kjøkken. Leiligheten er malt i moderne farger som skaper en innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir stuen en lys og luftig følelse.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Oppusset i 2021
- Lagringsplass i to boder
- Utvendig parkering. Mulighet for leie av garasje
- Lave felleskostnader
- Gode bussforbindelser like ved
- Gangavstand til Bymarka
- Ca. 10 min til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	68
Regnskap 2024	72
Reguleringskart	83
Reguleringsbestemmelser	87
Planoversikt	91
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² - Kjellerboder.

2. etasje:

BRA-i: 32 m² - Entré, bad, stue, kjøkken, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 og 3 m², medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

44327.8 m²

Beliggenhet

Havstad er et attraktivt boområde for alle aldersgrupper. Rolige og trygge omgivelser med nærhet Bymarka gir et utmerket utgangspunkt for en aktiv hverdag. Leiligheten har en flott beliggenhet med gangavstand til de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Her har du umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, kollektivtilbud og et mangfoldig turterreng i Bymarka.

Dagligvarehandelen gjennomføres på Rema 1000 Havstein, som ligger kun 3 minutter unna i gangavstand. Byåsen butikkssenter og Sverresborg senter, beliggende rett ved innfartsåren til Bymarka, ligger også i gangavstand fra leiligheten. Her finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker og andre servicefunksjoner, med blant annet Rema 1000, Meny, Narvesen, Rosenborg bakeri, bokhandel, Nille, vinmonopol og legesenter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Følg Byåsveien fra sentrum via Ila, og ta av til høyre inn på Johan Falkbergets vei. Karolinerveien vil så ligge på venstre side av veien. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

Barnehage/Skole/Fritid

Bymarka tilbyr et helårs turterreng for både store og små med et omfattende sti- og løypenett. Om vinteren er det flere preparerte ski- og lysløyper med varierende lengde og vanskelighetsgrad. De ulike løypene passer utmerket både for turopplevelser og trimturer. Om sommeren er det i nærheten av leiligheten flere badevann. Foretrekker man et innendørs treningstilbud ligger blant annet 3T-Byåsen og EasyFit Byåsen i Ilsvika innen kort kjøreavstand.

Offentlig kommunikasjon

Det er hyppige bussavganger med flere holdeplasser i gangavstand fra leiligheten, hvorav den nærmeste ligger kun 100 meter unna. Der passerer blant annet busslinje 3 som går mellom Dragvoll og Hallset via Kongens gate. Ruten har en reisetid på ca. 15 minutter ned til Trondheim sentrum. De gode bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til bykjernen og øvrige bydeler. Det er også mulig å ta trikken - nærmeste trikkestopper ligger 15 minutter unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere eier pusset opp i 2021. Arbeidet ble utført som egeninnsats, mens elektrisk arbeid og rørarbeid er utført av fagfolk.

Arbeid utført av: Firmanavn ikke oppgitt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fliser og membran ble fornyet i 2021 ifølge tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-tilsyn ble gjennomført i 2024.

Innhold

ENTRÉ OG GANG

Innbydende entré med god oppbevaringsplass i plassbygde garderober. Gulvarealet er praktisk utnyttet og gir en effektiv overgang til stue, bad og soverom.

STUE OG OPPHOLDSROM

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot grøntarealene. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet gir en god romfølelse, mens de moderne fargene på veggene skaper en rolig og behagelig stemning.

SOVEROM

Soverommet er praktisk adskilt fra stuen og har plass til dobbeltseng og nattbord. Et stort vindu slipper inn dagslys og gir god ventilasjon, og rommets plassering gir en skjermet og fredelig soveplass.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har stilrene, slette fronter i hvitt kombinert med lys benkeplate og moderne fliser. Løsningen er svært arealeffektiv med integrerte hvitevarer og vaskemaskin, samt godt med skap- og benkeplass.

BAD

Delikat baderom fra 2021, helfliset med lyse fliser, sort armatur og moderne innredning. Badet har dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap. Varmekabler i gulv gir ekstra komfort.

OPPBEVARING

Leiligheten har smarte oppbevaringsløsninger i selve boligen og disponerer i tillegg to boder i kjeller.

BELIGGENHET OG FELLESAREAL

Karolinerveien ligger i et rolig, etablert og grønt boligområde med kort gangavstand til Bymarka og flotte turområder året rundt. Dagligvare, kollektivtilbud og andre fasiliteter finnes i umiddelbar nærhet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

KJØKKEN – AVTREKK

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Anbefalt tiltak: I tillegg til omluftsvifte anbefales det å etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg er sameiets / borettslagets ansvar.

Anbefalt tiltak: Jevnlig tilsyn samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det registreres flere stoppekraner, men disse fungerte ikke direkte på vanninstallasjoner på kjøkken/bad.

Anbefalt tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

VÅTROM – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og det anmerkes at pakning i sluk, som er en del av tettesjiktet, har sklidd ut av tiltenkt posisjon. Videre er kontrollen følgelig begrenset, og det forventes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalt tiltak: Ytterligere undersøkelser av fagfolk anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalt tiltak: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Borettslaget leier ut 76 garasjer og 142 parkeringsplasser. Søknad om garasjeplass sendes til styret, som tildeler etter sammenhengende botid i borettslaget.

Parkeringsreglementet i borettslaget følger offentlige parkerings- og skiltingsregler, og reguleres av Trondheim Parkering med elektronisk registrert parkeringstillatelse. Søknad om parkeringstillatelse sendes til styret på mail.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

94243576

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

IN-ORDNING

Det opplyses om at IN-ordning er vedtatt av generalforsamling, men ikke signert p.t. Megler har vært i dialog med styreleder som opplyser at ordningen er satt på vent. Styreleder anslår at IN-ordning sannsynligvis vil kunne gjelde fra 2026. IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovn på stue og elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 280 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 582 874

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 331 497

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renter fellesgjeld: kr 803
- Avdrag fellesgjeld: kr 193
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 734
- Elektroniske fellesavtaler: kr 399

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 129

Andel Fellesgjeld

Kr 200 752

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.06.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 193

Rentekost. fellesgjeld

Kr 803

Andel fellesformue

Kr 12 983

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karolinervegen Borettslag

Organisasjonsnummer

948722585

Andelsnummer

111

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517360499 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån: 2 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 10.06.2025: 68 206 418
Andel av saldo: 167 054
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Flytende rente

Lånenummer: 90517395292 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån: 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2025: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 10.06.2025: 13 758 738
Andel av saldo: 33 699
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente
Vedtatt totalt 13 847 000,- i låneopptak, deldiskonteres i tre rater. 3,8 mill i nov 2024, resterende vår 2025.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

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.
- Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -6 454 378
- Egenkapital: Kr -10 091 011

- Disponible midler: Kr 5 298 454
- Årets endring i disponible midler: Kr 5 534 101

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, 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 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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det skal søkes styret om dyrehold i borettslaget, og dyr skal ikke anskaffes før godkjennelse er gitt. Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesarealens områder. Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 201 i Trondheim kommune. Andelsnr. 111 i Karolinervegen Borettslag med orgnr. 948722585

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/96/201:

04.12.1970 - Dokumentnr: 16749 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.04.2003 - Dokumentnr: 8075 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:96 Bnr:630

Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 13.03.1967.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Byggegodkjente tegninger viser at leiligheten opprinnelig hadde sovealkove, mens leiligheten i dag har et soverom. Kommentar fra takstmann vedrørende oppmåling av soverommet: Det gjøres likevel oppmerksom på at soverommet måles til rundt 5 m². Anbefalinger på størrelse på soverom med 2,4 meter takhøyde er 7 m² eller minimum 6,2 m². Dette til orientering.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan, blant annet til boligbebyggelse:

PlanID: r1006d

Plannavn: Havsteinaunet

Vedtaksdato: 07.09.1965

Eiendommen er i tillegg underlagt følgende planer:

PlanID: r0135c

Plannavn: Byåsveien nr. 104 og 104b, 120, 122, 124, og 126a, 126b Gjennomføring av Rognersvingen, innføring av Johan Falkbergets v

Vedtaksdato: 25.11.1966

PlanID: r1006

Plannavn: Havstad - Havstadaunet m.fl.

Vedtaksdato: 14.12.1964

PlanID: r1006m

Plannavn: Havsteinaunet, gnr. 96/4

Vedtaksdato: 28.09.1976

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20200004

Plannavn: Byåsveien 158

Formål: 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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Se borettslagets vedtekter for nærmere info om utleie.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 280 000 (Prisantydning)

200 752 (Andel av fellesgjeld)

2 480 752 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 490 315 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 498 215 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 501 015 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14550, oppgjørsgebyr kr

5 990, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

16.06.2025





























Vedlegg

Nabolagsprofil

Karolinerveien 2B - Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	2 min 0.1 km
Breidablikk Linje 9	13 min 1.1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

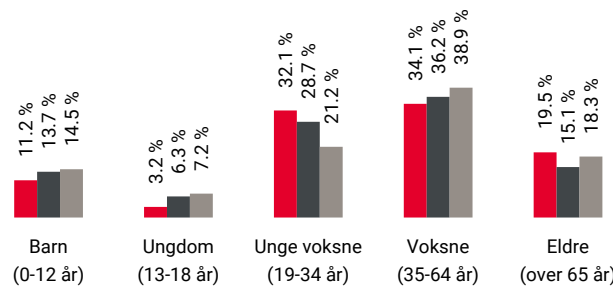
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport



Havstein kunstgrasbane

7 min

Fotball

0.7 km



Åsveien skole

8 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.7 km



Nidarø Treningssenter

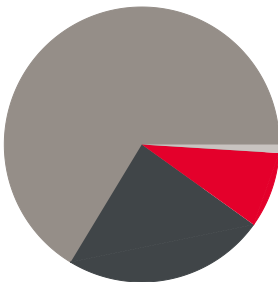
6 min



3T-Illsvika

7 min

Boligmasse



9% enebolig
24% rekkehus
67% blokk
1% annet

«Greie naboer.
turmuligheter..»

Gode

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

13 min



Vitusapotek Havstad Torg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



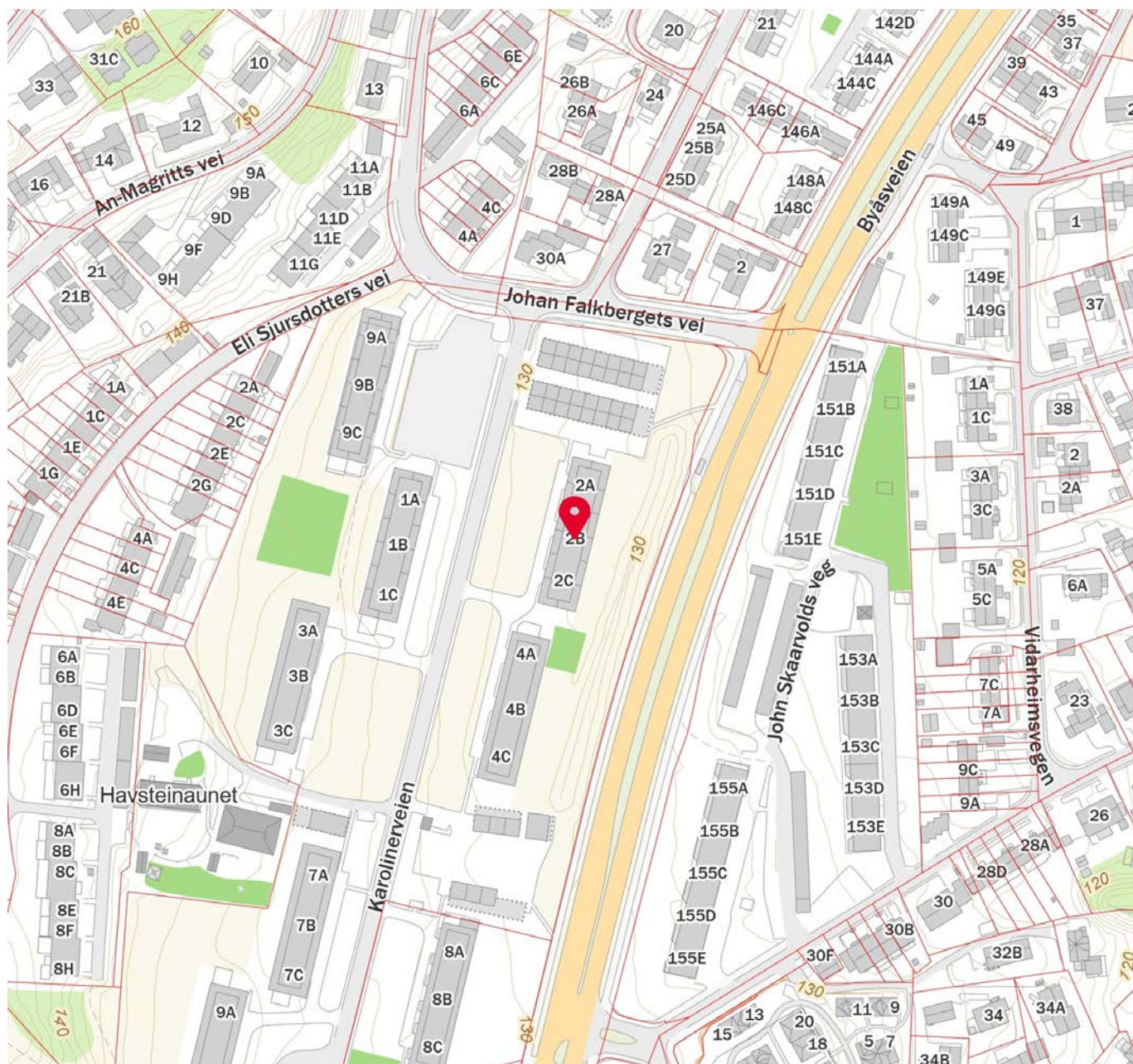
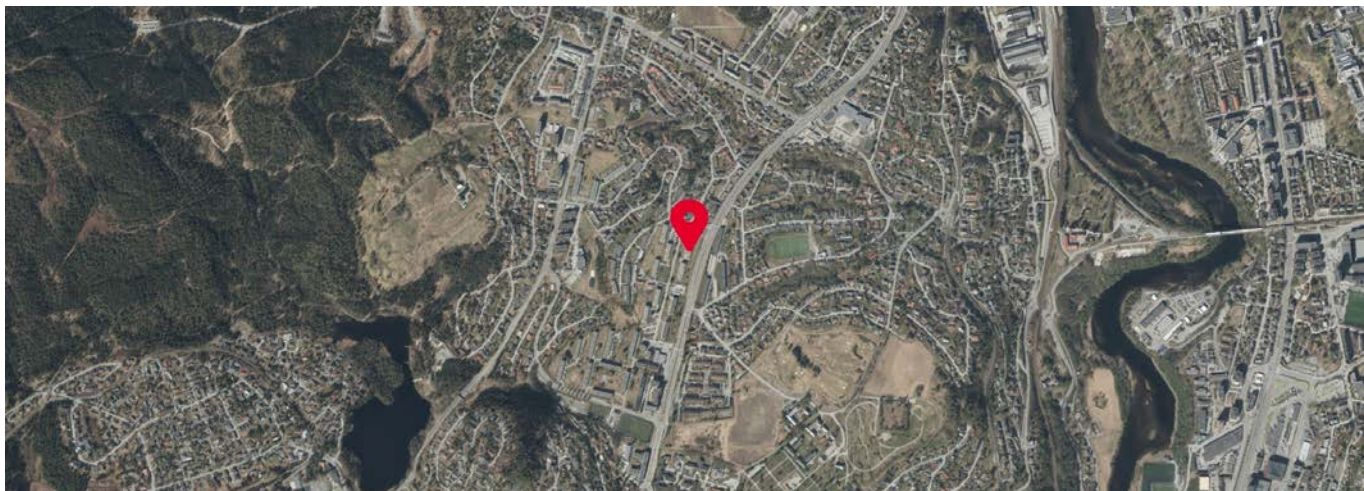
0%

55%

Havsteinaunet/Nyborg østre
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250184	
Selger 1 navn	
Ingrid Solum Lystad	
Gateadresse	
Karolinerveien 2B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	8547414

Document reference: 1710250184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er i følge tidligere eier pusset opp i 2021. Utført på egeninnsats. El og rør arbeid utført av fagfolk.

Arbeid utført av

Firmanavn ikke oppgitt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fliser og membran er fornyet i 2021 i følge tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL-tilsyn i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250184

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250184

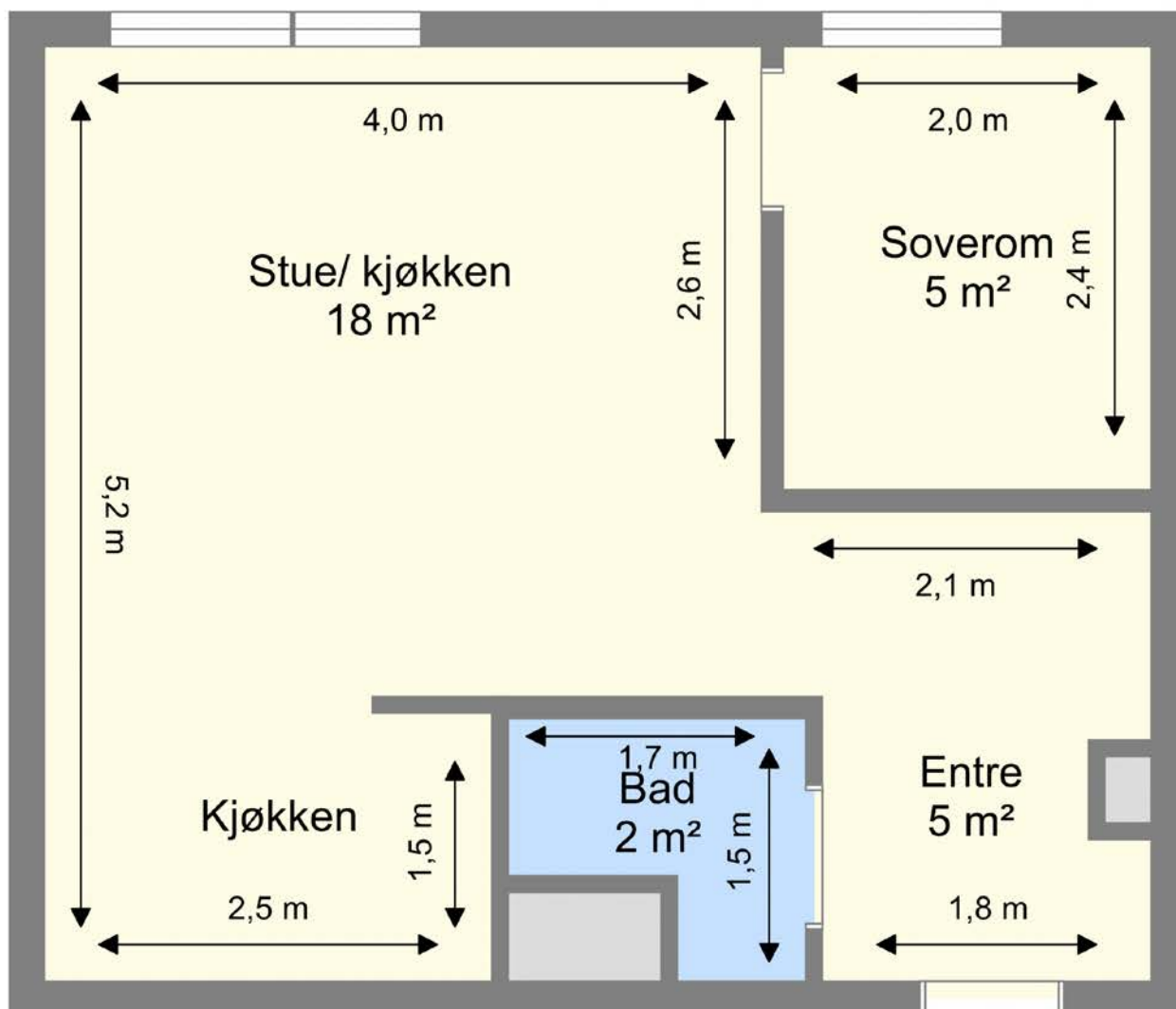
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Solum Lystad	ee1de0a79d21ca87fff3b4 340dbc8f97da6f39d2	09.06.2025 18:51:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250184

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

Karolinerveien 2B

2. Etasje



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

Karolinerveien 2B 7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

BRA: 32 m²

BRA-i: 32 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32587>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det registreres flere stoppekraner, men fungerte ikke direkte på vanninstallasjoner på kjøkken/ bad.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det anmerkes at pakning i sluk som er den del av tettesjiktet har sklidd ut av tiltenkt posisjon. Videre er kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser av fagfolk anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er trolig etablert på kjøkkenet bak vaskemaskin. Ikke kontrollert.

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer(mur, sjakt, kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingrid Solum Lystad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Karolinerveien 2B, 7021 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	201	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1967					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	32	32	0	0	0
Kjellerboder	8	0	8	0	0
Totalt m²	40	32	8	0	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	32	32	0	0	0
Totalt m²	32	32	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	32	32	0	Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	
Totalt m²	32	32	0		

Bygning: Kjellerboder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 og 3 m², medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datert 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres knirk i gulv da spesielt ved entre som antas å skyldes selve gulvet da underlaget er et betongdekke. Dette til opplysning.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen er oppgradert etter byggeåret og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at soverommet måles til rundt 5 m ² . Anbefalinger på størrelse på soverom med 2,4 meter takhøyde er 7 m ² eller minimum 6,2 m ² . Dette til orientering.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det registreres flere stoppekraner, men fungerte ikke direkte på vanninstallasjoner på kjøkken/ bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 10.10.2022 av Tensio som er uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Bereder er trolig etablert på kjøkkenet bak vaskemaskin. Ikke kontrollert.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert av tidligere eier i 2021. El og rør ble utført av fagfolk. Utover dette er arbeider på badet utført som egeninnsats.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og det anmerkes at pakning i sluk som er den del av tettesjiktet har sklidd ut av tiltenkt posisjon. Videre er kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Ytterligere undersøkelser av fagfolk anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer(mur, sjakt, kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Rom under terreng

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

6.12 Balkong, terrasse, platting

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

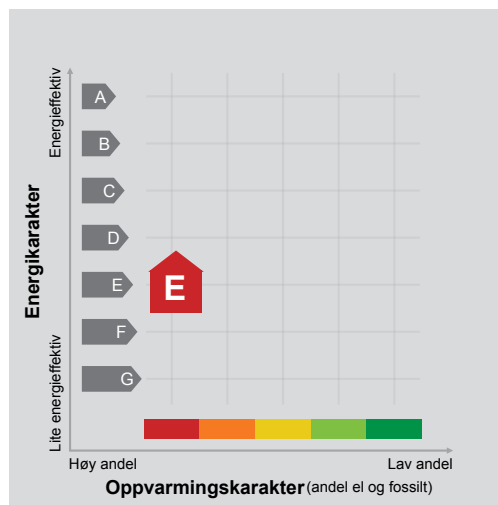
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Karolinerveien 2B
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182702528
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-134063
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 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.

Nøkkelssystem/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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

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

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

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 valgkomité
- 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER

KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

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

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

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

Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter.

1. BRUK AV LEILIGHETEN:

- a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne.
- b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Tøy eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.
- c) Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også til dører til fellesarealer i kjellere.
- d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.
- e) Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Det er likeledes forbudt å kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette forsøpler utearealene.
- f) På grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull på ballkongene. Grilling og lignende for øvrig må gjøres 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 frostskaadet.

- i) Sett ikke opp levegger, varmepumper, parabolantennar 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 vakter 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 sjanse.
- 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. Sjøppel 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-lesing, 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 godkjenning er gitt.
- b) Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesareals områder.
- c) Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

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

Karolinerveien Borettslag 30. oktober 2017.

Vennlig hilsen

Styret, Karolinerveien Borettslag

Karolinerveien Borettslag - 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
ARSRESULTAT	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

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2024

	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

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2024

	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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	47 249	900
Viderefakturering energi, strøm	125 676	114 590
Sum andre inntekter	172 925	115 490

Viderefakturering gjelder utfakturering til et annet borettslag for diesel.

Viderefakturering energi, strøm gjelder strømforbruk elbillading.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	971 435	940 896
Arbeidsgiveravgift	227 246	220 908
Feriepenger	137 113	131 779
Pensjonskostnader	86 066	64 919
AFP-premie	19 250	19 638
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	386	3 430
Personalopplæring	0	800
Reisekostnader	3 217	2 293
Andre lønnskostnader	25 262	16 297
Sum personalkostnader	1 469 974	1 400 959

Samlet antall årsverk: 1,34

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Fakturerte tjenester	25 330	17 700
Juridisk rådgivning	97 739	12 500
Sum eksterne honorarer	151 008	57 114

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar for regnskapstjenester og låneforvaltning, samt honorar for byggeledelse.

Juridisk rådgivning gjelder advokatbistand ifm. klage på beboer, bomiljøsak og fravikelse.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 922	27 744
Avtale om skadedyrbekjempelse	-3 705	8 892
Avtale om parkeringskontroll	124 945	86 148
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	166 486	25 748
Sum drifts- og serviceavtaler	298 648	148 532

Avtale om skadedyrbekjempelse gjelder kreditnota fra Anticimex.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	339 719	160 863
Reparasjon og vedlikehold garasjer	3 465	2 772
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	147 816	265 980
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	92 426	165 512
Reparasjon og vedlikehold uteområde	136 919	93 672
Reparasjon og vedlikehold annet	5 775	3 633
Sum vedlikehold	726 119	692 432

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	7 022 130	1 004 045
Prosjektvedlikehold	8 290	21 926 603
Sum periodisk vedlikehold	7 030 420	22 930 648

Periodisk vedlikehold gjelder hovedsakelig fasadevask og oppføring av garasjer. Garasjeprosjektet omfatter riving av 76 gamle garasjer og oppføring av 76 nye. Prosjektet anses å være vedlikehold, og ingen påkostning.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	180 467	203 295
Verktøy, driftsmateriell, inventar	111 937	17 559
Kontorrekvisita, trykksaker	8 084	914
Telefon og porto	0	775
Drift maskiner	95 916	143 525
Gaver	3 519	4 212
Generalforsamling/årsmøte	68 411	0
Bankgebyrer	1 286	1 003
Andre gebyrer	213 003	61 354
Tilskudd bomiljø	1 775	400
Hjemmeside/internett/TV-abo	28 991	8 453
Dagligvarer	7 574	9 115
Andre kostnader	35 999	11 005
Sum andre driftsutgifter	756 942	461 608

Andre gebyrer gjelder bla. kommunale gebyrer ifm. byggesak, bankgebyr for betalingsgaranti og unødig brannutrykning.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-235 647	-6 612 727
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-6 454 378	-21 292 184
Tilbakeført avskrivning	48 859	16 400
Tilgang av anleggsmidler	-34 999	-180 625
Opptak lån	72 947 000	30 000 000
Avdrag lån	-63 073 096	-2 122 221
Utbetalt innskudd	-91 500	0
Overført øremerkede midler	0	-44 290
Uttak øremerkede midler	2 192 215	0
Årets endring i disponible midler	5 534 101	6 377 080
Disponible midler i periodens slutt	5 298 454	-235 647
Øremerkede midler garasjer 01.01.	2 192 215	2 147 925
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	44 290
Årets uttak fra garasjer	-2 192 215	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	0	2 192 215
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 298 454	1 956 568

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	697 327	0	417 259	13 326 400	16 253 462	296 499
Årets tilgang :	0	34 999	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	697 327	34 999	417 259	13 326 400	16 253 462	296 499
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	697 327	6 805	410 353	0	0	158 020
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 194	6 906	13 326 400	16 253 462	138 479
Årets avskrivninger :	0	6 805	5 929	0	0	36 125
Antatt levetid i år :	20	3	5			5
	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 121	287 413	32 280 629	160 908		
Årets tilgang :	0	0	0	0		
Årets avgang :	0	0	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 121	287 413	32 280 629	160 908		
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	287 413	0	160 908		
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Bokført verdi pr.31.12:	172 121	0	32 280 629	0		
Antatt levetid i år :		20		5		

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1966.

Tomt er anskaffet i år 2003.

Rehabilitering er gjennomført i perioden 1986-2004.

Årets avskrivninger gjelder snøfreser, robotgressklipper, traktor og elbilladere.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	0	2 192 215
Sum øremerkede bankinnskudd	0	2 192 215
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	66 151	62 691
Bankinnskudd	5 465 252	2 196 729
Sum bankinnskudd	5 531 403	2 259 420

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-3 636 633	17 655 551
Andelskapital 01.01	31 500	31 500
Andelskapital 31.12	31 500	31 500
Annen egenkapital 01.01	-3 668 133	17 624 051
Årets resultat	-6 454 378	-21 292 184
Annen egenkapital 31.12	-10 122 511	-3 668 133
SUM EGENKAPITAL 31.12	-10 091 011	-3 636 633

Andelskapitalen er kr 31 500,- fordelt på 315 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen. Boligselskapet har negativ egenkapital på grunn av gjennomførte rehabiliteringsprosjekter som er ansett som vedlikehold. Borettslaget budsjetterer med underskudd for 2025 på grunn av rehabiliteringsprosjekt og oppføring av nye garasjer. Frem i tid vil nedbetaling av lån og positive årsresultat bidra til å styrke egenkapitalen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	62 032 612
Restgjeld 31.12	77 558 156

Pålydende pantstillelser var kr 93 593 000,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering 9051.73.14802 + opptak lån rehab prosjekt	Refinansiert lånenr 9051.72.95352	Rehabilitering	Nye garasjer
Lånenummer:	90517360499	90517325235	90517314802	90517395292
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022	2024
Rentesats:	5.79 %	5.79 %	5.79 %	5.79 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053	04.04.2024	04.04.2024	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	69 100 000	4 713 253	60 000 000	3 847 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 225 442	58 865 810	0
Avdrag i perioden:	893 582	3 225 442	58 865 810	88 262
Opptak i perioden:	69 100 000	0	0	3 847 000
Lånesaldo 31.12:	68 206 418	0	0	3 758 738
Saldo 5 år frem i tid:	62 886 399	0	0	8 099 171

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517360499	84	289 098	24 284 232
	42	272 909	11 462 178
	56	200 679	11 238 024
	84	167 054	14 032 536
	21	160 650	3 373 650
	28	136 277	3 815 756
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517395292	84	15 932	1 338 288
	42	15 040	631 680
	56	11 059	619 304
	84	9 206	773 304
	21	8 853	185 913
	28	7 510	210 280

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 593 000	5 593 000
Andre innskudd	37 500	129 000

2024

2023

Note 15 - INNSKUDD

Sum innskudd

5 630 500

5 722 000



J. nr. 6598/66 D JNK/AS Data 29. november 1966

REGULERING AV ATOMKRAFTVERK FOR KJØKKENSTEDSTEDENE NR. 104, 104 b, 120, 122, 124, 126 a OG 126 b SAMT REGULERING AV BORGSTEDSTEDENE OG INNFØRING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN, TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 8 i Byggesaksloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag i fyltinnkommet i 24-7-1966, stadfæstet denne regulering.

Reguleringen er taget inn på dette kart slik som den er vedtatt av Trondheim kommunestyre i møte den 15. august 1966.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontor for bygging- og bruksvesen
117 Teller
H. V. Jølle

TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-kvartals- og sandlekeplass
- Frimråde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretøkk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

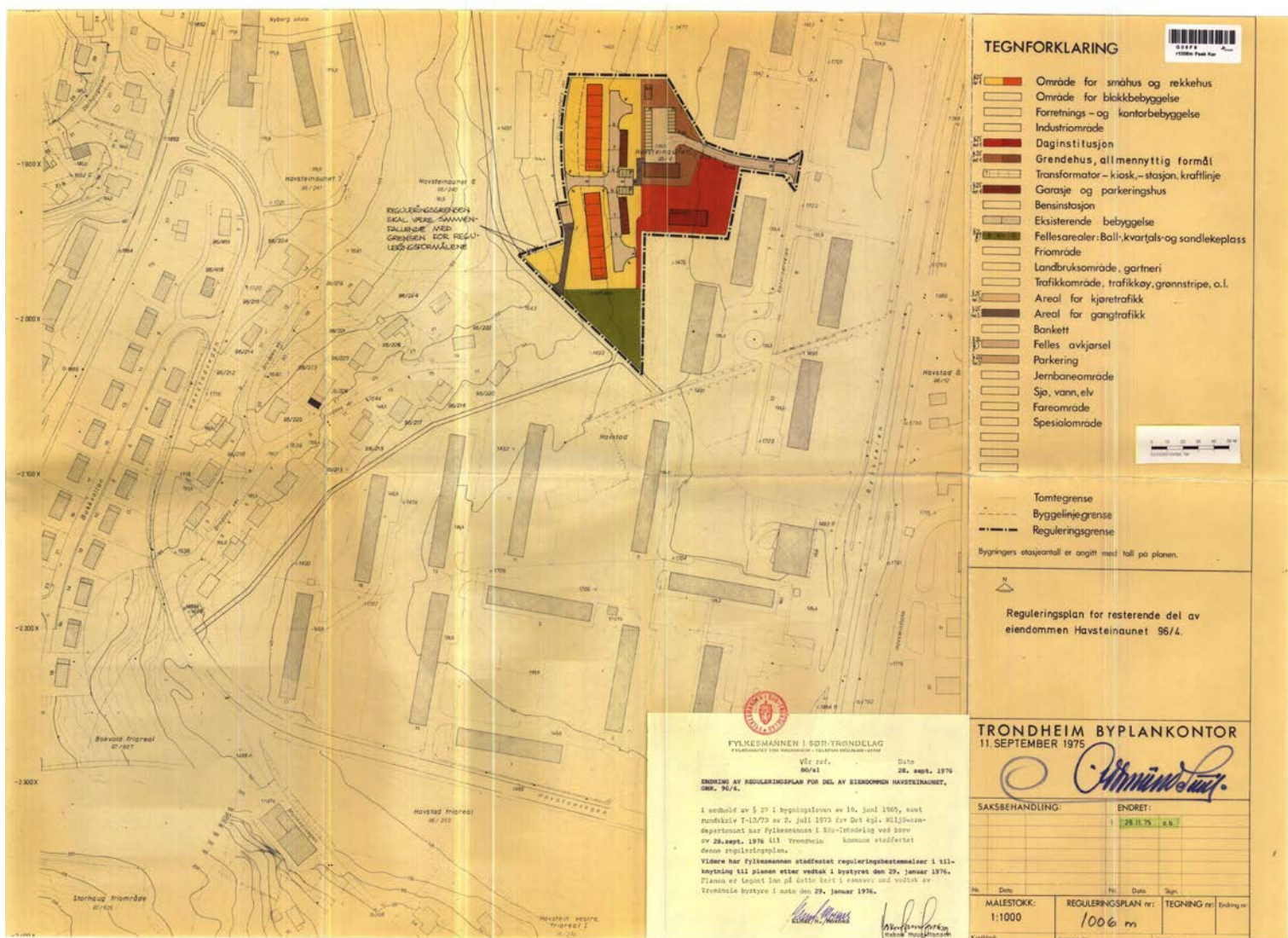
Bygningers etasjekontall er angitt med tall på planen.

REGULERING AV ADKOMSTVEIER TIL BYÅSVEIEN
104 OG 104 b, 120, 122, 124 OG 126 a, 126 b.
GJENNOMFØRING AV ROGNERSVINGEN, INNØRING
AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN.



TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5.-7. 1966.

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr. _____ Dato _____ MALESTOKK: 1:1000 Kartblad: 502		Nr. _____ Dato _____ Sign. _____ REGULERINGSPÅN nr: 135 c Tegning nr: 01 Endring nr: _____	



R 1006



REGULERINGS- OG BEBYGGINGSPLAN
FOR EIENDOMMEN
HAVSTAD OG HAVSTAD
BEGRENSET AV
BYÅSVEIEN — GJØR
STORHAUGEN — GAMLE
JOHAN FALKBERGETS VEI
LANGS EIENDOMMEN HAV
JOHAN FALKBERGET



TRONDHEIM BYPLANKONTOR 10. APR. 1964



KORRIGERT 11. APR. 1964
TEGNFORKLARING

OFFENTLIG BEBYGGING
BOLIGBYGG
EKISTERENDE BEBYGGING
BUTIK OG SE
GASSTOFF



SIVIL
IDRETT OG LEKEPlass
OFFENTLIG GRØNTAREAL
PRIVAT
REGULERINGSØRENSE



R 1006 m, st. d: 28.09.76.

TRONDHEIM KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV EIENDOMMEN HAVSTEINAUNET, GNR. 96/4.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som
vist på planen.

§ 2.

Område for småhus og rekkehus.

- a) Rækkehus oppføres med etasjetall som vist på planen.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres
som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende
utforming og behandling. Før behandling av søknad om bygge-
tillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en felles
plan for disse områder som viser terrengbehandling, ev. forstøt-
ningsmurer, gangstier, beplantninger, lekeplasser, tørkeplasser
m.v.

§ 3.

Område for daginstitusjon og for grendehus, allmenntillegget formål.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen.
Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, inn-
hegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnings-
rådet.

§ 4.

Fellesarealer.

I område for fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekkeplass kan
bygningsrådet tillate oppført innretninger som har naturlig til-
knytning til området.



§ 5.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at
bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at rekke-
husene får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den
omkringliggende bebyggelse, med hensyn til takvinkel og materiale.
Rækkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke
overstige 35°. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygnings-
rådet. Rækkehusbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygnings-
rådets samtykke. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde
mot trafikkert område hvor dette anses nødvendig for trafikk-
sikkerheten.

- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som ingeniørvesenet bestemmer. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegføringer og veghøyder som i forbindelse med dette arbeidet finnes påkrevet.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Stadfestet 28. september 1976



R 1006, st.d 14.12.64.

V E D T E K T E R for

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMENE HAVSTAD -
HAVSTEINAUNET M.Fl. PÅ BYÅSEN I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

§ 2.

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som ingeniørvesenet bestemmer. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegføringer og veghøyder som i forbindelse med dette arbeide finnes påkrevet.

§ 3.

Blokkbebyggelsen skal oppføres i brannfaste materialer med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjon innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet.

§ 4.

Blokkbebyggelsen skal ha 3 boligetasjer. Rekkehusene skal ha inntil 2 boligetasjer.

§ 5.

Fra alle trapperom skal det hvis terrenget tillater det, være naturlig utgang til begge sider av bygningen.

§ 6.

Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak. Rekkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke overstige 35°.

§ 7.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

§ 8.

Forhager og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser m.v.

Eksisterende vegetasjon må mest mulig bevares. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehager, lekur og lignende som naturlig hører med i disse områder.

- 2 -

§ 9.

Det skal reserveres areal for minst 1,0 biler i garasje og minst 0,5 biler på parkeringsplass pr.leilighet. Garasjeporter mot kjøregate skal ligge med minst 6,0 m avstand fra gatelinjen. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 10.

For hver blokk opprettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 11.

Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

§ 12.

På tomtene må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo.

§ 13.

Regulert rekke- og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

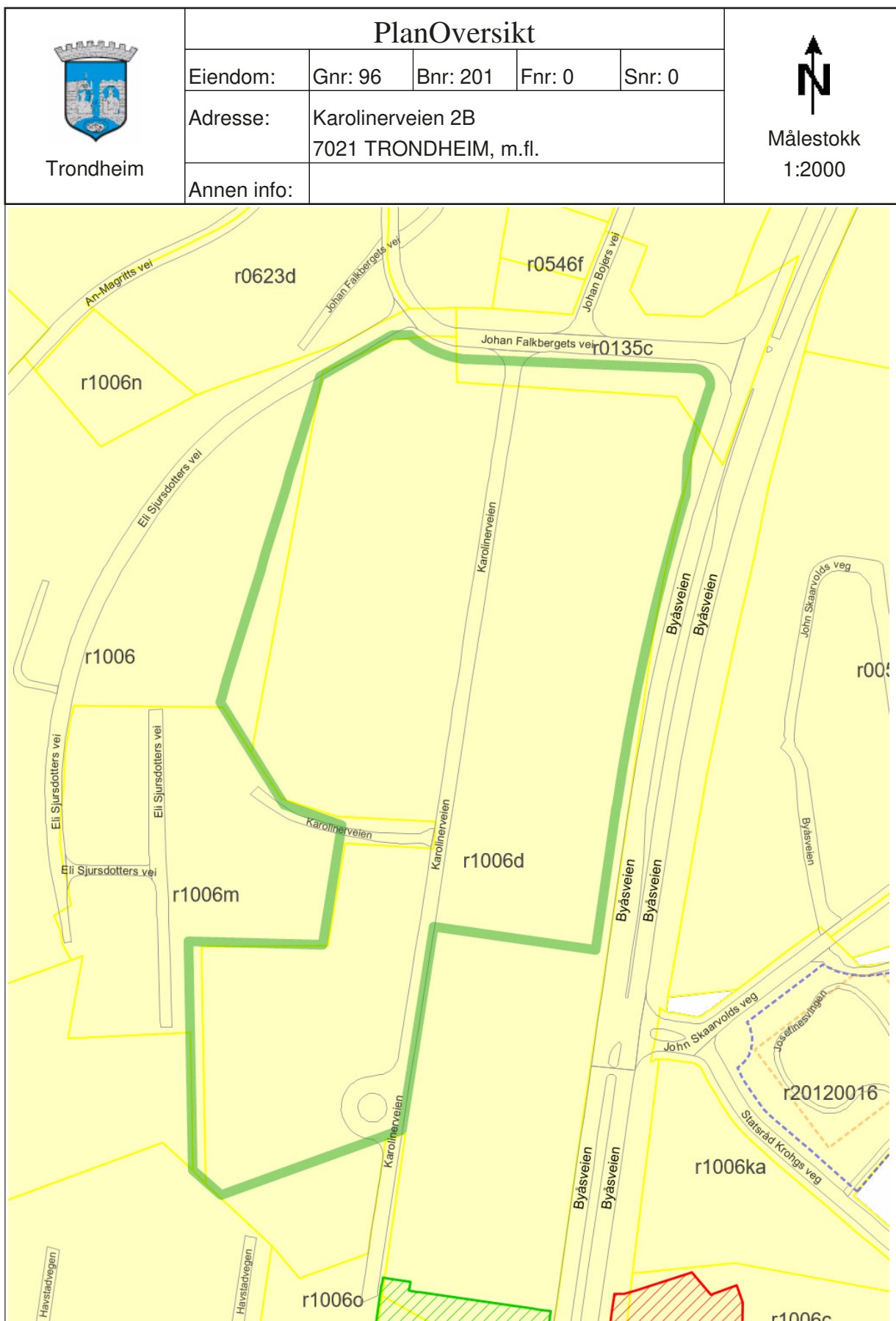
§ 14.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og bymark til anvendelse.

--ooOoo--





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Karolinerveien 2B
7021 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre