

**aktiv.**



Johan Falkbergets vei 9A, 7021 TRONDHEIM

**Moderne 2-roms med gjennomført standard fra 2020 | Parkering | Attraktiv beliggenhet og kort vei til Bymarka**



Eiendomsmegler

## Thomas Lerstadgrind

**Mobil** 476 32 249

**E-post** thomas.lerstadgrind@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-

**Fellesgjeld:** Kr 210 635,-

**Omkostn.:** Kr 9 797,-

**Total ink omk.:** Kr 2 420 432,-

**Felleskostn.:** Kr 3 444,-

**Selger:** Ellen Finserås

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet

**Eierform:** Andel

**Byggeår:** 1967

**BRA-i/BRA Total** 31/34 kvm

**Tomtstr.:** 44327.8 kvm

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 201

**Andelsnr.:** 5

**Oppdragsnr.:** 1710260134

# Velkommen til Johan Falkbergets vei 9A!

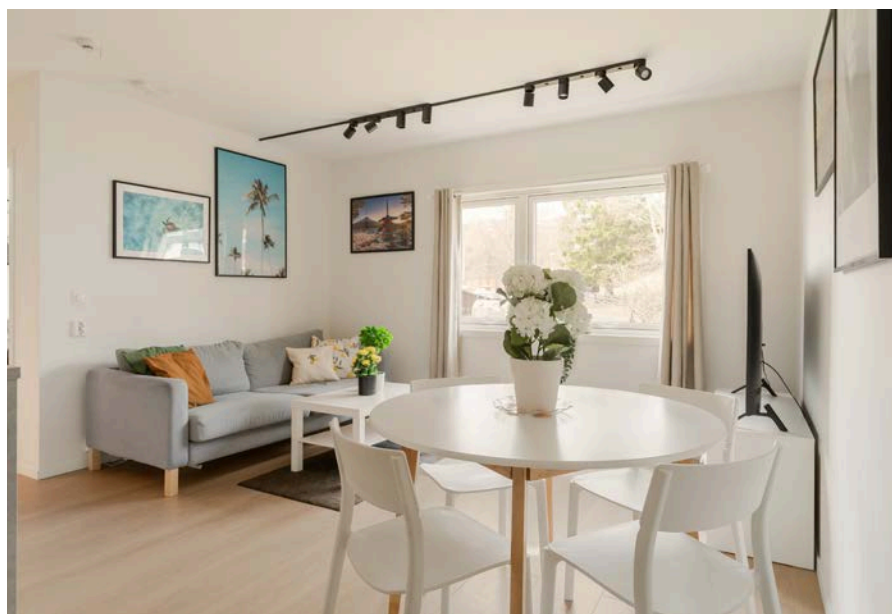
Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere leilighet i Johan Falkbergets vei 9A!

Innbydende og smart disponert 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Havstad. Her får du en moderne og lettstelt leilighet som kombinerer funksjonalitet, komfort og stil - perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og byr på en gjennomtenkt planløsning hvor hver kvadratmeter er optimalt utnyttet.

Verdt å merke seg:

- Parkering
- Oppusset i 2020
- Ekstern bod i kjeller
- Kjøkken og bad TG1
- Lave felleskostnader
- Nye 3-lagsvinduer fra 2022
- Kort vei til sentrum, NTNU og St. Olavs
- Umiddelbar nærhet til Bymarka med sine turstier sommer som vinter

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	29
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Energiattest .....	56
Vedtekter .....	57
Husordensregler .....	65
Regnskap .....	69
Byggetegninger/Vedtak .....	78
Innflyttningsstillatelse .....	89
Ferdigattest .....	91
Kommuneplanens arealdel .....	95
Planoversikt .....	97
Reguleringsplaner .....	99
Reguleringskart .....	101
Reguleringsbestemmelser .....	106
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 34 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller: BRA-e: 3 kvm - Bod.

2. etasje: BRA-i: 31 kvm - Entré, soverom, stue/kjøkken og bad.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

44327.8 kvm

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på attraktive Havstad, vest for Trondheim sentrum. Området er kjent for sin gode kombinasjon av nærhet til både byliv og flotte rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort vei til både NTNU, SINTEF og St. Olavs hospital, noe som gjør den svært godt egnet for studenter, ansatte i teknologimiljøet eller helsepersonell. Trondheim sentrum nås enkelt med sykkel, kollektivtransport eller en kort kjøretur.

Daglige servicetilbud finnes i nærområdet, med blant annet dagligvarebutikker, treningssenter og andre nødvendige fasiliteter innen kort avstand.

For den aktive er det gode tur- og friluftsmuligheter i nærheten. Bymarka ligger innen rekkevidde og byr på et stort nettverk av turstier sommer som vinter. I tillegg er det fine grøntområder i nærområdet som gir gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Området har også god kollektivdekning med hyppige bussavganger, som gir enkel tilgang til både sentrum og øvrige deler av Trondheim.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Gjermund Vist Ekren kommenterer om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig kledd med fasadaplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 3-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2020.

- Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av hele leiligheten ble gjort av selger som er ufaglært (tror jeg). Badet ble pusset opp og fikk tilstandsgrad 0.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Borettslaget har i alle fall byttet ut alle vinduer, men dette var for bedre isolasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023.

- Firmanavn: Usikker.

- Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hvilket firma som utførte utskifting av vindu, ei

heller om det var i 2023. Men det ble gjort for et par år siden.

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Er en sikring som ikke blir tatt i bruk i leiligheten. Dette er dog noe som er på planen i samråd med elektriker. Tror imidlertid dette er et problem som flere brukere i borettslaget har, men det kan ikke sies for sikkert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024

- Firmanavn: DF Elektro

- Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking av kurser på kjøkkenet.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det var snakk om at Coop Extra ønsket å bygge leiligheter og butikk på parkeringsplassen, men det har borettslaget stemt nei til. Andre planer vet jeg ikke om.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Usikker på dette med Norgespris på strømmen - jeg mener det, men husker ikke 100%.

## **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:

TG 2 - STUE/KJØKKEN

KOMMENTAR: Det er etablert en kjøkkenventilator med kullfilter som fremstod med normal funksjon på befaringdag.

OPPSUMMERING: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

ANBEFALTE TILTAK: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Vannledninger består av kobber og plast. Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke prøvd da det innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **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 på garasjeplass sendes styret på mail. Garasjene tildeles etter sammenhengende botid i borettslaget. Leiepris kr 950 per mnd faktureres sammen med felleskostnadene. (Kostnaden på kr 950,- gjelder kun garasjer). Parkeringsreglementet i Karolinerveien Borettslag følger offentlige parkerings- og skiltingsregler av Trondheim Parkering. Borettslagets parkeringsplasser reguleres med elektronisk registrert parkeringstillatelse. Endring av, eller søknad om, parkering/gjesteparkering i Smartoblat sendes til styret på mail. Biler som krever førerkort utover klasse B (7,5 tonn) tillates ikke parkert på parkeringsplassene i borettslaget. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 94243576

### **Diverse**

#### **AREAL**

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.

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.

#### **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.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

- Elekrisitet

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 200 000

#### Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

---

210 635 (Andel av fellesgjeld)

---

2 410 635 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 407 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 797 (Omkostninger totalt)

18 697 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 497 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 420 432 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 429 332 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 432 132 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 593 000 for år 2026

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 372 000 for år 2026

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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**

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale tjenester og renovasjon
- Renholdstjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Eiendomsavgifter
- Løpende vedlikehold
- Kontigent boligbyggelag

### **FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER**

- Felleskostnad renter: Kr. 757,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 213,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 1 994,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 480,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 444

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 210 635

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

24.03.2026

**Andel fellesformue**

Kr 4 976

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Karolinervegen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948722585

**Andelsnummer**

5

**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**

60308132776, Nordea Bank Norge ASA

ANNUITET STANDARD

Saldo per 24.03.2026: 86 000 000

Andel av saldo: 210 635

Mangler informasjon for terminberegning

Flytende rente

Løpetid 3 år med avdragsstruktur over 30 år. BRL har til hensikt å refinansiere ved endt løpetid.

**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 godkjenning er gitt. Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesarealets 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. 5 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:

HEFTELSE

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

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflytningstillatelse datert 13.04.1967.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlig, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal

uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

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

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av nytt garasjeanlegg datert 13.10.2025.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 07.07.2000.

Det foreligger godkjent vedtak for brannalarmanlegg datert 20.07.2021.

Det foreligger igangsettingstillatelse for utskiftning av sluker i hele borettslaget, gyldig i perioden 20.05.2011 - 20.05.2014.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for utført arbeid. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt. Det skal uansett foreligge sluttrapport. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Borettslaget er ansvarlig for å få utstedt ferdigattest for arbeidet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for og eller kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Leiligheten er opprinnelig godkjent med en sovealkove. Denne er omgjort til soverom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

## **Regulerings- og arealplaner**

### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål blå/grønnstruktur - Nåværende og sentrumsformål - Nåværende, boligen ligger i byggesone 2.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplanen "Havsteinaunet.", med planID r1006d, datert 07.09.1965. Boligen ligger i et område som er regulert til blant annet boligblokker. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av 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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### RELATERTE PLANER

Plannavn: An-Magritts vei 21

PlanID: r1006n

Datert: 2.7.1984

Hensikt: Området er regulert til boliger.

### PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20200004

Plannavn: Byåsveien 158

Hensikt: 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.

PlanID: r20240007

Plannavn: Johan Bojers vei 14 og 16

Hensikt: Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligfortetting. Prosjektet har som mål å bidra til å bygge opp under Trondheim kommunens satsing om å være en attraktiv og klimavennlig by. Prosjektet skal bidra til å fremme ønsket byutvikling i et prioritert område for fortetting og å tilby høy bokvalitet for nye beboere. Det skal samtidig tas hensyn til områdets identitet. Det legges også vekt på trafikksikringstiltak både for eksisterende og nye beboere i området.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

### **Adgang til utleie**

#### GENERELLE REGLER

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.

#### KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 27 744,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

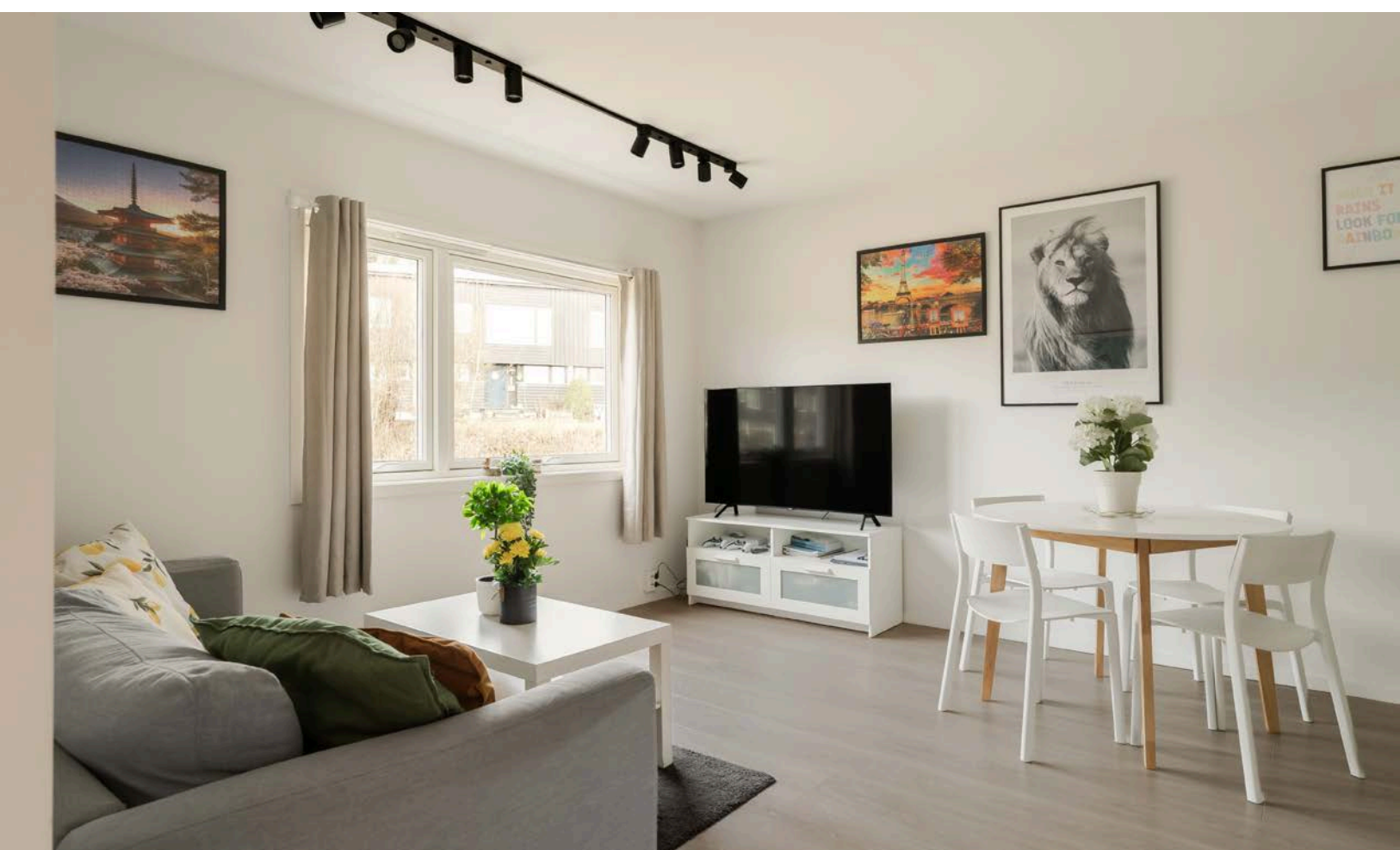
Thomas Lerstadgrind  
Eiendomsmegler  
[thomas.lerstadgrind@aktiv.no](mailto:thomas.lerstadgrind@aktiv.no)  
Tlf: 476 32 249

### **Oppdragstaker**

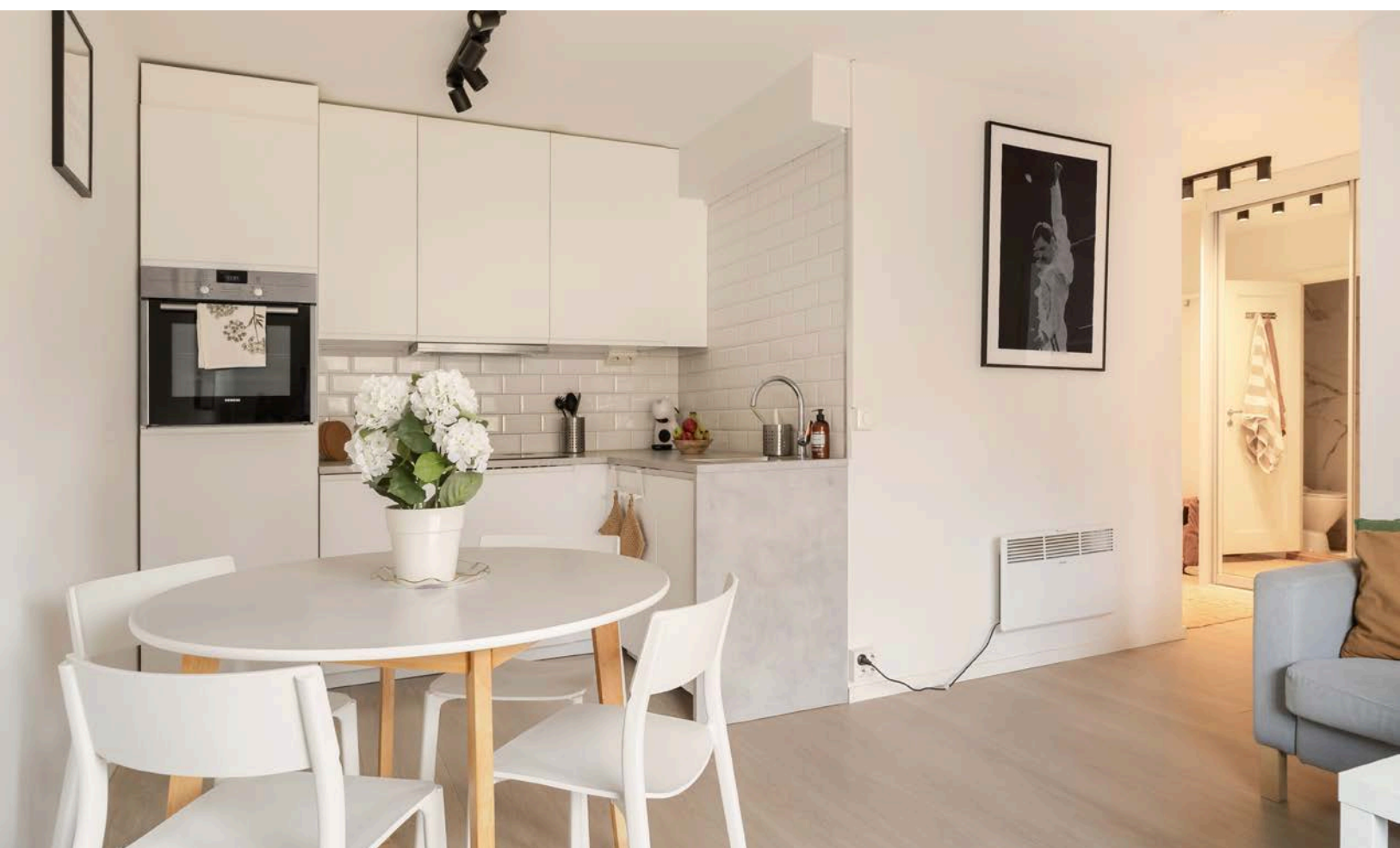
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

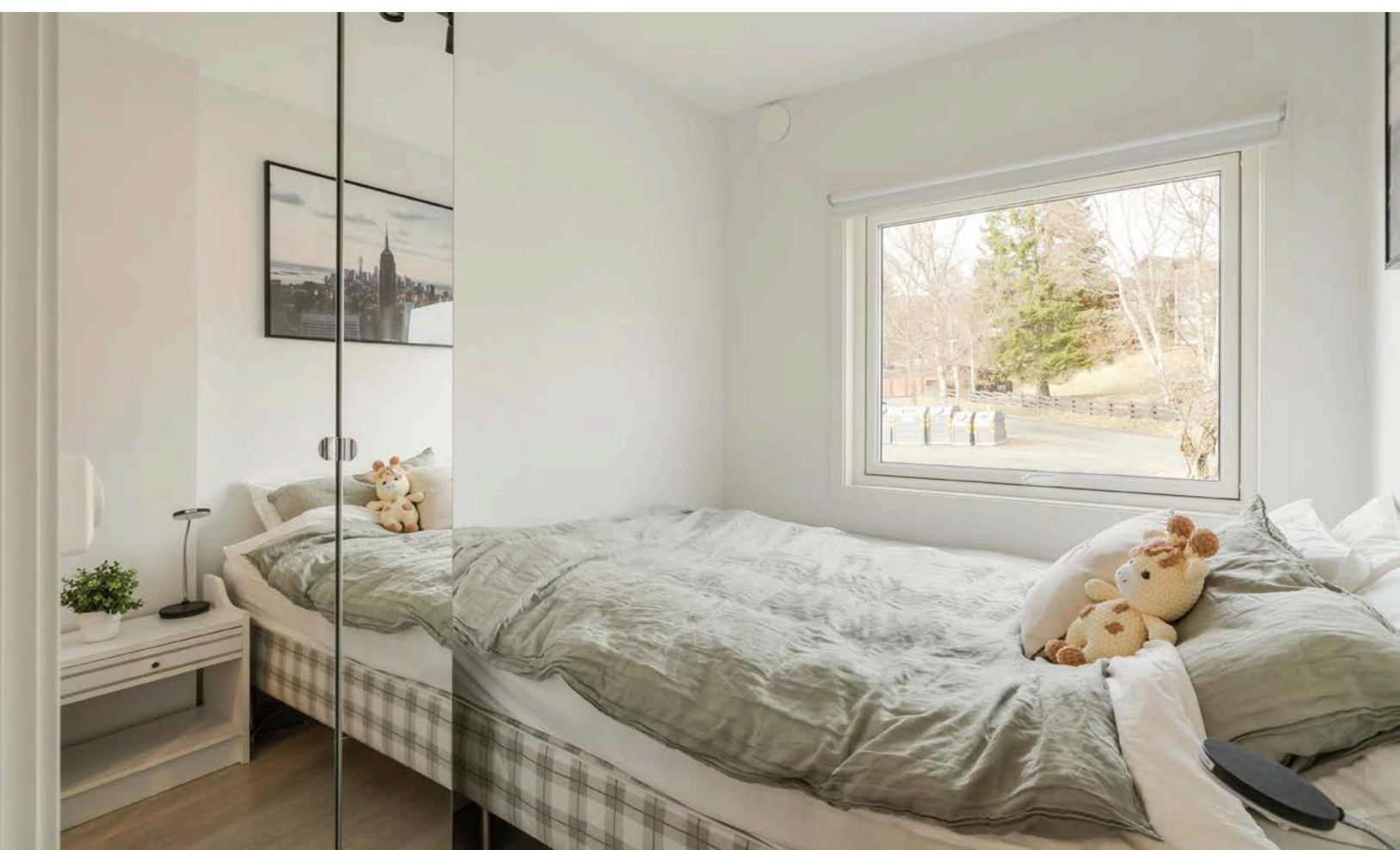
09.04.2026

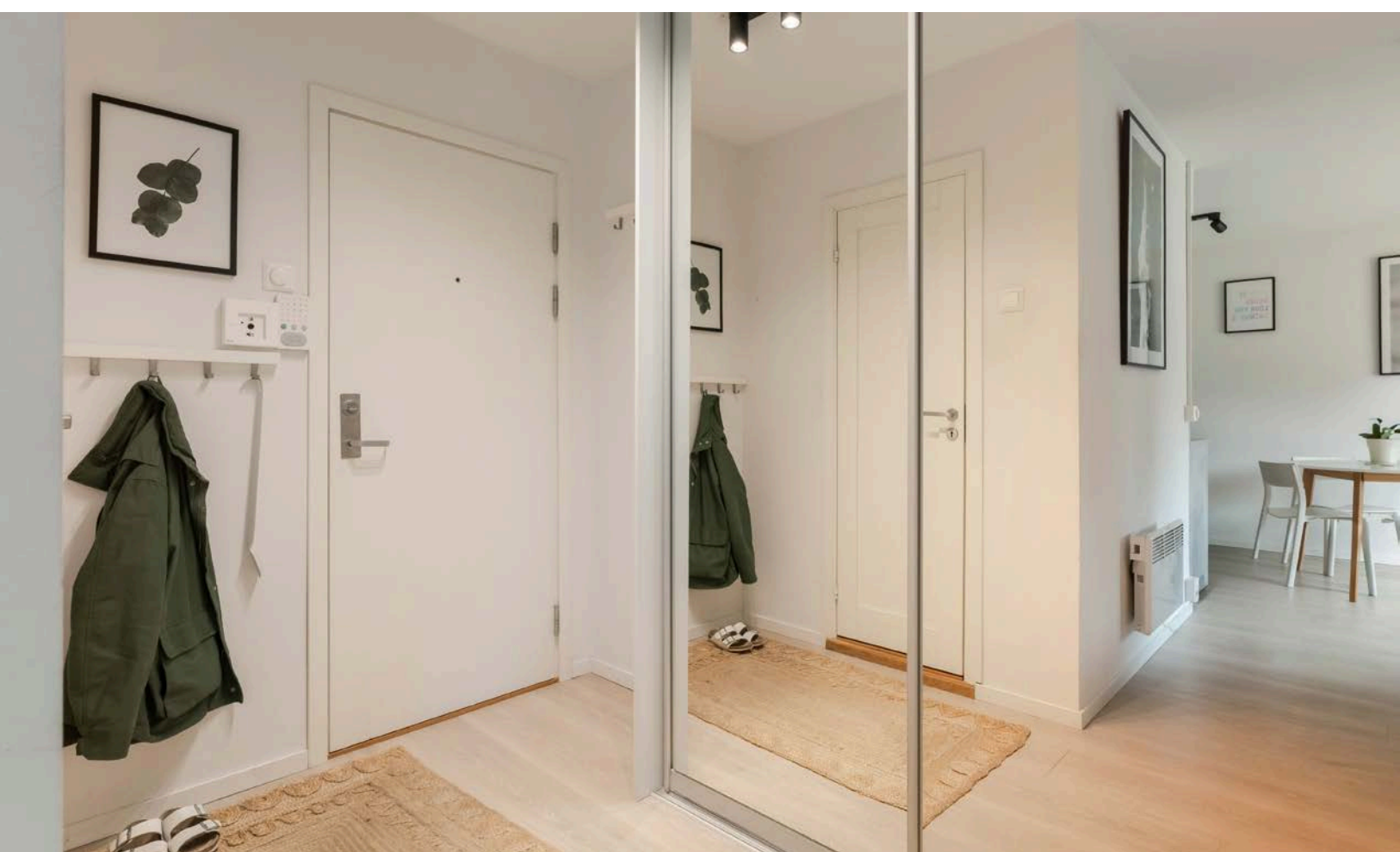




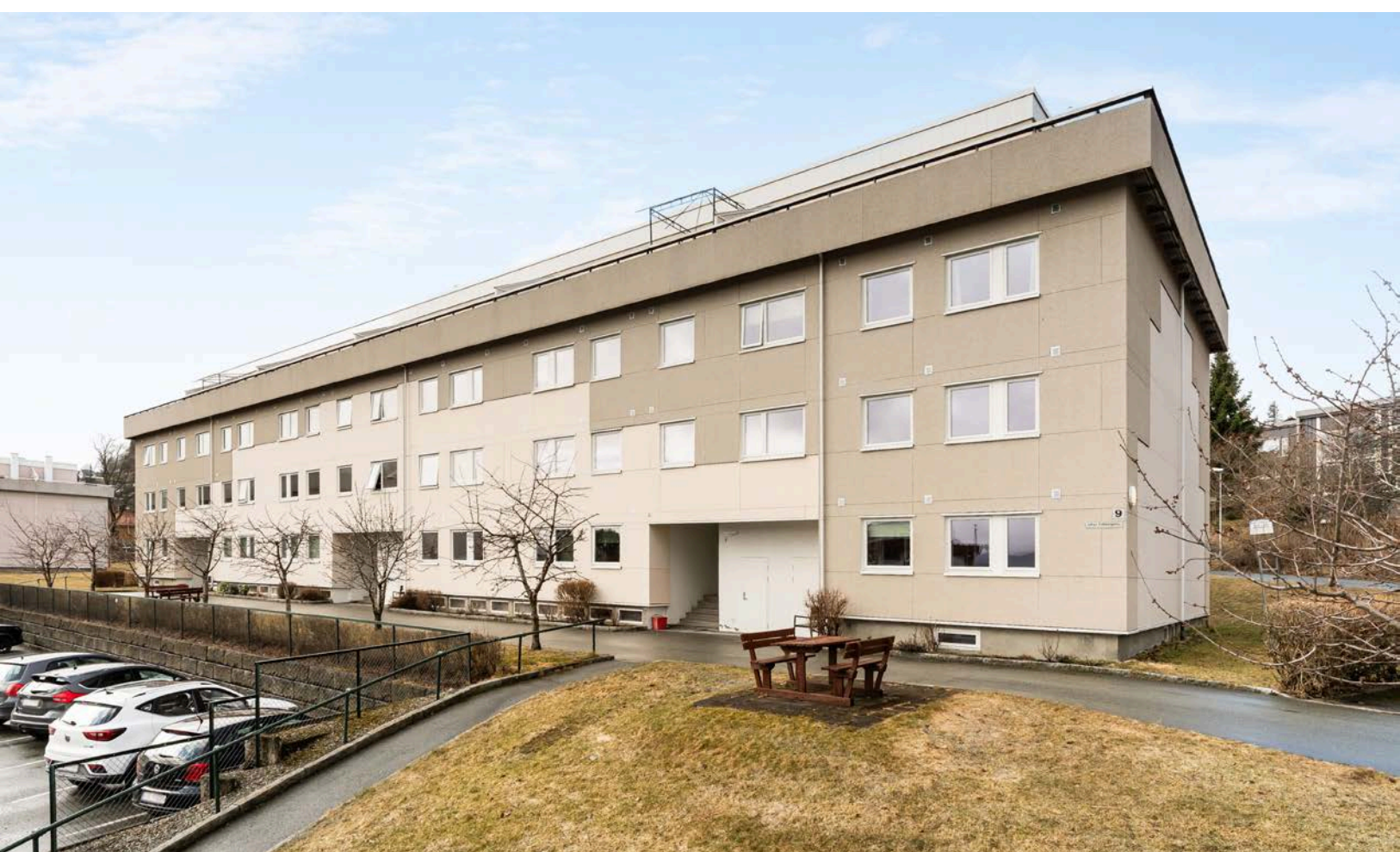




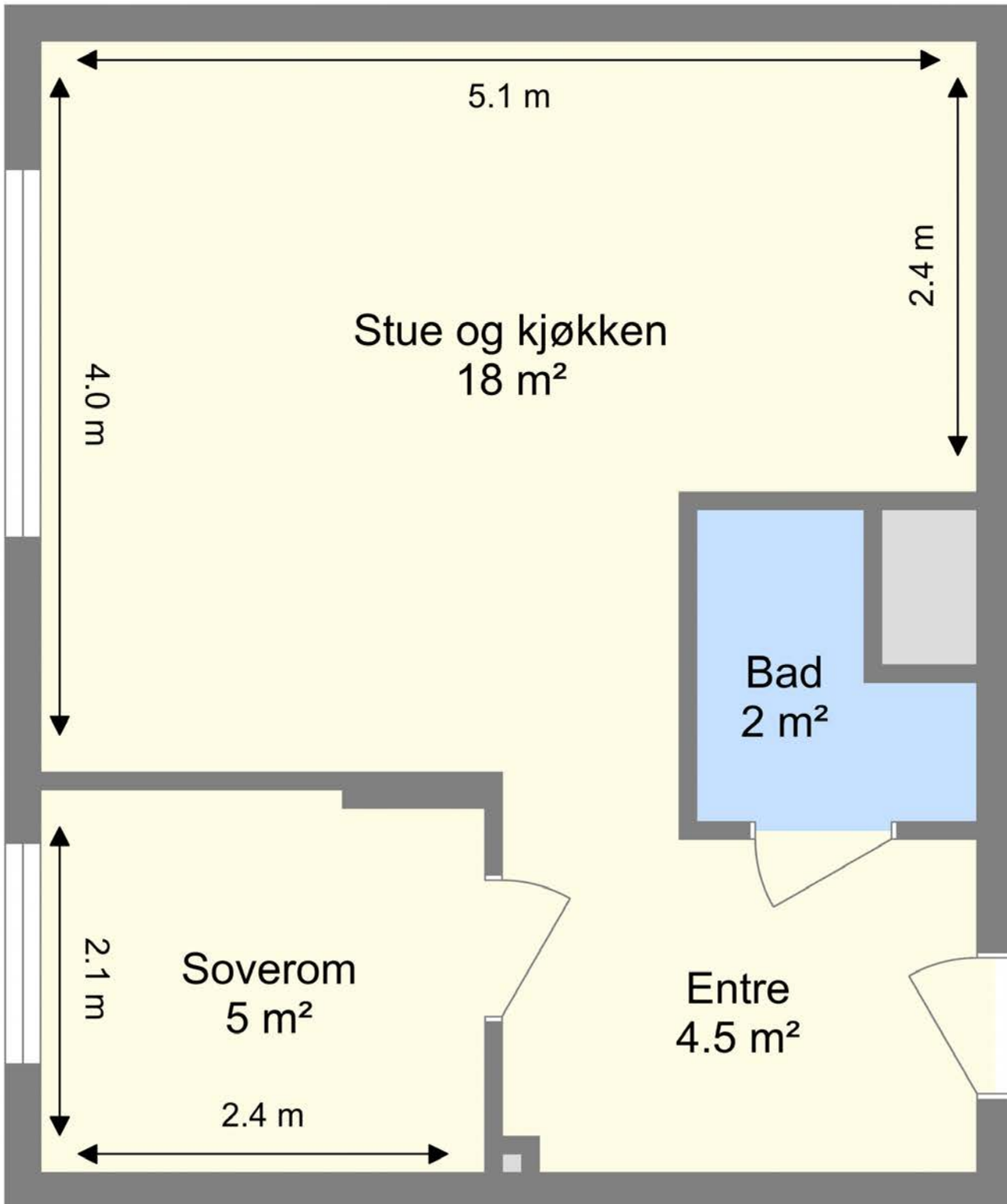








Johan Falkbergets vei 9A  
2. etasje



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Johan Falkbergets vei 9A - Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min	0.2 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.) 246 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	10 min	0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	21 min	1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	13 min	1.1 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	6 min	2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min	2.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

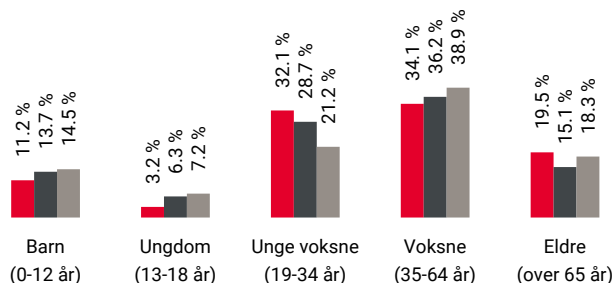
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min	0.3 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min	0.7 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min	0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



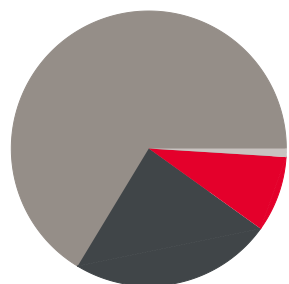
### Støynivået

Lite støynivå 91/100

## Sport

Havstein kunstgrasbane Fotball	8 min 0.7 km
Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	10 min 0.7 km
3T-Byåsen	6 min
3T-Illsvika	7 min

## Boligmasse



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

«Greie naboer.  
turmuligheter..»

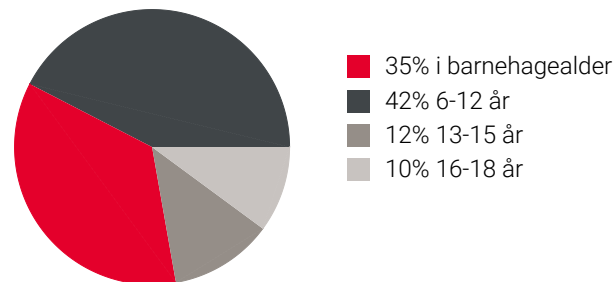
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	11 min
Vitusapotek Havstad Torg	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



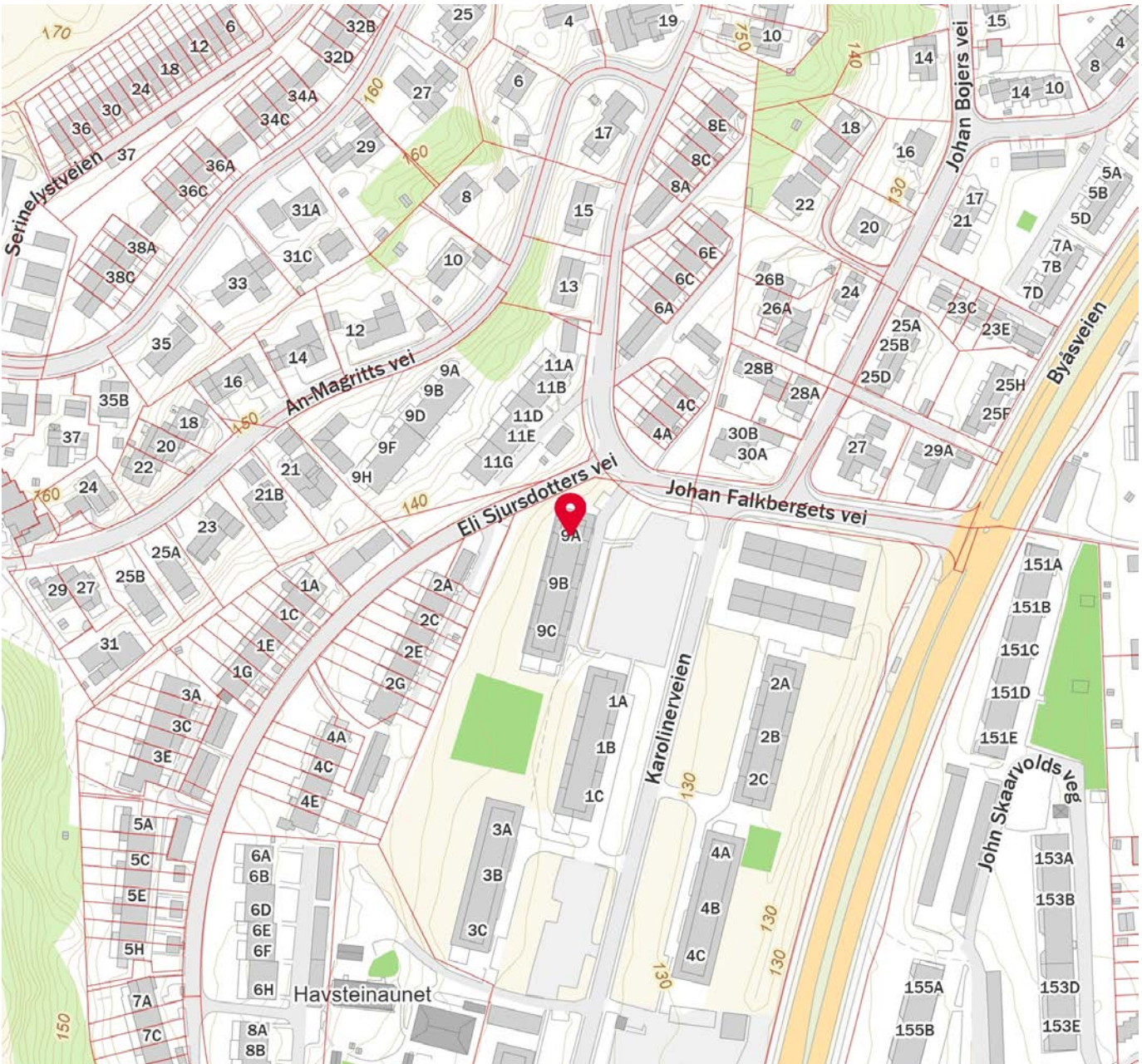
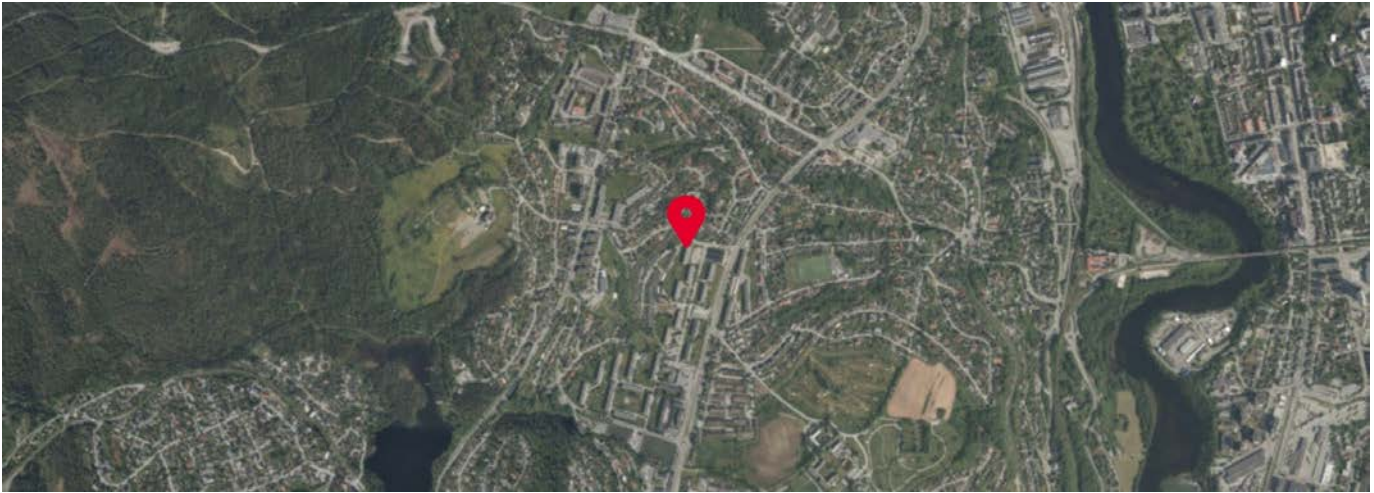
0%


55%

- Havsteinaunet/Nyborg østre
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

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



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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ellen Finserås

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Falkbergets vei 9A  
7021 TRONDHEIM

5001-96/201/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av hele leiligheten ble gjort av selger som er ufaglært (tror jeg). Badet ble pusset opp og fikk tilstandsgrad 0.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Borettslaget har i alle fall byttet ut alle vinduer, men dette var for bedre isolasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Usikker

**Beskrivelse av arbeidet:** Husker ikke hvilket firma som utførte utskifting av vindu, ei heller om det var i 2023. Men det ble gjort for et par år siden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Er en sikring som ikke blir tatt i bruk i leiligheten. Dette er dog noe som er på planen i samråd med elektriker. Tror imidlertid dette er et problem som flere brukere i borettslaget har, men det kan ikke sies for sikkert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** DF Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøking av kurser på kjøkkenet.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

• Ja

Det var snakk om at Coop Extra ønsket å bygge leiligheter og butikk på parkeringsplassen, men det har borettslaget stemt nei til. Andre planer vet jeg ikke om.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Usikker på dette med Norgespris på strømmen - jeg mener det, men husker ikke 100%.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Johan Falkbergets vei 9A , 7021 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 96, bnr. 201
-  # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Johan Falkbergets vei 9A  
2. etasje



Bruksareal ekskluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Flisegulv er en blusskappe over rommestøtten, og er ikke i målestokk. Minste avvik kan forekomme.

Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21662-1089

Referansenummer: FC5072

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig



Gjermund Vist Ekren  
Uavhengig Takstingeniør  
ge@tft.no  
472 94 356



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

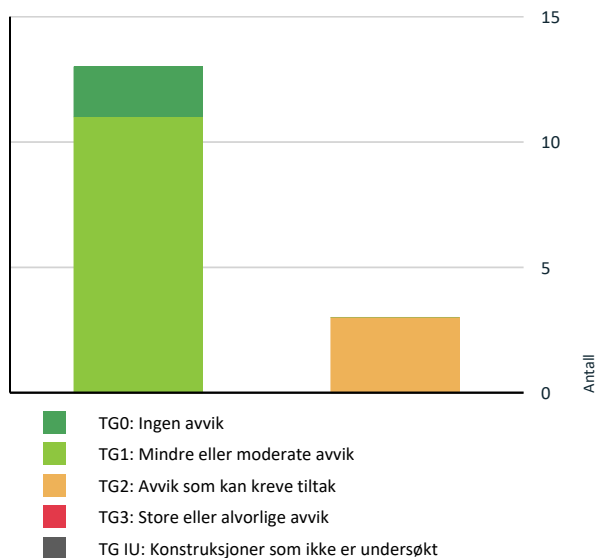
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv.  
Rombenevning i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

# Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1967

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig kledd med fasadaplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 3-lags glass.

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

#### Beskrivelse

Det er montert vinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Det er montert en inngangsdør til leilighet med slett overflate. Døren er av ukjent alder, men fremstår uten vesentlige behov for tiltak.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

innvendige overflater består av laminat på gulv og malt overflate på innvendig vegger og tak.

Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skader. Kontrollen begrenser seg til enkel visuell inspeksjon for eventuelle vesentlige skader, normal brukslitasje må påregnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er av betong og ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det flislagte vegger og malt innvendig tak. Rommets vegger og tak fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med gulvarme. Det er registrert fall på gulv mot sluk og høydeforskjellen fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er vurdert som tilfredsstillende.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran/mansjetter er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, toalett og servantskap. Rommets innredning fremstår uten vesentlige skader.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at montering av mekanisk avtrekksvifte er i strid med borettslagets vedtekter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styreleder i borettslaget har bedt om bekreftelse på at den mekaniske avtrekksviften blir fjernet. Om dette ikke blir gjort før salg så vil styreleder følge opp dette med ny eier.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi vegger tilstøtende våtrommet er av betong/mur og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Varmtvannstank er plassert på kjøkkenet og det opplegg for vaskemaskin.

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2020 og fremstår i bruksmessig god stand.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er etablert en kjøkkenventilator med kullfilter som fremstod med normal funksjon på befaringdag.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger består av kobber og plast. Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke prøvd da det innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast og er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

# Tilstandsrapport

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredning. Årstall er ikke tilgjengelig med fremstår av nyere dato.

## Elektrisk anlegg

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

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

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Selger kan fremlegge kontrollrapport fra elkontroll datert 14.11.2022, og dokumentert retting av avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er foretatt av kontroll av relevante HMS-forhold tilknyttet gjeldene boenhet sett opp mot minimumskrav i forskrift til avhendingslova uten at det er avdekket noe som er verdt å anmerke.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

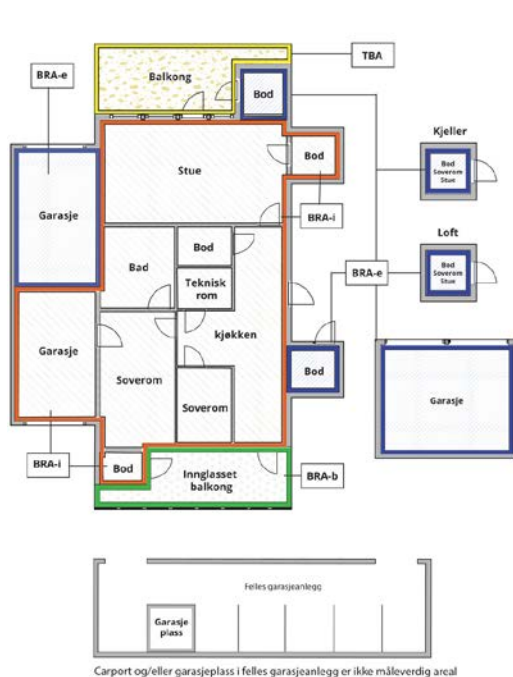
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	31			31	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevning i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Gjermund Vist Ekren	Takstingeniør
	Ellen Finserås	Kunde
	Thomas Lerstadgrind	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	201		0	44327.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Johan Falkbergets vei 9A

#### Hjemmelshaver

Karolinerveien Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948722585			Finserås Ellen

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
5

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Johan Falkbergets vei 9A, 7021 TRONDHEIM**

Dato for energimerking  
**26.03.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-275242**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

Bygningsnummer  
**182702455**

Gårdsnummer  
**96**

Bruksnummer  
**201**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0204**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1967**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**31,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**31,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**214,41 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**228,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**7 075 kWh**

## **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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 brannør på veranda i 4. etg holdes fri for gjenstander og snø, slik at den til enhver tid kan åpnes.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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, varmpumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
- j) Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.
- k) I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte eller baderomsvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk, og kan spre unødvendig matos og damp gjennom luftekanalen inn til andre leiligheter. For å få utnyttet ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.
- l) Borettslaget har sammenkoblet brannvarslingssystem, det er derfor ikke lov å koble ut/ta ned/dekke til detektorene eller avstillingsknapp. Ved feilbruk som utløser alarm og utrykning av 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 sjenanse.
- c) Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider forekomme. Ved større rehabiliteringsoppgaver i leiligheten, som eks. meisling ved utskiftning av sluk m.m. skal det varsles i god tid med oppslag på tavla ved ytterdøra.

## **3. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:**

- a) Borettslaget har pr dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterkontoret for større avfall. 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 garasje plass tas kontakt med Tobb, som administrerer dette. Garasje tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Skjemaer fylles ut på: [tobb.no/for-deg/sok-om-parkeringsplass](mailto:tobb.no/for-deg/sok-om-parkeringsplass). Hver andel kan ha maks 2 parkeringstillatelser. Garasje plass 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](mailto:styre.karolinerveien@gmail.com)  
  
Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.  
  
Ladbar motorvogn kan stå på lade plass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre lade plassen.
- c) Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som lagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.
- d) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/på-lessing, og ellers andre nødvendige opphold.
- e) Mc og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3. Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.
- f) Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.
- g) Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

##### Info om gjesteparkering:

Parkeringstillatelse for gjester kan gis på 2 måter;

- 1) Som tidligere med utfylt gjesteparkeringsoblat i papirform. Oblatet er gyldig på oppmerkede plasser KA-1, KA-2, KA-3 og KA-Elbil. Oblatet skal ikke gjenbrukes, og er gyldig i 24 timer. For ny parkeringsdag må nytt oblat brukes. Blokk med gjesteparkeringsoblater får du ved å henvende deg til vaktmester eller mail til [styre.karolinerveien@gmail.com](mailto:styre.karolinerveien@gmail.com)
- 2) Digitalt med Smartoblat. Via [Smartoblat.trondheimparkering.no](http://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](mailto: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 fellesarealets områder.
- c) Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

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

Karolinerveien Borettslag 30. oktober 2017.

Vennlig hilsen

Styret, Karolinerveien Borettslag

## Karolinerveien Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
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
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 222 029</b>	<b>13 728 132</b>	<b>15 100 938</b>	<b>15 572 269</b>
<b>Driftskostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-18 045 101</b>	<b>-32 571 812</b>	<b>-9 961 362</b>	<b>-28 111 416</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 823 073</b>	<b>-18 843 680</b>	<b>5 139 576</b>	<b>-12 539 147</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		313 278	298 566	150 000	300 000
Finanskostnader		-3 944 583	-2 747 070	-3 905 510	-3 935 556
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 631 305</b>	<b>-2 448 504</b>	<b>-3 755 510</b>	<b>-3 635 556</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 454 378</b>	<b>-21 292 184</b>	<b>1 384 066</b>	<b>-16 174 703</b>
Ordinært resultat etter skatt		-6 454 378	-21 292 184	1 384 066	-16 174 703
<b>ÅRSRESULTAT</b>	8, 12	<b>-6 454 378</b>	<b>-21 292 184</b>	<b>1 384 066</b>	<b>-16 174 703</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 13	62 032 612	62 032 612
Maskiner	9	35 100	12 835
Andre anleggsmidler	9	138 479	174 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	0	2 192 215
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 206 191</b>	<b>64 412 266</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
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
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	5 531 403	2 259 420
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 881 447</b>	<b>3 548 608</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 087 638</b>	<b>67 960 874</b>

## Karolinerveien Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	31 500	31 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-10 122 511	-3 668 133
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 091 011</b>	<b>-3 636 633</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 595 656</b>	<b>67 813 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 582 993</b>	<b>3 784 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 178 649</b>	<b>71 597 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 087 638</b>	<b>67 960 874</b>
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
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>172 925</b>	<b>115 490</b>

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
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 469 974</b>	<b>1 400 959</b>

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
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>151 008</b>	<b>57 114</b>

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
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>298 648</b>	<b>148 532</b>

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
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>726 119</b>	<b>692 432</b>

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>756 942</b>	<b>461 608</b>

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

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>-235 647</b>	<b>-6 612 727</b>
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
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>5 534 101</b>	<b>6 377 080</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>5 298 454</b>	<b>-235 647</b>
<b>Øremerkede midler garasjer 01.01.</b>	<b>2 192 215</b>	<b>2 147 925</b>
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	44 290
Årets uttak fra garasjer	-2 192 215	0
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>0</b>	<b>2 192 215</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>5 298 454</b>	<b>1 956 568</b>

## 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
	<b>Byggmes. anl.</b>	<b>Garasje</b>	<b>Rehabilit.</b>	<b>Lekeplasser</b>		
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 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
<b>Øremerkede bankinnskudd</b>		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	0	2 192 215
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>0</b>	<b>2 192 215</b>
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	66 151	62 691
Bankinnskudd	5 465 252	2 196 729
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>5 531 403</b>	<b>2 259 420</b>

## Note 12 - EGENKAPITAL

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

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
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>62 032 612</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>77 558 156</b>

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:	<b>90517360499</b>	<b>90517325235</b>	<b>90517314802</b>	<b>90517395292</b>
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>68 206 418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 758 738</b>
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

91/66

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. 9,	Johan Falkbergets vei	den 16/2-66	Sak nr. 66/116

Byggemelding fra A/S Jernbeton Trondhjem på boligblokk i 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje på Johan Falkberets vei 9, Havsteinaunet. Blokken er på 810 m<sup>2</sup> og har 3 trappeoppganger. I hver trappeoppgang er det i 1., 2. og 3. etasje plass for 2 leiligheter på 3 rom og kjøkken, bad og w.c. og 2 hybelleiligheter med kokenisje, bad og w.c. I 4. etasje er det i hver trappeoppgang gitt plass for 4 hybelleiligheter med kokenisje, bad og w.c. I kjelleren er det inntegnet ventilerte og oppvarmede loftsboder og avsatt nødvendig plass for mat- og vedboder.

**Vedtak:**Ad. Situasjonkartet:

Før byggetillatelse blir gitt må det fremlegges erklæring fra byingeniøren om at regulert gate er opparbeidet til og forbi tomta. Videre må det dokumenteres innbetalt andel av utgifter i forbindelse med gateopparbeidelsen.

Ad. Byggemeldingen:

Huset tillates plassert som vist på kartutsnitt av reguleringsplan i målestokk 1:1000. Garasjeplan må innsendes for godkjenning av byplankontoret. Tilfluksrom må innredes etter gjeldende forskrifter. Før byggetillatelse blir gitt må det sendes inn statiske beregninger samt armeringstegning for bygget. Bygningsrådet forbeholder seg å komme tilbake til detaljer ved konstruksjonene når mer detaljerte tegninger foreligger. Byggherren må rette seg etter bestemmelsene i cirkulærets avsnitt B. Eventuelle krav fra helserådet må etterkommes.

J.nr. 9/166

# BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

## Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr.nr. .... gate **Johan Falkbergets vei 9**

g.nr. .... b.nr. .... bruksnavn **Havsteinaunet.**

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk).

**Boligblokk i 3 etasjer med  
tilbaketrukket 4. etasje.  
På kartet er denne blokk  
skrafert.**

Anm. Nr. 10, —  
Kont. = 2160, —  
Nr. 2170, —

Trondheim, den **31. januar** 196**6**

Byggherre: **A/S JERNBETON TRONDHJEM**

Anmelder: **A/S JERNBETON TRONDHJEM**

(egenhändig underskrift)

Adresse: .....

Adresse: .....

Ansvarshavende: .....

Adresse: .....

Sak nr.	Behandlet
<b>660116</b>	<b>16 FEB. 1966</b>
<b>T. HEIM BYGNINGSRÅD</b>	

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:  
§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse **60.500** m<sup>2</sup> (**totale areal**)  
Eldre bebyggelses areal **7200** m<sup>2</sup> (**totalt**)  
Nye bygningers areal ..... m<sup>2</sup>

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer.)

**Sit.kart 1 : 1000 (in duplo)**

**Tegninger i h.t. tidligere byggeanmeldelse av Karolinerveien nr. 7  
(dengang kaldt blokk B-4) og behandlet i bygningsrådet i møte 6.10.1965**

**TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL**

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.  
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

<p>1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamentering:</p>	<p><b>Anmeldes i forbindelse med innsending av statiske beregninger og tegninger.</b></p>
<p>2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:</p>	<p><b>Hovedkloakk og vanntilførsel i.h.t. planer utarbeidet av byingeniørkontoret.</b></p>
<p>3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabo-bygninger:</p>	<p><b>Som forutsatt i stadfestet reguleringsplan.</b></p>
<p>4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:</p>	
<p>5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):</p>	
<p>6. F. kap. 39. Tilfluksrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:</p>	<p><b>I h.t. forskriftene.</b></p>
<p>7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:</p>	
<p>8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:</p>	<p><b>I h.t. vedlagte reguleringskart.</b></p>
<p>9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildfarlige og sunnheitsfarlige anlegg:</p>	
<p>10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:</p>	
<p>11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:</p>	
<p>12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:</p>	
<p>13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:</p>	<p><b>Som forutsatt på reguleringskartet.</b></p>

<p>14. B.I. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:</p>	<p><b>Armert betong og 10 cm. Siporex.</b></p>
<p>15. B.I. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:</p>	<p><b>Yttervegg regnet utenfra: Super Eternitt (evt. Plagan), 1" x 2" lekter 1/2" x 2" sløyfer, 3.2 mm Internit. 2" x 4" bindingsverk fylt med glava eller steinull 10 cm. difutett papp 11 m/m gåpsplater Gavlvegger i betong isoleres på utside med Eternitt på nedv. spikerslag og sløyfer. 3/4 cm. sydde matter og 1 lag papp.</b></p>
<p>16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:</p>	<p><b>i armert betong, linolag og linoleum. Dekket over kjeller i Leca-plater. K-verdi max. 0.55</b></p>
<p>17. B.I. § 86, F. kap. 22. Taktekning:</p>	<p><b>2 lag papp. det siste i asfalt</b></p>
<p>18. B.I. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:</p>	<p><b>Fri bredde = 1.15 Opptrinn: 18.3 cm. Inntinn 27 cm.</b></p>
<p>19. B.I. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:</p>	<p><b>Pipekolonner Elektrisk oppvarming Forskriftsmessig ventilasjon.</b></p>
<p>20. B.I. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:</p>	
<p>21. B.I. § 109. Klosetter:</p>	<p><b>1 stk. pr. leilighet</b></p>
<p>22. B.I. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr. heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom:</p>	<p><b>som vist på planen.</b></p>
<p>23. F. kap. 36. Garasjer:</p>	<p><b>Parkeringsplasser: 1 stk. pr. leilighet</b></p>
<p>24. B.I. § 148. Innhegning:</p>	
<p>25. Ytterligere opplysninger:</p>	
<p>26. Gjeldende servitutter:</p>	



BYGNINGSKONTR.  
26.055 01463  
NOTISST.-J.G.NR.

BYGNINGSKONTR.  
26.055 01463  
NOTISST.-J.G.NR.

BYGNINGSKONTR.  
26.055 01463  
NOTISST.-J.G.NR.

Handtegn. 7

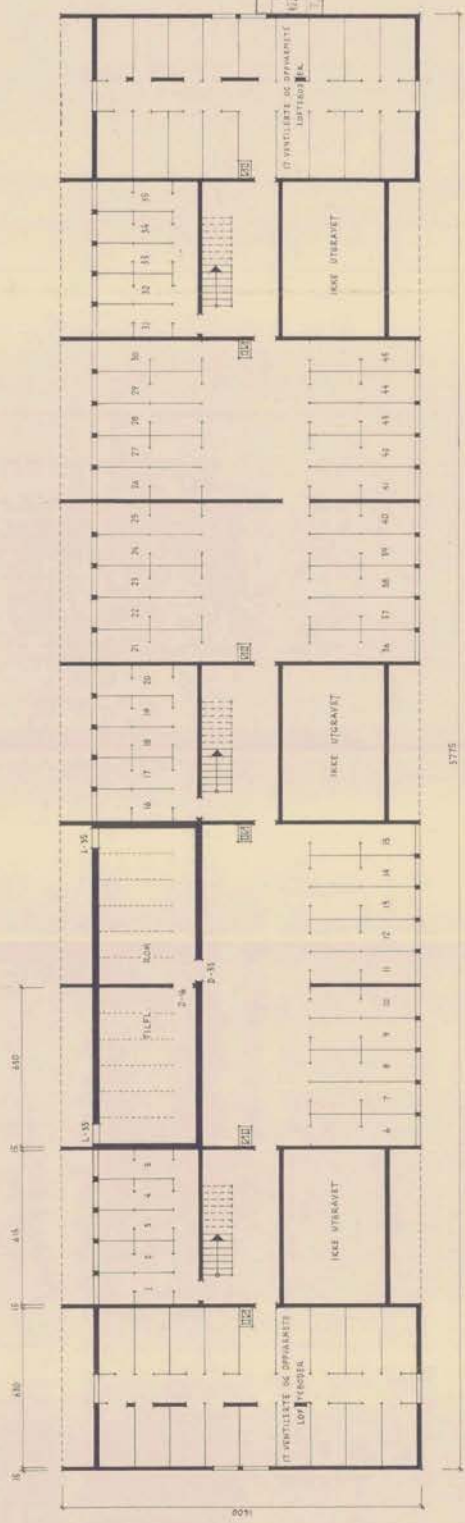
1/2 JERNBETON TRONDHJEM

HAVSTEINAUNET 9 9 000

PLAN 201

KJELLER

1:100



# BLOKKTYPPE B

B L O K K I E R 5 0 6 0 7 8 9





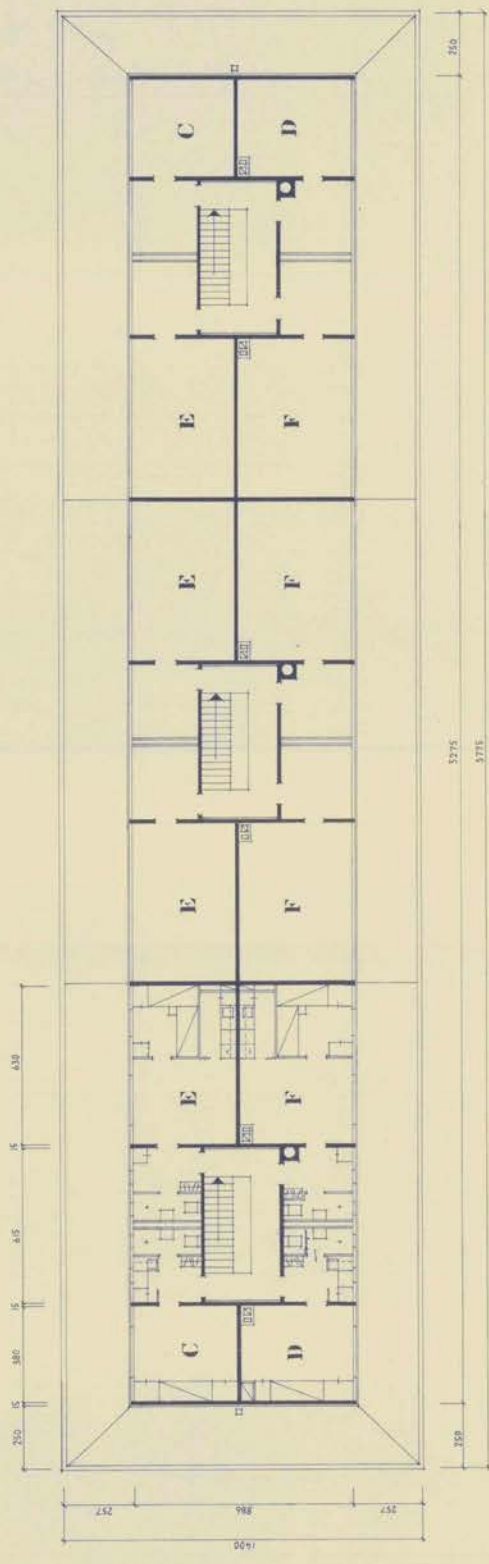


BYGNINGSKONR.  
26.035 41102  
KORTTIT. - 2D. RE.

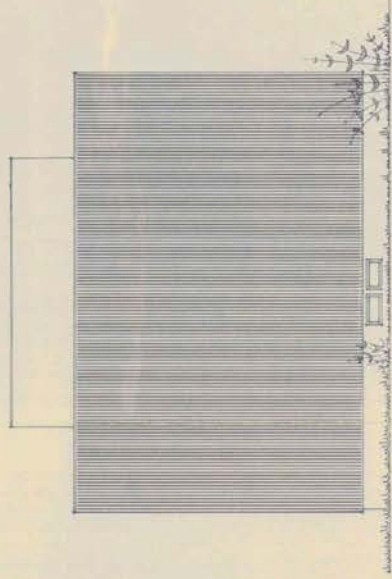
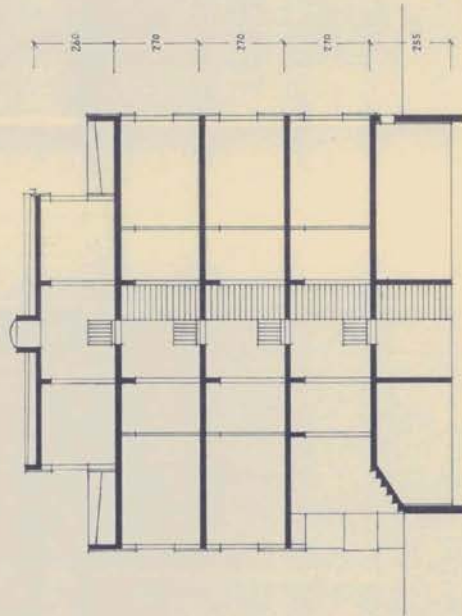
651 8  
- 6.11.1935

~~BYGNINGSKONR.  
KORTTIT. - 2D. RE.~~

1/2 JERNBETON TRONDRIEVA  
HAYSTEINAUNET  
PLAN  
4. ETASJE  
LØST BEHØRER ARKIVET BOKAL TRONDHEIM



BLOKKTYPPE B  
BLOKKEK 5-6-7-8-9



BYGNINGSKONTR.  
28.1265 0143  
NOTTATT - AR. NR.

BYGNINGSKONTR.  
28.1265 0143  
NOTTATT - AR. NR.

BYGNINGSKONTR.  
28.1265 0143  
NOTTATT - AR. NR.

1/5 JERNBETON TRONDHJEM.

HAVSTEINAUNET 18.9.1924

SNITT OG 205

GAVLFASADER 1:100

NYTT BEGREVNER ANDEL PÅ 1/5 TRONDHJEM

BLØKKTYPE B

B L O K K E R 5 - 6 - 7 - 8 - 9



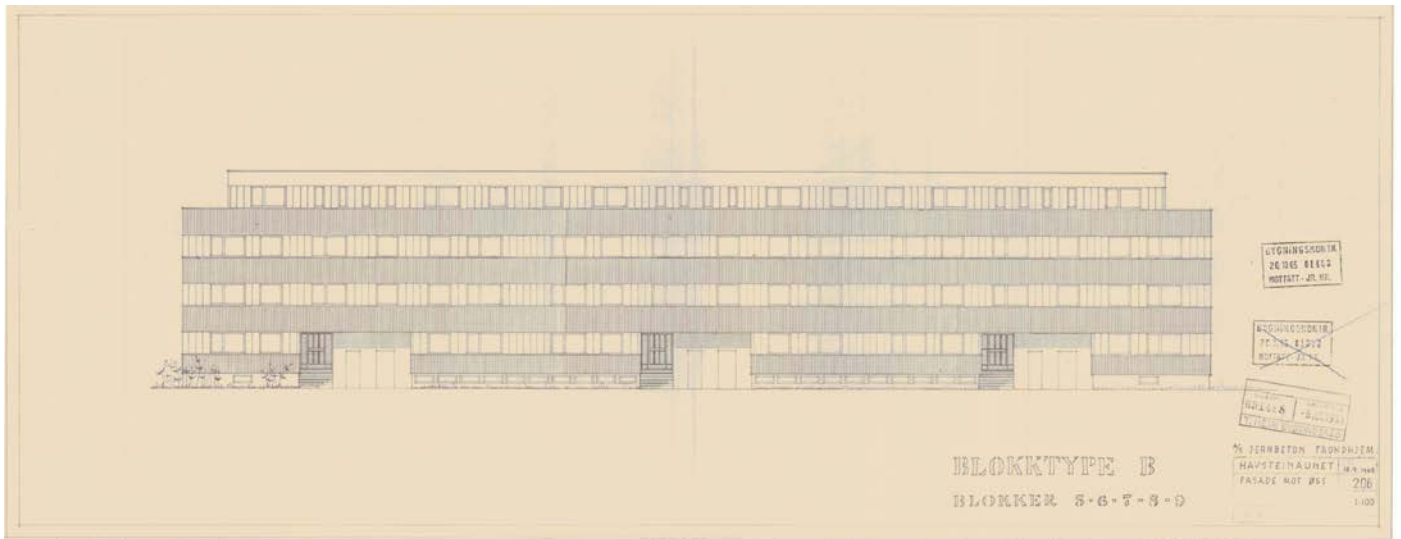
BYGNINGSKOMITEEN  
TEK. NR. 11453  
REVISJONEN NR. 1

BYGNINGSKOMITEEN  
TEK. NR. 11453  
REVISJONEN NR. 1

BYGNINGSKOMITEEN  
TEK. NR. 11453  
REVISJONEN NR. 1

BLOKKTYPEN B  
BLOKKTYPEN 5-6-7-8-9

BYGNINGSKOMITEEN  
TEK. NR. 11453  
REVISJONEN NR. 1



UTONINGSOORDEEL  
20 DEES 01512  
ROTTERDAM - 20. 11.

BLOKKTYPEN B  
20 DEES 01512  
ROTTERDAM - 20. 11.

1/2 IJZERBETON TRAPHOEVEN  
NAUWSTE NAUWET 1000  
FACADE ROT. BEEI 206  
1:100

BLOKKTYPEN B  
BLOKKER 5-6-7-8-9

91/66.

A/S Jernbeton,  
h e r.

Vedr. Johan Falkbergets veg 9.

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

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 13.4.67.

O. Hegge  
Bygningskontrollør.



MARTIN FISKVIK

Stubbanvegen 45  
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Tommy Husby

Saksnummer  
BYGG-24/81676  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Martin Fiskvik

Dato  
01.12.2025

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

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

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Tommy Husby  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

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

Kopimottaker: KAROLINERVEIEN BORETTSLAG



MARTIN FISKVIK

Stubbanvegen 45  
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Tommy Husby

Saksnummer  
BYGG-24/81235  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
13.10.2025

**Johan Falkbergets vei 9A, 9B, 9C og Karolinervegen 1A, 1B, 1C, 2A m. fl., ferdigattest for riving og oppføring av nytt garasjeanlegg**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96/201/0/0  
Bygningsnummer: 301352387, 301352389  
Ansvarlig søker: MARTIN FISKVIK  
Tiltakshaver: KAROLINERVEIEN BORETTSLAG  
Vurdert dispensasjon: PLAN Byggegrense

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Tommy Husby  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: Situasjonskart  
plan- og fasader

Kopimottaker: KAROLINERVEIEN BORETTSLAG



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

KOPI  
FERDIGATTEST

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

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
99/04447  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
07.07.2000

### JOHAN FALKBERGETS VEI 9, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Johan Falkbergets vei 9

Tiltakets art: Balkonger

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB521/99 . datert 06.04.99 .


Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Liv Svare  
bygningssjef

  
Erik Prestmo  
saksbehandler

vedlegg

Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
72 54 63 81

Telefaks:  
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 2131/11

Haralds VVS AS  
Østre Rosten 14  
  
N-7075 TILLER

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Cecilie Mehaug

Vår ref.  
11/20063  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
19.05.2011

**Karolinerveien 1, 2, 3, 4, 7, 9 og Johan Falkebergets veg 9 - Karolinerveien borettslag, Godkjenning for utskifting av sluker i hele borettslaget, gyldig i perioden 20.05.2011 – 20.05.2014**

Byggested: **Karolinerveien 1, 2, 3, 4, 7, 9, og Johan Falkebergets veg 9**  
Gnr./Bnr.: **96/201**  
Ansvarlig søker: **Haralds VVS AS**  
Tiltakshaver: **Karolinerveien Borettslag c/o Silvi Knutsen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 14.04.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder utskifting av sluk i alle leiligheter i borettslaget. Øvrige arbeider på våtrom inngår ikke i denne søknaden og det understrekes at det må søkes om tillatelse til tiltak for alle arbeider på våtrom som omfattes av søknadsplikt for hver enkelt leilighet.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende boligområde.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 1006D, stadfestet 07.09.1965. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkets gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ROJO ARKITEKTER AS

Kongens gate 89  
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Brit Furu	Saksnummer BYGG-21/82636 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 20.07.2021
--------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------	--------------------

## Karolinerveien 1, 2, 3, 4, 7, 9, Johan Falkbergets vei 9, godkjent brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96/201/0/0
Ansvarlig søker:	ROJO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Brit Furu  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
			E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

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



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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



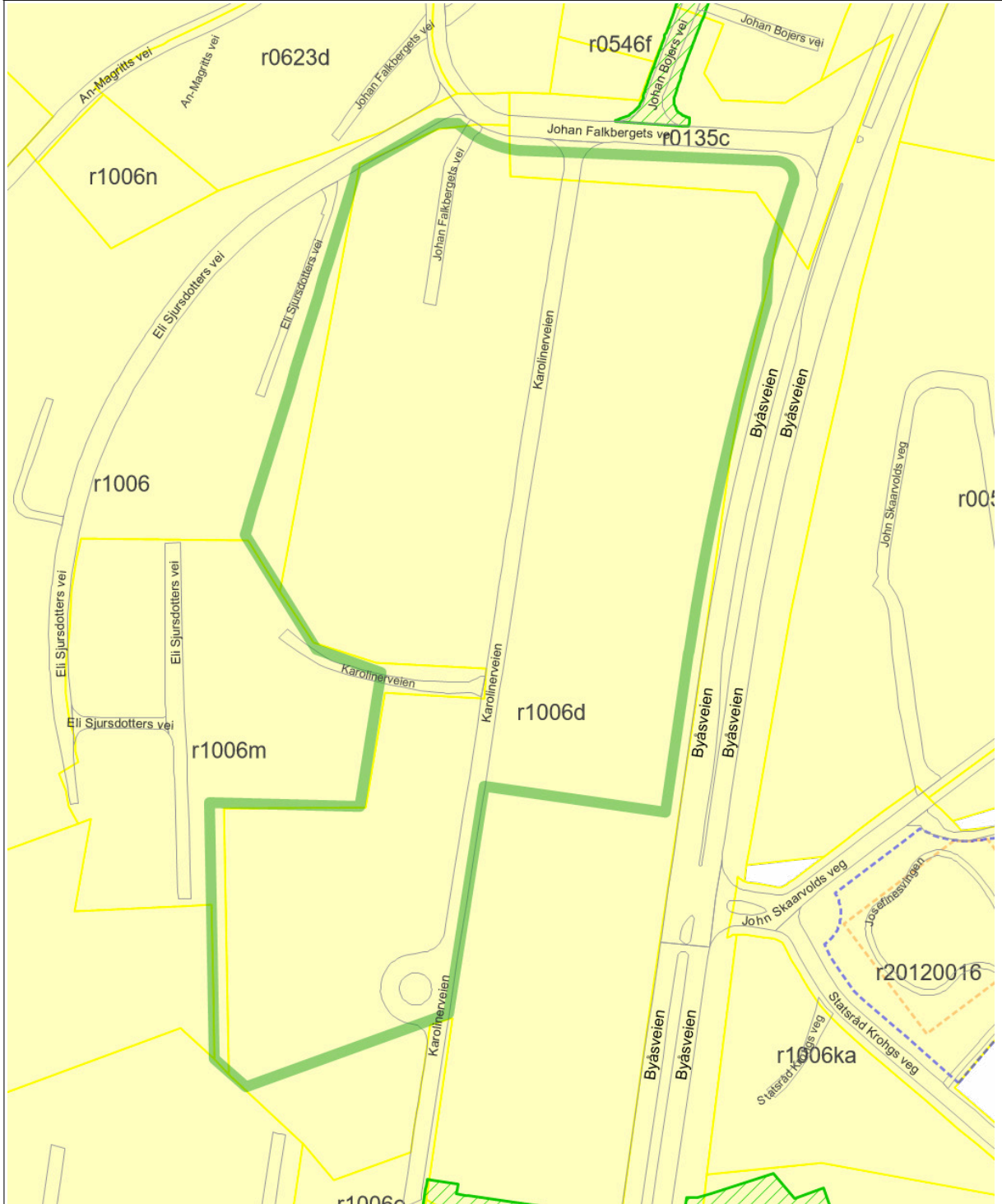
Trondheim

# PlanOversikt



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



Målestokk  
1:2000



## Tegnforklaring

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



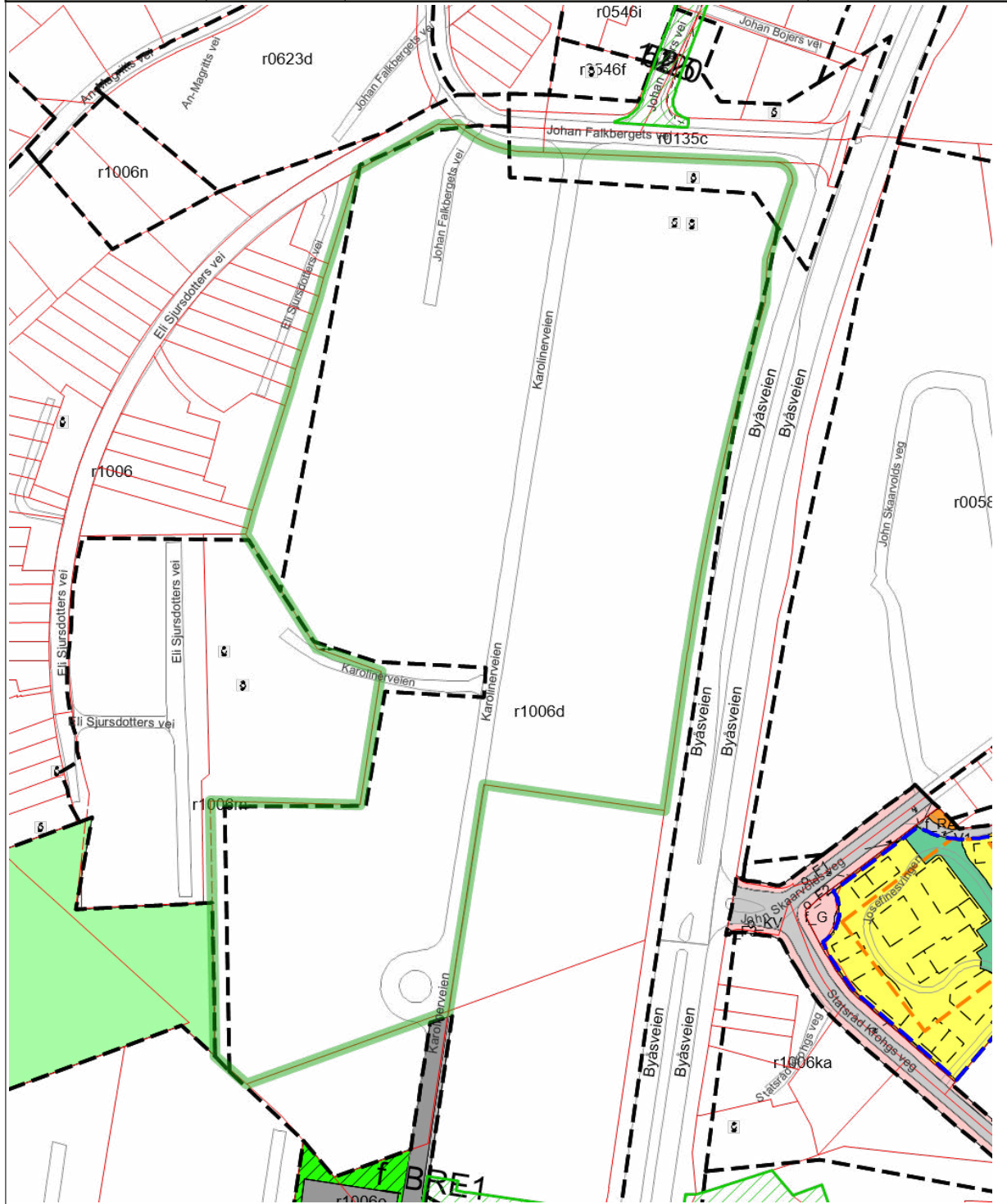
Trondheim

# Reguleringsplaner

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



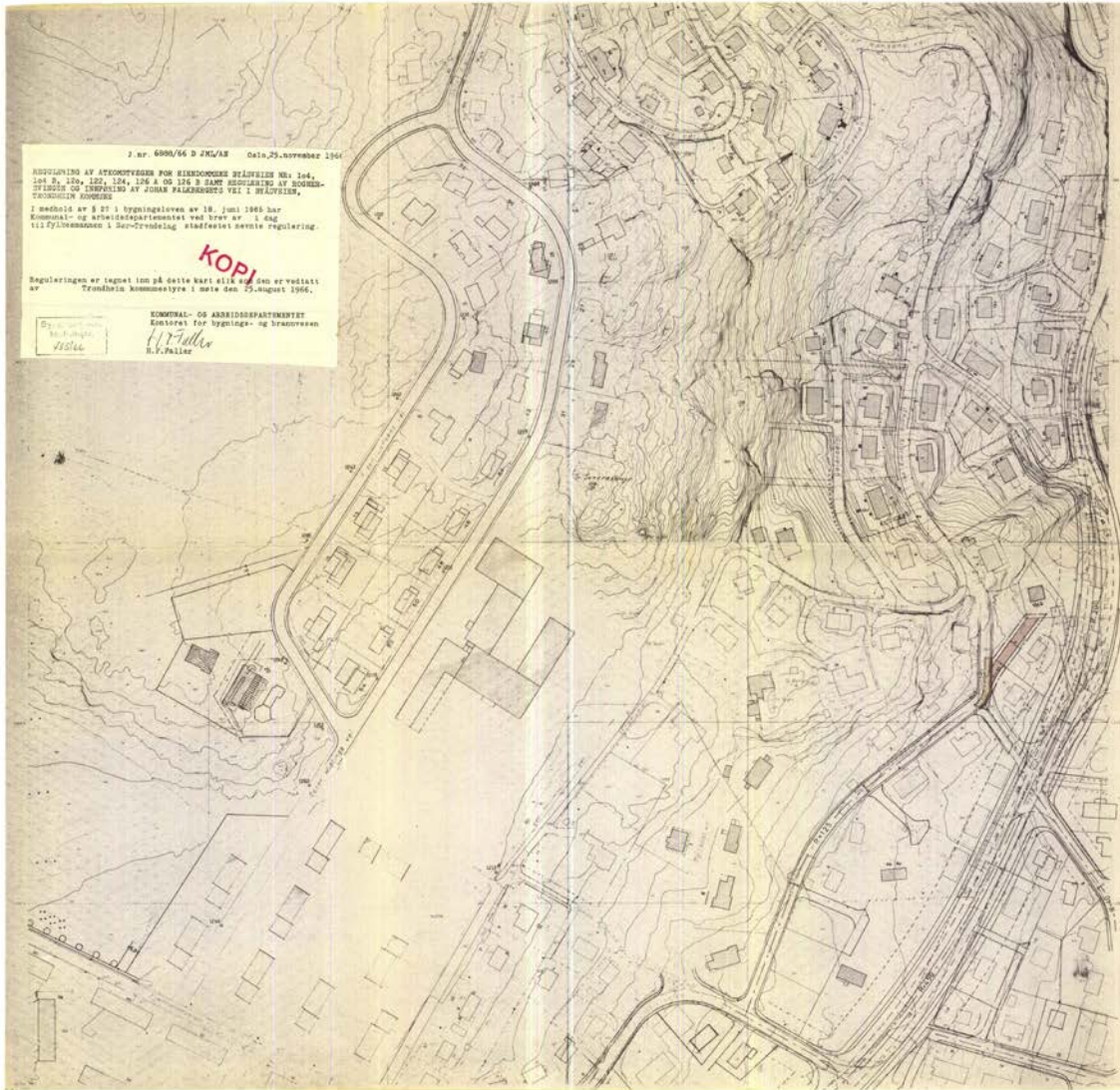
Målestokk  
1:2000



## Tegnforklaring

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





J. nr. 689A/66 D JK/AS dato 25. november 1964

REGULERING AV ADKOMSTVEIER FOR EIKENOMRÅDE STRÅSVEIEN Nr. 104, 104 a, 104 b, 120, 122, 124, 126 a OG 126 b SAMT REGULERING AV BORGSTREIEN OG INNFØRING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN, TRONDHEIM KOMMUNE

I medfør av § 8 og 9 i Bygningeloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag til Fylkeskommunen i 26-Trondheim stadsveiet denne regulering.

**KOPI**

Reguleringen er tegnet inn på dette kart eller på et vedlagt av Trondheims kommunes trykk i møte den 25. august 1966.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
 Direktør for bygging- og bransesven  
 11/7/66  
 H. H. Halseth

**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- og sandlekeplass
  - Friområde
  - Landbruksområde, gartneri
  - Trafikkområde, trafikkøy, grøntstripe, o.l.
  - Areal for kjøretrekk
  - Areal for gangtrafikk
  - Bankett
  - Felles avkjørsel
  - Parkering
  - Jernbanelområde
  - Sjø, vann, elv
  - Foreområde
  - Spesialområde
- 
- Tomtegrense
  - Byggelinje
  - Reguleringsgrense

Bygningers etasjetall 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, INNFØRING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN.**

**KOPI**



**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**  
5.-7. 1966.

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr. 1	Dato 1966	Nr. 135c	Sign. O1
MALESTOKK: 1:1000	REGULERINGSPLAN nr: 135c	TEGNING nr: O1	Endring nr:



I nr. 6888/66 S 282/AS Oslo, 25. november 1964

REGULERING AV ADKOMSTVEIER FOR STRØMOMRÅDE BYÅSVEIEN 104, 104 b, 120, 122, 124, 126 a OG 126 b SAMT GJENNOMFØRING AV ROGNERSVINGEN OG INNFØRING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN, TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 5. desember 1964 til fylkeskommunen i Sør-Trøndelag stadsfattet sørviste regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Trondheims kommunestyre i møte den 25. august 1966.

**Kopi**

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET  
Kontoret for bygnings- og brannvesen  
H. S. Peltzer

**TEGNFORKLARING**

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, - stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bussstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkløyve, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbanelområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesiellområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjerantall 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, INNFØRING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN.

**Kopi**

**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**  
5. - 7. 1966.

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:		
Nr. Dato	Nr. Dato	Sign.	Endring nr.
MALESTOKK: 1 : 1000	REGULERINGSPLAN nr: 135 c	TEGNING nr: 02	

R 1006

BYPLAN  
BYLIS 1932/34

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

MASSSTABEN  
1:11000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR 10. APRIL 1932



KORRIGERT 11. APRIL 1934  
TEGNFORKLARING

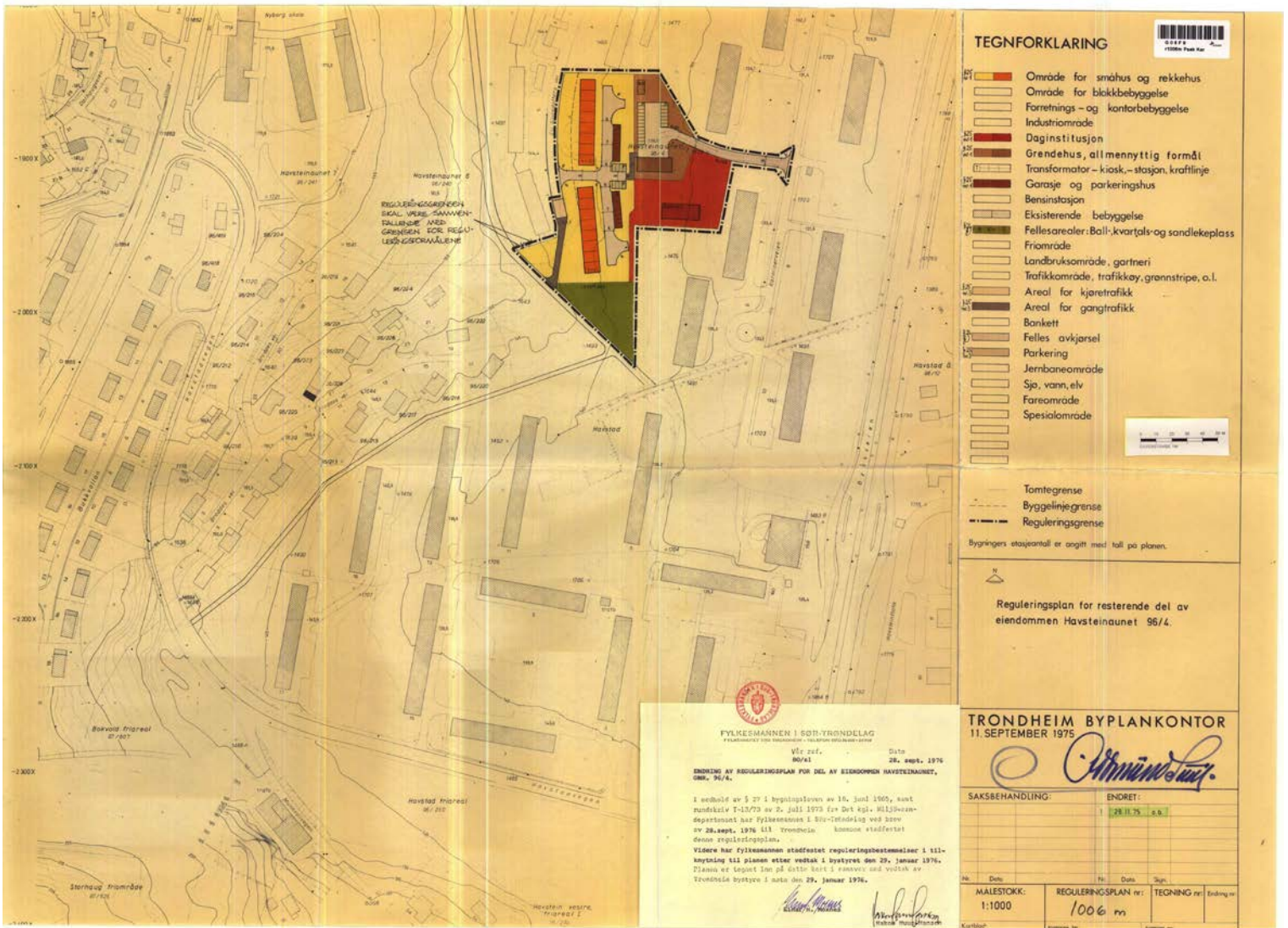
OPFENTLIG BEBYGGELSE  
BOLIGBYGG  
EKISTERENDE BEBYGGING  
BUTIKK OG SE  
GÅRDSTED



SIVIL  
IDRETTSSPIL OG LEKEFLASS  
OPFENTLIG GRØNTAREAL  
PRIVAT  
REGULERINGSØRENSE



*Christiansen*



- TEGNFORKLARING**
- Område for småhus og rekkehus
  - Område for blokkbebyggelse
  - Forretnings- og kontorbebyggelse
  - Industriområde
  - Daginstitusjon
  - Grendehus, allmentnyttig formål
  - Transformator-kiask,-stasjon, kraftlinje
  - Garasje og parkeringshus
  - Bensinstasjon
  - Eksisterende bebyggelse
  - Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
  - Friområde
  - Landbruksområde, gartneri
  - Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
  - Areal for kjøretrafikk
  - Areal for gangtrafikk
  - Bankett
  - Felles avkjørsel
  - Parkering
  - Jernbaneområde
  - Sjø, vann, elv
  - Foreområde
  - Spesialområde

Tomtegrense  
 Byggingrense  
 Reguleringsgrense

Bygningers etasjetall er angitt med tall på planen.

Reguleringsplan for resterende del av eiendommen Havsteinaunet 96/74.

  
**FYLKESMANNEN I SØR-TRONDDELAG**  
 Fylkesmannens kontor i Trondheim  
 Vår ref. 96/41  
 Dato 29. sept. 1976  
**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN HAVSTEINAUNET, OMR. 96/4.**

I henhold av § 27 i bygningstloven av 16. juni 1969, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det npl. Miljøverndepartement har fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 28. sept. 1976 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i bystyret den 29. januar 1976. Tilsvarende er tegnet som på dette felt i rammevord vedtak av Trondheims bystyre i møte den 29. januar 1976.

  
 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**  
11. SEPTEMBER 1975



SAKSBEHANDLING:      ENDRET: 29.11.75 s.o.

No.	Dato	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
MALESTOKK:	1:1000	1006 m		

# 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 begrensninglinje.

### § 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, leskur 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--

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) Rekkehus 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 byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, ev. forstøttingsmurer, 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, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Fellesarealer.

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



§ 5.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at rekkehusene får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til den omkringliggende bebyggelse, med hensyn til takvinkel og materiale. Rekkehusene 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 bygningsrådet. Rekkehusbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets 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





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

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

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

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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 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:** Johan Falkbergets vei 9A  
7021 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Lerstadgrind

**Telefon:** 476 32 249  
**E-post:** thomas.lerstadgrind@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre