



aktiv.

Karolinerveien 7C, 7021 TRONDHEIM

**Moderne & totaloppusset 3-roms |
TG 0/1 på alt | Gjennomgående
høy standard | Solrik veranda |
Veldrevet BRL | Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 349 067,-
Omkostn.: Kr 9 797,-
Total ink omk.: Kr 4 348 864,-
Felleskostn.: Kr 5 611,-
Selger: Anbjørg Engen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 81/89 kvm
Tomtstr.: 44327.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 201
Andelsnr.: 262
Oppdragsnr.: 1710250346

Velkommen til Karolinerveien 7C!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Karolinerveien 7 C. En renoverert leilighet som holder følgelig en meget høy og lekker standard. Leiligheten har en av de bedre beliggenhetene i feltet.

Verdt å merke seg:

- Både bad/kjøkken er nytt og ubrukt, og fått TG 0.
- Kjøkken i et eget rom på 12,5m², stue på hele 22,6m².
- Nærmeste busstopp ligger ca. 5 min i gange fra boligen.
- God beliggenhet i feltet med utsyn til grøntareal, uten innsyn.
- Nærhet til Bymarka med ypperlige turmuligheter sommer som vinter.
- 2 romslige soverom på henholdsvis 9,5 og 17,2m², med omklæringsrom.
- Romslig vestvendt veranda på 8m², med svært gode solforhold sommerstid.
- Hele boligen er totalrenoverert i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppg.)

Velkommen!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	24
Egenerklæring	27
Tilstandsrapport	32
Vedtekter	50
Husordensregler	58
Regnskap	62
Byggetegninger	73
Innflyttingstillatelse	85
Ferdigattest	86
Reguleringskart	87
Reguleringsbestemmelser	93
Planoversikt	97
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm - Kjellerbod.

2. etasje:

BRA-i: 81 kvm - Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

8 kvm - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

44327.8 kvm

Beliggenhet

Karolinerveien 7 C ligger flott til i 2.etasje i leilighetskomplekset. Leiligheten har en gunstig plassering i borettslaget. Karolinerveien har beliggenhet i en blindvei, så her er den ingen gjennomgangstrafikk.

Leiligheten byr på nærhet til det du trenger av servicefasiliteter, samtidig som du vil ha umiddelbar nærhet til busstoppen og andre kollektivtilbud. Fra leiligheten vil du ha flere dagligvarebutikker, som Rema 1000, Kiwi og Bunnpris innenfor kort avstand. Videre får du flere restauranter som Bistro Byåsen og Palermo, samt flere bensinstasjoner like i nærheten. Her får du også kort kjøretur til Byåsen butikkssenter og Sverresborg senteret hvor du finner frisør, apotek, vinmonopol og Meny.

Havstein skal sies å være et rolig og familievennlig område. Fra leiligheten får du flere

barnehager og skoler i nærheten. Barnehager som Byåsen barnehager og Havsteinaunet barnehage ligger innenfor kort avstand, samme med Nyborg barneskole og Sverresborg skole.

Her vil du også få flotte turmuligheter og skjønne omgivelser hvor Bymarka byr på gode turløyper sommer som vinterstid. Videre får du flere kunstgressbaner, badeplasser og turstier. Det er flere idrettsanlegg i nærheten, og i kort avstand fra eiendommen finner du innendørshall ved Byåsen skole, fotballbanen til Astor på Havstein, samt nærhet til Dalgård Idrettsanlegg med både ishall, tre kunstgressbaner og friidrettsbane. Ikke langt unna har du også skianlegget ved Nilsbyen, med lysløype både sommer og vinter, samt Granåsen og alle dets fasiliteter. I gang/sykkelavstand finner du også populære badevann som Kyvannet, Haukvannet og Lianvatnet. Bymarka har et mylder av stier, turveier og lysløypenett som er godt tilrettelagt for både gående, barnevogner og syklist.

For kollektivtransport finner du bussholdeplassen "Johan Falkebergets vei" like ved nabolaget. Her kan du med hyppige avganger ta kollektivtransport til og fra sentrum, samt øvrige deler av Trondheim.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1966, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen består av betong. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. 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.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Firmanavn: Nidelven VVS

- Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og avløp i leiligheten er nytt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Firmanavn: Pawel Obrzydzinski

- Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv. Flislegging.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Firmanavn: Kvål El-installasjon AS

- Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, og ellers alt nytt av elektriske installasjoner.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig WC-rom, vaskerom og bad slått sammen til ett rom.

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

- Svar: Ja

- Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

- Svar: Sluk og alle avløpsrør er nye. Bildedokumentasjon foreligger. Nytt tettesjikt i hht krav. Bildedokumentasjon foreligger.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke andre skjevheter enn normalt mtp byggeår.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Firmanavn: Nidelven VVS

- Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og avløp, samt armaturer og varmtvannstank er nytt.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Firmanavn: Kvål El-installasjon

- Beskrivelse av arbeidet: Alt av el. er nytt

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ventilator på kjøkkenet. Ikke koblet til ventilasjonskanal i blokk i hht borettslagets regler, men montert kullfilter.

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?: 2026

- Firmanavn: Kvål El-installasjon

- Beskrivelse av arbeidet: Alt av kabler, sikringer og elektriske installasjoner er nytt fra hovedsikring.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med dette salget.

Innhold

Boligen er blitt totalrenovert innvendig i 2025/26. Alt er nytt og ubrukt.

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten:

- Alle innerdører er skiftet.
- Hvit spotlightskinne på stue.
- Flis bad/vr - Amstel Blanco.
- Alle overflater er pusset opp.
- Spotter i taket i entré og bad.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Lagt opp eget stikk for vaskemaskin.
- Ny varmtvannsbereder på 107 liter, installert på kjøkkenet.
- Ny 1-stavs laminatgulv BerryAlloc Nordkapp Dus Eik i alle rom (minus bad).
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i deler av boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.
- Nyrenovert bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, spesialtilpasset baderomsinnredning med delvis nedfelt INR-servant, innfellbar dusjvegg med waterfall dusj, belysning i speil, varmekabler i gulv og egen nisje i dusjsonen.
- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.

Velkommen til Karolinerveien 7 C. En totaloppusset 3-roms leilighet med meget god og høy standard.

Entré/gang:

Man går opp til 2. etasje og kommer inn i en entré/gang på 7,7 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med splitter ny 1-stavs laminatgulv,

samt behagelige downlights i tak.

Stue:

Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 22,6 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindusflater mot verandaen. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom stuen og kjøkkenet, hvor man får plass til 4-8 personer. Leiligheten nyter god av energi effektive vinduer i 3-lag. På stuen er det muligheter for å få satt inn peis.

Veranda:

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 8 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, med lite til ingen innsyn. Det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold, sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et Havstorp-kjøkken fra 2025/26, og består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt kombi frys- og kjøleskap. Overskap på den ene vegg gjør at man har rikelig med skaplass. Komfyrvakt er installert på platetopp, og automatisk tappekran-gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

Bad/vaskerom:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på hele 8 kvm. Totaloppusset i 2025/26. Badet har 60x60 flis på gulv og vegger. Malt slett himling med downlights. Badet inneholder spesialtilpasset baderomsinnredning med delvis nedfelt INR-servant, innfellbar dusjvegg med waterfall dusj, belysning i speil, varmekabler i gulv og egen nisje i dusjonen. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Badet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

2 soverom:

Boligen inneholder 2 soverom. Begge rommene får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Begge soverommene har man tilgang til fra entréen. Det største soverommet i leiligheten er på 17,2 kvm, mens det andre soverommet er på 8,5 kvm. På hovedsoverommet er det bygget et praktisk omkleddingsrom. Felles for begge soverommene, er at de vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget.

Øvrig:

- Gratis parkering på oppstillingsplasser, samt muligheter for egen parkeringsplass i garasje, ved søknad til borettslaget.
- Det er to store boder i kjelleren. I tillegg er det to felles sykkel-/vognboder ved inngangen.

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:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Borettslaget leier ut 76 garasjer og 142 parkeringsplasser.

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

Parkeringsreglementet i Karolinerveien Borettslag følger offentlige parkerings- og skiltingsregler av Trondheim Parkering. Borettslagets parkeringsplasser reguleres med elektronisk registrert parkeringstillatelse.

Endring av, eller søknad om, parkering/gjesteparkering i Smartoblat sendes til styret på mail, og merkes "PARKERING"

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

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

Elektrisk og mulighet for peis.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

349 067 (Andel av fellesgjeld)

4 339 067 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 407 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

4 348 864 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 357 764 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 360 564 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 019 352 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 077 407 for år 2024

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

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 311
- Felleskostnad avdrag: kr 369
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 451
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 480

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 611

Andel Fellesgjeld

Kr 349 067

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 369

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1311

Andel fellesformue

Kr 22 470

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karolinervegen Borettslag

Organisasjonsnummer

948722585

Andelsnummer

262

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517360499 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 06.01.2026: 67 290 018

Andel av saldo: 285 214

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

Lånenummer: 90517440522 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 06.01.2026: 15 064 704

Andel av saldo: 63 853

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2053)

Flytende rente

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. 262 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 utstedt innflyttingstillatelse på eiendommen den 19.09.1967.

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

Det er utstedt ferdigattest på balkonger den 20.09.2000.

Det foreligger også byggetillatelse for fasadekledning og delvis overdekking av takterrasse datert 29.11.1988.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på dette tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

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 godkjenning for utskiftning av sluker i hele borettslaget, gyldig i perioden 20.05.2011 - 20.05.2014.

Det foreligger også en godkjenning for endring av brannalarmanlegg datert den 20.07.2021.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltakene kan derfor ikke dokumenteres.

AVVIK

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

- Tidligere bad, wc-rom og vaskerom er nå slått sammen.
- Det største soverommet er adskilt med en vegg for garderobeløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.1967.

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 byggesone 2 og er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplanen "Havsteinaunet.", med planID r1006d, datert den 07.09.1965.

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.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20200004

Plannavn: Byåsveien 158

Formål: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting i Havstad lokale sentrum. Det planlegges ca. 73 boliger. I tillegg kommer forretning, tjenesteyting og næring i første og delvis andre etasje.

Bebyggelsen foreslås plassert ut mot Byåsveien i vest og mot Karolinerveien i nord.

Bebyggelsen er fra 7 til 5 etasjer.

PlanID: r20240007

Plannavn: Johan Bojers vei 14 og 16

Formål: Hensikten er å legge til rette for fortetting ved å erstatte to eneboliger med tre leilighetsbygg med inntil 23 boenheter.

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 (hemmelige bud/hemmelige 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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 31 510 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

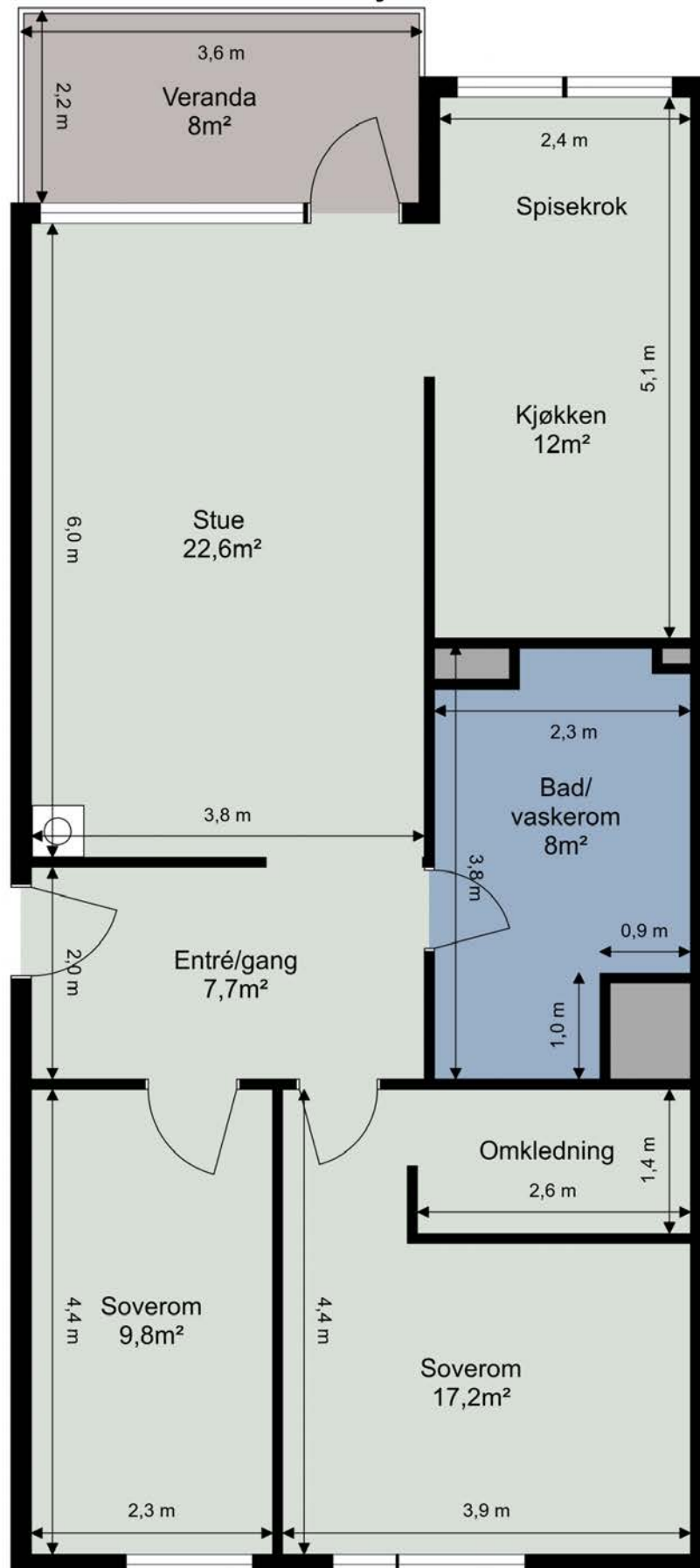
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

29.01.2026

Karolinerveien 7 C

2. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Karolinerveien 7C - Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Havstadsenteret Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	15 min 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 3.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5.2 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	24 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	22 min 1.9 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

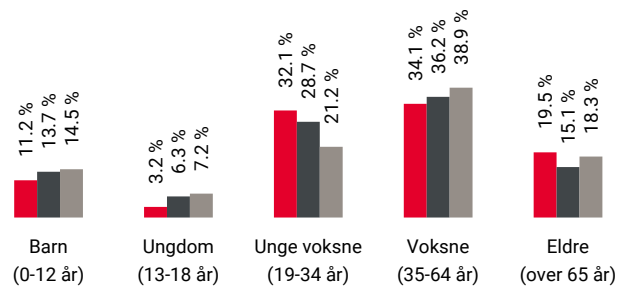
Veldig bra 89/100



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) 58 barn	3 min 0.2 km
Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.4 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



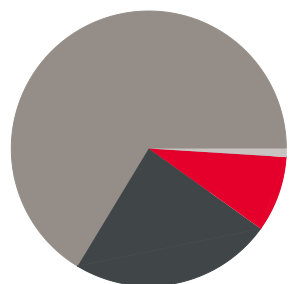
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Nyborg skole Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	6 min	0.5 km
	Havstad idrettsplass Ballspill, fotball	7 min	0.5 km
	3T-Byåsen	22 min	
	Nidarø Treningssenter	6 min	

Boligmasse



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

«Greie naboer.
turmuligheter..»

Sitat fra en lokalkjent

Gode



Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

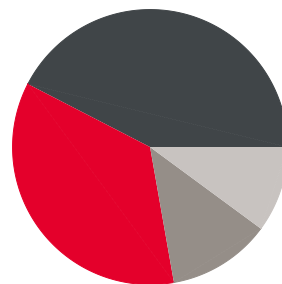
15 min



Vitusapotek Havstad Torg

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



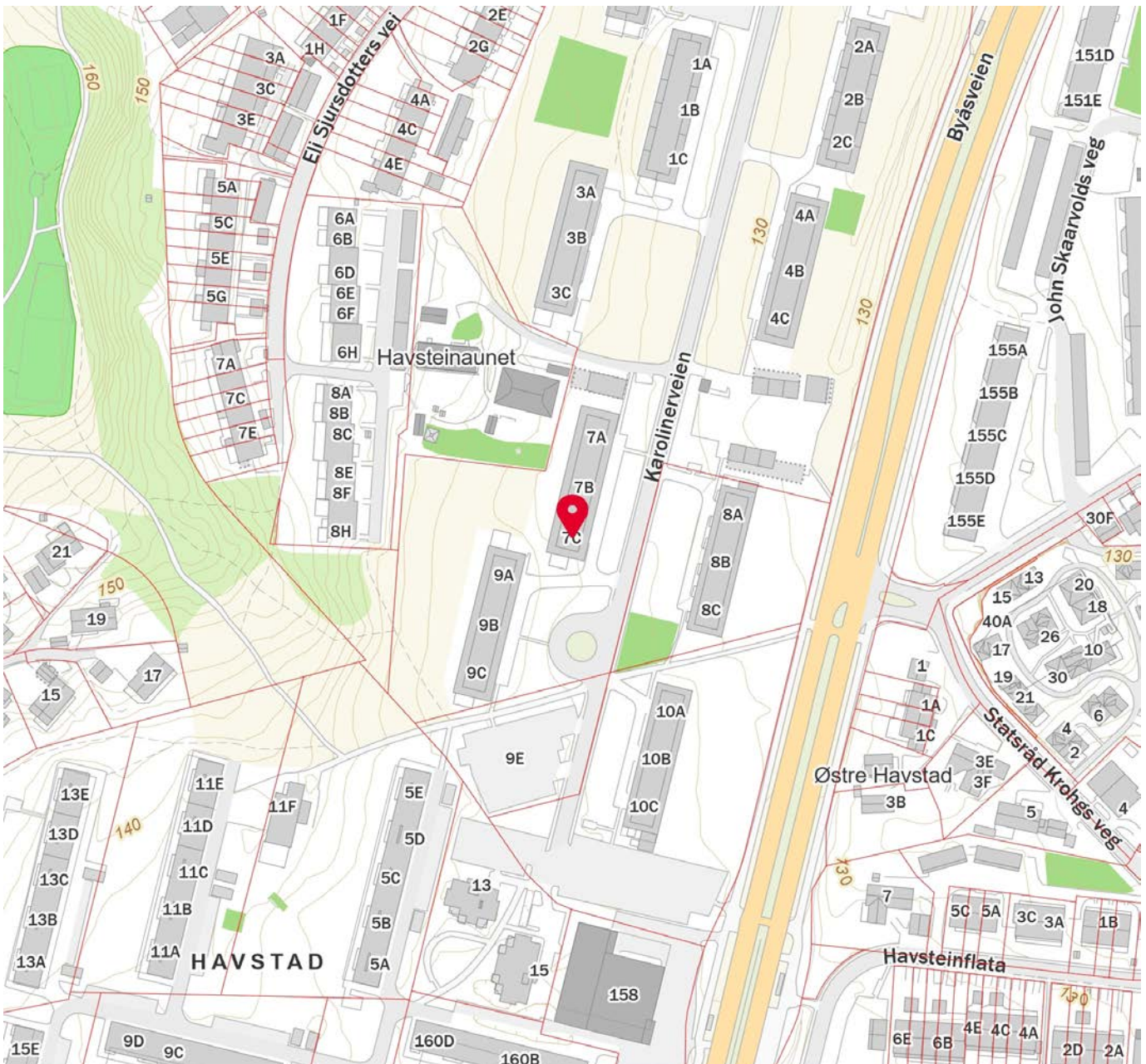
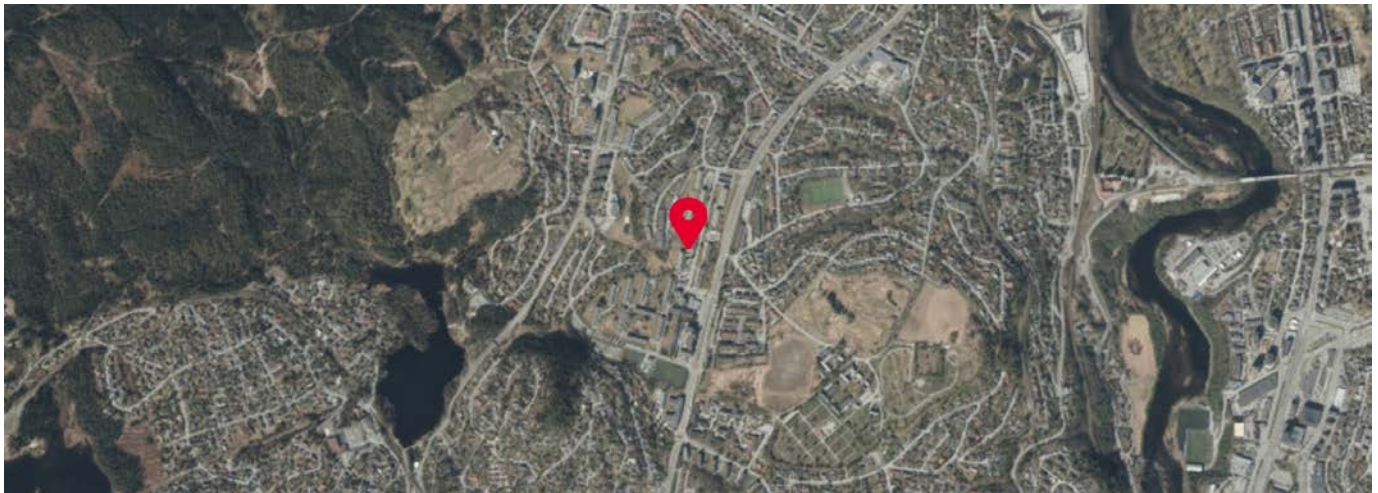
0%

55%

Havsteinaunet/Nyborg østre
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

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





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

Anbjørg Engen

Boligen

Karolinerveien 7C
7021 TRONDHEIM

5001-96/201/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Nidelven VVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og avløp i leiligheten er nytt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Pawel Obrzydzinski

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv. Flislegging.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kvål El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, og ellers alt nytt av elektriske installasjoner.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig WC-rom, vaskerom og bad slått sammen til ett rom.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk og alle avløpsrør er nye. Bildedokumentasjon foreligger.

Nytt tettesjikt i hht krav. Bildedokumentasjon foreligger.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Ikke andre skjevheter enn normalt mtp byggeår.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nidelven VVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør og avløp, samt armaturer og varmtvannstank er nytt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kvål EI-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Alt av el. er nytt



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ventilator på kjøkkenet. Ikke koblet til ventilasjonskanal i blokk i hht borettslagets regler, men montert kullfilter.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kvål EI-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Alt av kabler, sikringer og elektriske installasjoner er nytt fra hovedsikring.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med dette salget.

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?

♦ **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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Karolinerveien 7 C
7021 TRONDHEIM
5001/96/201/0/262/0

Rapportdato

28.01.2026

TG 0		5
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0

Befaring utført den 26.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

KAROLINERVIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Karolinerveien 7 C , 7021, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/96/201/0/262/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Tomt: 44 327.80 m²

Hjemmelshaver(e): Anbjørg Engen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1966, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen består av betong. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leilighetene har vært gjenstand for innvending oppussing/renovering i 2025/2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2.etasje			
Primærrom 82 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m ²	BTA 86 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 2 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0

Sum areal			
BRA-i 81 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 8 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
89 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

KAROLINERVEN 7 C-5001/96/2017/262/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

26.01.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 19.09.1967. Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 20.09.2000.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og verandadør er datert 2022. Innerdører. Skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlighs.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble totalrenovert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og produktdatablad som er lastet opp på boligmappa.no.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot slukrist. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Naturlig avtrekk med spalte under dørblad for tilluft. Det foreligger restriksjoner fra boretslaget i forhold til å installere mekaniske vifter inne i leilighetene.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone med kullfilter. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Plattetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle intern vann og avløpsrør skiftet ut ifm renoveringen inn 2025/2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2025 er installert på kjøkkenet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektrisk anlegget er skiftet ut og oppgradert i 2025/2026.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

QR-kode i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



KAROLINERVEIEN 7 C - 5001/96/201/0/262/0



Adresse

Karolinerveien 7C, 7021 TRONDHEIM

 Dato for energimerking
25.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250122

 Bygningstype
Boligblokker

Byggningsnummer

182304255

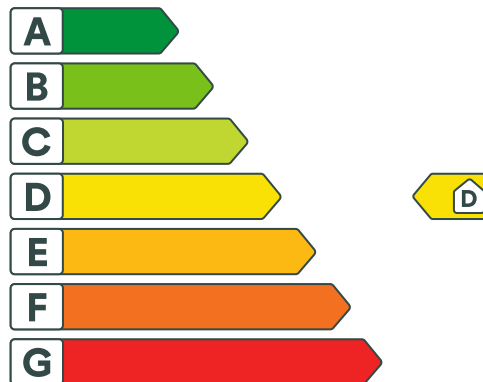
 Gårdsnummer
96

Bruksnummer

201

 Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer

H0201


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
1966

Bygningstype

Leilighet

 Bruksareal
81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

81,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale

Betong

 Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,84 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

192,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 569 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomitè
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER

KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

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

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

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

Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter.

1. BRUK AV LEILIGHETEN:

- a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne.
- b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Tøy eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.
- c) Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også til dører til fellesarealer i kjellere.
- d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.
- e) Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Det er likeledes forbudt å kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette forsøpler utearealene.
- f) På grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull på ballkongene. Grilling og lignende for øvrig må gjøres på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
- g) Når rørleggerarbeider skal utføres, og vannavstenging er påkrevd, skal beboere som tilhører samme oppgang, varsles i god tid før avstenging.
- h) Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- i) Sett ikke opp levegger, varmepumper, parabolantennar e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
- j) Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.
- k) I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte eller baderomsvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk, og kan spre unødvendig matos og damp gjennom luftekanalen inn til andre leiligheter. For å få utnyttet ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.
- l) Borettslaget har sammenkoblet brannvarslingssystem, det er derfor ikke lov å koble ut/ta ned/dekke til detektorene eller avstillingsknapp. Ved feilbruk som utløser alarm og utrykning av vakter vil kostnaden tilfalle andelseier. Ved behov for utkobling av detektor eller avstillingsknapp, ta kontakt med vaktmester i god tid på forhånd.

2. RO I LEILIGHETEN:

- a) Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til 07:00.
- b) Det må vises hensyn overfor andre beboere i forbindelse med høy musikk, da dette lett forplanter seg i bygget, og kan være til stor sjanse.
- c) Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider forekomme. Ved større rehabiliteringsoppgaver i leiligheten, som eks. meisling ved utskiftning av sluk m.m. skal det varsles i god tid med oppslag på tavla ved ytterdøra.

3. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:

- a) Borettslaget har pr dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterkontoret for større avfall. Sjøppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdør i påvente at man senere skal gå ut. Miljø-og risikoavfall skal ikke kastes sammen med øvrig avfall, men kastes/leveres på riktig sted (miljøstasjon). Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.
- b) Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler, dekk, bygningsavfall og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig skal det søkes og godkjennes av borettslagets styre. Beboere som foretar større restaureringsarbeider, som utskifting av kjøkken, m.m. skal selv sørge for å få fjernet det som skal kastes. Dette skal ikke lagres i borettslagets fellesarealer.

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

4. BILHOLD OG PARKERING:

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

Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.

Ladbar motorvogn kan stå på ladeplass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre ladeplassen.
- c) Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som lagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.
- d) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/på-lesing, og ellers andre nødvendige opphold.
- e) Mc og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3.
Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.
- f) Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.
- g) Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

Info om gjesteparkering:

Parkeringstillatelse for gjester kan gis på 2 måter;

- 1) Som tidligere med utfylt gjesteparkeringsoblat i papirform. Oblatet er gyldig på oppmerkede plasser KA-1, KA-2, KA-3 og KA-Elbil. Oblatet skal ikke gjenbrukes, og er gyldig i 24 timer. For ny parkeringsdag må nytt oblat brukes. Blokk med gjesteparkeringsoblater får du ved å henvende deg til vaktmester eller mail til styre.karolinerveien@gmail.com
- 2) Digitalt med Smartoblat. Via Smartoblat.trondheimparkering.no kan man gi parkeringstillatelse til opptil 2 biler i gangen for 24 timer, pr. boenhet. Styret oppretter bruker etter henvendelse på mail til styre.karolinerveien@gmail.com.

Vi minner om at Gjesteparkeringsoblat skal benyttes kun til gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å leie ut gjesteparkering.

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

5. DYREHOLD:

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

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2024

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

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Geir Arnold N. Dyrdal
Leder

Theresa Luneng Gashi
Styremedlem

Svanhild Reitan Lande
Styremedlem

Simon Chen Dybvik
Styremedlem

Per Inge Aas
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Viderefakturerering gjelder utfakturerering til et annet borettslag for diesel.

Viderefakturerering energi, strøm gjelder strømforbruk elbillading.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 1,34

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

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

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

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Avtale om skadedyrbekjempelse gjelder kreditnota fra Anticimex.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

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

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1966.

Tomt er anskaffet i år 2003.

Rehabilitering er gjennomført i perioden 1986-2004.

Årets avskrivninger gjelder snøfreser, robotgressklipper, traktor og elbilladere.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

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

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

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Note 15 - INNSKUDD

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

2024

2023

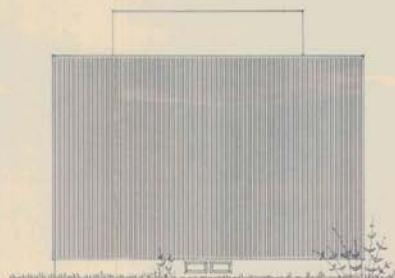
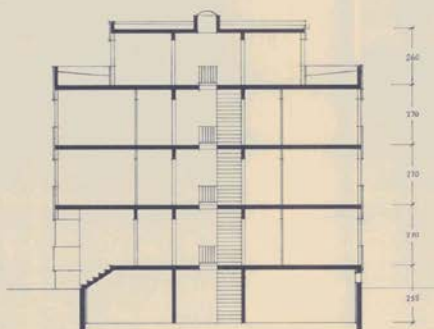
Note 15 - INNSKUDD

Sum innskudd

5 630 500

5 722 000





BYGNINGSKONT.
26.12.65 61403
MOTTATT - J.L.M.

BYGNINGSKONT.
26.12.65 61403
MOTTATT - J.L.M.

BYGNINGSKONT.
26.12.65 61403
MOTTATT - J.L.M.

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

1/2 JERNBETON TRONDHJEM.
HAVSTEINAUNET 19.4.1964
SNITT OG 205
GAVLFASADER 1:100
KONT. REKONSTR. SVEINUT. HENRIK. TRONDHJEM



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

BYGNINGSKOMITEEN
TEK. NR. 61452
REVISJON 1-25. 10.

BYGNINGSKOMITEEN
TEK. NR. 61452
REVISJON 1-25. 10.

BYGNINGSKOMITEEN
TEK. NR. 61452
REVISJON 1-25. 10.

BYGNINGSKOMITEEN
TEK. NR. 61452
REVISJON 1-25. 10.

PROFIL FASADE



99 / 04441.

Stenplate: Gråmaler
 Stenplate: Lys grå
 (Tilsv. PP B21)

Karolinerv. nr. 7

Balkong: Brytningsplate
 PP 20K
 Profil RAL 9001
 Stk. 9002



ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE A/S
 SIVILARKITEKTER MNAL - NPA TRONDHEIM
 KJØPMANNSGT. 8 POSTBOKS 889 7013 TRONDHEIM TELEFON 73627040 TELEFAX 73509455



00/00447

PROFILFASADE!81

99/04441



PLAN TYPE A 1:100

PROFILFASADE!

REVISJONER



PROSJEKT **KAROLINERV. 1-9**

TEGN. NR. **1A**

TEKST **BALKONGREHAB.**

MÅL **1:100** DATO **22.01.99**

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S

SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM

KJØPMANNSGT. 6 POSTBOKS 909 7001 TRONDHEIM TELEFON 73527040 TELEFAX 73509435



PP2019gylmætt Stær
PP1377nærnagil Stær
PP1321gylmætt Stær

FASADEOPPRISS TYPE A 1:100



PLAN TYPE A 1:100



FASADEI
Skemmunastofnun, Kópavogur, 101
Registrunúmer: PP-2019-001

PROFIFASADEI

REVISJONIR	DRÖG	SKALA
1	DRÖG	1:100
2	DRÖG	1:100
3	DRÖG	1:100
4	DRÖG	1:100
5	DRÖG	1:100
6	DRÖG	1:100
7	DRÖG	1:100
8	DRÖG	1:100
9	DRÖG	1:100
10	DRÖG	1:100
11	DRÖG	1:100
12	DRÖG	1:100
13	DRÖG	1:100
14	DRÖG	1:100
15	DRÖG	1:100
16	DRÖG	1:100
17	DRÖG	1:100
18	DRÖG	1:100
19	DRÖG	1:100
20	DRÖG	1:100
21	DRÖG	1:100
22	DRÖG	1:100
23	DRÖG	1:100
24	DRÖG	1:100
25	DRÖG	1:100
26	DRÖG	1:100
27	DRÖG	1:100
28	DRÖG	1:100
29	DRÖG	1:100
30	DRÖG	1:100
31	DRÖG	1:100
32	DRÖG	1:100
33	DRÖG	1:100
34	DRÖG	1:100
35	DRÖG	1:100
36	DRÖG	1:100
37	DRÖG	1:100
38	DRÖG	1:100
39	DRÖG	1:100
40	DRÖG	1:100
41	DRÖG	1:100
42	DRÖG	1:100
43	DRÖG	1:100
44	DRÖG	1:100
45	DRÖG	1:100
46	DRÖG	1:100
47	DRÖG	1:100
48	DRÖG	1:100
49	DRÖG	1:100
50	DRÖG	1:100
51	DRÖG	1:100
52	DRÖG	1:100
53	DRÖG	1:100
54	DRÖG	1:100
55	DRÖG	1:100
56	DRÖG	1:100
57	DRÖG	1:100
58	DRÖG	1:100
59	DRÖG	1:100
60	DRÖG	1:100
61	DRÖG	1:100
62	DRÖG	1:100
63	DRÖG	1:100
64	DRÖG	1:100
65	DRÖG	1:100
66	DRÖG	1:100
67	DRÖG	1:100
68	DRÖG	1:100
69	DRÖG	1:100
70	DRÖG	1:100
71	DRÖG	1:100
72	DRÖG	1:100
73	DRÖG	1:100
74	DRÖG	1:100
75	DRÖG	1:100
76	DRÖG	1:100
77	DRÖG	1:100
78	DRÖG	1:100
79	DRÖG	1:100
80	DRÖG	1:100
81	DRÖG	1:100
82	DRÖG	1:100
83	DRÖG	1:100
84	DRÖG	1:100
85	DRÖG	1:100
86	DRÖG	1:100
87	DRÖG	1:100
88	DRÖG	1:100
89	DRÖG	1:100
90	DRÖG	1:100
91	DRÖG	1:100
92	DRÖG	1:100
93	DRÖG	1:100
94	DRÖG	1:100
95	DRÖG	1:100
96	DRÖG	1:100
97	DRÖG	1:100
98	DRÖG	1:100
99	DRÖG	1:100
100	DRÖG	1:100



FASADEOPPRISS TYPE B 1:100



PLAN TYPE B 1:100

PROJEKT:
Gemeinschaftliche Wohnanlage 1074-1021
Bauherr: Pöschnerstadt, 1074-1021

PROFILFASADE

PROJEKT	KAROLINERV. 1-6	TRIM. NR.	18
TRIM.	BALKONGREHAB.	SKL. 1:100	DAT. 22.01.99
ARCHITECT: GEMEINSCHAFTLICHE WOHNANLAGE 1074-1021 VERANLASSER: PÖSCHNERSTADT, 1074-1021 AUSGEFÜHRT VON: PÖSCHNERSTADT, 1074-1021			

Jernbeton,
h e r.

Vedr. Karolinervegen nr. 7.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan
utstedes når mindre igjenstående arbeider er fullført.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL éen 19.9.67.

O. Hegge
bygningsskrollør.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Profil-Fasade AS
Vestre Rosten 88B
N-7075 TILLER

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
99/04441
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
20.09.2000

KAROLINERVEIEN 7, FERGATTEST

Byggeadresse: Karolinerveien 7 G.nr.: 96/201

Tiltakets art: Balkonger

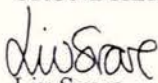
Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB516/99 datert 06.04.1999 .

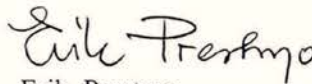
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

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

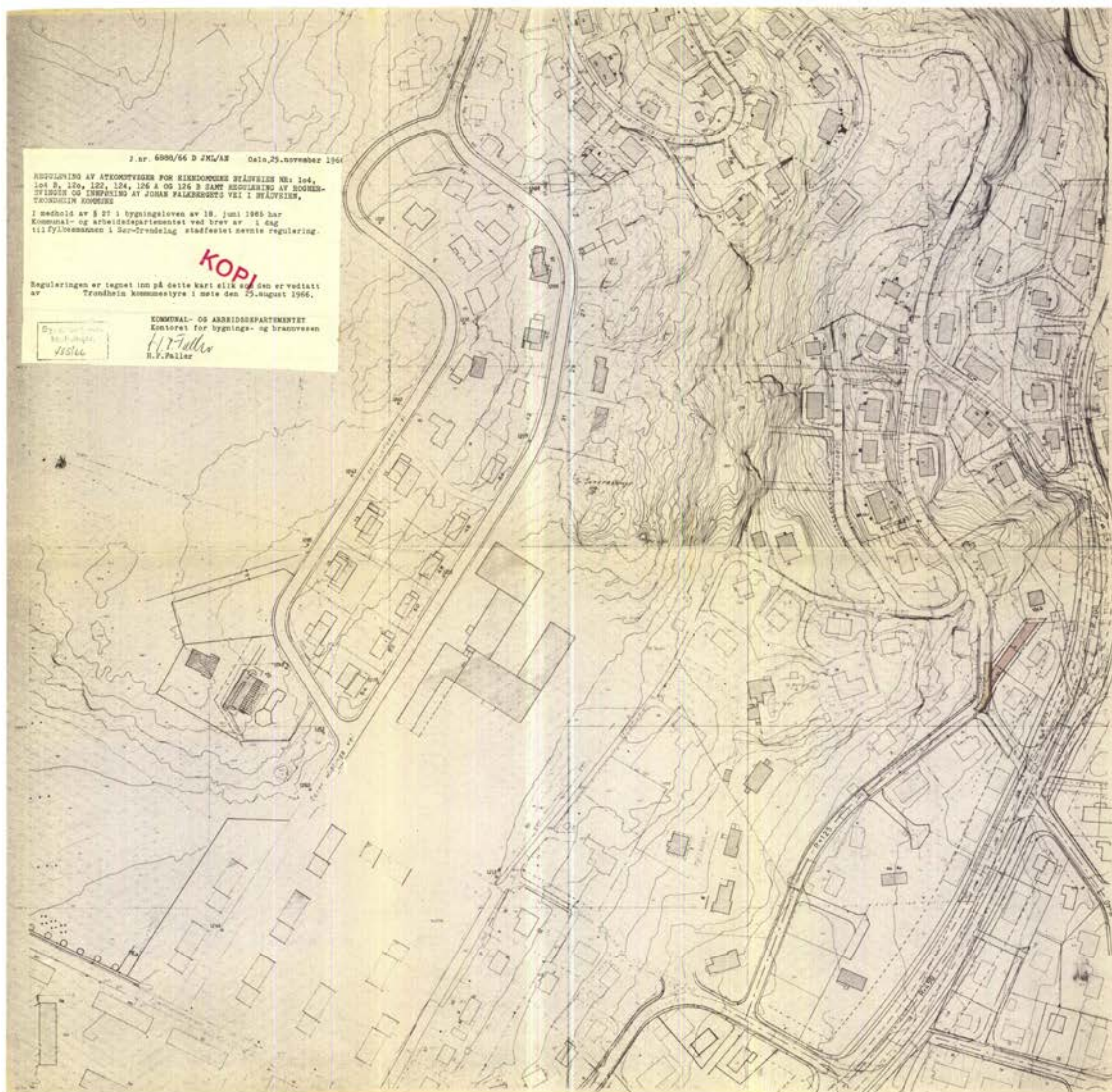
Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464



J. nr. 600A/66 D JNK/AS Data 29. november 1964

REGULERING AV ATOMKRAFTVERK FOR KJØKKENSTEDSTEDENE Nr. 104, 104 a, 104 b, 120, 122, 124, 126 a OG 126 b SAMT REGULERING AV BORGERSVEIEN OG INNØRNING AV JOHAN FALKBERGETS VEI I BYÅSVEIEN, TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 8 i Byggesaksloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag i fylkesmannen i Nord-Trøndelag stadfæstet denne regulering.

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

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

TEGNFORKLARING

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

Bygningers etasjekontall er angitt med tall på planen.

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



TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5.-7. 1966.

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr. _____ Dato _____ MALESTOKK: 1:1000		Nr. _____ Dato _____ REGULERINGSPLAN nr: 135 c	
Tegning nr: 01		Endring nr: _____	

R 1006



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



M 1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR 10. APR. 1964



KORRIGERT 11. APR. 1964

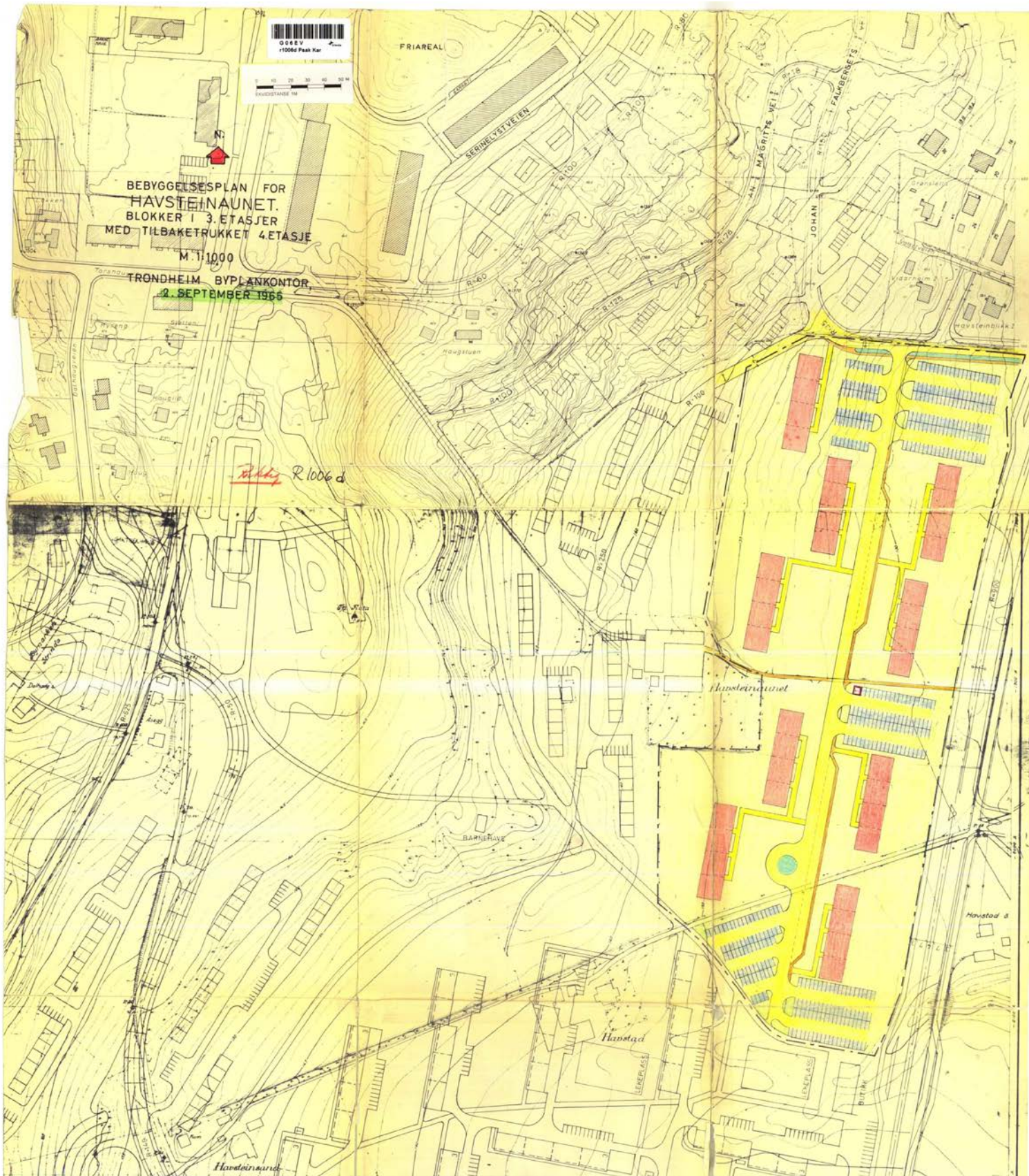
TEGNFORKLARING

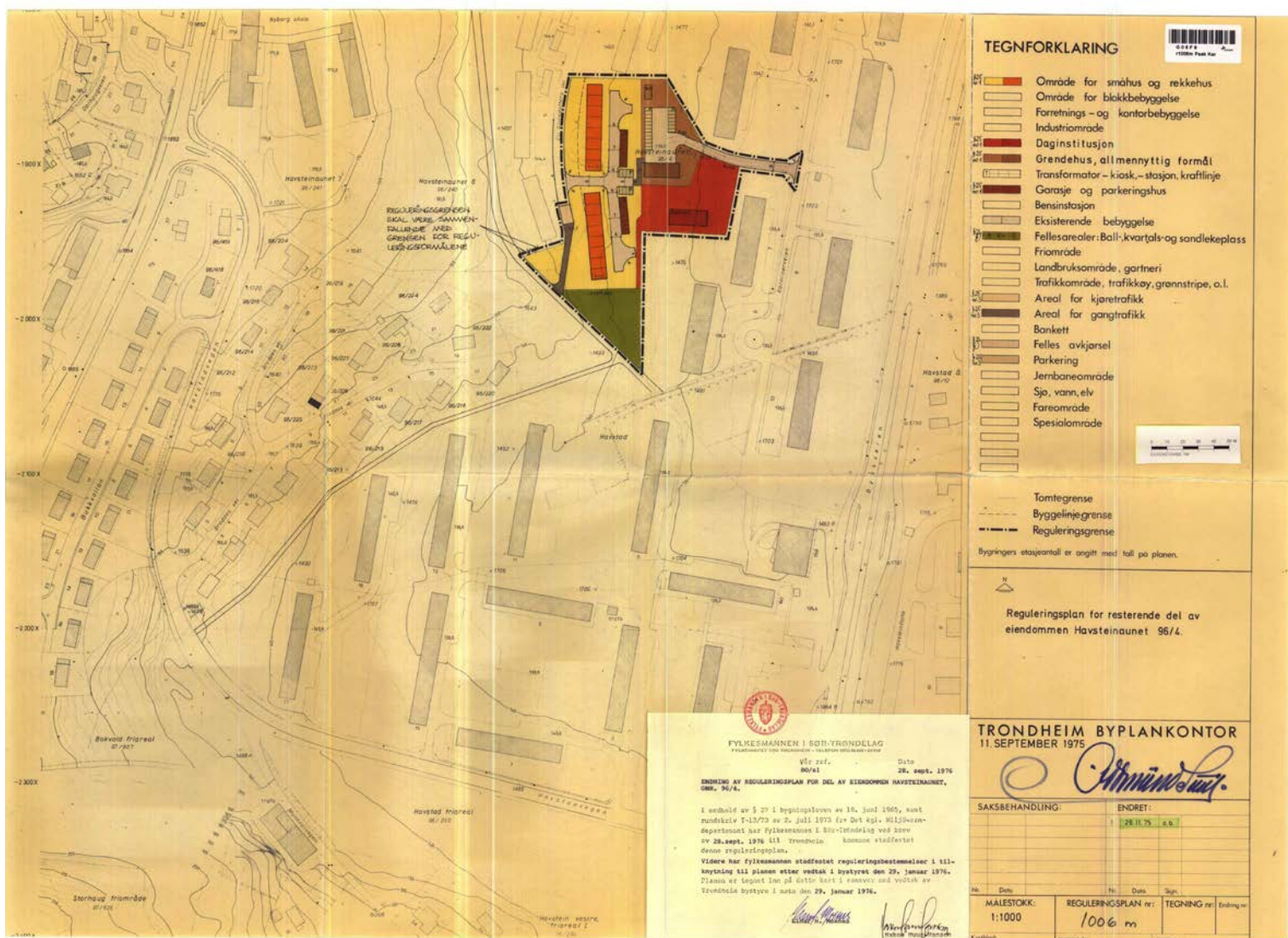
OFFENTLIG BEBYGGELSE
BOLIGBYGG
EKISTERENDE BEBYGG
BUTIK OG SE
GASSTOFF



SIVIL
IDRETT OG LEKEPlass
OFFENTLIG GRØNTAREAL
PRIVAT
REGULERINGSØRENSE



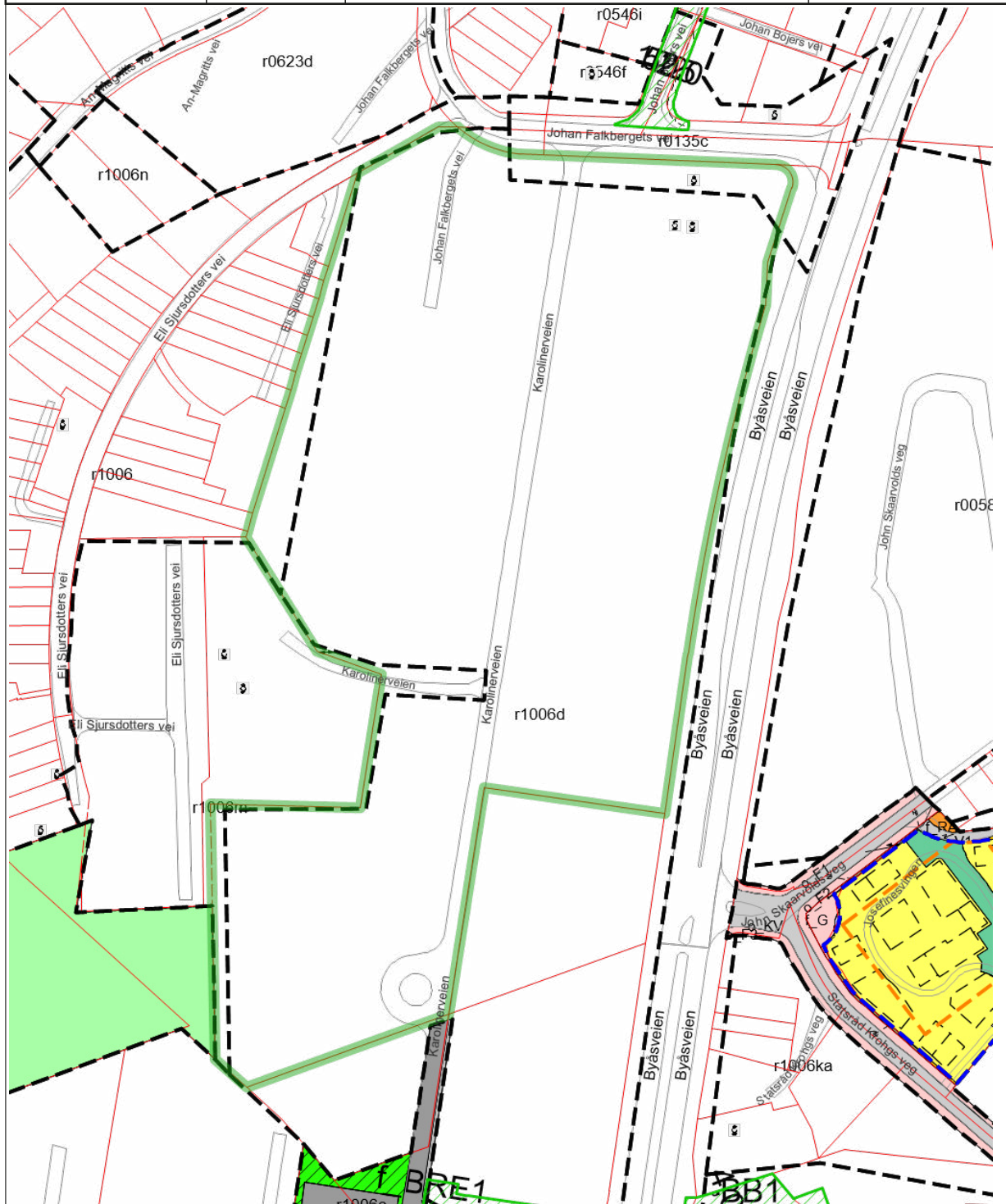




 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Karolinerveien 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Karolinerveien 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



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 begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som
vist på planen.

§ 2.

Område for småhus og rekkehus.

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

§ 3.

Område for daginstitusjon og for grendehus, allmenntillegget formål.

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

§ 4.

Fellesarealer.

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



§ 5.

Fellesbestemmelser.

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

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

Stadfestet 28. september 1976



R 1006, st. 14.12.64.

V E D T E K T E R for

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

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

§ 8.

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

Eksisterende vegetasjon må mest mulig bevares. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehager, 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.

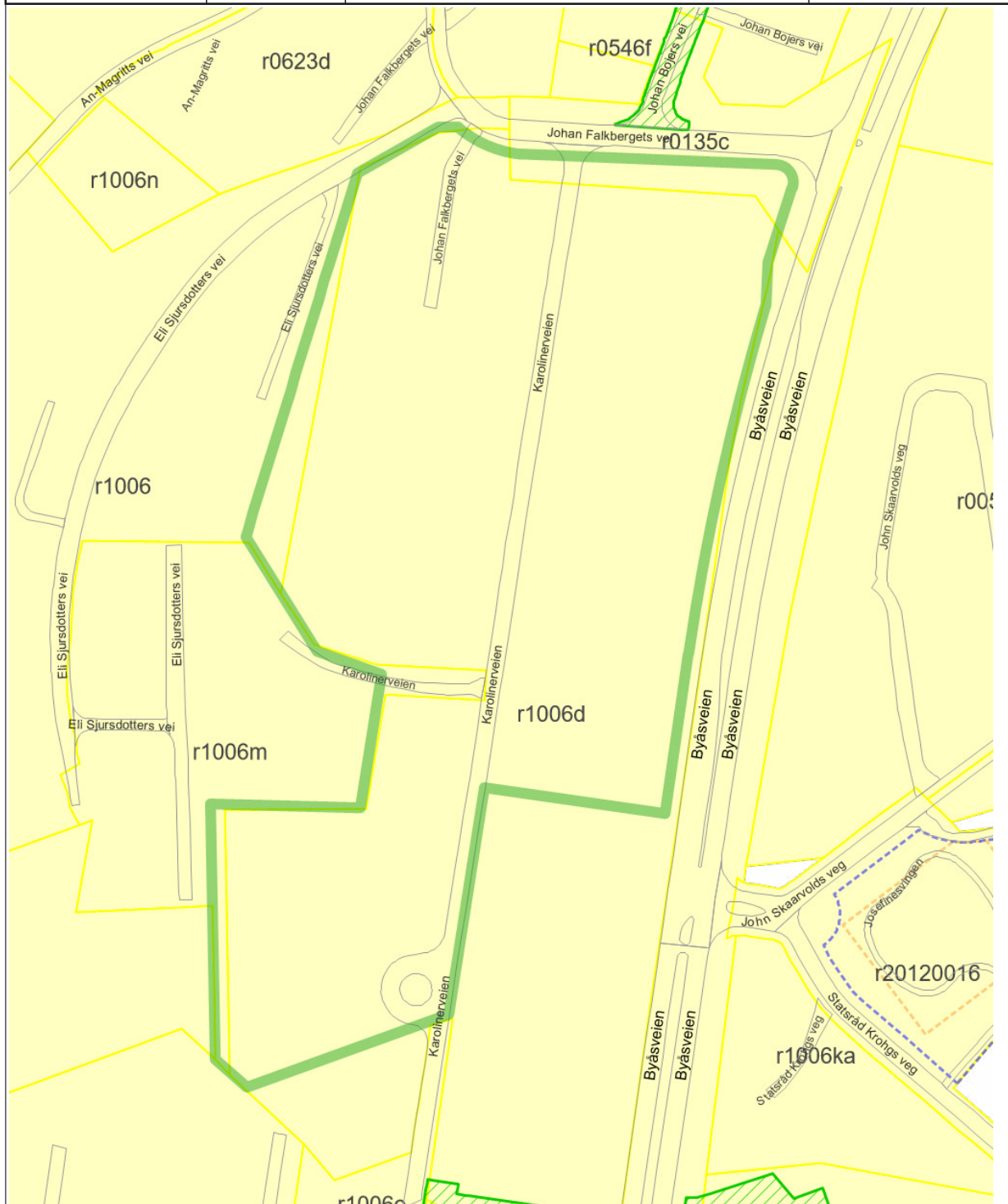
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15.

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

--ooOoo--

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 201	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Karolinerveien 7C 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 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.



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: Karolinerveien 7C
7021 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre