

Karolinerveien 10B



Velkommen til

Karolinerveien 10B



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Havstad / Byåsen

Lekker 2-roms i toppetasjen med flott utsikt - Stor takterrasse på hele 22 kvm - 2 boder - Kort vei til bussholdeplass

Prisantydning	2 790 000,-
Fellesgjeld	211 889,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 011 452,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 382,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no


CHANEL





Kort fortalt

- Velkommen til Karolinerveien 10B – En lekker toppleilighet med ett soverom. Leiligheten har en BRA på 36 kvm, i tillegg til en romslig takterrasse på 22 kvm. Den smarte planløsningen gir likevel en god romfølelse. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til blant annet bussholdeplass, Bymarka og flere dagligvarer.

- Kvaliteter:
- Stor terrasse på 22 kvm.
- To boder i kjeller.
- Umiddelbar nærhet til Bymarka.
- Flere dagligvarer i området.
- Oppgradering av fasade i 2014.
- Bad fra 2020.
- Kjøkken fra 2018.
- Det er foretatt rørfornying i regi av borettslaget i 2024.

- For mer informasjon kontakt megler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

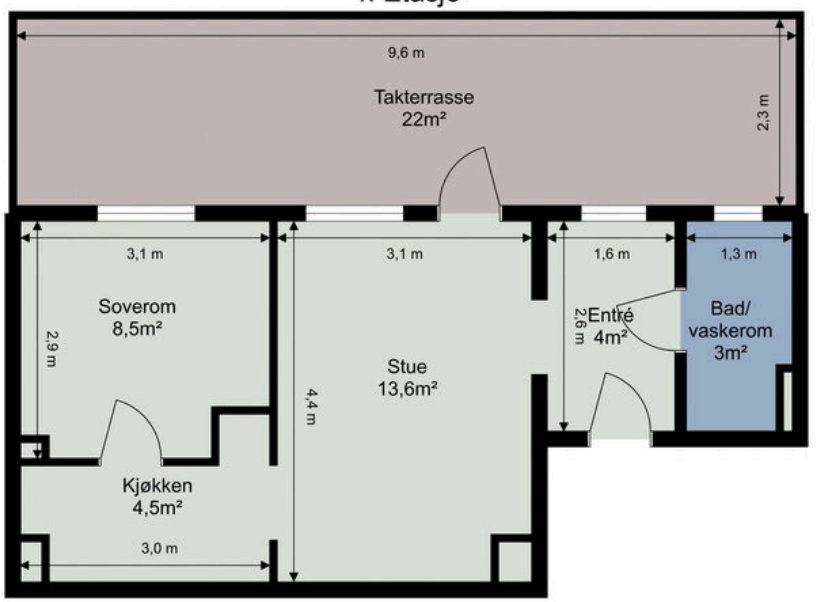
4. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entrè, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 22 kvm. Takterrasse

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder.
Total BRA: 8 kvm.

Gjetnes takst

Karolinerveien 10 B

4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Forklaring av bilde/rommet


CHANEL






CHANEL



























Informasjon

Karolinerveien 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0016/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Karolinerveien 10B, 7021 TRONDHEIM
Gnr 96, bnr 251 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 72 i Havsteinaunet Borettslag A/l, org.nr. 951497762

Selger
Isak Lundseng Moen

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
211 889,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 001 889,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 011 452,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 020 752,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entrè, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 22 kvm. Takterrasse

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entrè, bad/vaskerom, stue, soverom og kjøkken. Takterrasse. 2 boder i kjeller.

Standard

Tilstandsgrader i takstrapport:
TG0: 1
TG1: 3
TG2:3
TG3: 0
TG IU: 0

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det bemerkes noen manglende fall samt høyde på terskel.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet.

- VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser og tiltak for å lekkasjesikre varmtvannsbereder i entrè. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes noe manglende ventilering av stue. Det er kun kullfilter på ventilator på kjøkken.

Parkering

Borettslaget har 59 plasser for leie. Av disse er 18 stk. forbeholdt el-bil. Inskudd, pt. 4 995,-, og forbruk av strøm betales til Ohmia Charging. Ledige plasser tildeles av styret etter søknad og tildeles etter dato på søknadsskjema. Parkeringsplass følger

ikke leiligheten. Borettslagets besøksplasser kan benyttes frem til man mottar egen plass. Plassene ligger sør for blokk nr. 10 og er skiltet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ble utført av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berg & Wigum Byttet det elektriske på stue og gang.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb AS Juli-August 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Sparklet veggene Byttet gulv Byttet listverk Utført høsten 2023.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 382,- pr. mnd.
Inkluderer: - Fellesutgifter : 2 135,-
- Kabel-TV/bredbånd: 541,-
- Andel lånekostnader: 1 706,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 627 279,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 509 117,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostandene.

Borettslaget

Forretningsfører
Boligbyggelaget Nye Trondheim

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer vil få en frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe etter budaksept og utgår dermed den. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 211 889,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har refinansiert to lån med et nytt annuitetslån på kr. 15 000 000,- i Handelsbanken 7.5.2015. Fastrenteavtale inngått for 7 år 19.10.2022: 4,93 %
Første avdrag: 16.7.2015. Siste avdrag 16.1.2040

Gjeldsbrevlån i Danske Bank, tatt opp 13.3.2024. Lånet er tatt opp til refinansiering av lån i
Handelsbanken og til vedtatt rørfornying (6 mill.). Lånebeløp: kr. 9 350 000,- Rente er basert
på Nibor + 1,2 %, pr. mars 5,82 %. Første avdrag 15.4.2024

Fellesgjeld i borettslaget og leilighetens andel av denne:

Borettslagets samlede fellesgjeld pr. 31.12.24 kr. 19 814 566,-
Leilighetens beregnede andel av fellesgjeld pr. 31.12.24 kr. 211 889,-

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

- Årsresultat 2023: Kr. 533 114,-
- Disponible midler per 31.12.23: 3 027 500,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det oppfordres til å vise hensyn til sine naboer når man holder dyr.

Borettslagets forsikring

Frende forsikring
Polisenr. 1284584

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 290 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Havstad er et ettertraktet boligområde som passer for folk i alle aldre. Omgivelsene er rolige og trygge, samtidig som nærheten til Bymarka gir gode muligheter for en aktiv livsstil. Leiligheten har en flott plassering med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker, kollektivtransport og et rikt turterreng rett i nærheten.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Havstein, som ligger kun tre minutters gange unna. I tillegg er både Byåsen butikksenter og Sverresborg senter lett tilgjengelige til fots. Disse sentrene har et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert Rema 1000, Meny, Narvesen, Rosenborg bakeri, bokhandel, Nille, vinmonopol og legesenter.

Bymarka byr på fantastiske turmuligheter året rundt, med et omfattende nettverk av stier og løyper. Vinterstid finnes flere preparerte skiløyper, både med og uten belysning, som passer for alt fra rolige skiturer til mer krevende treningsøkter. Sommerstid er det flere badevann i nærheten for dem som ønsker en avkjølende dukkert. For innendørs trening er både 3T Byåsen og EasyFit Byåsen i Ilsvika innen kort kjøreavstand.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Havstadsenteret" som ligger 4 minutter til fots fra leiligheten. Herifra går det hyppige avganger i begge retninger og bussen tar deg inn til byen på 12 minutter.

Skoler og barnehager

- Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 0,2 km.
- Vårres barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Nyborg barnehage (1-5 år) 0,5 km.

- Nyborg skole (1-7 kl.) 0,2 km.
- Åsveien skole og ressurssenter (1-7 kl.) 1,1 km.
- Byåsen skole (1-7 kl.) 1,4 km.

- Sverresborg skole (8-10 kl.) 1,4 km.
- Byåsen videregående skole, 1,8 km.
- Skansen videregående Steinerskole, 2,9 km.
- Barneskolekrets: Åsveien.
- Ungdomsskolekrets: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har sjekket byggegodkjente tegninger datert 02.11.1965 opp mot dagens planløsning:
-Ingen avvik.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 02.11.1965. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse på at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering for eiendommen "Havsteinaunet" med planid: 5001 r1006d.
Regulert 07.09.1965.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kjøper bes om å gjøre seg kjent med byggesaker i området. Saker i området:
- Det er byggesak registrert i Karolinerveien. Det er igangsatt bygging av garasjeplasser ved innkjøring i Karolinerveien.
- Det er igangsatt bygging av tunnel fra sluppen og opp til Byåsen for å avlaste trafikken. Det er ikke kjent hvor denne kommer opp.
- Forslag om bygging på bunnpris-tomten. Se vedlegg i salgsoppgaven:
PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I HAVSTEINAUNET BORETTSLAG A/L

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 995,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 185,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2025

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Karolinerveien 10B

Karolinerveien 10B

Nabolaget Havsteinaunet/Nyborg østre - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Åsveien skole og ressurssenter...	534 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	20 min 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	19 min 1.4 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	26 min 1.8 km
Skansen Videregående Steinersk...		7 min

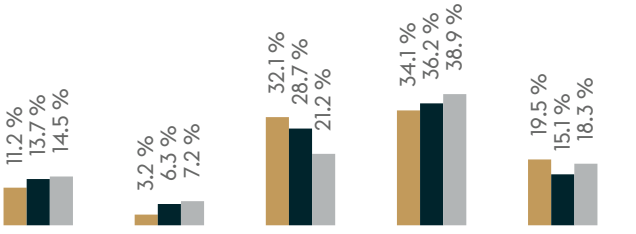
Offentlig transport

Havstadsenteret	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	4 min 0.3 km
Breidablikk	Linje 9	15 min 1.2 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	6 min 2.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 5.3 km
Trondheim Værnes		34 min

Barnehager

Havsteinaunet barnehage (1-5 å...	58 barn	3 min 0.2 km
Vårres barnehage (1-5 år)	56 barn	5 min 0.4 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	67 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Havstad idrettsplass	5 min
Nyborg skole	6 min
3T-Byåsen	26 min
EasyFit Ilsvika	7 min

«Greie naboer. Gode turmuligheter..»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Karolinerveien 10 B
7021 TRONDHEIM
5001/96/251/0/72/0

Rapportdato

28.03.2025

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

Befaring utført den 11.03.2025 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.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 enkeltes 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.

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

KAROLINERVEIEN 10B - 5007/96/251/0/72/0

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.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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.

KAROLINERVEIEN 10B - 5007/96/251/0/72/0

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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Karolinerveien 10 B , 7021, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/96/251/0/72/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Tomt: 8 290.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Isak Lundseng Moen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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:

- Fasader rehabilitert i regi av borettslaget i 2014. - Nytt kjøkken i regi av forrige eier i 2018. - Bad pusset i regi av forrige eier i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

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. Veggarealetmellom 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.

4.etasje			
Primærrom 36 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 36 m²	**BTA** 40 m²
Beskrivelse primærrom Entrè, bad/vaskerom, stue, soverom, 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.

4.etasje			
BRA-i 36 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 22 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

Kjeller			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 8 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

KAROLINERVEIEN 10 B - 5007/96/251/0/72/0

Sum areal			
BRA-i 36 m²	**BRA-e** 8 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 22 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 44 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.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det bemerkes noen manglende fall samt høyde på terskel.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser og tiltak for å lekkasjesikre varmtvannsbereder i entrè. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes noe manglende ventilering av stue. Det er kun kullfilter på ventilator på kjøkken.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

KAROLINERVEIEN 10 B - 5007/96/251/0/72/0

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?
11.03.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 26.03.2015.

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

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

3 Vinduer / dører TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer skiftet ut i 2014.

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/ veranadør 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.

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger i dusjsone og malt strie forøvrig og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i regi av forrige eier i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe bom under en flis på gulvet.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist. Det bemerkes noe moderat fall på gulv fra vaskemaskin og servant. Disse er på motsatt side av dør i forhold til sluket. Med tanke på at terskel er relativ flat er risikoen for at lekkasjevann fra vaskemaskin eller servant finner veien ut av badet.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det bemerkes noen manglende fall samt høyde på terskel.

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

KAROLINERVEIEN 10 B - 5007/96/251/0/72/0

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 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg i dusjsone.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og sylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet.

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 10 B - 5007/96/251/0/72/0

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen rundt dusjsone.

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler å øke ventilering av rommet.

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

5 Kjøkken

TG 1

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 med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt. (TG2 settes på bakgrunn av at avtrekk ikke er ført ut)

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt er ikke installert på platetopp. Automatisk vannstopper er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

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 10 B - 5001/96/251/0/72/0

6 VVS

TG 2

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 ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon 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:
Lokale endringer utført ifm oppussing av bad og kjøkken.

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 20 liter, antatt fra 2018 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført rør fra sikkerhetsventil til avløp.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent produksjonsår er installert i kasse i entrè. Det er ført rør fra sikkerhetsventil, men ukjent hvor røret er ført. Det mangler deksel på komblingsboks på berederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Anbefaler ytterligere undersøkelser og tiltak for å lekkasjesikre varmtvannsbereder i entrè.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes noe manglende ventilering av stue. Det er kun kullfilter på ventilator på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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:
Ny innmat i sikringsskapet i 2010. (Antatt utført i regi av borettslaget)

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Mangler deksel på koblingboks på varmtvannsbereder i entrè.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

Bilde



KAROLINERVEIEN 10 B - 5001/96/251/0/72/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Isak Lundseng	9578-5997-4-3936673	2025-03-11 09:40:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0016/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karolinerveien 10B, 7021 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Isak Lundseng Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8595245
Forsikret i: Trygg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ble utført av tidligere eier

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berg & Wigum Byttet det elektriske på stue og gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb AS Juli-August 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sparklet veggene Byttet gulv Byttet listverk Utført høsten 2023

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0016/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moen, Isak Lundseng	**2025-03-11**

Identifikasjon

bankID Moen, Isak Lundseng

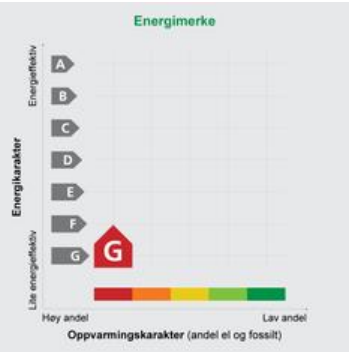
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Karolineveien 10B
Postnr	7021
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	72 /
Gnr.	96
Bnr.	251
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1374597
Dato	24.03.2022



Innmeldt av	Stig Rune Gjønnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 4 807 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 807 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Profil-Fasade AS
Vestre Rosten 88B

N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/35447/ oppgis ved alle henv.		19.05.2005

KAROLINERVEIEN 10, FERDIGATTEST - UTVIDELSE BALKONGER

Byggested: **Karolinerveien 10** Gnr.: **96** Bnr.: **251**
Bygningsnummer: **182304220**
Ansvarlig søker: **Profil-Fasade AS**
Tiltakshaver: **Havstadaunet borettslag**
Arbeidets art: **Tilbygg**
Tiltakets art: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 12.05.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 3135/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
Havstadaunet borettslag, v/ Willy Myhre, 7021 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

062376/05

Vedtekter
for
Havsteinaunet borettslag AL

**(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.04.1967
med endring vedtatt på generalforsamling 25.06.1970,
09.10.1986, 22.04.1998, 25.04.2001, 23.05.06 og 03.06.08).**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være kroner 100.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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 er 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) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) 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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå 4 medlemmer og 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 fram-møtte 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 felles-kostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem 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 utangen 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 andels-eier 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
- 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 general-forsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER
FOR
HAVSTEINAUNET BORETTSLAG

GENERELT:
Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i borettslagets ordensregler blir fulgt, da disse er retningsgivende for hvordan fellesskapets interesser skal ivaretaes, og hvordan trivsel og et godt miljø vedlikeholdes.
Ordensreglene vedtaes 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 for øvrig til borettslaget vedtekter.

1. BRUK AV LEILIGHETEN:

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

b) Ballkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser.

c) Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også dører til fellesarealene 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 ballkonger 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.

2. RO I LEILIGHETEN:

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

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

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

3. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:

a) Borettslaget har 2 sorteringspunkt for kildesortering, 1 punkt for hver blokk. Beboerne skal derfor bare benytte det punkt som tilhører sin blokk.
Søppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdør i påvente av at man senere skal ut å gå!
Miljø og risikoavfall skal oppbevares og fjernes av beboere selv. Det er ikke tillatt å oppbevare slikt avfall i fellesareal, da egne boder skal benyttes, da i påvente av kommunens innsamling, eller at man selv bringer dette til kommunens miljøstasjoner.

b) Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig, skal dette søkes og godkjennes av borettslagets styre.

c) 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 i påvente av at borettslaget har innleide containere for ryddeaksjoner.
Likeledes skal store mengder papp etter slike arbeider oppbevares og fjernes av beboerne selv, da borettslagets sorteringspunkt for papp ikke har kapasitet for dette.

d) Sykler, barnevogner, ski, m.m. må ikke settes i oppgangene, men i egne boder, eller i de ytre-boder som borettslaget har for dette formålet.

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

4. BILHOLD OG PARKERING:

a) Borettslaget har 59 nummererte parkeringsplasser på 90 leiligheter, og ca. 10 besøksplasser til disposisjon. Nummerert parkeringsplass blir tildelt etter behov og ansiennitet i borettslaget. Nye beboere blir derfor satt på venteliste for nummerert plass, og må benytte besøksplassene inntil disse får tildelt sin nummererte plass.

b) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing-/henting, ved av og pålessing, og ellers andre nødvendige opphold.

c) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder er ansvarlig for at parkeringsbestemmelsene overholdes.

d) Det er tillatt å vaske sin egen bil, og også benytte de hjelpemidler som finnes for slikt ved den oppgangen man bebor. Dette gjelder også nødvendig skifte av dekk. Området skal spyles og rengjøres etter bruk.
Av respekt og av hensyn til andre beboere er slikt arbeid ikke tillatt på søndager før kl. 13:00, på høytidsdager og helligdager.
Det er ikke tillatt å foreta bilreparasjoner foran blokkene.

5. DYREHOLD:

Det oppfordres til å vise hensyn til sine naboer når man holder dyr! Husk at noen kan reagere med allergi eller astma i nærheten av dyr! Husk at noen kan ha angst i nærheten av dyr! Husk at det er dyreholders ansvar at andre ikke sjeneres ved ens dyrehold!

Generelt gjelder derfor:

a) Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd i og innenfor borettslagets fellesarealer og områder.

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

c) Dyret skal kun mates i dyreholders bolig.

Ordensreglene blir å gjelde fra og med generalforsamling 02. juni 2009.

Havsteinaunet Borettslag 27. mai 2009
Styret

År 2024, den 16.april ble det avholdt ordinær generalforsamling i Havsteinaunet Borettslag i Karolinerstua på Byåsen

Tilstede var andelseiere fra 15 andeler. 1 Fullmakt ble lagt frem. Totalt var 16 andeler representert.

Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Eva-Anita Brun fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

Styrets leder, Kåre Haugnes ønsket andelseierne vellkommen og foreslo Eva-Anita Brun valgt til møteleder og Hege Asphaug til å skrive protokoll. Dette ble enstemmig vedtatt.

Morten Rotvold Solberg og Henrik Skaug Jakobsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder og forretningsfører

Møteleder viste til innkallingen, datert 5.4.2024 og spurte om det var noen formelle innsigelser til innkallingen. Det fremkom ingen slike og møtet ble erklært lovlig satt.

1. **Årsmelding**
   Hege Asphaug leste styrets årsmelding for 2023.

2. **Revidert årsregnskap, revisors beretning og anvendelse av overskudd**
   Hege Asphaug refererte årsregnskapet og revisors beretning for 2023 og besvarte spørsmål fra salen.

   Det fremlagte regnskap ble enstemmig vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. Årets overskudd kr 533 114,- ble vedtatt overført til annen egenkapital.

3. **Godtgjørelse til styret**

   Styrets godtgjørelse med enstemmig vedtatt økt med 5 % til kr. 112 825,- og fordeles internt etter verv og arbeidsmengde.
   Av dette får valgkomite kr. 1 000,- pr. medlem.

4. **Valg**
   Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer for 2 år er Mia Raaum Sjøvold og Ingrid Elisabeth Sellæg.
   Fra salen ble foreslått Marie Dahl Broks

   Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Mia Raaum Sjøvold:	12 stemmer
Ingrid Elisabeth Sellæg:	12 stemmer
Marie Dahl Broks:	8 stemmer

   Som styremedlemmer for 2 år er dermed valgt: Mia Raaum Sjøvold og Ingrid Elisabeth Sellæg.

   Valgkomiteens innstilling til styreleder for 1 år er Ingrid Elisabeth Sellæg.
   Fra salen ble foreslått Kåre Haugnes.

Dokumentet er elektronisk signert

Det ble foretatt votering ved håndsopprekking og Kåre Haugnes ble enstemmig valgt som styrets leder for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 er Tine Marie Husnes Bekkavik og Christine Hansen.
Fra salen ble foreslått Marie Dahl Broks

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Tine Marie Husnes Bekkavik	8 stemmer
Christine Hansen	13 stemmer
Marie Dahl Broks	10 stemmer

Som vara er dermed valgt: Christine Hansen og Marie Dahl Broks.

Det nye styret består da av:

Kåre Haugnes	Styremedlem i 1 år, leder i 1 år
Turid Pettersen	Styremedlem i 1 år
Mia Raaum Sjøvold:	Styremedlem i 2 år
Ingrid Elisabeth Sellæg:	Styremedlem i 2 år

Varamedlemmer

Christine Hansen
Marie Dahl Broks

Som ny valgkomite ble Christine Hansen valgt.

Styret fikk fullmakt til å utpeke inntil 3 delegater til årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Møtet hevet

Eva-Anita Brun	Hege Asphaug	Morten Rotvold Solberg	Henrik Skaug Jakobsen
Møteleder	Forretningsfører		

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I HAVSTEINAUNET BORETTSLAG A/L

Tid: 01.juni 2023 – kl. 18.00
Sted: Kjøpmannsgata 52 i Trondheim

Til stede:
1. Andelseiere
2. Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS
3. Hege Asphaug fra forretningsfører
4. Kristin Sørensen og Asle Alsethaug fra Wedø Kahn advokatfirma AS

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Asle Alsethaug

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 18
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 19

Til sekretær ble valgt: Asle Alsethaug

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kåre Haugnes og Turid Pettersen

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Utbygging Byåsveien 158

Byåsveien 158 Eiendom AS ønsker å erverve et areal på omtrent 650 m2 tomt fra borettslaget. Det foreligger forslag til reguleringsplan for tomta der Bunnpris i dag ligger.
Hensikten med planen 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 planlegges å være fra 5 til 7 etasjer.

Styrets forslag til vedtak:

Formålet med det ekstraordinære møtet var å få avklart videre utbyggingprosess på Bunnpristomta med generalforsamlingen. Dette knytter seg både til hvorvidt borettslaget frivillig skal selge deler av eiendommen til utbyggingsformål, og hvilke sentrale temaer som bør tas opp i vår høringsuttalelse til reguleringsplan. Frist for høringsuttalelse er 6. juni.

Gitt sakens karakter kreves 2/3 flertall for vedtagelse. Dersom ingen av forslagene får 2/3 flertall vil det ikke foreligger fullmakt til salg av omtalt eiendom. Styret skal da legge til grunn at det ikke foreligger tilslutning til salg.

Dokumentet er elektronisk signert

1. Vedrørende salg

   a) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av omtalt eiendom på de betingelser som fremgår av intensjonsavtalen.
   b) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av omtalt eiendom dersom følgende betingelser oppnås i forhandlinger:
      - 40 parkeringsplasser innendørs med el-lader.
      - Egen port til parkeringskjeller
      - Ingen eller begrenset graving/hindringer på eksisterende parkeringplasser i anleggsperioden.

2. Vedrørende borettslagets høringsuttalelse til reguleringsplanen

   Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gi en uttalelse til reguleringsplan. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på den ekstraordinære generalforsamlingen. Fullmakten må være skriftlig og ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det ble gitt en oppsummering og orientering av Asle Alsethaug og Kristin Sørensen. Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS orienterte om prosjektet. Det ble åpnet for spørsmål. Etter at spørsmålsrunden var avsluttet, dro Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS. Det ble en pause for man gikk over til avstemingen.

Endelig vedtak:

Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

a) Generalforsamlingen vedtar at det på vegne av borettslaget skal leveres en uttalelse til reguleringsplanen for Byåsveien 158, detaljregulering, r 20200004 som er på høring. Høringsuttalelsen skrives av Wedø Kahn advokatfirma AS, detaljene i uttalelsen avklares med styret.

b) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innlede forhandlinger om salg av areal. «Intensjonsavtale» fra 2021 angir kun utgangspunkt for reelle forhandlinger og er på ingen måte juridisk bindende.

   Formålet med forhandlingene er å komme frem til et konkret og detaljert tilbud fra utbygger som kan legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, med eller uten styrets anbefaling/tilslutning.

Møtet ble hevet kl. 21.10

Dokumentet er elektronisk signert

År 2024, den 16.april ble det avholdt ordinær generalforsamling i Havsteinaunet Borettslag i Karolinerstua på Byåsen

Tilstede var andelseiere fra 15 andeler. 1 Fullmakt ble lagt frem. Totalt var 16 andeler representert.

Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Eva-Anita Brun fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

Styrets leder, Kåre Haugnes ønsket andelseierne vellkommen og foreslo Eva-Anita Brun valgt til møteleder og Hege Asphaug til å skrive protokoll. Dette ble enstemmig vedtatt.

Morten Rotvold Solberg og Henrik Skaug Jakobsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder og forretningsfører

Møteleder viste til innkallingen, datert 5.4.2024 og spurte om det var noen formelle innsigelser til innkallingen. Det fremkom ingen slike og møtet ble erklært lovlig satt.

1. **Årsmelding**
   Hege Asphaug leste styrets årsmelding for 2023.

2. **Revidert årsregnskap, revisors beretning og anvendelse av overskudd**
   Hege Asphaug refererte årsregnskapet og revisors beretning for 2023 og besvarte spørsmål fra salen.

   Det fremlagte regnskap ble enstemmig vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. Årets overskudd kr 533 114,- ble vedtatt overført til annen egenkapital.

3. **Godtgjørelse til styret**

   Styrets godtgjørelse med enstemmig vedtatt økt med 5 % til kr. 112 825,- og fordeles internt etter verv og arbeidsmengde.
   Av dette får valgkomite kr. 1 000,- pr. medlem.

4. **Valg**
   Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer for 2 år er Mia Raaum Sjøvold og Ingrid Elisabeth Sellæg.
   Fra salen ble foreslått Marie Dahl Broks

   Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Mia Raaum Sjøvold:	12 stemmer
Ingrid Elisabeth Sellæg:	12 stemmer
Marie Dahl Broks:	8 stemmer

   Som styremedlemmer for 2 år er dermed valgt: Mia Raaum Sjøvold og Ingrid Elisabeth Sellæg.

   Valgkomiteens innstilling til styreleder for 1 år er Ingrid Elisabeth Sellæg.
   Fra salen ble foreslått Kåre Haugnes.

Dokumentet er elektronisk signert

Det ble foretatt votering ved håndsopprekking og Kåre Haugnes ble enstemmig valgt som styrets leder for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 er Tine Marie Husnes Bekkavik og Christine Hansen.
Fra salen ble foreslått Marie Dahl Broks

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Tine Marie Husnes Bekkavik	8 stemmer
Christine Hansen	13 stemmer
Marie Dahl Broks	10 stemmer

Som vara er dermed valgt: Christine Hansen og Marie Dahl Broks.

Det nye styret består da av:

Kåre Haugnes	Styremedlem i 1 år, leder i 1 år
Turid Pettersen	Styremedlem i 1 år
Mia Raaum Sjøvold:	Styremedlem i 2 år
Ingrid Elisabeth Sellæg:	Styremedlem i 2 år

Varamedlemmer

Christine Hansen
Marie Dahl Broks

Som ny valgkomite ble Christine Hansen valgt.

Styret fikk fullmakt til å utpeke inntil 3 delegater til årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Møtet hevet

Eva-Anita Brun	Hege Asphaug	Morten Rotvold Solberg	Henrik Skaug Jakobsen
Møteleder	Forretningsfører		

Dokumentet er elektronisk signert

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 995/15

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Selma Sahbegovic	13/53119 oppgis ved alle henvendelser		26.03.2015

Karolinerveien 10, ferdigattest for fasaderehabilitering

Byggested: **Karolinerveien 10** Gnr./Bnr.: **96/251**
Bygningsnummer: **182304220**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Havsteinaunet Borettslag**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.03.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 4832/13 på igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel	Selma Sahbegovic
bygningssjef	byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Havsteinaunet Borettslag, Elvegata 5 B, 7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/53119	26.03.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I HAVSTEINAUNET BORETTSLAG A/L

Tid: 01.juni 2023 – kl. 18.00
Sted: Kjøpmannsgata 52 i Trondheim

Til stede:
1. Andelseiere
2. Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS
3. Hege Asphaug fra forretningsfører
4. Kristin Sørensen og Asle Alsethaug fra Wedø Kahn advokatfirma AS

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Asle Alsethaug

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 18
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 19

Til sekretær ble valgt: Asle Alsethaug

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kåre Haugnes og Turid Pettersen

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Utbygging Byåsveien 158

Byåsveien 158 Eiendom AS ønsker å erverve et areal på omtrent 650 m2 tomt fra borettslaget. Det foreligger forslag til reguleringsplan for tomta der Bunnpris i dag ligger.
Hensikten med planen 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 planlegges å være fra 5 til 7 etasjer.

Styrets forslag til vedtak:

Formålet med det ekstraordinære møtet var å få avklart videre utbyggingprosess på Bunnpristomta med generalforsamlingen. Dette knytter seg både til hvorvidt borettslaget frivillig skal selge deler av eiendommen til utbyggingsformål, og hvilke sentrale temaer som bør tas opp i vår høringsuttalelse til reguleringsplan. Frist for høringsuttalelse er 6. juni.

Gitt sakens karakter kreves 2/3 flertall for vedtagelse. Dersom ingen av forslagene får 2/3 flertall vil det ikke foreligger fullmakt til salg av omtalt eiendom. Styret skal da legge til grunn at det ikke foreligger tilslutning til salg.

Dokumentet er elektronisk signert

1. Vedrørende salg

   a) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av omtalt eiendom på de betingelser som fremgår av intensjonsavtalen.
   b) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av omtalt eiendom dersom følgende betingelser oppnås i forhandlinger:
      - 40 parkeringsplasser innendørs med el-lader.
      - Egen port til parkeringskjeller
      - Ingen eller begrenset graving/hindringer på eksisterende parkeringplasser i anleggsperioden.

2. Vedrørende borettslagets høringsuttalelse til reguleringsplanen

   Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gi en uttalelse til reguleringsplan. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på den ekstraordinære generalforsamlingen. Fullmakten må være skriftlig og ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det ble gitt en oppsummering og orientering av Asle Alsethaug og Kristin Sørensen. Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS orienterte om prosjektet. Det ble åpnet for spørsmål. Etter at spørsmålsrunden var avsluttet, dro Geir Hatling fra Borgforvaltning og Erik Fremstad fra I.K. Lykke Eiendom AS. Det ble en pause for man gikk over til avstemingen.

Endelig vedtak:

Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

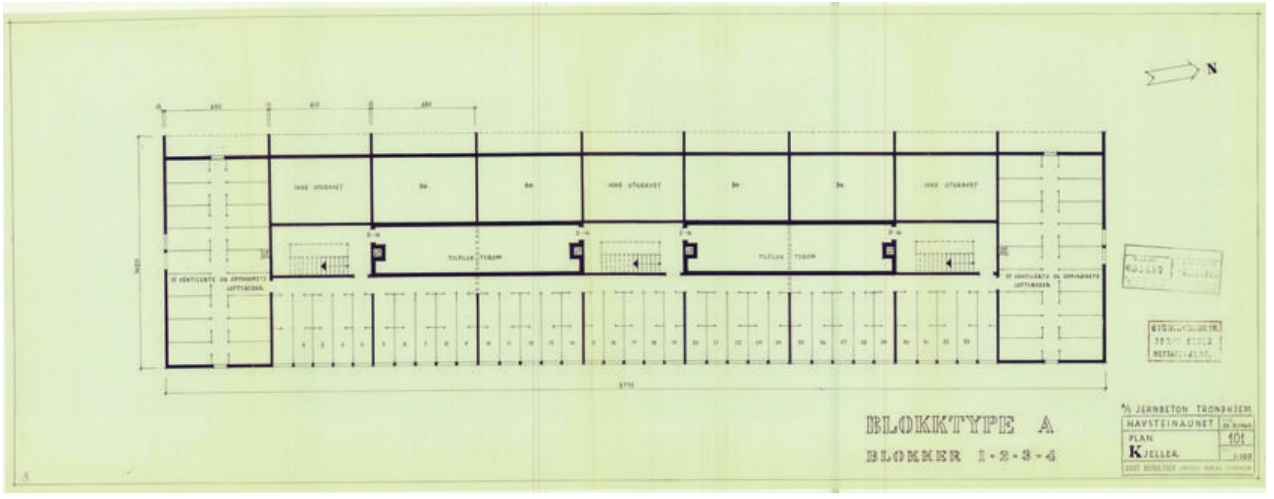
a) Generalforsamlingen vedtar at det på vegne av borettslaget skal leveres en uttalelse til reguleringsplanen for Byåsveien 158, detaljregulering, r 20200004 som er på høring. Høringsuttalelsen skrives av Wedø Kahn advokatfirma AS, detaljene i uttalelsen avklares med styret.

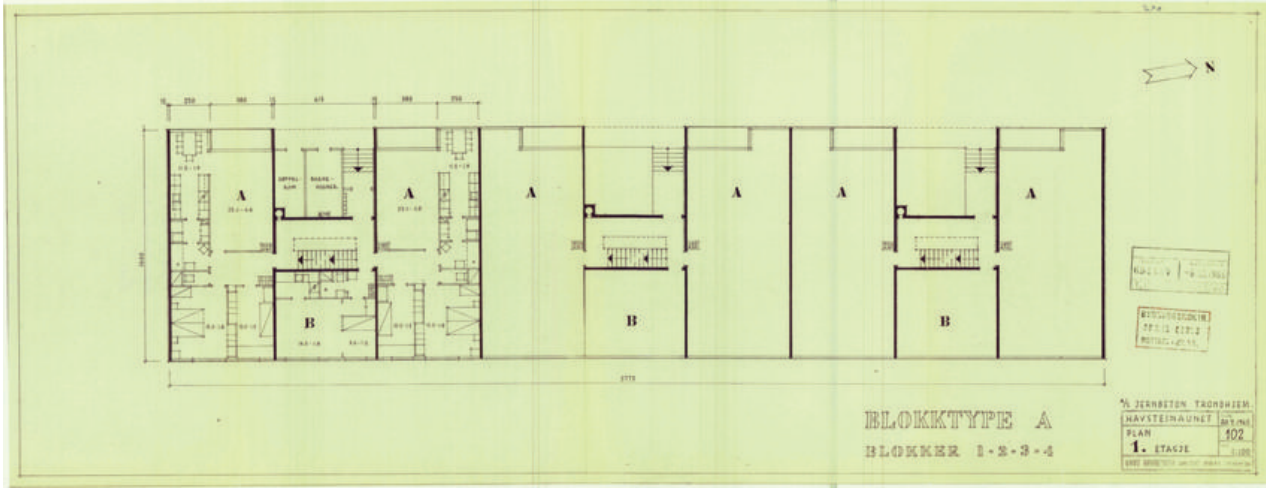
b) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innlede forhandlinger om salg av areal. «Intensjonsavtale» fra 2021 angir kun utgangspunkt for reelle forhandlinger og er på ingen måte juridisk bindende.

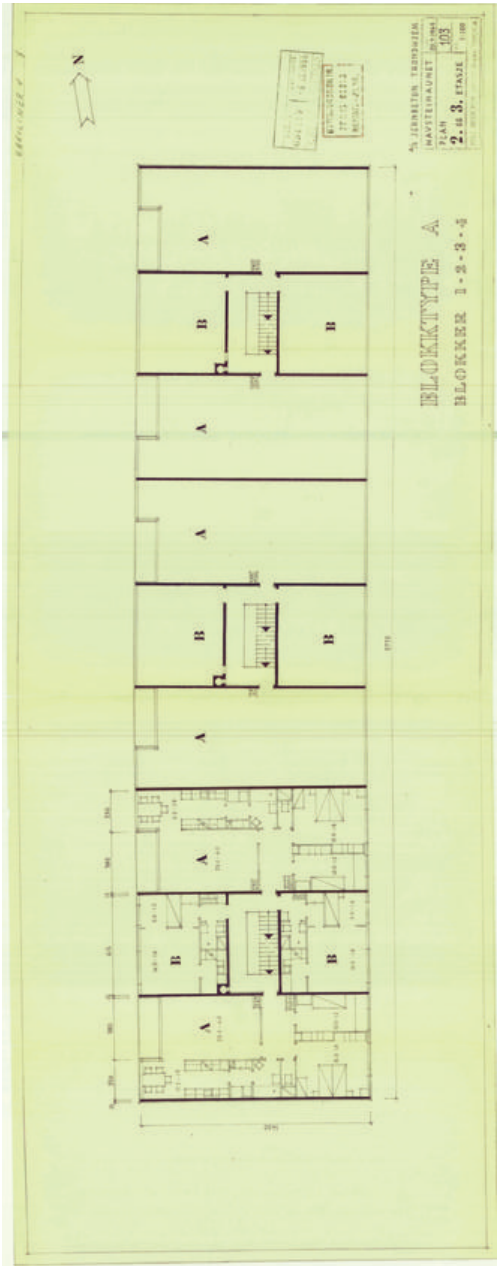
   Formålet med forhandlingene er å komme frem til et konkret og detaljert tilbud fra utbygger som kan legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, med eller uten styrets anbefaling/tilslutning.

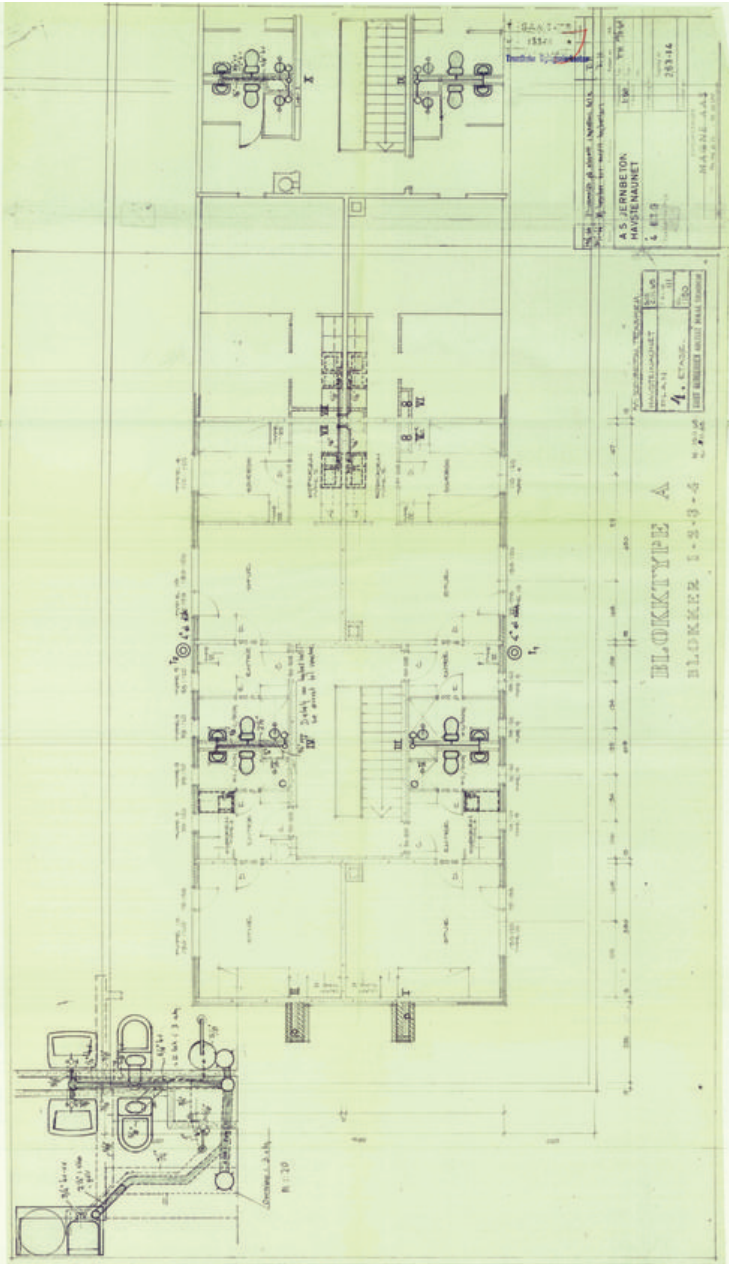
Møtet ble hevet kl. 21.10

Dokumentet er elektronisk signert


N
BLOKKTYPE A
BLOKKER 1-2-3-4
A/L JERNBETON TRONDHEIM
HAVSTEINAUNET
PLAN
KJELLER
101


N
A
B
BLOKKTYPE A
BLOKKER 1-2-3-4
A/L JERNBETON TRONDHEIM
HAVSTEINAUNET
PLAN
1. ETASJE
102


BLOKTYPE A
BLOKKER 1-2-3-4
A.S. JERNBETON
HAVSTEINAUNET
PLAN
2. & 3. ETASJE
103
A
B


BLOKTYPE A
BLOKKER 1-2-3-4
A.S. JERNBETON
HAVSTEINAUNET
4. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 3135/04

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Profil-Fasade AS
Vestre Rosten 88B

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/35447/ oppgis ved alle henv.		17.11.2004

KAROLINERVEIEN 10, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR UTVIDELSE BALKONGER

Byggested: **Karolinerveien 10** Gnr.: **96** Bnr.: **251**
Ansvarlig søker: **Profil-Fasade AS**
Tiltakshaver: **Havstadtunet borettslag**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 08.11.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 08.11.2004, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger. Balkongene blir "utkraget" fra vegglivet med 80 cm.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1006d "Bebyggelsesplan for Havsteinaunet", stadfestet 07.09.1965. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i blokk.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Vurdering/begrunnelse
De 18 balkongene på fasaden mot Karolinerveien er betongrehabilitert, og i den forbindelse ønskes en utvidelse av balkongene med 80 cm. I tillegg er det søkt om et enkelt tak over utstikkende del i tredje etasje.

Brystningen består av et rammeverk i lakkert aluminium, med felter av laminat. Balkonger og rekkverk leveres av BALCO AB.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Heggenhougen Arkitekter AS – PRO/KPR for arkitektur i tiltaksklasse 2.
- Sivilingeniørene Harboe og Leganger – PRO/KPR for konstruksjonsteknisk del i tiltaksklasse 2.
- Profil-Fasade AS – SØK/UTF/KUT for balkonger i tiltaksklasse 2.

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/35447	17.11.2004

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

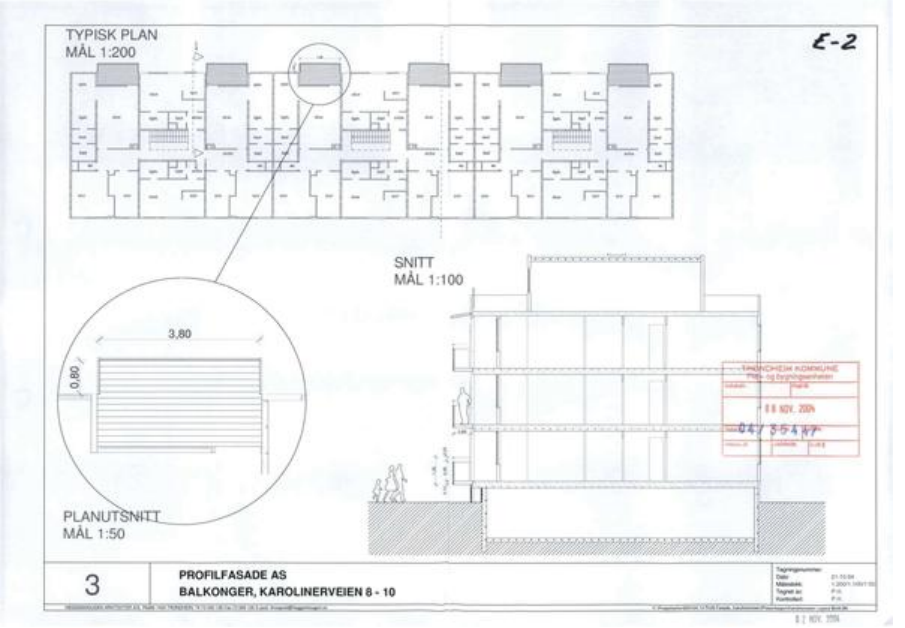
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Havstadtunet borettslag, v/ Willy Myhre, 7021 TRONDHEIM

14336/04



E-3

ALTERNATIV 1



FARGE LAMINAT: 23 S
BEGGE ALTERNATIV

FARGE ALUMINIUM,
ALT. 1: RAL 9010

FARGE ALUMINIUM,
ALT. 2: RAL 7042

ALTERNATIV 2



2

PROFILFASADE AS
BALKONGER, KAROLINERVEIEN 8 - 10

Tegningsnummer:
Dato: 21.10.04
Målestokk:
Tegnet av: P.H.
Kontrollert: P.H.

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S, Pb 669 7409 TRONDHEIM, Tlf 73 500 100 Fax 73 500 105 E-post: firmapost@heggenhougen.no

K:\Prosjekter\c\2004\04.14 Profil-Fasade, Karolinerveien\Presentasjon\Karolinerveien Layout Book.lbk

02 NOV. 2004

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 4832/13

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Selma Sahbegovic	13/53119 oppgis ved alle henvendelser		27.12.2013

Karolinerveien 10, igangsettingstillatelse for fasaderehabilitering

Byggested: **Karolinerveien 10** Gnr./Bnr.: **96/251**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Havsteinaunet Borettslag**

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 13.12.2013.

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

Søknaden gjelder fasaderehabilitering.

Forhåndskonferanse er avholdt 16.09.2013.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1006D, "Bebyggelsesplan for Havsteinaunet", stadfestet 07.09.1965. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ROJO arkitekter AS med organisasjonsnummer 951770930 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Karl Knudsen AS med organisasjonsnummer 975990613 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen bygningsfysikk, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Multiconsult AS med organisasjonsnummer 910253158 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen miljøsaneringsbeskrivelse, 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

TrePro AS med organisasjonsnummer 984557973 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen miljøsanering/riving, tiltaksklasse 2

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Selma Sahbegovic
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Havsteinaunet Borettslag, Elvegata 5 B, 7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/53119	27.12.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

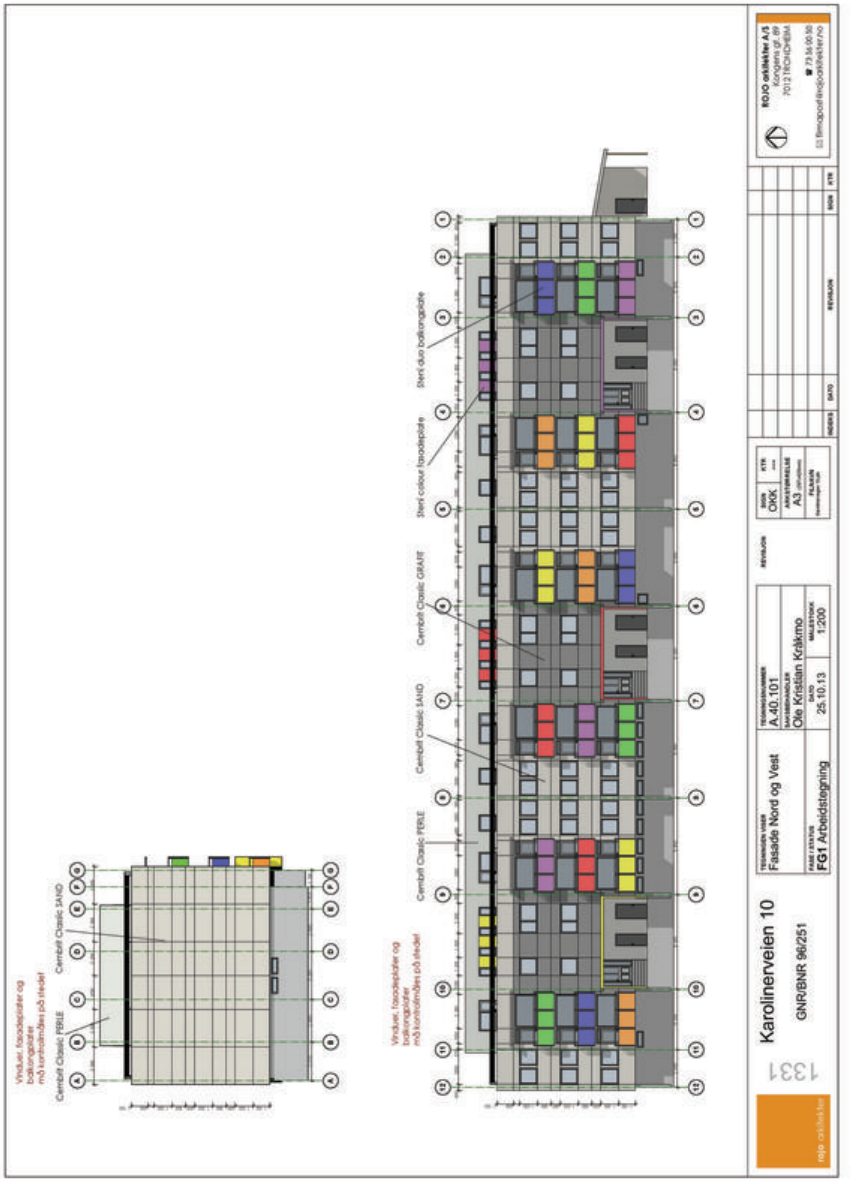
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

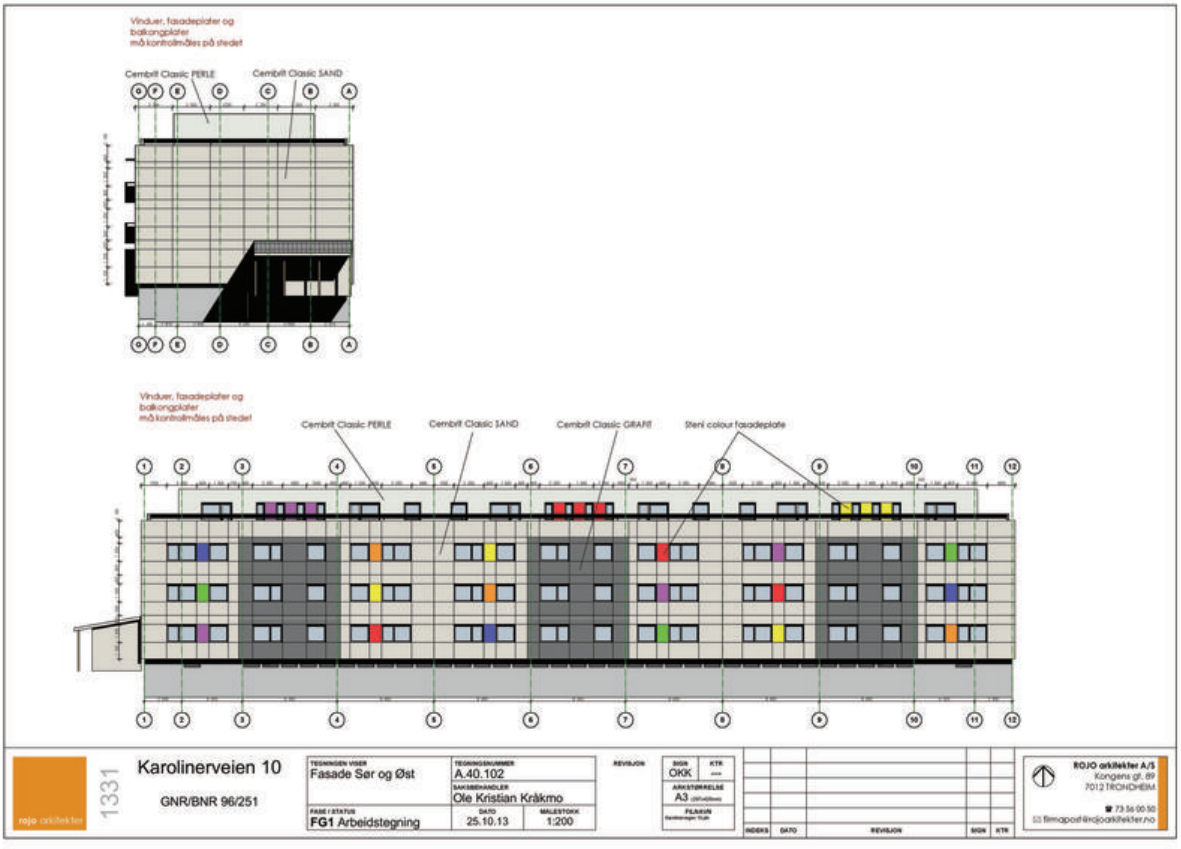
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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




Vinduer, fasadeplater og balkongplater må kontrollmåles på stedet
Cembrit Classic PERLE
Cembrit Classic SAND
Vinduer, fasadeplater og balkongplater må kontrollmåles på stedet
Cembrit Classic PERLE
Cembrit Classic SAND
Cembrit Classic GRAFIT
Steni colour fasadeplate
1331
Karolinerveien 10
GNR/BNR 96/251
TEGNINGEN VISER
Fasade Sør og Øst
TEGNINGSNUMMER
A.40.102
SAKSBEHANDLER
Ole Kristian Kråkmo
FASE / STATUS
FG1 Arbeidstegning
DATO
25.10.13
MÅLESTOKK
1:200
REVISJON
SIGN
OKK
KTR
ARK.STØRRELSE
A3
FILNAVN
INDEKS
DATO
REVISJON
SIGN
KTR
ROJO arkitekter A/S
Kongens gt. 89
7012 TRONDHEIM
73 56 00 55
firmapost@rojoarkitekter.no

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 972/66

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 66/1017
Matnr. Karoliner vegen 10.		den 24.8.66.	

Byggemelding fra A/S Jernbetong , Trondheim på boligblokk i tre etasjer med tilbaketrukket 4. etasje på Karoliner vegen nr. 10, Havsteinaunet.
Blokken er på 810 m2 og har tre trappeoppganger. I hver oppgang er det i 1. ,2. og 3. etasje plass for 2 leilighet på 3 rom og kjøkken, bad og wc og 2 hybelleiligheter med kokenise , bad og wc.
Ihver 4. etasje er det i hver etasje gitt plass for 4 hybelleiligheter med kokenise, bad og wc.
I kjelleren er det inntegnet ventilerte og oppvarmede loftsboder og avsatt nödvnendig plass for mat og vedboder. Da som bilag til byggemeldingen foreligger fotostatkopi av kjöpekontrakt mellom grunneieren og A/S Jernbeton som viser at A/S Jernbeton disponerer arealet hvor blokka skal föres opp.

Vedtak:

Ad.Situasjonskartet:

För byggetillatelse blir gitt må det legges fram erklæring fra byingeniören om at regulert gate er opparbeidet til og forbi tomten. Videre må det dokumenteres innbetalt andel av utgifter i forbindelse med gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen:

Huset tillates plassert som vist på kartutsnitt av reguleringsplan i målestokk 1:1000.
Garasje plan må innsendes for godkjenning av byplankontoret. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter . För byggetillatelse blir gitt må det sendes inn statiske beregninger samt armeringstegning for bygget. Bygningsrådet forbeholder seg rett til å komme tilbake til detaljer ved konstruksjonene når med detaljerte tegninger foreligger.
Eventuelle krav fra helserådet må taes til følge.
Byggherren må rette seg etter bestemmelsene i sirk. avsnitt B.

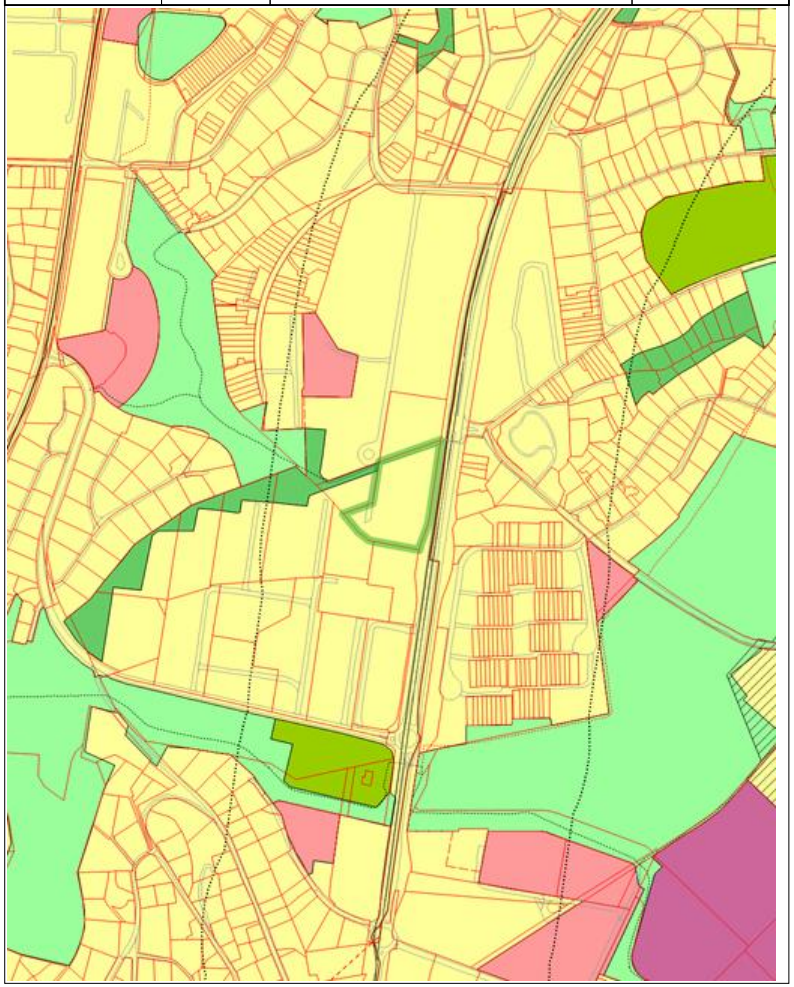
4000-5-66 Sentrum

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karolinerveien 10B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

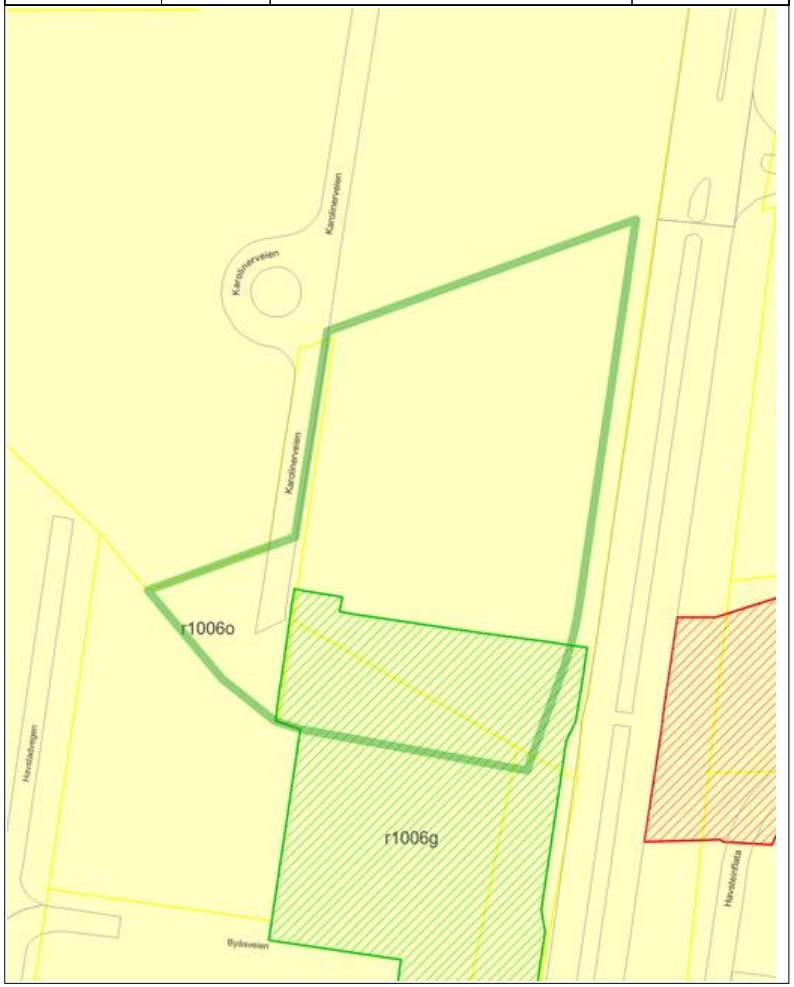
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karolinerveien 10B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

R 10060 Saksvedlegg 2 FBR 68 /01 166

bylt. 31.05.01.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVSTAD SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER, DELER AV GNR/BNR 96/180, 96/251 OG 96/309

Plankart og bestemmelser er datert:	22.12.2000
Dato for siste revisjon av plankartet:	22.12.2000
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	02.04.2001
Dato for bygningsrådets/ planutvalgets vedtak:	
Dato for bystyrets vedtak:	

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
1. Byggeområder
2. Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1.1 Bebyggelsens plassering, etasjetall, typer og grad av utnytting.

1.1.1 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Området skal bebygges med 2 frittliggende blokker med senior- og omsorgsleiligheter. Tillatt gesimshøyde og etasjeantall er vist på plankartet.

1.1.2 Tillatt tomteutnyttelse %TU (brukesareal, BRA, delt på det opprinnelige tomtearealet avgrenset i sør mot ny reguleringsgrense). Summen av tomtearealet skal ha en tomteutnyttelse %TU på min. 70%, maks. 90%.
Mindre utvidelser av bygninger og endring av bygningsform kan skje i medhold av kommunale vedtekter og byggeforskrifter.

1.1.3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen gis en god arkitektonisk utforming, tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet. Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge nødvendige tegninger som viser prosjektet i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

1.1.4 Alle boenheter skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

1.2 Høyder og takform

1.2.1 Blokkbebyggelsen kan oppføres med inntil 5 boligetasjer + kjeller.
Gesimshøyden skal ikke overstige 15 meter. Heis og atkomst til tak kan bygges inntil 2,5 meter høyere.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse	Vår dato
0028669	02.04.2001

1.2.2 Takene skal utformes som flate tak.

1.3 Garasjer og parkering

1.3.1 Blokk A oppføres med nedkjøringsrampe og parkeringskjeller.

1.3.2 Parkeringskapasiteten for planområdet skal sammen med parkeringskjeller dekke tilnærmet 0,75 biloppstillingsplass per leilighet.

1.3.4 Parkeringsarealet er felles for de nye boligene som blir utskilt fra 96/180, med unntak av parkeringsarealet på vestsiden av Karolinervegen, rekken mot nord, som er felles for 96/251.

1.3.3 All parkering skal skje på tilvist parkeringsareal.

2. Fellesområder

2.1 Felles adkomstveg

2.1.1 Felles adkomstveg merket V1 på plankartet er felles for eiendommene gnr/bnr 96/251, 96/309 og de nye boligene som blir utskilt fra 96/180.

2.2 Felles uteområde

2.2.1 Felles uteområdene som er angitt på planen er felles for de nye boligene som blir utskilt fra 96/180.

2.2.2 Felles uteområdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene.

2.2.3 Felles uteområdene skal detaljplanlegges med vegetasjon, møblering og terrengbearbeiding i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

3. Fellesbestemmelser

3.1 Vegetasjon og gjerder

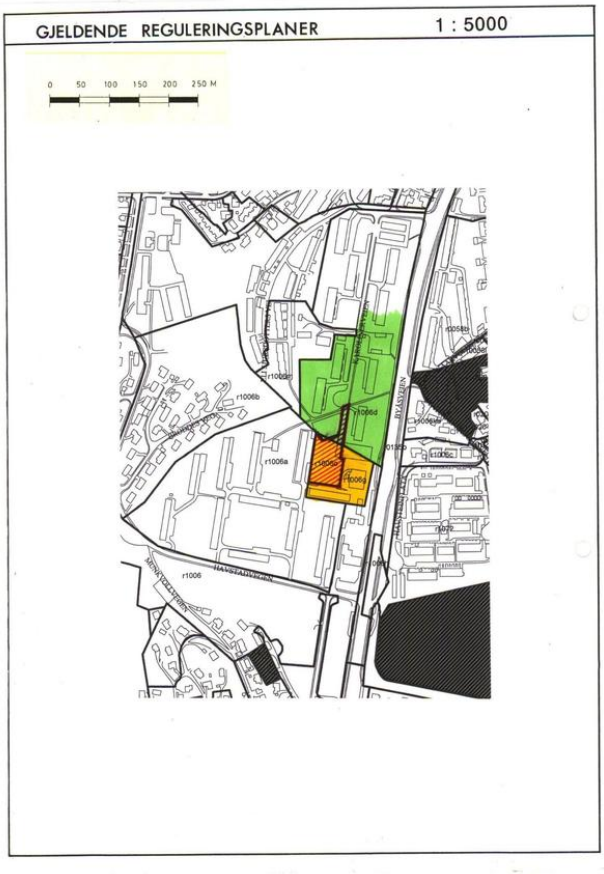
3.1.1 I planområdet må det ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo. Hekker og lignende må ikke hindre snøopplag lang felles adkomstveg.

3.1.2 Gjerder kan bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

3.2 Ferdselsrett

3.2.1 Allmenheten har ferdselsrett gjennom området.

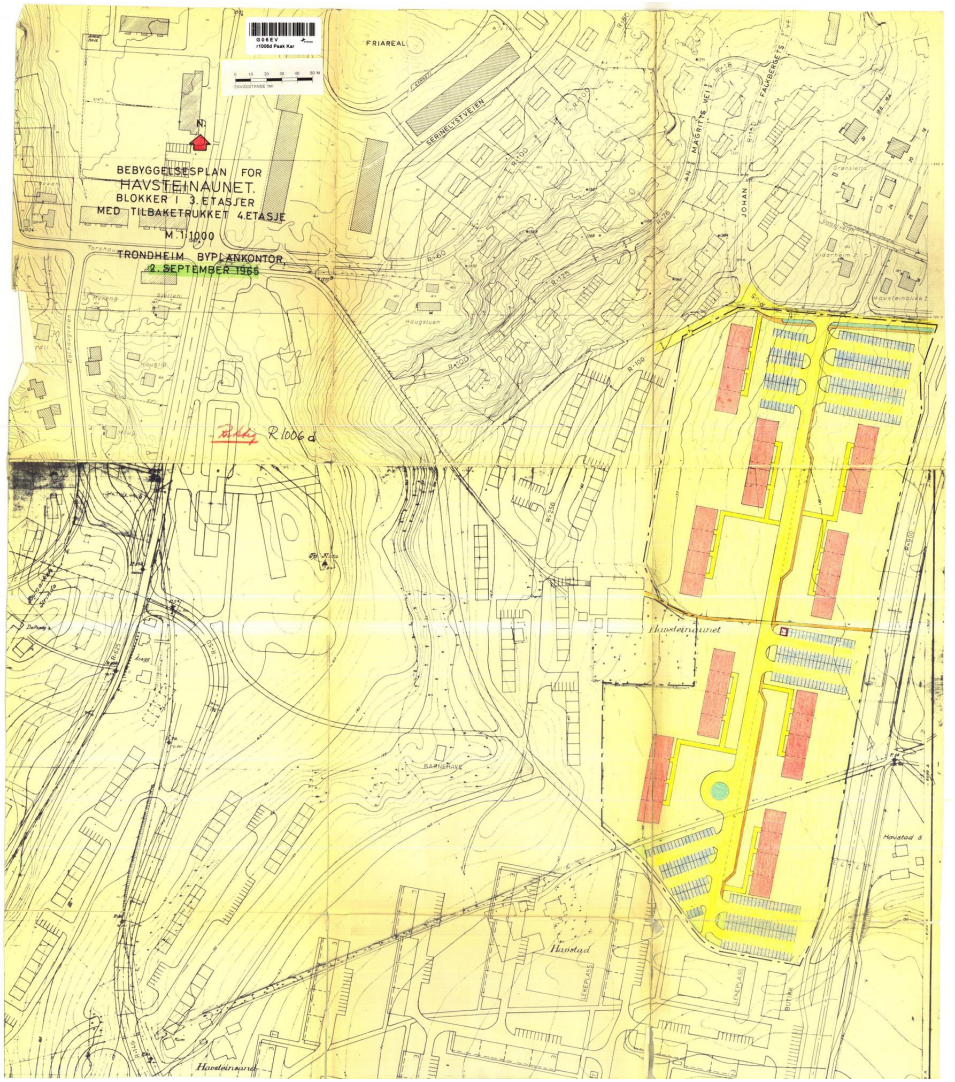




TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER).

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 1006d	br. 07.09.65 Bebyggelsesplan for Havsteinaunet. 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje.
R 1006g	br. 14.03.67 Reguleringsplan for Byåsveien 158.


FRIAREAL
BEBYGGELSESPLAN FOR
HAVSTEINAUNET.
BLOKKER I 3 ETASJER
MED TILBAKETRUKKET 4ETASJE
M 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
2. SEPTEMBER 1966
R 1006 a
Havsteinaunet
Havstad
Havsteinsund


REGULERINGSPLAN FOR BYÅSVEIEN 158
MED OMGIVELSER.
M 1 : 1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR 1. MARS 1967
TEGNFORKLARING
BOLIGBLOKK I 3 ETASJER
BUTIKKBYGG I 1 ETASJE
AREAL FOR KJÖRETRAFIKK OG PARKERING
AREAL FOR GANGTRAFIKK
TOMTEGRENSE
REGULERINGSGRENSE
R 1006g.
N
LEKEPLASS
BALLPLASS
BYÅSVEIEN

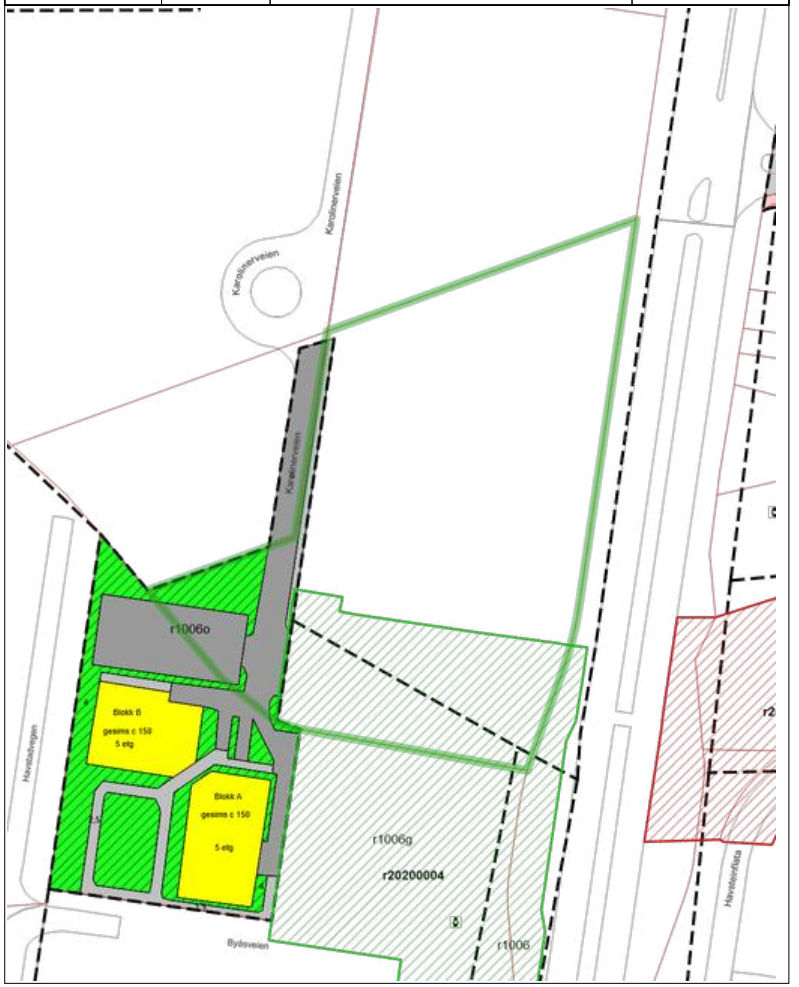

R 1006
REGULERINGS OG BEBYG
FOR EIENDOMMEN
HAVSTAD OG HAVST
BEGRENSET AV
BYÅSVEIEN – GJØR
STORHAUGEN – GAMLE
JOHAN FALKBERGETS VEI
LANGS EIENDOMMEN HA
JOHAN FALKBERGET
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
M. 1:1000
KORRIGERT
TEGNFORKLARING:
OFFENTLIG BEBYGGELS
BOLIGBYGG
EKSISTERENDE BEBYGG
BUTIKK OG SE
GARASJER
IDRETTS OG LEKEPLASS
OFFENTLIG GRØNTAREAL
PRIVAT
REGULERINGSGRENSE

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Karolinerveien 10B 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Veg
- Fortau

R 1006, sl.f 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 35^0.

§ 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.

§ 9.

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

§ 1o.

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--

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 42-0016/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Karolinerveien 10B 7021 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 96, bnr 251 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no