



JOHAN FALKBERGETS VEG 9B

Velkommen til
Johan Falkbergetsveg 9 B
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-	BRA/BRA-i	38 / 31 m ²
Omkostninger	kr	8 981,-	Soverom	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 298 981,-	Boligtype	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	176 260,-	Eierform	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 475 241,-	Byggeår	1967
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 129,-		

Energimerke



- Oppbevaringsmuligheter i 2 boder i kjeller.
- God lyd- og kuldeisolering fra 3-lags glassvindu, byttet i 2020 i regi av borettslaget.
- Leiligheten ble pusset opp i 2024 og har gjennomgående god standard.
- Pent og moderne kjøkken.
- NYTT flislagt bad med varmekabler.
- Panoramautsikt
- Parkeringsmulighet.
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt man trenger" av servicefunksjoner.
- 3. etage

Les salgsoppgaven nøye

Boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Vi anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning.

Lykke til!

Informasjon om eiendommen

Adresse

Johan Falkbergets veg 9b, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse

Andelsnr. 25 i Karolinerveien BL, org.nr. 948722585, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 466 260,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	176 260,-
Omkostninger	kr	8 981,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 475 241,-

Omkostninger

Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 7 981,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 3 129,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnad renter

Felleskostnad avdrag

Felleskostnad driftsdel

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 399 kr er inkludert i husleien

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

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 68 659 613,- pr 09-09-2024

Renter og avdrag

Låne nummer: 90517360499, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2024: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 09.09.2024: 68 659 613

Andel av saldo: 176 260,-

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

Flytende rente

IN-Ordning

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

Sikringsordning

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forretningsfører

TOBB

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 38 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Opprinnelig sovealkove er omgjort til soverom. Rommet tilfresstiller ikke dagens krav til volum og er ikke godkjent som soverom. Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslaget til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Parkering
GARASJER - PARKERING:
Borettslaget leier ut 76 garasjer og 142 parkeringsplasser.

Søknad på garasje plass sendes TOBB, som tildeler etter sammenhengende botid i borettslaget.

Parkeringsreglementet i Karolinerveien Borettslag følger offentlige parkerings- og skiltingsregler, og håndheves av Trondheim Parkering.

Borettslagets parkeringsplasser reguleres med elektronisk registrert parkeringstillatelse. Søknad om parkeringstillatelse sendes til TOBB.

Skjema finnes på tobb.no. Digitalt gjesteparkeringssystem administreres av styret i borettslaget.

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

Det betales innskudd for garasjer i Karolinerveien Borettslag. Ved tildeling av garasje betales også omkostninger til TOBB.

Søknad sendes:
TOBB, Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM.
For eventuelle spørsmål, kontakt TOBB på tlf. 73 83 15 00.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 201, Trondheim kommune.

Byggeår
1967 ifølge takstmann

Innhold
1.etasje: VF, stue, kjøkken, soverom og bad.

Standard
Vf: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

Stue: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av utstyr finnes det oppvask maskin, stekeovn, stekeplate og avtrekk over stekesone.

Kjøkken er oppgradert med malte fronter, ny benkeplate og flis over kjøkkenbenk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte flater på vegger. Malte flater i tak.

Bad: Flis på gulv og på vegger. Malte flater i tak. Badet er utstyrt med servantskap med glatte fronter med laminert benkeplate og frittstående vask. Av utstyr finnes det wc, innfellbar dusjdør og naturlig avtrekk med tilluft.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Havstad. Havstad er et boområde vest for Byåsveien som grenser til Munkvoll mot sør, Nyborg mot vest og Sverresborg mot nord. Med sentral beliggenhet på Byåsen har leiligheten kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet til Butikksenter, Bymarka, Kollektivtilbud, Høyskole/Universitet og idrettsanlegg.

Leiligheten har svært god tilgang på kollektivtilbud. Flere busser har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, st. Olavs, NTNU og Dragvoll. Estimert tid på Atb.no er 10 minutter til Trondheim Torg (Kongens gate). Byåsveien er også aktuell for fremtidig superbuststrasè. Det er sykkelavstand med slak nedoverbakke til NTNU og Handelshøyskolen BI.

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

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Ikke langt fra leiligheten ligger Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur på varme sommerdager. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim.

Like ved leiligheten har man Havstad Senter som byr på dagligvarehandel og post. Rema 1000 på Havstein bare noen hundre meter fra leiligheten. Det er også kort veg til Butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, Vinmonopol, Sparebank 1, Apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og Café.

Adkomst

Følg Byåsveien fra sentrum via Ila, og ta av til høyre inn på Johan Falkbergets vei. Johan Falkbergets veg nr. 9 ligger på høyre siden av veien.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 4.etasjer over kjeller. Vurderte leilighet ligger i 1.etasjer, hvor grunnmur og hovedkonstruksjon er oppført i støpt betong, utvendig kledd med fasadeplater. Innvendige vegger i betong/trekonstruksjon. Taket har tilnærmet flatt tak, teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og vinduer med 3-lags isolerglass. Byggemåte iht takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Det er ny oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er klargjort for vaskemaskin under kjøkkenbenk men det må tas hensyn til dypde ved kjøp av eventuell vaskemaskin. Platetopp er brukt og det gis ingen garanti ut over at denne fungerer som den skal på salgstidspunktet.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikrings-selskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 13.03.1967.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming

Elektrisk

Energimerking

F - Rød

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Tettbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig r0135c, r1006, r1006d, r1006m.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med selger.

Det er ved dette kjøpet avtale at eiendomsoppkjøret gjennomføres av advokat Knut Melting, Virtus advokatkontor AS (heretter kalt megler eller meglerforetaket).

Meglernes rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeidlerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmeidlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Forkjøpsrett/godkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det praktiseres forkjøpsrett, konf megler for status.

Eier

Andrea Helberg tlf. 980 67 099

Oppgjørsansvarlig

Advokat Knut melting tlf. 40 41 44 15 melting@virtusadvokat.no

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1174
Dato: 25.01.1969
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 16749
Dato: 04.12.1970
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8075
Dato: 23.04.2003
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Kommentar fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er vedtatt forslag om vedlikehold i Karolinerveien Borettslag. Vedlagt lengere bak i salgsoppgaven finner man hvilke oppgraderinger som skal gjennomføres, samt budsjettammen.

Dette vil ha påvirkning på fellesgjelden og felleskostnadene til leiligheten. Se vedlagt informasjon i salgsoppgave.

SKIFTE AV SLUK OG SOILRØR:

Ved oppussing av bad/vaskerom refunderer borettslaget utskifting av sluk inntil et visst beløp pr. sluk. Ta kontakt med styret for informasjon om hvor stort beløp som blir refundert.

Styret har også vedtatt at det ved utskifting av soilrør i kjøkkenbenk refunderes inntil et visst beløp, men da forutsettes det at røret skiftes helt inn til hovedrør i rørsjakt. Ta kontakt med styret for informasjon om hvor stort beløp som blir refundert.

FELLESBODER:

Fellesboder skal kun inneholde sykler, barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk. Skal du ikke bruke sykkelen om vinteren bes det om at lagring skjer i egen bod pga tidvis trange fellesboder.

VEDLIKEHOLD:

Nødvendig vedlikehold er gjennomført og ferdigstilt i 2023. Dette inkluderte taktekke og utskifting av vinduer og balkongdører. Det er også montert felles brannvarslingsanlegg

OPPGRADERING GARASJER:

Nye garasjer er snart ferdigstilt. Dette vil medføre låneopptak. Opplåningen vil bli bekostet av de som disponerer garasjene, men vil påvirke felleslån på andelen.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes 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. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig 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 ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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















Selgers egenerklæring

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

Johan Falkbergets veg 9b,
7021 TRONDHEIM

- ◆ Utfyllt av: Andrea Ødegård Helberg
- ◆ Utfyllt dato: 18.03.2025
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2024

Utført arbeid

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

Ja, nytt bad utført av Miro Flis.

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

Ja. Sluk ikke byttet da dette er skiftet tidligere (plastsluk).

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Ja – Det lagt ny varmekabel og lagt opp ny kobling i tak på kjøkken.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om de ter eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller vatrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil

med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil

på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foresatte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende

ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale palegg, heftelser eller krav knyttet til

eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger,

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flam, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Nei

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

Nei

boligsalgsrapporter eller utforte
malinger for boligen⁷

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

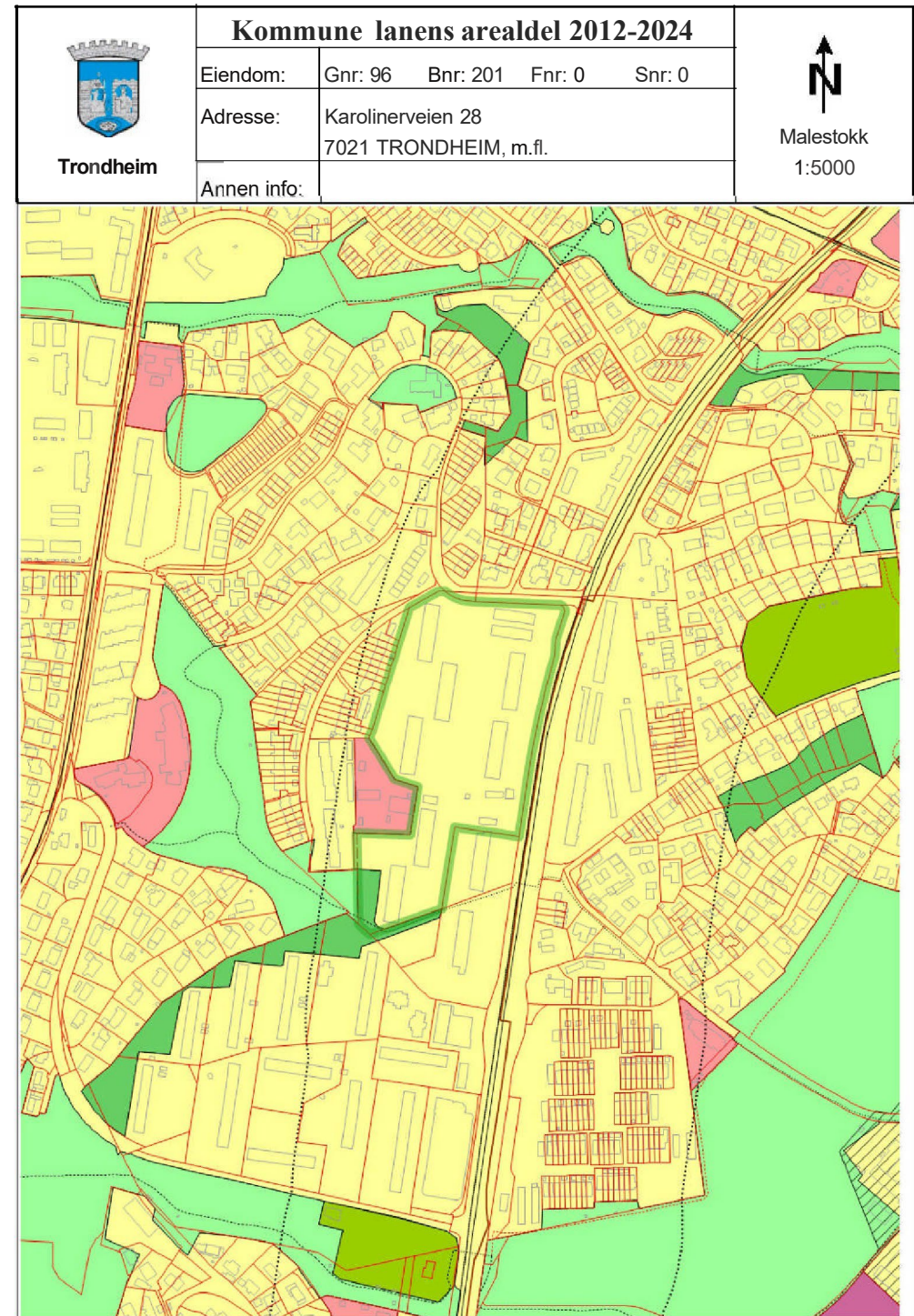
Nei

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

Nei

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

Nei



Tegnforklaring

CJ	KpOmrade kommuneplan gjeldende	N	Eiendomsgrense god n0yaktighet	-.-.-/	Eiendomsgrense darlig n0yaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv	D	Udefinert bygning	CJ	Bygning
.....	Bestemmelsesomrade parkering og uterom	Bestemmelsesomrade kollektivare	N	Hovedveg - Pa bakken - Navrerende
N	Sykkelveg - Pa bakken - Navrerende	N	Sykkelveg - Pa bakken - Framtidig		Gangveg - Pa bakken - Navrerende
.....	Turvegrase - Pa bakken - Navrerende	Turvegrase - Pa bakken - Framtidig	/_/_/_	Jernbane - Pa bakken - Navrerende
/_/_/	Sporveg - Pa bakken - Nava,rende	N	Kollektivtrase - Pa bakken - Navaorende	EZ21	Bevaring kulturmiljø
D	Boligbebyggelse - Navrerende	D	Offentlig eller privat tjenesteyting - Navrerende	D	Idrettsanlegg - Navrerende
	Grav- og urnelund - Navrerende	D	Gr0nnstruktur - Navrerende	D	Gr0nnstruktur - Framtidig
D	LNFR for tiltak basert pa gardens ressursgrunnlag - Navrerende	D	Bruk og vern av sj0 og vassdrag med tilh0rende strandsone - Navrerende	7	Gang- og sykkelveg
D	Veg				



Tegnforklaring

CJ	Udefinert bygning	CJ	Bygning	Kommunalveg gatenavn .
---	Privatveg gatenavn .	LJ	Gang- og sykkelveg	CI Veg
---	RpOmrade vedtatt - over	---	RpOmrade vedtatt - under	E72I RpOmrade igangsatt
bakkeniva		bakkeniva		
E72I RpOmrade forslag		L RpOmrade vedtatt - pa bakkeniva		

R 1006 m' sk.d: 28.09.76.

TRONDHEIM KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV EIENDOMME:N HAVSTEINAUNET, GNR. 96/4,

§ 1.

Oet regulerte område er pa planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist pa planen.

§ 2.

Omraide for smahus og rekkehus.

- Rekkehus oppf0res med etasjetall som vist pa planen.
- Garasjer og parkeringsplasser er vist pa planen og skal utf0res som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- Forhager og mellomrom mellom bygningene ma gis en tiltalende utforming og behandling. For behandling av soknacl om byggetillatelse, kan bygningsradet forlange utarbeidet en felles plan for disse omrader som viser terrengbehandling, ev. forst0tningmurer, gangstier, beplantninger, lekeplasser, torkeplasser m.v ..

§ 3.

Omraide for daginstitusjon og for grendehus, allmenntilg formål.

Bebyggelsen skal oppf0res med etasjetall som vist pa planen. Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvort enkelt tilfelle godkjennes av bygningsradet.

§ 4.

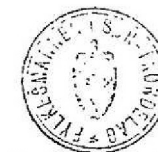
Fellesarealer.

I omraide for fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass kan bygningsradet tillate oppf0rt innretninger som har naturlig tilknytning til omraide.

§ 5.

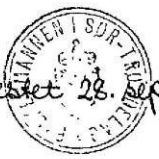
Fellesbestemmelser.

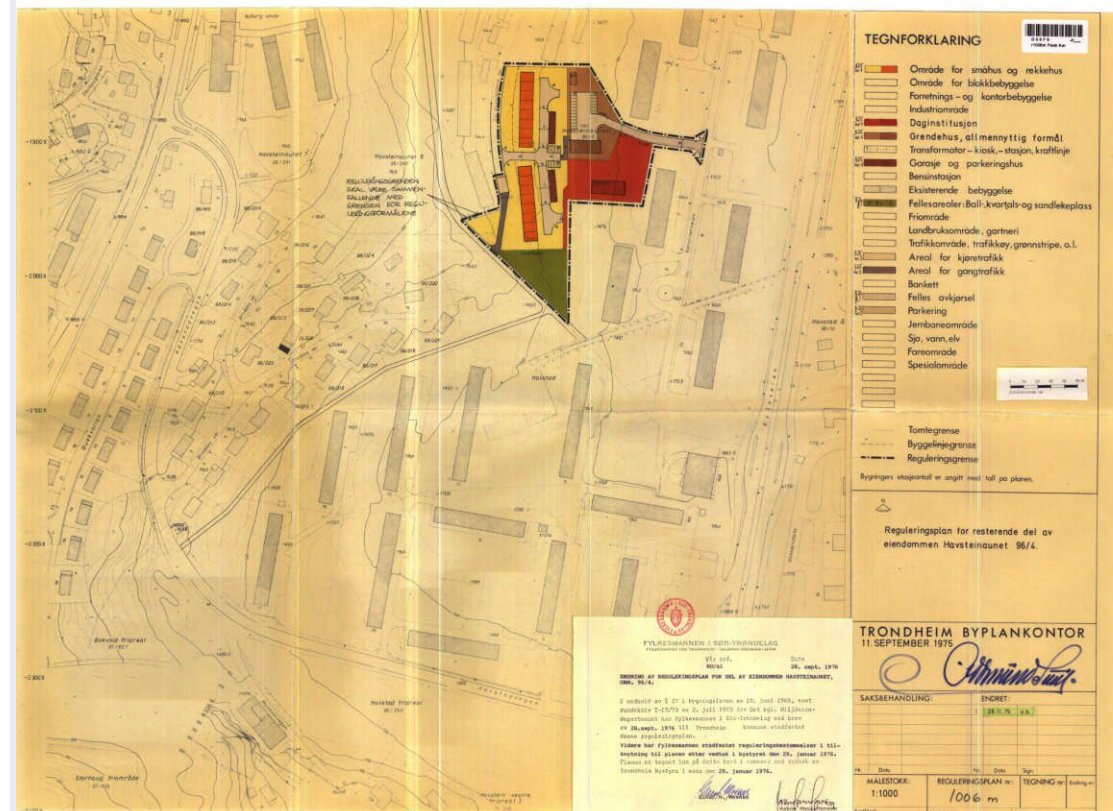
- Bygningsradet skal ved behandlingen av byggemeldinger pase at bebyggelsen far en god form og materialbehandling og at rekkehusene far en enhetlig og harmonisk utf0relse i forhold til den omkringliggende bebyggelse, med hensyn til takvinkel og materiale. Rekkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke overstige 35°. Farge pa hus skal godkjennes av bygningsradet.
- Gjerders utf0relse, hoyde og farge skal godkjennes av bygnings-



radet. Rekkehusbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsradets samtykke. Bygningsradet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette anses nødvendig for trafikk- . sikkerheten.

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


 Stadfestet 28. September 1976



VEDTEKTER

for

REGULERINGS- OG BYGGELSESPLAN FOR "STAD - HAVSTEIN" M.F. PÅ JYASZHE I TRONDHEIM KOLEMULIB

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrenningslinje,

§ 2.

De viste vegger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som ingeniørvesenet bestemmer. Bygningsrådet kan til late indre justeringer av veggringer og vegnyder som i forbindelse med dette arbeide finneres påkrevet.

§ 3.

Elokkbebyggelsen skal oppføres i rannfaste materialer med etarekillere av branofast materiale, Dispensasjon innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet,

§ 4.

Blokkbebyggelsen skal ha 3 boligeetasjer, Rekkehusene skal ha inntil 2 boligeetasjer.

§ 5.

Fra alle trapperom skal det hve 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.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

§ 7.

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

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

- 2 -

§ 9.

Det skal **reserveres** areal for minst 1,0 biler i garasje og minst 0,5 biler på parkeringsplasser, leilighet. Garasjeporter mot kjeregater skal ligge med minst 6,0 m avstand fra

gatelinjen, Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke,

§ 10.

For hver blok opprettes felles antenneanlegg for radio og TV,

§ 11.

Butikker tillates ikke inndret på andre steder enn angitt på planen,

§ 12.

På tomter må ikke plantes trær som vil virke skadelegende for nabo.

§ 13.

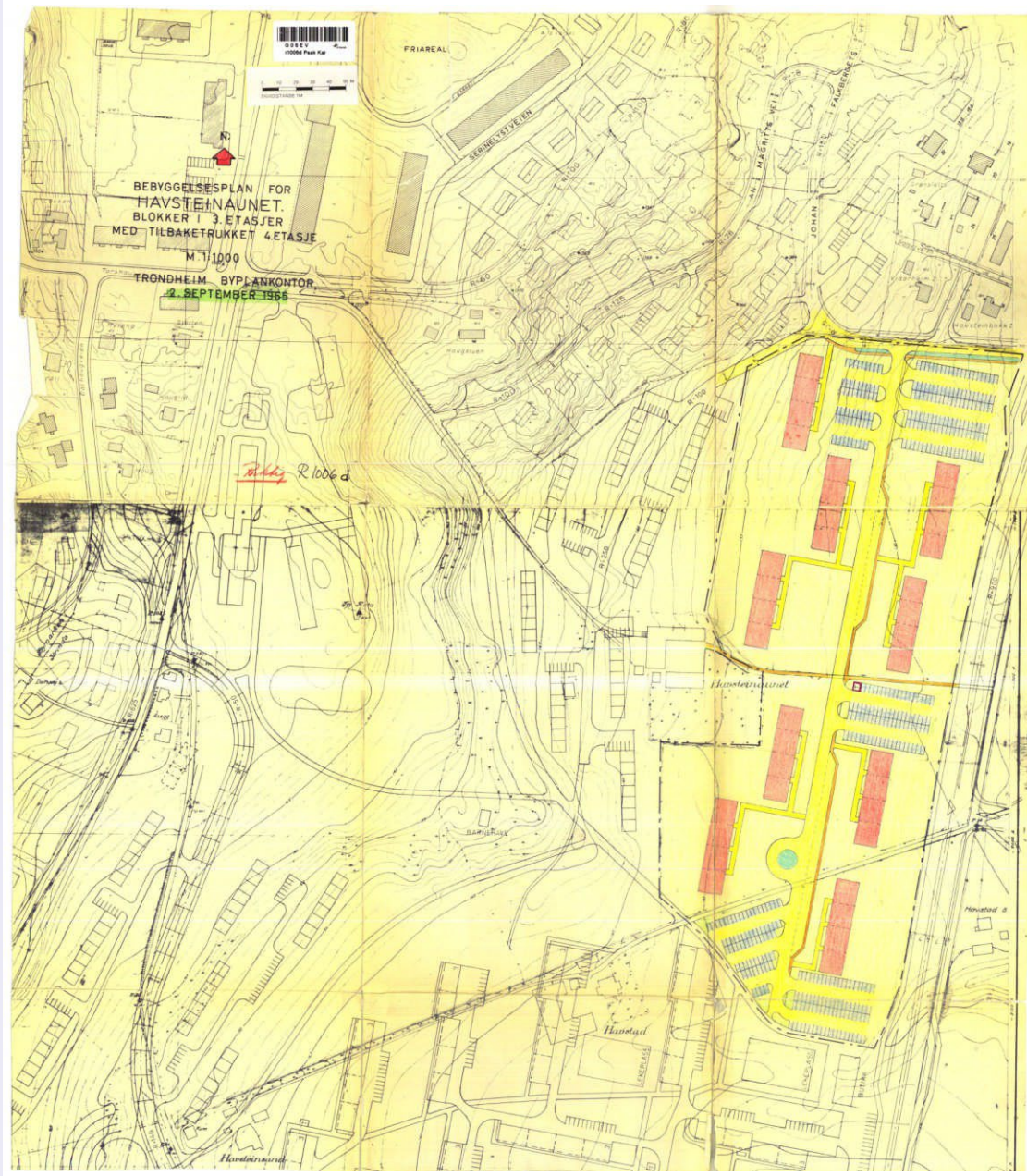
Regulert **rekke-** og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område var dette anses nødvendig for trafikksikkerheten,

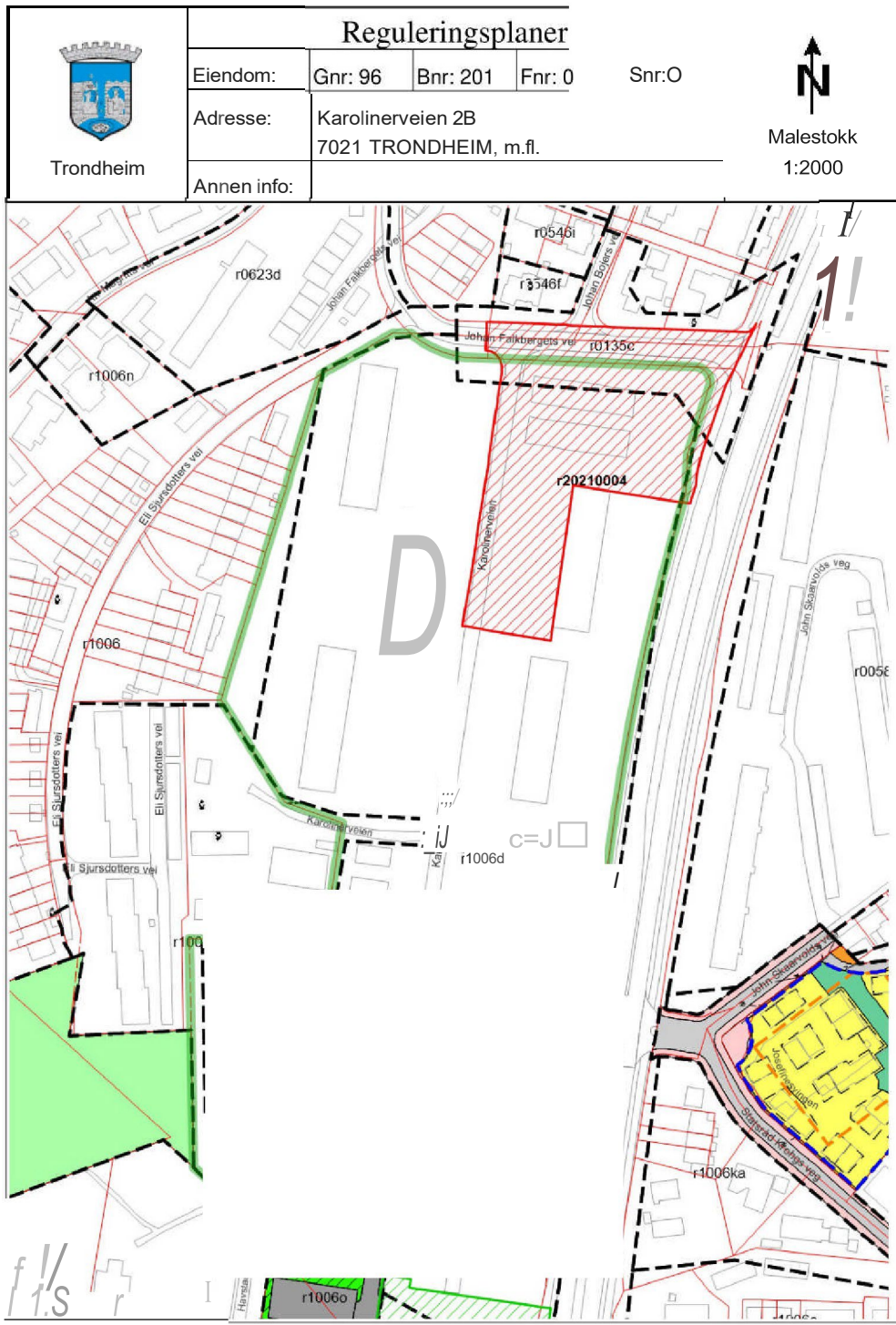
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt vea privat servitut i etablerte forhold som strider mot disse vedtekter

§ 15..

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

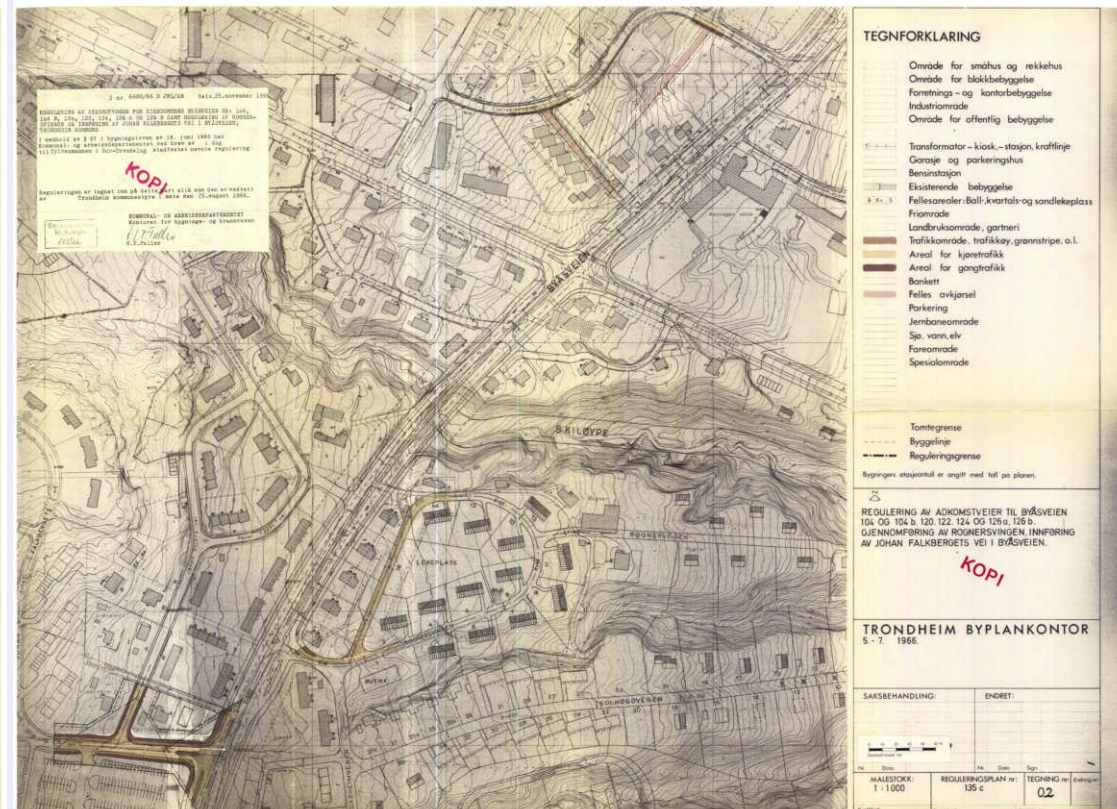
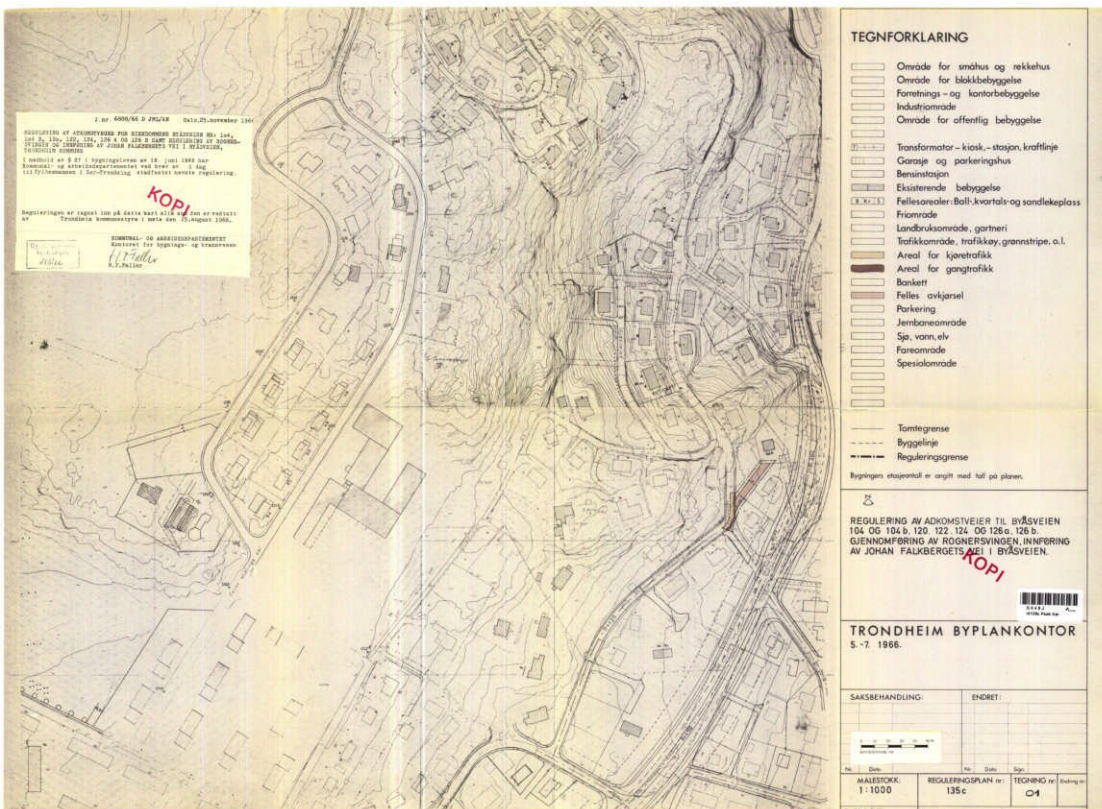
--00000--





Tegnforklaring

<p>EZ2J RpOmrade igangsett</p> <p>/ RpOmrade vedtatt linje - pa bakkeniva</p> <p>RpOmrade vedtatt - pa bakkeniva</p> <p>// Eiendomsgrense dartig n0yaktighet</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>/ RpGrense</p> <p>D Boligbebyggelse</p> <p>RpFormalGrense</p> <p>- Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p>Frisikttinje</p> <p>1---7 Parkeringsplass</p> <p>--- RpBestemmelseOmrade</p> <p>D Renovasjonsanlegg</p> <p>D Gangveg/gangareal/gagate</p> <p>/ RpGrense</p> <p>D Veg</p>	<p>EZ2J RpOmrade forslag</p> <p>/ RpOmrade vedtatt - under bakkeniva</p> <p>RpOmrade vedtatt - under bakkeniva</p> <p>D Udefinert bygning</p> <p>Privatveg gatenavn .</p> <p>/ Byggegrense</p> <p>D Uteoppholdsareal</p> <p>/ RpGrense</p> <p>/ Byggegrense</p> <p>Kjmeveg</p> <p>CJ Park</p> <p>D Bebyggelse og anlegg</p> <p>CJ Veg</p> <p>Annen veggrunn - gr0ntareal</p> <p>D Garasjeanlegg for bolig-/frilidsbebyggelse</p>	<p>/ RpOmrade vedtatt - over bakkeniva</p> <p>RpOmrade vedtatt - over bakkeniva</p> <p>Eiendomsgrense god n0yaktighet</p> <p>D Bygning</p> <p>RpFormalGrense</p> <p>A/ Regulert st0yskjerm</p> <p>Plan dispensasjon punkt</p> <p>Avkj0rsel - bade inn og utkj0ring</p> <p>Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p>D Gangveg</p> <p>Felles gr0ntareal</p> <p>D Forretninger</p> <p>D Fortau</p> <p>RpFormalGrense</p> <p>D Gang- og sykkelveg</p>
---	---	--





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTE T

Profil-Fasade A
eslre Ro ten B
-7075 TILLER

Ar aksbehandler
Erik Prestino

VArref.
99104434
oppgi ved alle henv.

Deres ref.

Dato
20.09.2000

KAROLLXERVEJ !\" 2, FERDIG TIE T

Byggeadresse: Karolinerveien 2 G.nr.: 96|201

Tiltakets art: Balkonger

Det vise til vedtak om igangsetting tillatelse i sak DB 519/99 datert 06.04.1999

Ferdigattesten gis etter anmodning og p grunnlag av fremlagt dokumemasjon. jfr fi rskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III I og kap .

Den fremlagte dokumentasjon bkrer ter at alle krav og betmgel er om er tilt i tillatel en, og som ellers følger av gjeldende bestemmel er, er dokumentert oppf IL

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket lik det er be kre\et i ramme- og igangseningstillatet c med senere tillegg.

Med hil en
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv vare
bygningssjef

ii o

} behandler

vedkgg

A/S JarnbAton Trondhjem,
Olav Trlglvlsos gt.,
he l-

Trondheim, der. 1:. ars 1967

Vedr. Karolinervegen

In lyt i gsti' atels er gitt o f di -att st ka utstedes
nhr tncetre 1 **jenstAenue** arbeider er fu lfort.

Olav Hegge
ygningskontrollor

111,11cnn.311n, i., g l
7004TronJt11.:1m

Holtc:munnn ..:g l



725-16)81

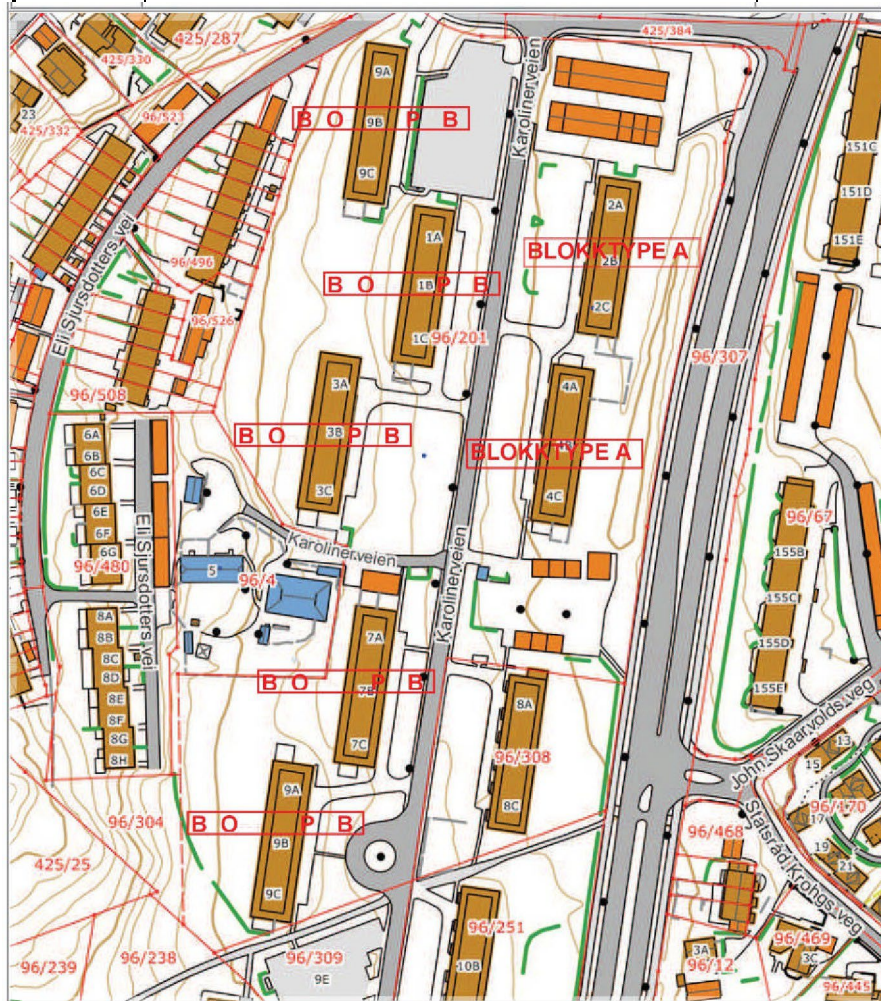
72546705

N09-U 110 6-t

58

E-pos1adr sse: Byggcsaksctr.Postm llak@)rondhcim.kommunc.no

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Frnr: 0		Snr: 0
	Hj.haver/Fester:	Adresse:				
TRONDHEIM	Dato: 17/4-2019	Sign: OKK			M lestock 1:2000	



Det tas forbehold om at did kan fore.komme reil p.i kartet, bla. gjelder dette. eiendomsgrenser, ledninger/k;11bler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjekte.ring/anleggsarbeid m\l under kes mermere.

ORDENSREGLER

KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i fiuste rekke av beboernes egen evne til a omgas medmennesker og til a vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel n0dvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene laget.

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

Ordensreglene er i henhold til borettslagets vedtekter punkt 4-1(5), som sier at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene vedtas og vedlikeholdes av styret.

Ordensreglene bygger hele tiden pa de endringer og erfaringer som tiden viser, og vii derfor v.:ere gjenstand for revidering. N0dvendige revideringer vii bli forelagt beboerne, og vii gjelde fra denne dato.

Det vises for 0vrig til borettslagets vedtekter.

1. BRUK AV LEILIGHETEN:

- a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til un0dvendig sjenanse for de 0vrig e beboerne.
- b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av senget0y eller annet t0y pa en mate at deter til sjenanse for naboer og omgivelser. T0y eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.
- c) Ali e ytterd0rer og ytre bod-d0rer ska! alltid v.:ere last. Dette gjelder ogsa til! d0rer til fellesarealer i kjellere.
- d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets omrader, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende f0lger ordensreglene.
- e) R0yking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Deter likeledes forbudt a kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette fors0pler utearealene.
- f) Pa grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull pa ballkongene. Grilling og lignende for 0vrig ma gj0rs pa en slik mate at dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
- g) Nar rfi)rliggerarbeider ska! utf0res, og vannavstenging er pakrevd, ska! beboere som tilh0rer samme oppgang, varsles i god tid for avstenging.
- h) Pase at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravaer, flytting e.l. i den kalde arstid, slik at vann og avl0psr0r ikke blir frostskalet.
- i) Sett ikke opp levgger, varmpumper, parabolantener e.l. for styret har samtykket etter skriftlig s0knad.
- j) Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes pa innsiden av rekkverket pa balkong. Slik unngar man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

- k) I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk og kan spre uønsket lukt gjennom luftekanalen. For å utnytte ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.

2. RO I LEILIGHETEN:

- a) Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til 07:00.
- b) Det må vises hensyn overfor andre beboere i forbindelse med høy musikk, da dette lett forplanter seg i bygget, og kan være til stor sjenanse.
- c) Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeid forekomme. 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 pr. dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterbua for større avfall. Søppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdørr i påvente at man senere skal gå ut. Miljø- og risikoavfall skal ikke kastes sammen med øvrig avfall, men kastes/leveres på riktig sted (miljøstasjon). Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.
- b) Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler, dekk, bygningsavfall og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig skal det søkes om tillatelse og godkjennes av borettslagets styre. Beboere som foretar større restaureringsarbeid, som utskifting av kjøkken, m.m. skal selv sørge for å fjerne det som skal kastes. Dette skal ikke lagres i borettslagets fellesarealer.
- c) De to ytre bodene utenfor hver inngang har som formål å romme beboernes sykler, barnevogn, rullator og evt andre saker som er i daglig bruk. Oppbevaring av dekk, møbler og slikt skal ikke plasseres her.
- d) Skap, skohyller, skotøy, m.m skal ikke stå i oppgangene.

4. BILHOLD OG PARKERING:

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

- b) Søknad om lading av Ladbar motorvogn sendes til styret via mail, styre.karolinerveien@gmail.com

Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.

Ladbar motorvogn kan stå på ladeplass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre ladeplassen.

- c) Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som tagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.
- d) Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/pa-lesing, og ellers andre nødvendige opphold.
- e) MC og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3. Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.
- f) Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.
- g) Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

Info om gjesteparkering:

Blokk med gjesteparkeringsoblat er ved å henvende deg til vaktmester. Ny blokk koster kr. 75,- som faktureres en gang i året. Oblatene er gyldig på parkeringsplassene KA1, KA2 og KA3. Gjelder også for ladbar motorvogn ved lading, ved KA2. Oblatet gjelder for 24 timer.

Parkeringsystemet er nå digitalt, og det brukes ikke klistrelapper i bilvinduet lengre.

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

5. DYREHOLD:

- a) Det skal søkes styret om dyrehold i borettslaget, og dyr skal ikke anskaffes før godkjenning er gitt.
- b) Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten band innenfor fellesarealets områder.
- c) Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

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

Karolinerveien Borettslag 30. oktober 2017.

Vedtekter

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

vedtatt pA konstituerende generalforsamling 20.05.1966,
Endret 12.05.2014
Sist endret 02.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formlll

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

1-2 Forretningskontor, forretningsf0rsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsf0rer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal vcere pa kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan vcere 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 present av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål a skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål a skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngatt samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om a skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overf0ring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning nar det sakllg grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vii vcere i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter styret a godkjenne erververen som andelseier, ma melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at s0knaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til a bruke boligen f0r godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til a erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for beta ling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til 0erverve andelen.

3. Forkj0psrett

3-1 Hovedregel for forkj0psrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkj0lpsrett i denne rekkef0lge:

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

(2) Forkj0psretten kan ikke gj0res gjeldende nar andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk star i samme stilling som livsarving, til s0sken eller noen annen som i de siste arene har h0rt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkj0psretten kan heller ikke gj0res gjeldende nar andelen overf0res pa skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller nar et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal s0rge for at de som er nevnt i f0rste ledd far anledning til a gj0re forkj0psretten gjeldende og pa deres vegne gj0re retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 f0rste ledd.

3-2 Frister for ii gj0re forkj0psrett gjeldende

Fristen for a gj0re forkj0lpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkar. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhandsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre maneder, f0r meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nrermere om forkj0psretten

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

(2) Nar bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkj0psrett gjeldende for sin slektning, settes etter de 0vrige som var andelseiere pa ervervstidspunktet, men Foran andelseiere som er kommet til senere nar det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgj0relsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal fa erverve andel i laget.

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

(4) Andelseier som vii overta ny andel, ma overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilh0rer flere.

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

4. Bæret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til 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 boligformal uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre ram 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 arene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre ram og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og

vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Vatrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket 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. P legg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

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 P legg 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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for 0deleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes 0vrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver maned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en maneds 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 pa dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbel0p pa tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomf0rt.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal besta av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer (med m0terett til styrem0tene).

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgj0relser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal s0rge for at styret holder m0te sa ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsf0reren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal f0re protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram0tte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksf0rt nar mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Star stemmene likt, gj0r m0telederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebaerer en endring, ma likevel utgj0re minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

4. a ta opp lan som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som gar ut over vanlig forvaltning, nar tiltaket f0rer med seg 0konomisk ansvar eller utlegg for laget pa mer enn fem prosent av de arlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den 0verste myndighet i borettslaget ut0ves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinaer generalforsamling skal holdes hvert ar innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinaer generalforsamling holdes nar styret finner det n0dvendig, eller nar revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de 0nsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinaer generalforsamling skal styret varsle andelseierne om data for m0tet og om frist for innlevering av saker som 0nskes behandlet.

1. ombygging, pabygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget gar ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. a 0ke tallet pa andeler eller a knytte andeler til boliger som tidligere har vaert benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kj0p av fast eiendom,

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal vaere pa minst atte og hOyst tjuer dager. Ekstraordinaer generalforsamling kan om nOdvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal vcere pa minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles vcere bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene ma vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, ma hovedinnholdet vaere angitt i innkallingen. Saker som en andelseier Onsker behandlet pa ordinaer generalforsamling skal nevnes i innkallingen nar styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles pO ordincer generalforsamling

- Godkjenning av arsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjOrelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Mlliteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen mOteleder. M0telederen skal s0rge for at det f0res protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme pa generalforsamlingen. Hver andelseier kan m0te ved fullmektig pa generalforsamlingen, men ingen kan vcere fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak pO generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 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 åvære andelseiere 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.

Innkalling til ordiner generalforsamling Karolinerveien Borettslag

Tid: Tirsdag 04.06.2024 - kl. 18:00

Sted: Astorhuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av m111teleder

1.2 Valg av sekret.Er

1.3 Valg av en andelseier til fl undertegne protokollen sammen med m11teleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets rsmelding for 2023

Se vedlegg, sak 3.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styregodtgjørelsen har normalt blitt regulert med forrige års KPI (konsumprisindeks), bortsett fra i fjor, da den ble i,kt med kun 2% (KPI 4,8%) grunnet noe mindre arbeidsbelastning da rehabiliteringsprosjektet n1ermet seg Ferdig.

Styret foreslar å igjen legge forrige års KPI til grunn for økning av styrehonoraret.

Konsumprisindeks for 2023 var 4,7%.

Nytt beløp blir da: kr. 352.605,- + 4,7% = kr. 369.177,·

Dette utgjør en endring fra kr 1119,· til kr. 1172,- pr. boenhet.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelsen for perioden 2023 + 2024 settes til kr. 369.177,·

S . Saker fra styret/eierne

5.1 Kjøkkenhager

Det er fremmet ønske om å etablere noen små kjøkkenhager for selvdyrking av mat/grønnsaker.

Da dette ønskes etablert på fellesarealer må det godkjennes av Generalforsamlingen.

Trondheim kommune har en støtteordning for å etablere slike kjøkkenhager.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner etablering av kjøkkenhager på fellesareal.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å opprette en komité bestående av beboere for å utføre tiltaket.

Administrasjon av kjøkkenhagene faller på styret, som igjen kan delegerer oppgaver knyttet til dette til nevnte komité.

Utstyr koster av borettslaget, men ravarer koster av den som til enhver tid bruker hagen.

11taket skal evalueres etter 2 år for å kunne gi videre drift.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fått fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning når det er eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

5.3 Honorar til Valgkomiteen for perioden 2023 - 2024

Jå. være Valgkomite er en viktig oppgave for både borettslaget og dets styre.

Det har i mange år vært lite eller ingen godtgjøring for denne rollen, som faktisk krever en del tid og arbeid.

Det gjelder det heller ikke lettere å verve noen til å påta seg ansvaret når det ikke er noen kompensasjon for tiden man må bruke.

Styret foreslår å godtgjøre en valgkomite med et fast beløp, som indeksreguleres på lik linje med styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen godtgjøres med kr. 12.000,- til sammen for perioden 2023 - 2024.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lise Andresen
Per Inge Aas

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande

6.3 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rildgiver til generalforsamlingen. Rildgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen til later det.

21.05.2024

Karolinerveien Borettslag
styret

Karolinerveien Borettslag - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Driftsinntekter					
Felleskostna der driftsdel	11 782 764	11 222 064	11 783 054	8 065 717	
Felleskostnader kapitlldel	0	0	0	5 311 545	
Inntekter garasjer	209 644	204606	210 676	210 676	
Tillegg elektroniske fellesavtaler	1 620 234	1 368 360	1 623 500	1 513 000	
Andre driftsinntekter	115 490	159 063	0	0	
Sum driftsinntekter	13 728 132	12 954 093	13 617 230	15 100 938	
Drifts kostnader					
Personalkostn.1der	2	-1400959	-1 272 659	-1309686	-1 428 787
siyrehonorar	3	-352 605	-345 691	-346 000	-352 605
Avskrivninger		-16 400	-10 379	-10340	5 930
Forretningsforerhonorar		-327 070	-326 697	-338 460	-332 945
Honorar administrative tjenester		-184 440	0	-181 200	-179 110
Eksteme honorar	4	-57 114	-48149	-50 000	-54000
Kontingent boligbyggelag		-107 400	-106 800	-106 800	-110 000
Konangentfelleskostnader		0	0	0	-3 000
Drifts- og seiviceavtaler	5	-148532	-643 063	-75 000	-186 640
Renholds enester		-318 021	0	-355 000	-350 000
LOpende vedlikehold	6	-692 432	-718190	-1285000	-460 000
Periodisk vedlikehold	7	-22 930 648	-39 375 803	-16 499200	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-1728105	-1485213	-1 623 500	-1513000
Forsikring		-798 554	-947 383	-1 062 336	-858 290
Kommunale tjenester og renovasjon		-1590014	-1 339 951	-1 391 600	-1 739300
Eiendomsavgifter		-1065290	-1 231 629	-1 280 900	-1 118555
Energl, felles		-392 621	-264 102	-245 000	-260 000
Andre driftsutgifter	8	-461 608	-357 460	-362 000	-409 200
Sum driftskoscnader		-32 571 812	-48 473 171	-26 522 022	-9 961 362
DRIFTSRESULTAT		-18843680	-35 519 078	-12 904 792	5 139 576
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		298 566	129637	91 000	150 000
Finanskostnader		-2 747 070	-643 467	-2 450 958	-3 905 510
Netto finansposter		-2 448 504	-513 830	-2 359 958	-3755510
Resultat 10r skattekostnad		-21 292 184	-36 032 907	-15264750	1 384 066
Ordinalrre..sultat etter skatt		-21292184	-36 032 907	-15264750	1 384 066
ARSRESULTAT	9, 13	-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
Disponering av totalresultat:		-21 292 184	-36 032 907	-15 264 750	1 384 066
Overfort fra annen egenkapital		-17624051	-36 032 907	0	0
Overfart til udekket tap		-3 668 133	0	0	0

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	62 032 612	62 032 612
Maskiner	10	12835	23 214
Andre anleggsmidler	10	174 604	
Finansielle anleggsmidler			
Oremerkede bankinnskudd	9, 12	2 192 215	2 147 925
Sum anleggsmidler		64412266	64 203 751
OMLOPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	14 531	98 385
Periodiserte kostnader	11	754 568	1 203 545
Andre fordringer	11	0	34 000
Mellomregning Klare Finans	11	221 524	161 592
Opptjente renter	11	298 566	129 364
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 259 420	522 954
Sum omlopsmidler		3 548 608	2 149 840
SUM EIENDELER		67 960874	66 353 592

Karolinerveien Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	31 500	31 500
Opptjent egenkapital			
Annenegenkapital	13	-3 668 133	17 624 051
Sum egenkapital		-3 636 633	17 655 551
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel n	14, 15	62 091 252	34 213 473
Borettsinns kudd	14, 16	5 593 000	5 593 000
Andre innskudd	14, 16	129 000	129 000
Sum langsiktig gjeld		67 873 252	39 935 473
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 273 549	8 343 438
Skyldig off. myndigheter		128 309	101 309
Forskudd kunder		174 349	165 258
Patent lønn, honorarer og feriepenger		131 779	708 047
Påløpte kostnader		76 269	38 699
Annen kortsiktig gjeld		0	5 876
Sum kortsiktig gjeld		3 784 255	8 762 567
Sum gjeld		71 597 507	48 698 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 960 874	66 353 592
Pantstillelser	14	67 684 252	39 806 473

Sted: _____, dato: _____

Geir Arnold N. Dyrdal
Leder

Theresa Luneng Gashi
Styremedlem

Org.nr: 948
722 585 - 30

Lise Andresen
Styremedlem

Per Mge Aas
Styremedlem

Robin Løvoll Troøyen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karolinerveien Borettslag tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Astorhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Dyrdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Lise Andresen

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

Vedtak:

Valgt ble: Gry Karin Karlsen

1.4 Registrering av tall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 24

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 26

1
.5
G
o
d
k
j
e
n
n
i
n
g
o
g
e

v
.b
e
m
e
r
k
n
i
n
g
e
r
t
i
l
l
i
n

n
k
a
l
l
i
n
g
e
n
v
e
d
t
a
k
:
B

67

emerknings til innkallingen: Ingen bemerkning.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. **Arsoppgjør for 2023**

2.1 **Godkjenning av regnskap**

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

.ll.rets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets .ll.rsmelding for 2023

Se vedlegg, sak 3.

Vedtak:

.ll.rsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjflrelse til styret for perioden 2023-2024

Styregodtgjflrelsen har normalt blitt regulert med forrige ars KPI (konsumprisindeks), bortsett fra i fjor, da den ble flkt med kun 2% (KPI 4,8%) grunnet nae mindre arbeidsbelastning da rehabiliteringsprosjektet naarmet seg Ferdig.

Styret foreslar a igjen legge forrige ars KPI til grunn for Okning av styrehonoraret.

Konsumprisindeks for 2023 var 4,7%.

Nytt belOp blir da: kr. 352.605,- + 4,7% kr. 369.177,-

Dette utgjOr en endring fra kr 1119,- til kr. 1172,- pr. boenhet.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 369177,-

S . Saker fra styret/eierne

5.1 Kjøkkenhager

Det er fremmet Onske om § etablere noen sm§ kjøkkenhager for selvdyrking av mat/gnmnsaker.

Da dette Onskes etablert p§ fellesarealer m§ det godkjennes av Generalforsamlingen.

Trondheim kommune har en st0tteordning for a etablere slike kjøkkenhager.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner etablering av kjøkkenhager pa fellesareal.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til § opprette en komite bestaende av beboere for a utføre tiltaket.

Administrasjon av kjøkkenhagene faller pa styret, som igjen kan delegere oppgaver knyttet til dette til nevnte komite.

Utstyr koster av borettslaget, men ravarer koster av den som til enhver tid bruker hagen.

Tiltaket skal evalueres etter 2 ar for a kunne gi videre drift.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebaarer at eierne far anledning til a betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i manedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til a benytte seg av ordningen m§ boligselskapet inng§ avtale om dette. Avtalen ma vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fatt fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen a gi styret fullmakt til § innga avtale om IN-ordning n.lr det er eiere som Onsker a nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til a etablere IN-ordning om det skulle vise seg a vaare hensiktsmessig for boligselskapet.

5.3 Honorar til Valgkomiteen for perioden 2023 - 2024

Jl. vaare Valgkomite er en viktig oppgave for bade borettslaget og dets styre.

Det har i mange ar vaart lite eller ingen godtgJOring for denne rollen, som faktisk krever en del tid og arbeid.

Det gjOr det heller ikke lettere a verve noen til a pata seg ansvaret nar det ikke er noen kompensasjon for tiden man ma bruke.

Styret foreslar a godtgjflre en valgkomite med et fast belpp, som indeksreguleres pa lik linje med styrehonoraret.

Vedtak:

Valgkomiteen godtgjllres med kr. 12.000,- til sammen for perioden 2023 - 2024.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 Ar

Pii valg:

Lise Andresen

Per Inge Aas

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 ar ble:

Per Inge Aas

Simon Chen Dybvik

Svanhild Reitan Lande

6.2 Varamedlem for 1 r

Pil valg:

Simon Chen Dybvik
Svanhild Reitan Lande

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 §r ble:

Robin L0voll Tro0yen

Kristina Falm r

6.3 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret velger delegater.

Til andelseiere i Karolinerveien Borettslag

Trondheim, 22.04.2021

Informasjon vedr1,11rende rehabilitering og ekstraordin.er generalforsamling

Det ble 3.oktober 2019 gjennomf0rt ekstraordimer generalforsamling for a behandle sak om rehabilitering i borettslaget. Saken oppnadd ikke n0dvendig flertall den gang og man har jobbet videre for a finne et mer passende omfang av arbeidene. Det vises videre til informasjonsskriv som ble utdelt oktober 2020, som f0lger dette skrevet. 12. november 2020 ble det avholdt digitalt beboerm0te for gjennomgang av denne informasjonen. Opptak av mi,ltet ble senere lagt ut i en tidsperiode for andelseiere som ikke fikk deltatt pa m0tetidspunktet. Enkelte meldte inn at de ikke hadde anledning til a delta digital! og far vedlagt presentasjonen fra m0tet med dette skrevet.

Selv om nytt forslag til rehabiliteringsprosjekt har v,ert klart over en lengre periode har ikke saken blitt behandlet i ny ekstraordin.er generalforsamling. Dette med bakgrunn i at man 0nsket a avvente til utredning av mulig salg av tomt var klart og koronarestriksjoner som har gjort det utfordrende a fa gjennomf0rt fysisk m0te.

Manser at utredningen for salg av tomt ikke vii vaare klart med det f0rste og det vii v,ere behov for flere informasjonsm0ter, gjerne fysisk. Deter derfor valgt a behandle saken om rehabilitering som en egen sak, uavhengig av prosessen med utredning for salg av tomt. En annen sak til dette er at rehabiliteringsprosjektet vii bli dyrere desto lengre man avventer med a behandle saken, grunnet indeksregulering av entrepren0renes tilbud som ble gitt i 2019.

1.april i ar ble det gjort endringer i lowerket som tillater borettslag a gjennomf0re generalforsamling digital!. Det 0nskes derfor a innkalle til digital generalforsamling for behandling av rehabiliteringsprosjekt 4. til 5.mai 2021. Dette gj0res via Tobbs systemer og «min side». Vedlagt dette skrevet finner dere brukerveiledning for hvordan dette vii gjennomf0res (vedlegg 4). Vi oppfordrer alle som har mulighet til a delta digital!, men vii legge til rette for at de som ikke far det til selv eller har noen som kan bista ska kunne kan avgi sin stemme fysisk i et gitt tidsrom.

Egen innkalling til ekstraordin.er generalforsamling kommer.

Under gjennomf0ringen av ekstraordin.er generalforsamling (digital) vii det flirst v,ere en h0ringsrunde, 4.5.2021 kl.12.00 til 5.5.2021 kl.12.00, hvor andelseiere kan komme med kommentarer/sp0rsmal. For de som ikke far deltatt digitalt kan styret kontaktes for a h0re eventuelle punkter som har dukket opp. Stemmeperioden vii sa avholdes mellom kl.17.00 og kl.20.00 onsdag 5.5.2021.

De som ikke har mulighet lii a delta digital! kan komme og stemme ved vaktmesterkontoret mellom kl. 17.00 og kl. 20.00 den 5.5.2021. For a opprettholde smittevern bervi om at denne muligheten **kun benyttes** av de som absolutt ikke har mulighet til a stemme digitalt eller mulighet til a fa hjelp til dette. Vi ber alle som m0ter her overholde regler ift. smittevern med tanke pa avstand og maske. Nar stemmeperioden er avsluttet ma de fysiske stemmene kontrolleres mot de digitale for a v,ere sikre pa at det ikke finnes «dobbelstemmer» f0r resultatet protokollf0res.

Dersom andelseiere har sp0rsmal de lurer pa ift. prosjektet oppfordrer vi til at disse sendes til styret per e-post: stvre.karolinerveien@gmail.com eller i postkassen utenfor vaktmestergarasje ved Karolinerveien 7A f0r generalforsamlingen, slik at det meste er avklart pa forhand. Skulle du ha behov for a prate med noen i prosjektorganisasjonen for a fa svar pa sp0rsmal/kommentarer ut over

en skriftlig tilbakemelding per e-post/brev, ber vi deg om å presisere dette i henvidelsen, samt et telefonnummer som du kan nå på.

I generalforsamlingen 5.5.2021 vil det kun være konstituering og behandling av rehabiliteringsprosjektet som vil være saker som tas opp. For rehabiliteringsprosjektet vil det være mulig å stemme ja eller nei til om man ønsker å gjennomføre prosjektet som beskrevet under. Skulle prosjektet ikke oppnå 2/3-flertall vil nødvendig vedlikehold som beskrevet igangsettes. Oppstart for rehabilitering/vedlikehold vil kunne være juni 2021 og gå over henholdsvis 2 år for rehabilitering og 1,5 år for vedlikehold.

I informasjonsskriv utdelt oktober 2020 ble det oppgitt budsjetter for rehabilitering og vedlikehold på henholdsvis 88 og 61 millioner kroner. Etter kontraktsforhandling med entreprenørene og indeksregulering vil endelige budsjetter som legges frem for generalforsamlingen bli henholdsvis 90 og 63 millioner kroner for rehabilitering og vedlikehold. Nytt revidert oppsett for fellesgjeld/felleskostnader finnes lengre ned i dette skrevet.

Ved beboermøte november 2020 kom det spørsmål knyttet til bygningsarbeider, brak og bruk av hjemmekontor. Vi har samfunnet i kommende tid vil åpne mer og mer slik at flere kan velge om de vil arbeide/studere hjemmefra eller annen lokasjon. Man må nok påberegne noe støy i forbindelse med byggearbeider, men vi tror det skal være mulig å arbeide hjemmefra også i forbindelse med en rehabilitering. Arbeidene vil foregå på 1-2 blokker om gangen (ca. 3 måneder per blokk) og vil starte på den ene siden av blokken og jobbe seg mot den andre siden. Mest brak vil det være i de ukene det pagar arbeider rett utenfor den aktuelle leiligheten. Av innvendige arbeider må man påberegne at det må arbeideres inn i leiligheten to ganger. For montering av brannvarslingsanlegg vil det være snakk om noen timer, mens det for vindusutskifting vil være snakk om ca. 1 dag. Det skal være mulig for beboere å være hjemme selv om det arbeides i leiligheten, men man må påberegne å flytte seg mellom ulike rom underveis mens arbeidene pågår.

Det kom også spørsmål knyttet til eventuell besparelse av energiforbruk ved en rehabilitering og isolering av tak og fasade, samt bedre vinduer. Dette ble beregnet for forrige ekstraordinære generalforsamling og vil ligge rundt 1 000 kWh per år for de minste leilighetene og rundt 3 000 kWh per år for de største leilighetene. Vi gjør oppmerksom på at dette er teoretiske beregninger og faktisk resultat vil være avhengig av bruken av leiligheten både før og etter en eventuell rehabilitering.

Videre følger informasjon som ble gitt i utdelt skriv oktober 2020. Dette er mer eller mindre uendret, med unntak av revidert økonomioppsett som følger av endringene som er gjort i budsjettene:

Prosjektgruppen har jobbet med å redusere omfanget av tidligere foreslått rehabilitering. Deter sett på tiltak som er naturlige å ta med i tillegg til nødvendig vedlikehold med bakgrunn i byggetekniske detaljer, rigg og driftskostnader (na og senere) og vedlikeholdsarbeid som påberegnes innen 5-10 år. Dette vil være en god del rimeligere å utføre samtidig med jilvrige vedlikeholdsarbeider.

I tillegg til nødvendig vedlikehold, er det lagt til utskifting av fasadekledning og etterisolering av fasade, inkludert arbeider som kommer som en følge av dette (nedløp og rekkverk balkong 1. - 3. etasje). Nedenfor er nødvendig vedlikehold og foreslått ny rehabiliteringspakke delt opp i to prosjekt:

Nødvendig vedlikehold

Nødvendig vedlikehold består av følgende tiltak:

Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter
Utskifting av kjellervinduer
Kontroll/innfesting av fasadeplater
Reetablering av veggventiler
Nytt hovedtak inkl. brann- og vaktmesterluke
Skillevegger på balkonger i 4. etg. (branniltak)
Etablering av brannvarslingsanlegg

Budsjett for nødvendig vedlikehold er, som nevnt over, satt til kr 63 000 000,- etter kontraktsforhandlinger og indeksregulering av gamle priser.

Dersom man velger å gjennomføre kun nødvendig vedlikehold som beskrevet over må en påberegne å gjøre arbeider på fasade og takterrasse innen de neste 10 årene. Disse arbeidene anslås til kr 8 000 000,-.

Rehabilitering

Prosjektgruppen har som tidligere nevnt revurdert tiltakene i rehabiliteringsprosjektet for å tilby andelseierne et rimeligere alternativ enn tidligere foreslått. Det ble i 2019 lagt frem tiltakspakker med budsjett på kr 124 500 000,- og 131 400 000,-.

Foreslått rehabilitering består av følgende tiltak:

Nødvendig vedlikehold som beskrevet over
Etterisolering av fasade 1. - 4. etasje (NB! Med unntak av tiltak beskrevet i vedlegg 1)
Nye fasadeplater
Nye nedløp fra takterrasse og balkong
Nye rekkverk i frostet glass og platekledning for balkonger 1. - 3. etasje

Dersom fasade skal etterisolerers må nedløp fra balkong og takterrasse rives og nye settes opp. Også rekkverk for balkonger i 1. - 3. etasje kommer i konflikt med vegg etter isolering. Det er her vurdert tre ulike tiltak for å løse konflikt med vegg og farge på rekkverk for at dette skal stå i stil med resten av ny fasade:

Utskifting av rekkverk iht. opprinnelig beskrivelse (frostet glass og platekledning)
Tilpassing av eksisterende rekkverk/håndtak mot fasade og utskifting av rekkverksplater
Tilpassing av eksisterende rekkverk/håndtak mot fasade og oppmaling av plater.

Alternativ med oppmaling av plater anses som uaktuelt da dette skaper et vedlikeholdsbehov for borettslaget. Alternativet med tilpassing av rekkverk og utskifting av rekkverksplater er ca. kr 100 000,- billigere enn utskifting av rekkverk, men medfører en del usikkerheter som kan være kostnadsdrivende. Dette er vanskelig å vite for man er i gang. Deter derfor valgt å legge frem løsningen om å skifte balkongrekkverk i 1. - 3. etasje. Utskifting av rekkverk med frostet glass vil også gi mer lysinnslipp på balkong og i leiligheter.

Budsjett for foreslått rehabilitering er, som nevnt over, satt til kr 90 000 000,- etter kontraktsforhandlinger og indeksregulering av gamle priser. I dette er det også lagt inn et støtbeløp fra Enova på kr 6 500 000,- som man ikke vil få ved nødvendig vedlikehold.

Sammenligning:

For at andelseiere lettere skal kunne se forskjellen på innholdet i foreslått rehabilitering og hva som uansett vil gjøres i et vedlikeholdsprosjekt har vi under salt opp en sammenstilling av begge pakkene.

Tiltak	Vedlikeholdspakke	Rehabiliteringspakke
Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter	Ja	Ja
Utskifting av kjellervinduer	Ja	Ja
Kontroll/innfestning av fasadeplater	Ja	Nei
Reetablering av veggventiler	Ja	Ja
Nytt hovedtak inkl. brann- og vaktmesterluke	Ja	Ja
Skillevegger på balkonger i 4. etg. (branntiltak)	Ja	Ja
Etablering av brannvarslingsanlegg	Ja	Ja
Etterisolering av fasade 1. - 4. etasje (NB! Med unntak av tiltak beskrevet i vedlegg 1)	Nei	Ja
Nye fasadeplater	Nei	Ja
Nye nedløp fra takterrasse og balkong	Nei	Ja
Nye rekkverk i frosta glass og plateledning for balkonger 1. -3. etasje	Nei	Ja
Budsjett:	Kr 63 000 000,-	Kr 90 000 000,-

Det er gjort beregninger av Økt fellesgjeld og felleskostnader for de ulike tiltakspakkene. Beregninger av felleskostnader viser kun frem til år 2024 da det etter dette ikke er lagt inn økning av felleskostnad som skyldes prosjektet. Etter prosjektet er det lagt opp en årlig økning av felleskostnader på 3%, som kun gjelder økning for å ivareta indeksregulering (dette er også ivare tatt i perioden 2021-2024). Styret vil hvert år gjøre vurderinger av felleskostnader med bakgrunn i langtidsbudsjetter. Inntekt fra eventuelt salg av tomt er ikke tatt hensyn til i beregningene.

Tall for 2021 er dagens felleskostnad. Tall oppgitt for 2022, 2023 og 2024 er ny månedlig felleskostnad, ikke ett tillegg til dagens felleskostnad. For andelseiere med garasje kommer det et tillegg på kr 231,- per garasje.

Beregningene finnes i vedlegg -3-4 og er fordelt som følger:

Vedlegg 2

- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 4. etasje
- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 1. etasje
- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 2 og 3. etasje

Vedlegg 3

- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 2-roms
- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 3-roms 1. etasje
- Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 3-roms 2 og 3. etasje

Med vennlig hilsen
Styret i Karolinerveien Borettslag og Tobb

Vedlegg 1

Dette er punktene som er tatt ut fra tidligere foreslåtte prosjekt:

Nytt og bedre isolert tak over 3. etasje (takterrassen i 4. etasje)

- Ikke samme problemer med oppbygning som på hovedtak. Kan gjøres separat ved et senere tidspunkt om ønskelig. Kan alternativt tas som vedlikehold med kun omtekking når det er behov for dette (antatt om 10 år).

Etterisolering av yttervegger på balkong

- Yttervegg på balkong skal være utbedret med tanke på vindtetting for ikke så mange år siden. En får heller ikke etterisolert spesielt mye pga. konflikter med dører og vindu. Kan gjøres senere om ønskelig.

Isolering av balkongdekke/himling, inkludert nytt gulv og himling

- Foreslått for å redusere kuldebro. Veda ikke gjennomføre tiltaket må en flirge med på om det oppstår problematikk som kan relateres til kuldebro og gjennomførte eventuelle utbedringer fortløpende.

Isolering av sløppelsjakt

- Foreslått for å redusere kuldebro. Veda ikke gjennomføre tiltaket må en flirge med på om det oppstår problematikk som kan relateres til kuldebro og gjennomførte eventuelle utbedringer fortløpende.

Isolering av grunnmur

- Kan utføres enkelt ved et senere tidspunkt uten store rigg og driftskostnader. Anbefales utført ved utskifting av drenering (antatt om 30 år)

Nye inngangsparti og uteområder

- Varierte respons fra beboerne om de ønsket dette. Tas ut for å redusere kostnader. Kan enkelt utføres på et senere tidspunkt om ønskelig.

Tak over balkong i 3. og 4. etasje

- Trekkes ut av prosjektet for å redusere kostnader.

Nye lys og stikkontakter på balkonger

- Trekkes ut av prosjektet for å redusere kostnader.

Rekkverk takterrasse 4. etasje

- For å redusere kostnader er det foreslått utbedre overgangen fra takterrasse til etterisolert yttervegg (1. - 3. etasje) for å sørge for at denne er tett. Rekkverk for takterrasse/overheng foreslås derfor beholdt, men med nye fasadeplater tilsvarende resten av fasade.



Vedlegg 2

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 4. etasje

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 12 403,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 138 277,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 192 223,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
Ni,ldvending vedlikehold	Kr 2 166,-	Kr 2 311,-	Kr 2 409,-	Kr 2 471,-
Rehabilitering	Kr 2 166,-	Kr 2 311,-	Kr 2 448,-	Kr 2 553,-

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 1. etasje

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 14 622,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 163 008,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 226 603,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
Ni,ldvending vedlikehold	Kr 2 489,-	Kr 2 660,-	Kr 2 775,-	Kr 2 848,-
Rehabilitering	Kr 2 489,-	Kr 2 660,-	Kr 2 822,-	Kr 2 945,-

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 1-roms 2 og 3. etasje

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 15 205,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 169 507,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 235 637,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
--------	------	------	------	------

Vedlegg 3

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 2-roms

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 18 265,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 203 916,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 2 830 650,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
Ni,ldvending vedlikehold	Kr 3022,-	Kr 3 236,-	Kr 3 380,-	Kr 3 471,-
Rehabilitering	Kr 3022,-	Kr 3 236,-	Kr 3 437,-	Kr 3 592,-

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 3-roms 1. etasje

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 24 839,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 276 916,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 384 949,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
Ni,ldvending vedlikehold	Kr 3 983,-	Kr 4 273,-	Kr 4 470,-	Kr 4 593,-
Rehabilitering	Kr 3 983,-	Kr 4 273,-	Kr 4 548,-	Kr 4 758,-

Beregning av felleskostnader og fellesgjeld 3-roms 2 og 3. etasje

Fellesgjeld:

Tiltak	Leilighetens fellesgjeld
Fellesgjeld per 19.04.2021	Kr 26 313,-
Ny fellesgjeld ved ni,ldvending vedlikehold	Kr 2 933 430,-
Ny fellesgjeld ved rehabilitering	Kr 407 758,-

Felleskostnad:

Tiltak	2021	2022	2023	2024
Rehabilitering	Kr 4 199,-	Kr 4 507,-	Kr 4 714,-	Kr 4 845,-

<u>N0dvendig vedlikehold</u>	<u>Kr 2 574,-</u>	<u>Kr 2 752,-</u>	<u>Kr 2 872,-</u>	<u>Kr 2 947,-</u>	Kr 4 199,-	Kr 4 507,-	Kr 4 789,-	Kr 5 020,-
Rehabilitering	Kr 2 574,-	Kr 2 752,-	Kr 2 920,-	Kr 3 048,-				

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. Heldekkende TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. Tv, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til elbil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 20

Vedtekter

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

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.05.1966, Endret 12.05.2014
Sist endret 02.05.2018.**

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med

stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

- (2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
- (3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER KAROLINERVEIEN BORETTSLAG

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

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

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

Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter.

12. BRUK AV LEILIGHETEN:

- 12-1** Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne.
- 12-2** Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Tøy eller gulvmatter skal ikke ristes fra balkong.
- 12-3** Alle ytterdører og ytre bod-dører skal alltid være låst. Dette gjelder også til dører til fellesarealer i kjellere.
- 12-4** Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.
- 12-5** Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesarealer (trappeoppganger, kjellere, m.m) Det er likeledes forbudt å kaste sneiper og lignende fra balkonger og vinduer. Dette forsøpler utearealene.
- 12-6** 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.
- 12-7** Når rørleggerarbeid skal utføres, og vannavstenging er påkrevd, skal beboere som tilhører samme oppgang, varsles i god tid før avstenging.
- 12-8** Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- 12-9** Sett ikke opp levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
- 12-10** Blomsterkasser i etg. 2,3 og 4 skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.
- 12-11** I alle blokkene skal det kun være naturlig ventilasjon. Tilkobling av kjøkkenvifte eller baderomsvifte inn på luftekanal er ikke tillatt da dette vil forstyrre forutsetningene for naturlig avtrekk, og kan spre unødvendig matos og damp gjennom luftekanalen inn til andre leiligheter. For å få utnyttet ventilasjonssystemet er det viktig å ha ventilene åpne for å skape luftsirkulasjon.
- 12-12** Borettslaget har sammenkoblet brannvarslingssystem, det er derfor ikke lov å koble ut/ta ned/dekke til detektorene eller avstillingsknapp. Ved feilbruk som utløser alarm og utrykning av vekter vil kostnaden tilfalle andelseier. Ved behov for utkobling av detektor eller avstillingsknapp, ta kontakt med vaktmester i god tid på forhånd.

13. RO I LEILIGHETEN:

- 13-1** Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til 07:00.
- 13-2** 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.
- 13-3** Banking, boring i betong, og andre lignende støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 07:00 og 20:00 og mellom klokka 09:00 og 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider forekomme. Ved større rehabiliteringsoppgaver i leiligheten, som eks. meisling ved utskiftning av sluk m.m. skal det varsles i god tid med oppslag på tavla ved ytterdøra.

14. ORDENSREGLER FOR FELLESAREAL:

- 14-1** Borettslaget har pr dd. 7 sorteringspunkter for kildesortering. I tillegg er det mulig å benytte container stående ved vaktmesterkontoret for større avfall. Sjøppel skal ikke lagres utenfor egen inngangsdør i påvente at man senere skal gå ut. Miljø-og risikoavfall skal ikke kastes sammen med øvrig avfall, men kastes/leveres på riktig sted (miljøstasjon). Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.
- 14-2** Det er ikke tillatt å benytte borettslagets fellesarealer som lagringsplass av møbler, dekk, bygningsavfall og annet. I spesielle tilfeller hvor dette allikevel er nødvendig skal det søkes og godkjennes av borettslagets styre. Beboere som foretar større restaureringsarbeider, som utskifting av kjøkken, m.m. skal selv sørge for å få fjernet det som skal kastes. Dette skal ikke lagres i borettslagets fellesarealer.

14-3 De to ytre bodene utenfor hver inngang har som formål å romme beboernes sykler, barnevogn, rullator og evt andre saker som er i daglig bruk. Oppbevaring av dekk, møbler og slikt skal ikke plasseres her.

14-4 Skap, skohyller, skotøy, m.m skal ikke stå i oppgangene.

15. BILHOLD OG PARKERING:

15-1 Benytt oppmerkede oppstillingsplasser for beboere av Karolinerveien borettslag, i henhold til skilting. For parkeringstillatelse og søknad om garasje plass tas kontakt med Tobb, som administrerer dette. Garasje tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Skjemaer fylles ut på: tobb.no/for-deg/sok-om-parkeringsplass. Hver andel kan ha maks 2 parkeringstillatelser. Garasje plass regnes som 1 tillatelse, og gir ikke tilgang til parkeringsplass. KA2 har 4 plasser foran trafostasjonen som er merket "P for ladbar motorvogn". Disse plassene gjelder kun for ladbar motorvogn med spesiell tillatelse.

15-2 Søknad om lading av Ladbar motorvogn sendes til styret via mail, styre.karolinerveien@gmail.com

Søknadskjema og brukerveiledning finnes på vår facebook-side.

Ladbar motorvogn kan stå på lade plass kun ved lading. Når kjøretøyet er oppladet, må det flyttes til ordinær parkering for å frigjøre lade plassen.

15-3 Garasjer skal kun benyttes av registrert kjøretøy, og ikke som lagringsplass av andre ting som møbler etc. Ved tilbakelevering av garasje skal den være ryddet og klar til bruk for neste leietaker.

15-4 Det er ikke tillatt å parkere i innkjørsel til blokkene, unntatt ved nødvendig bringing og henting, ved av/på-lessing, og ellers andre nødvendige opphold.

15-5 Mc og moped parkeres på angitt MC-parkering på KA1 og KA3. Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokkene.

15-6 Det oppfordres til forsiktig kjøring i Karolinerveien.

15-7 Beboertillatelse for KA1 og KA2 kan også brukes på KA3.

Info om gjesteparkering:

Parkeringstillatelse for gjester kan gis på 2 måter;

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

Vi minner om at Gjesteparkeringsoblat skal benyttes kun til gjesteparkering. Det er ikke tillatt å leie ut gjesteparkering.

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

16. DYREHOLD:

- 16-1** Det skal søkes styret om dyrehold i borettslaget, og dyr skal ikke anskaffes før godkjenning er gitt.
- 16-2** Dyr skal ikke ferdes og oppholde seg alene uten bånd innenfor fellesarealets områder.
- 16-3** Det er dyreholders ansvar å fjerne ekskrementer og lignende i og omkring borettslagets områder.

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

Karolinerveien Borettslag 30. oktober 2017.

Vennlig hilsen

Styret, Karolinerveien Borettslag

BUDSKJEMA

JOHAN FALKBERGETS VEG 9B, 7021 TRONDHEIM, ORG.NR. 948722585 ANDEL 25

BUDSUM: _____

Navn: _____

F.dato: _____

Adresse: _____

Eventuelle forbehold: _____

Bud sendes : Advokat Knut Melting – melting@virtusadvokat.no Tlf. 40 41 44 15