PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# KLÆBUVEIEN 54
-
# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Trondheim | Oppdragsnr. | 114260149 |
| Addresse | Klæbuveien 54 | | |
| Postnr. | 7030 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Thomas Melum | | |
| Selgers navn | Beate Sørløkken Melum | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2016

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Ikke bebodd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

92918074

### Våtrom

Initialer selger:
T M
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekker i flis

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har tidligere vært lekkasjer fra tak terrasser i 5. etasje. Dette ble en forsikringssak og begge takterrasser ble fornyet i 2024/25. Samtidig ble vinduer og omramming av vinduer utskiftet i samme forbindelse. (Arbeid utført av John Amundsen Bygg AS)

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er pipe i bygget, men det ble ilagt fyrings-forbud for 7-8 år siden og pipeløp er plombert.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ikke egen terrasse, men takterrasser i 5. etasje (utbedret - se tidligere punkt)

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vinduer og verandadør skiftet, samt ny tekking av takterrasser. Utført av John Amundsen Bygg AS 2024/2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sameiet har dette og kan fremlegges ved behov.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Nabotomta mot sør eies av Statsbygg og er regulert som en del av Høyskoleparken Campus, men så vidt vi er kjent med er det ikke vedtatt noe bygging der i dag.

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er planlagt å bytte vinduer på østsiden av bygget, men ikke vedtatt når og er ikke kjent med at det vil påvirke fellesutgifter/fellesgjeld.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært noen tilfeller av skjeggkre i huset, også i vår leilighet siste 6 mnd. Det er derfor satt i gang tiltak i samarbeid med Rentokil som vil komme tilbake på rutinekontroll innen 4-6 mnd.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Det ble i 2016 etablert soverom på allerede godkjent oppholdsrom (spisestue). Arbeid utført som egeninnsats ved hjelp av faglært snekker.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.05.2026

Signert av *Thomas Melum*

Signert av *Beate Sørløkken Melum*

Initialer selger:
T M
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Klæbuveien 54
# 7030 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1913 |
| BRA: | 82 $m^2$ |
| BRA-i: | 77 $m^2$ |
| Rapportdato: | 28.4.2026 (Gyldig til 28.4.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 6 | 1 | 1 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Klæbuveien 54
7030 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42257

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Overflater | TG-3 er satt med bakgrunn i registrerte avvik ved fallforhold, skader i fuger/fliser og bomlyd i gulvfliser, som samlet gir økt risiko for svekket funksjon og fuktpåvirkning over tid. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje og alder på vinduer på soverom ved kjøkken og stue. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG-2 på grunn av slitasje og alder på kjøkken. Passert forventet levetid på kjøkken ca 20-30 år. |
| Avløpsrør | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør. |
| Vannledninger | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på sluk og membran. |
| Våtrom - Sanitærutstyr | TG-2 er gitt på grunn av alder på innredning og at det renner fra sisterne. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | TG-IU er gitt da varmtvannstanker er felles i sameiet. |

## Lovlighet / HMS

| |
|---|
| Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger |
| Det er etablert soverom der det opprinnelig er spisestue. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**1.1.1970**

Rapportdato
**28.4.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Melum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Klæbuveien 54, 7030 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 405 | Bruksnr: | 36 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 7 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1913**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygningen, som er ei bygård oppført i 1913, er på 4 etasjer + kjeller og loftetasje.
Hovedkonstruksjon er oppført i mur. Etasjeskillere i trebjelkelag.
Utvendige fasader med malt murpuss.
Saltakskonstruksjonen er tekket med skifer og betongstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **82** | **77**<br>Romfordeling:<br>Entre, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken | **5**<br>Romfordeling:<br>Sportsbod | **0** | **9** |
| **Totalt m²** | **82** | **77** | **5** | **0** | **9** |

## Kommentar til arealberegning

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Det er utkraget balkong,<br>Det er lagt impregnert trevirke på gulv og stålrekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 2-lags glass.<br><br>Ytterdør i malt utførelse.<br><br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er byttet vinduer på 2 av soverommene i 2024.<br>Det er byttet vinduer på forsiden 1987. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Det er råte i vindu på soverom ved kjøkken - TG-3. Vinduet bør ikke åpnes. Gjelder 1 vindu av de 3 vinduene.<br>Det er stor slitasje på vinduer på soverom og stue.<br><br>Karmer er værslitte.<br><br>Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Overflatebehandlinger må påregnes. Det er planlagt av sameiet å bytte vinduer på fronten av bygget. |

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
| --- | --- |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
| --- | --- |
| Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.<br>Det er frittstående hvitevarer.<br><br>Det er et eldre kjøkken, og det er noe skjevhet i fronter og skuffer. | |

| Anbefalte tiltak overflater og innredning |
| --- |
| Justering av dører. Kjøkkenet er fult ut funksjonelt. |

### Avtrekk

| | |
| --- | --- |
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Mekanisk avtrekk over kokesonen som går over tak. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| --- | --- |

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er etablert soverom der det opprinnelig er spisestue. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Det er avløpsrør av støpjern. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er gjennomført arbeid på avløpsrør ifbm ombygging av leiligheter. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-2** |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. | |
| Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. | |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. | |

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Det er vannledninger av kobber. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er gjort arbeider ifbm ombygging av leilighetene. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

EL-skap i felles gang.

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
|---|---|

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-IU** |
|---|---|

Det er felles varmtvannstank i kjeller for sameiet. De er derfor ikke vurdert i tilstandsrapporten.

## 6.9 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|

Det er naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra kjøkken og/eller baderom.

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.10 Våtrom



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på gulv med varmekabel, flis på vegger og malt himling.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Baderommet ble pusset opp når bygget ble ombygd til leiligheter.

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |







| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-3**

Det er registrert fall mot sluk på baderomsgulvet, men fallet er mindre enn referansenivået i dagens anbefalinger. Forholdet kan medføre redusert avrenning og økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten etter bruk.

Videre registreres omfattende riss og sprekker i flere gulvfliser på baderommet. Sprekkdannelsene går gjennom flere fliser og fremstår som sammenhengende over større deler av gulvet. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget, svikt i konstruksjonen, mangelfull heft eller belastnings-/setningsrelaterte forhold.

Skadene medfører økt risiko for fuktinntrengning gjennom fliser og fuger til underliggende konstruksjoner, spesielt dersom tettesjiktet har redusert funksjon eller høy alder. Det bemerkes også at sprekkene går i områder nær sluk, hvor konstruksjonen er særlig fuktutsatt.
Det registreres også vertikale riss/sprekker i fliser og fuger på vegg over døråpning i baderommet. Sprekkene går gjennom flere fliser og fremstår som gjennomgående i veggflaten. Forholdet kan indikere bevegelser i underliggende konstruksjon, setninger eller spenninger i veggoppbygningen.

Sprekkdannelser i våtromsoverflater kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til bakliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet bak overflatene ikke har tilfredsstillende funksjon. Det bemerkes også at sprekkene er lokalisert over døråpning, som ofte er et område utsatt for bevegelser og spenningskonsentrasjoner i konstruksjonen.

Sammenholdt med omfattende sprekkdannelser i gulvflisene vurderes forholdet å indikere bevegelser eller svikt i konstruksjonen og/eller overflateoppbygningen. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales.

På bakgrunn av omfanget av sprekkdannelser vurderes gulvkonstruksjonen å ha redusert funksjon og økt risiko for følgeskader over tid. Nærmere undersøkelser og utbedringer anbefales.

**Anbefalte tiltak overflater**

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat overflater** | **200 000 - 500 000** |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

Det er plastsluk ved dusjsonen. Det er lagt rør fra dusjkabinett og til sluket.

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Det ser ikke ut til å være synlig klemring på dette sluket. Overgangen mellom sluk og omkringliggende tettesjikt fremstår utydelig, og det kan ikke ved visuell kontroll bekreftes at membran/gulvbelegg er mekanisk festet med klemring. Dette er en løsning som gir økt risiko for utettheter og lekkasjer ved slukområdet.
Det bemerkes videre at sluket er plassert i et baderom hvor det også er registrert omfattende sprekkdannelser i flisgulv og veggoverflater, noe som samlet øker risikoen for svekket tetthet i konstruksjonen.
Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Det er servantskap med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

Det renner vann fra sisterne på toalett.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er elektrisk vifte på baderommet, denne er relativt ny.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i våtsonen/dusjsonen.<br><br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 4. Etasje




Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



03544/87

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR.

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

REHABILITERING

**KLÆBUVEIEN 54**

EKSIST. FASADE MOT SYD-VEST 1:50

5

NORSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S, JONSVOLLSVEIEN 1 C, 7014 TRONDHEIM 22.09.87



MOTTATT
BYGGESAKSKONTORET
30 OKT. 1987
SAK NR. 03544/87

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

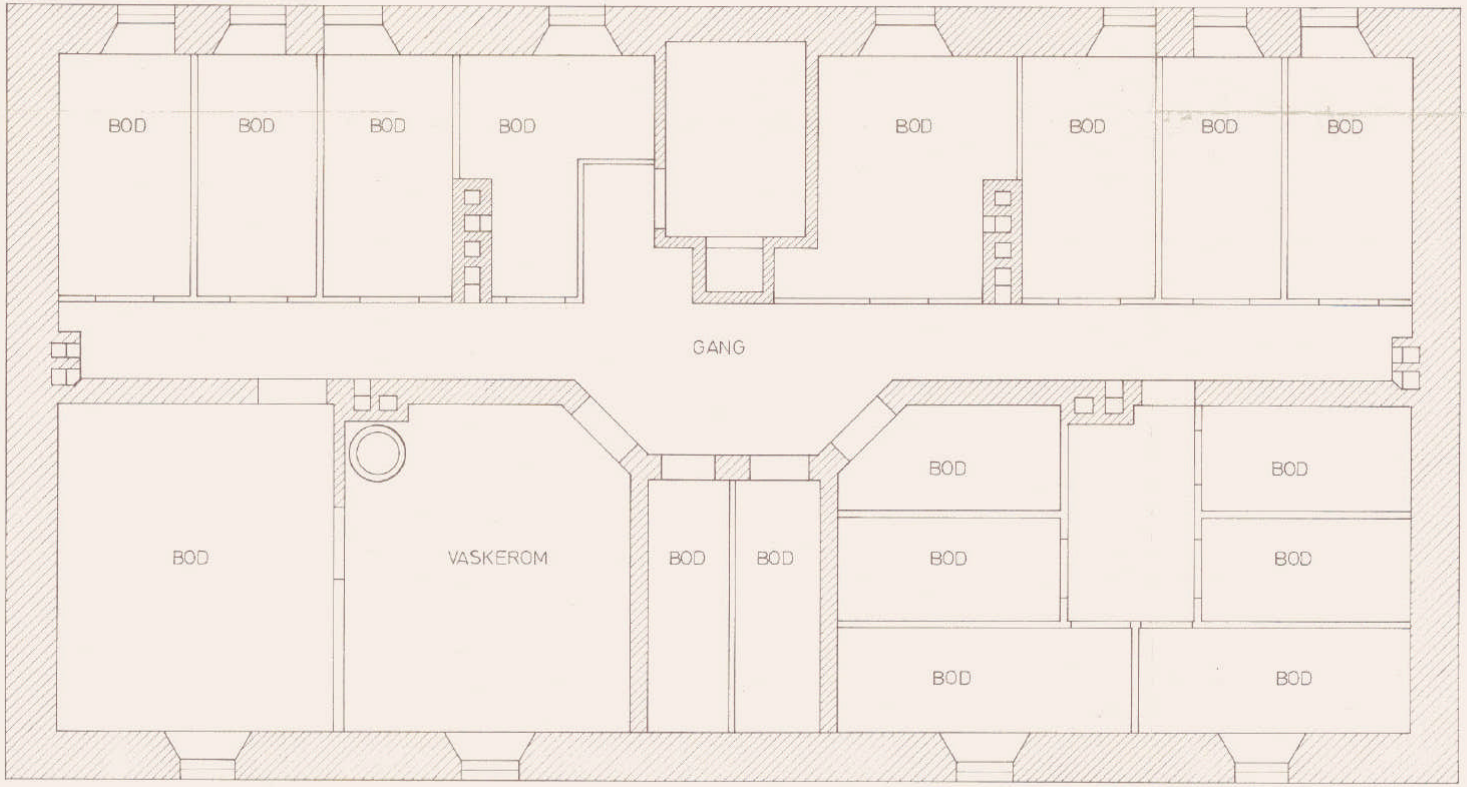
REHABILITTERING

# KLÆBUVEIEN 54

NY FASADE MOT KLÆBUV. 1:50

9

NORSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S, LYNGHEIMSVEIEN 1 C, 7014 TRONDHEIM 22.09.87




MOTTATT
9/8/87

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR. 0354/87

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

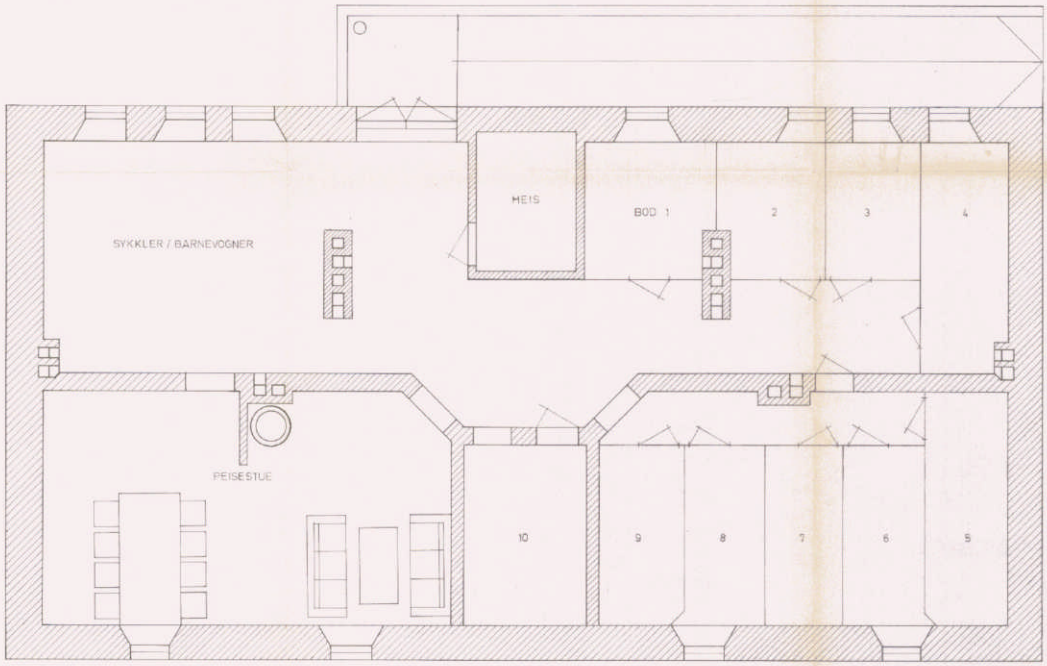
REHABILITERING

# KLÆBUVEIEN 54

EKSIST. PLAN KJELLER 1:50

NORSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S INNHERREDSVEIEN 1 C 7014 TRONDHEIM

22.09.87




MOTTATT
23/10 87

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR.
03544/87

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

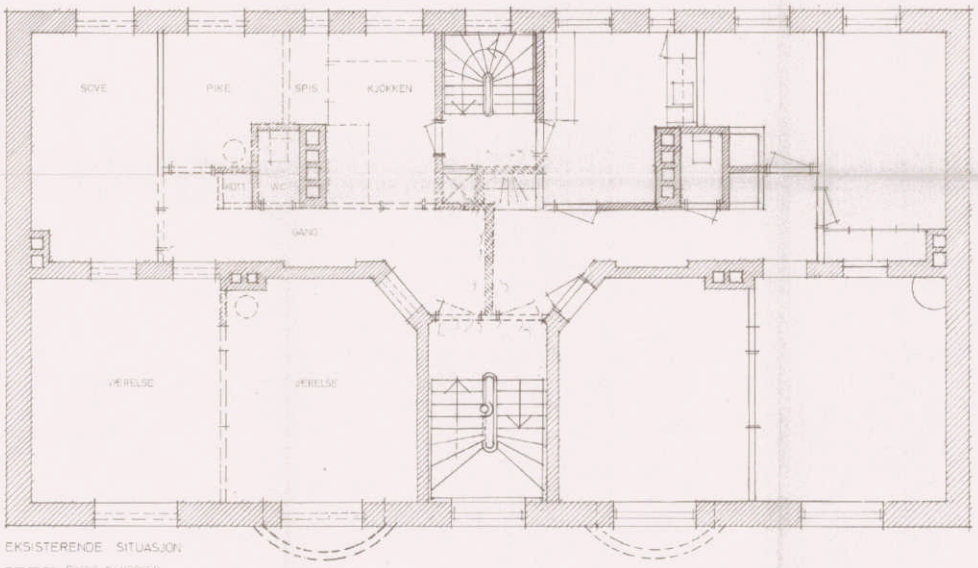
REHABILITERING

**KLÆBUVEIEN 54**

NY PLAN KJELLER 1:50

8

NORSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S INNHERREDSVEIEN 1-C 7014 TRONDHEIM 22.09.87




EKSISTERENDE SITUASJON

------ RIVING AV VEGGER

8 NOV 1987
229/87
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR.
03544/87

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

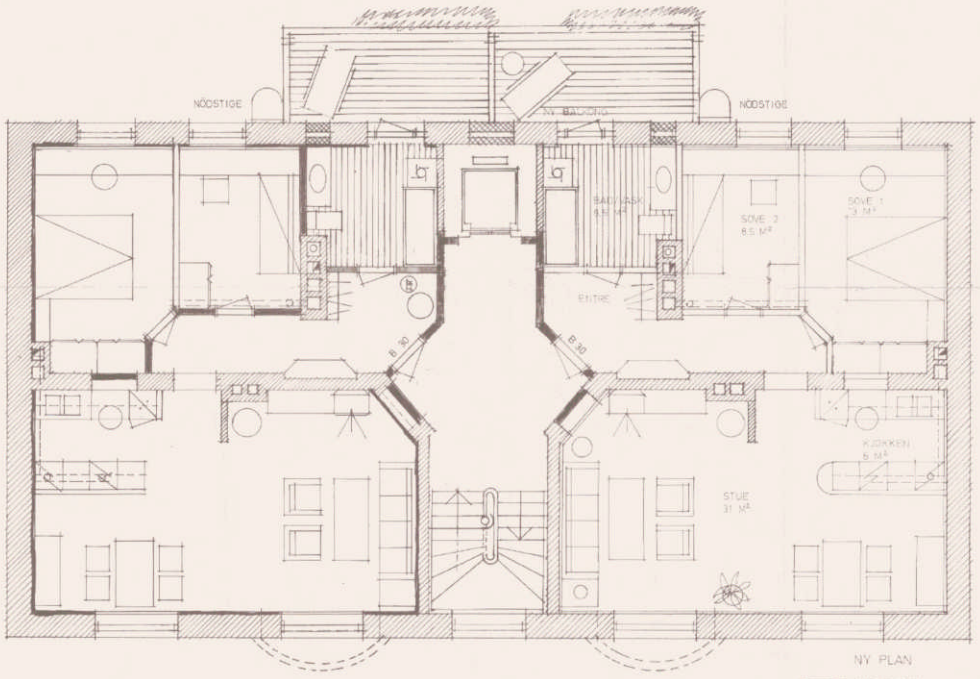
REHABILITERING

# KLÆBUVEIEN 54

EKSIST. PLAN 1., 2., 3. OG 4. ETG 1:50

2

NORSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S, IVAHERREDSVEIEN 7, 7014 TRONDHEIM 22.09.87




NY PLAN

NYE VEGGER

BOLIG 78 M² INNVENDIG YTTERMÅL

2050

STUDENTSAMSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR.

93544/01

BOLIG OG EIENDOM

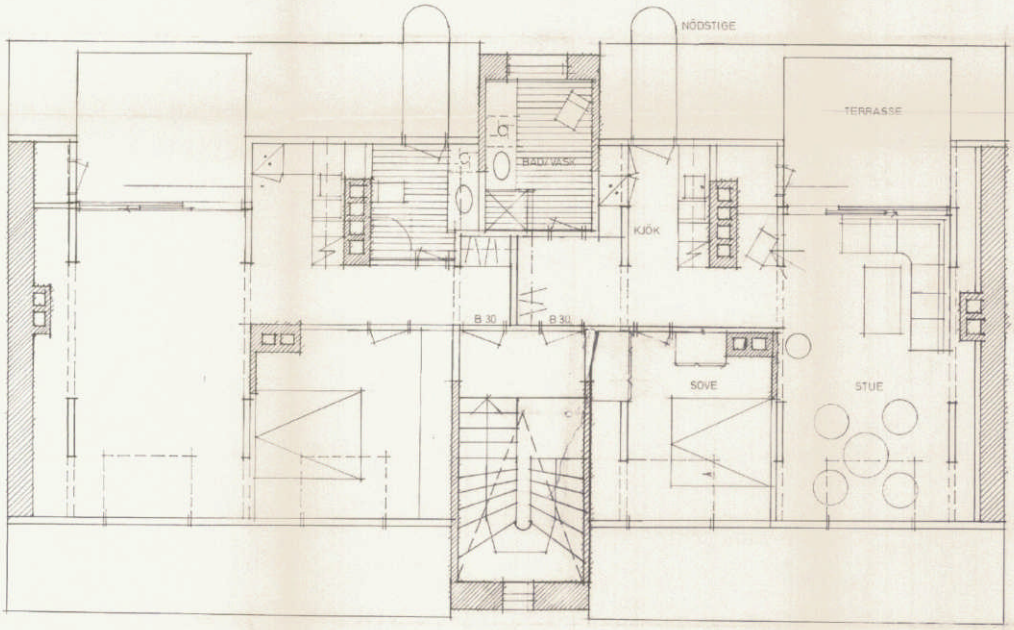
REHABILITERING

**KLÆBUVEIEN 54**

NY PLAN 1., 2., 3. OG 4. ETG. 1:50

7

NØRSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S INNHERREDSVEIEN 1 C 7014 TRONDHEIM 22.09.87




MOTTATT
-8 OKT 1987
Jnr. 9855/87 Sign

03544/87

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
30 OKT. 1987
SAK NR.

MALVIK BOLIG OG EIENDOM

REHABILITERING

**KLÆBUVEIEN 54**

NY PLAN LOFT 1:50

**12**

NØRSTRUDS ARKITEKTKONTOR A/S INNHERREDSVEIEN 12 7014 TRONDHEIM 22.09.87

Attest Nr. 664.

Bygn.kom. J.-Nr. 61/1913.

Tegning Nr. 3027.

**Til Sundhedskommissionens Formand.**

*I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No.* 574 *nemlig:* Klaboveien

4 Etg. Vaaningshus.

*hvilket Eieren* Peder C. Haugan *har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.*

*Trondhjems Stadskonduktørkontor* 13/3 *1914*

f. St. k.

Haugen.

Klæbuveien nr. 54

Vann- og avløpsledninger m.m. er besiktiget og funnet at vare i orden.

Rendesten i gaardsplassen mangler.

Kjøres straksingeniørkontor 15/3-14

Thomas Dahl

Attest Nr. 664.

**Fra Sundhedskom.s Formand.** Byg.kom. J.-Nr. 61/1913.

**Til Trondhjems Stadskonduktør.** Tegning Nr. 5027.

*Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.* 54 Klæbuveien

meddeles, at Bygningen er i saadan Stand, at den kan
kaptiz dom tages i Brug. Et Attest vil Ihr Fra
Jer Tilbudet.

Trondhjems Stadsfysikat den 17. Marts 1914

M. Nissen

—

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/03544/87
Sak nr.: DB 2035/87

# M I D L E R T I D I G
# B R U K S T I L L A T E L S E

Malvik Eiendom A/S

7560 VIKHAMAR

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 16.10.90

BYGGESTED : KLÆBUVEIEN 54 G.nr. 00405 B.nr. 0036

BYGGHERRE : Malvik Eiendom A/S

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : REHABILITERING

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

p.s. Ragnar Hove
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

**Ugradert**

VVS RÅDGIVERNE AS

7048 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Trine Anette Lindkvist | BYGG-17/81362<br>oppgis ved alle henvendelser | | 09.06.2017 |

**Klæbuveien 54, ferdigattest for tiltak for nytt sprinkelanlegg**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 405 / 36 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | VVS RÅDGIVERNE AS |
| Tiltakshaver: | SAMEIET LERCHENDAL (KLÆBUVEIEN 54) |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: SAMEIET LERCHENDAL (KLÆBUVEIEN 54)

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 08.06.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 2294/16.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.**

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

KL[redacted]UVEIEN 54

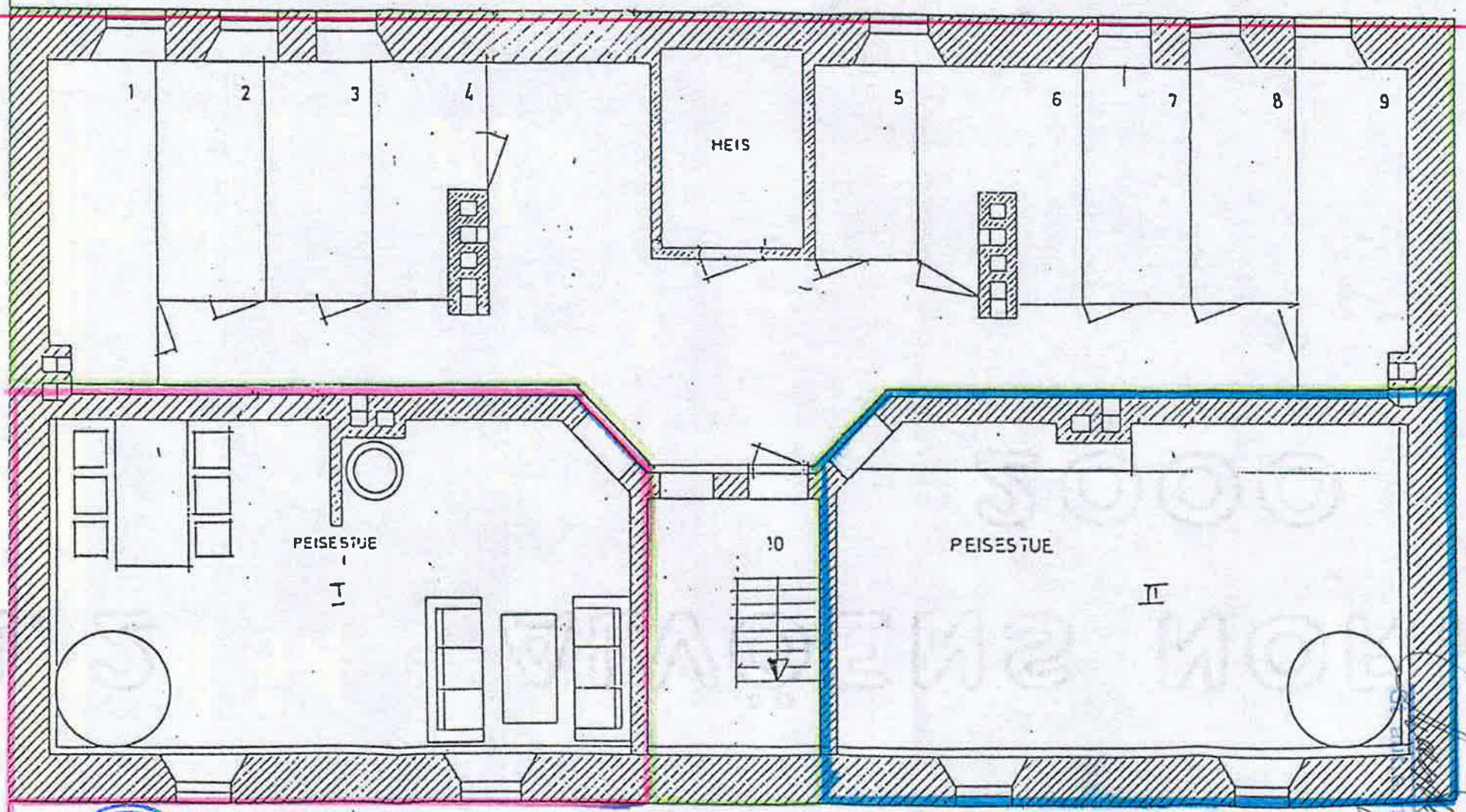
SEKSJON 1

SEKSJON 2

FELLESAREAL

PLAN KJELLER

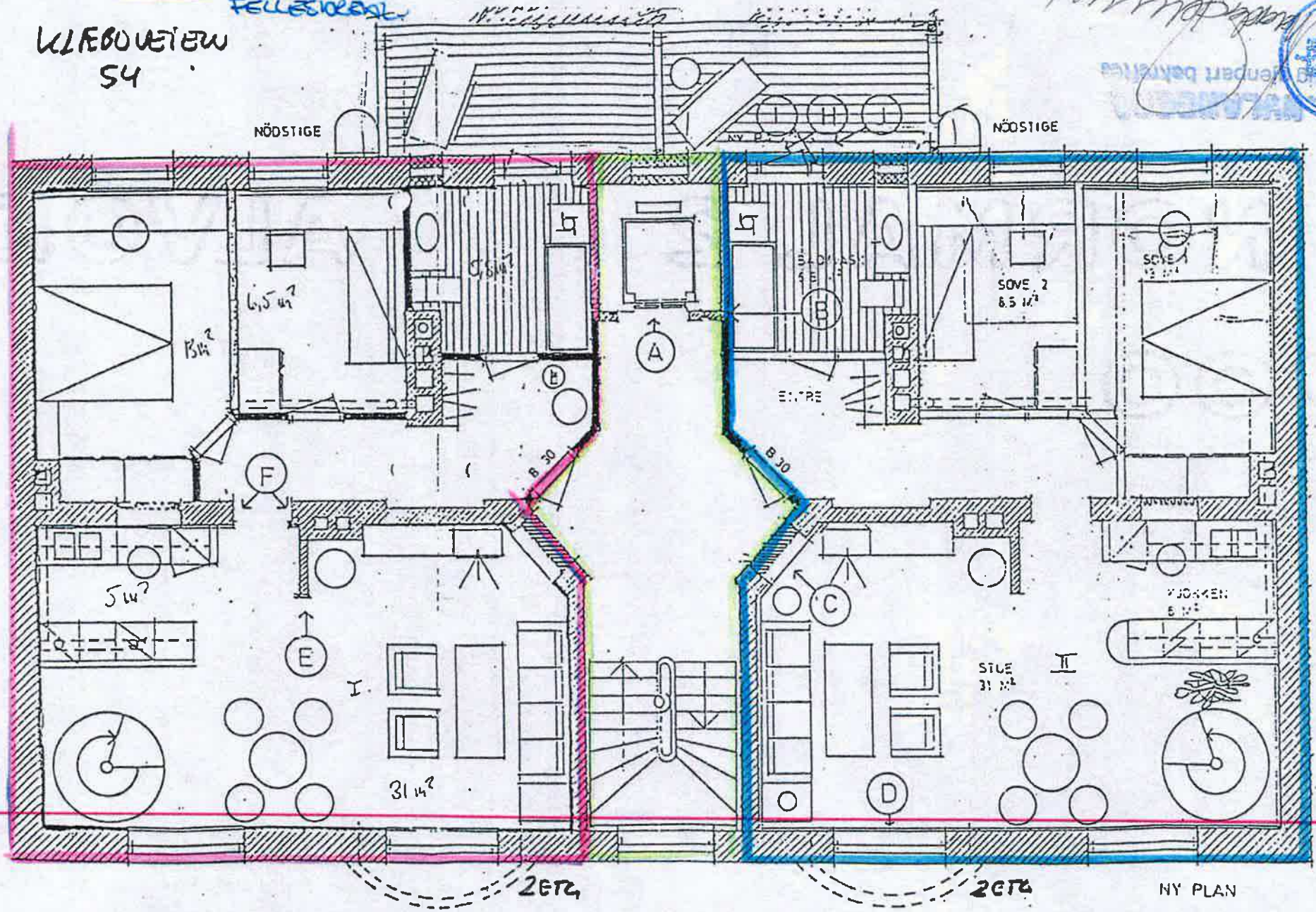
1:50




KARTVERK
STATENS

SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLESAREAL

# KLEBOVEIEN 54



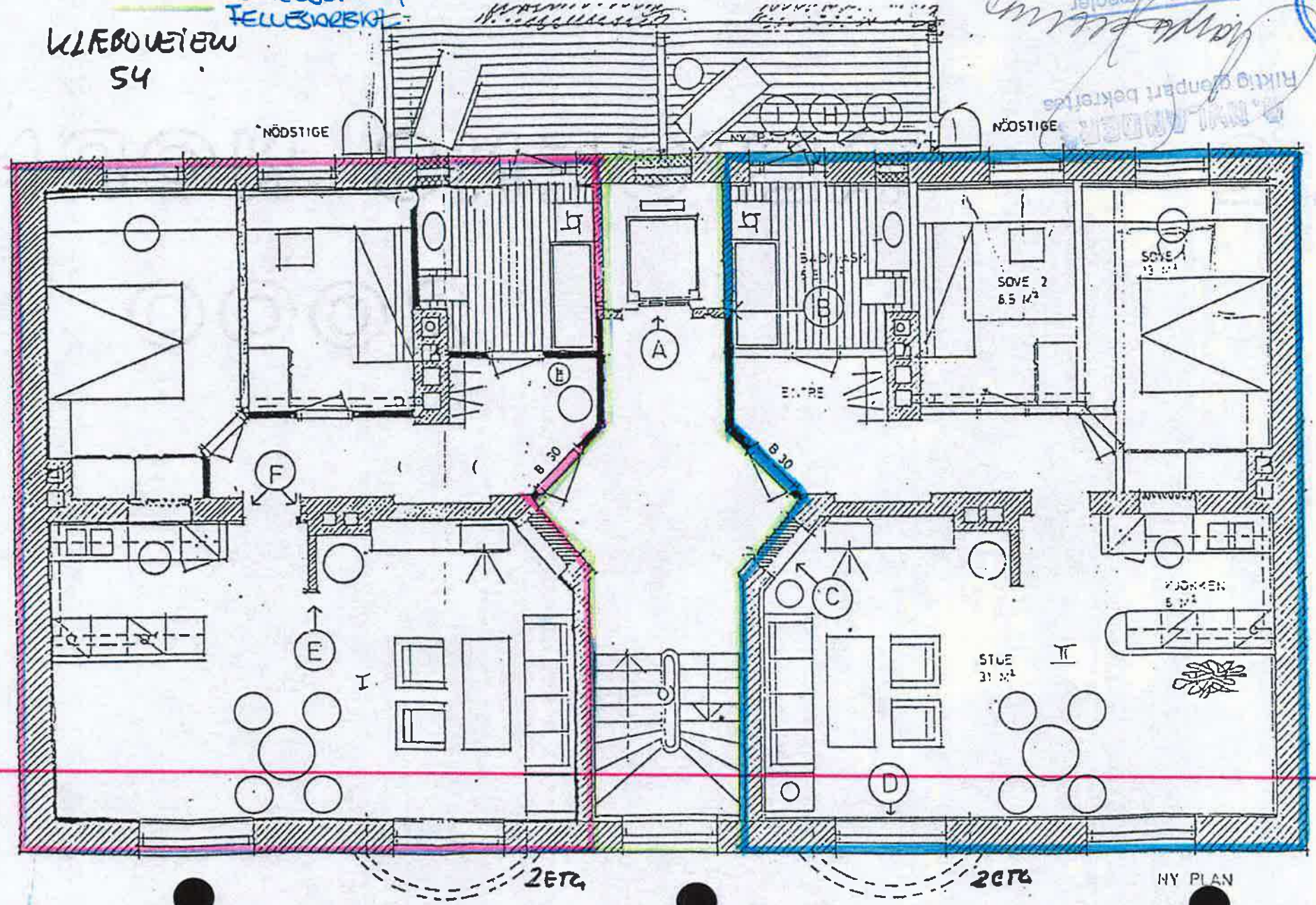

PLAN 1 ETG

NY PLAN

BOLIG 78 M²

SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLESAREAL

KLEBOVEIEN
54

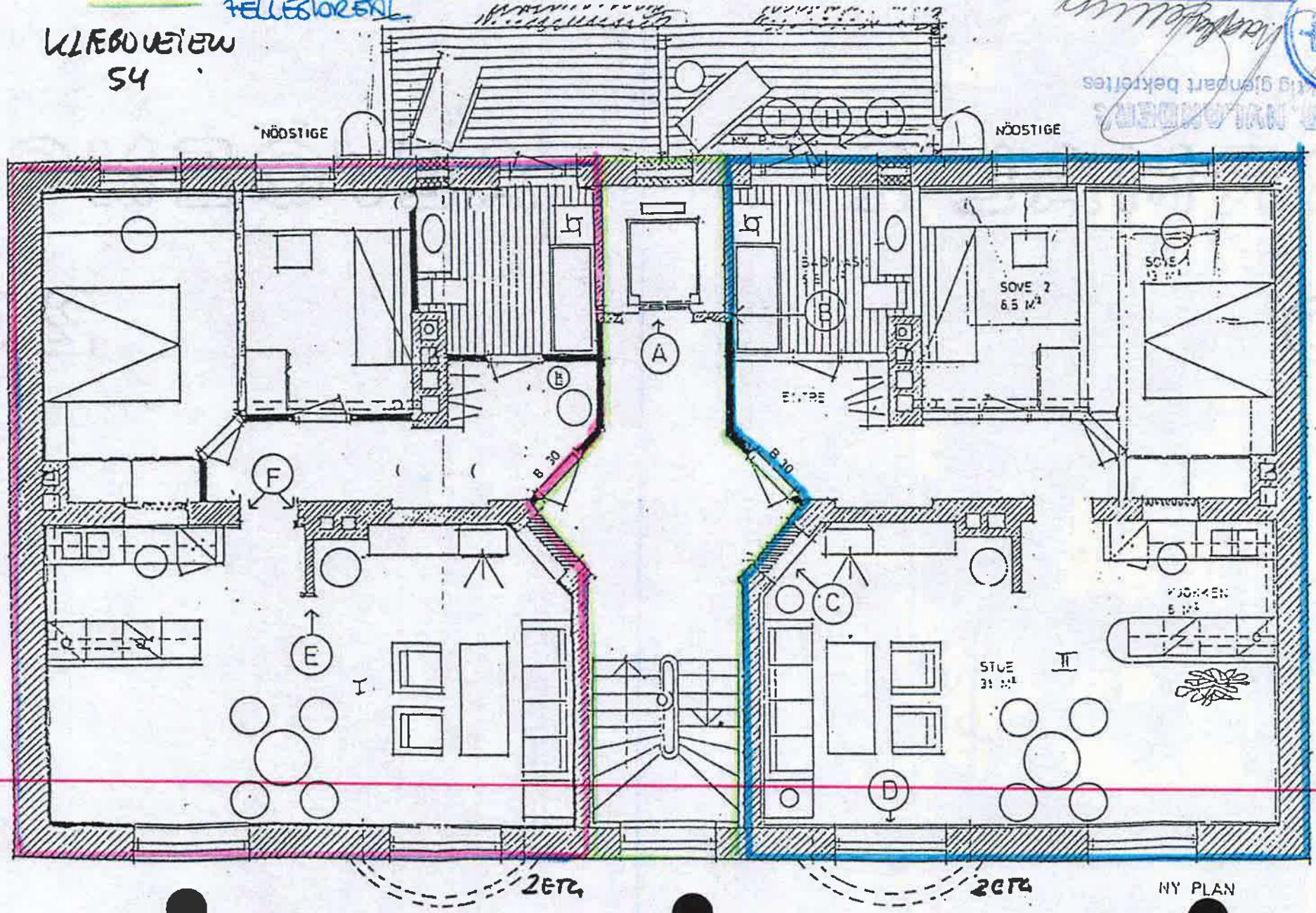



PLAN 2-3-4 ETG.

BOLIG 78 M²

SEKSJON 5
SEKSJON 6
FELLESAREAL

ULEBOVEIEN
54



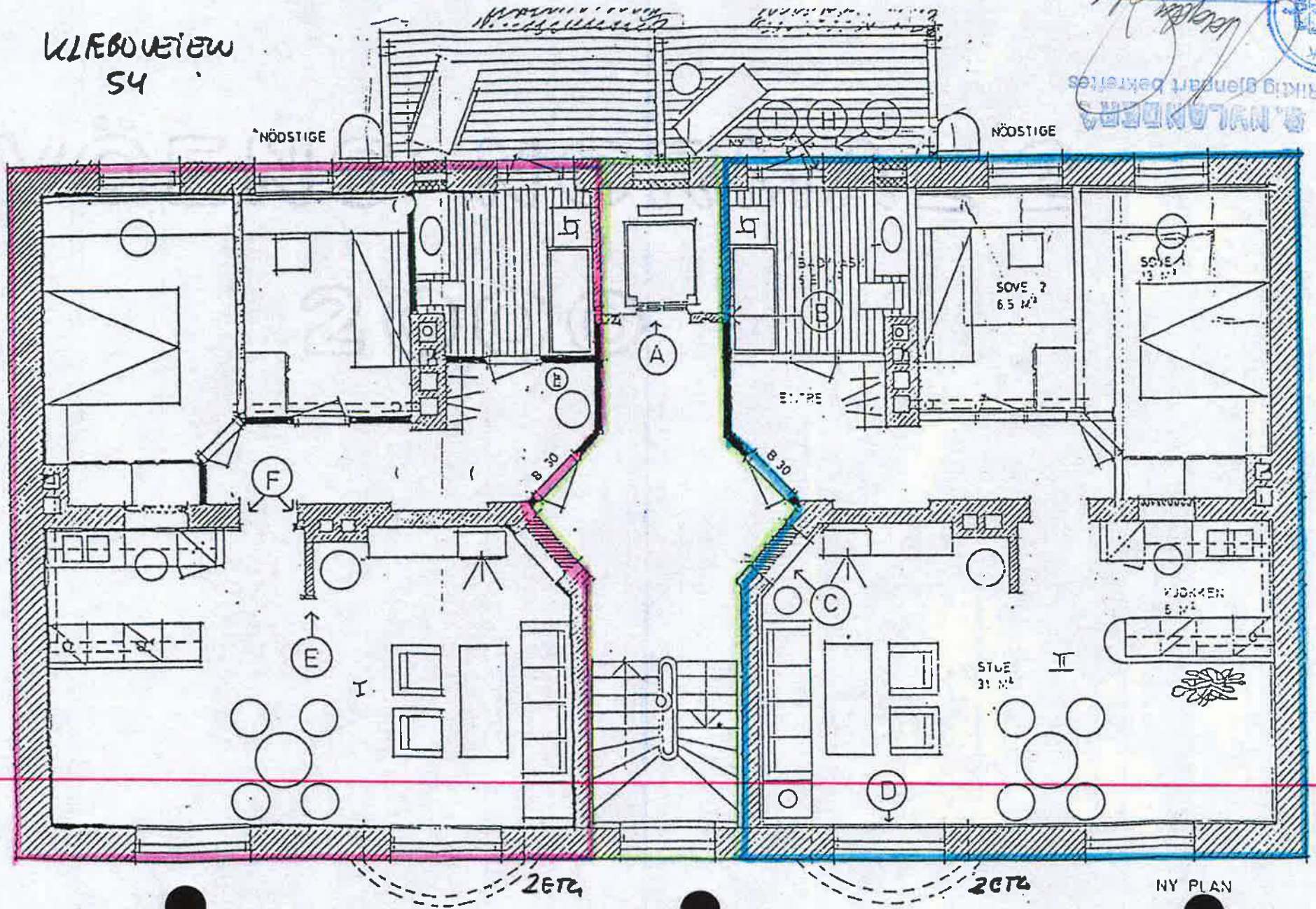

PLAN 2-3-4 ETG.

NY PLAN

BOLIG 78 M²

SEKSJON 7
SEKSJON 8
FELLESAREAL

KLEBOVEIEN
54




PLAN 2-3-4 ETG.

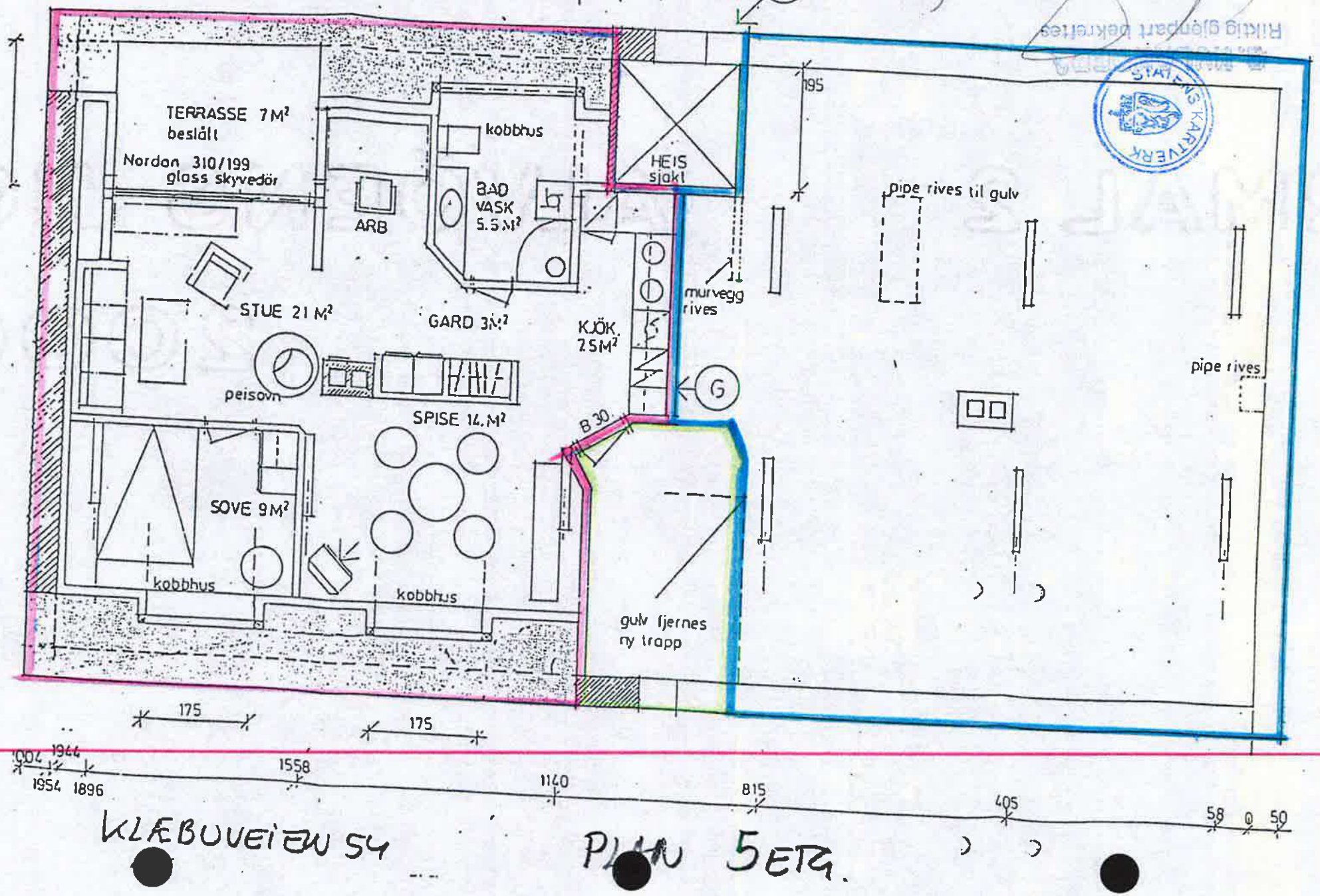
NY PLAN

BOLIG 78 M²

FELLESAREAL

SEKSJON 9

SEKSJON 10 (er spesifisert på bnr. 9)




KLÆBUVEIEN 54

PLAN 5 ETG.

# Resultat brukskonto SMN 2025

| **Inntekter** | **Sum** |
|---|---|
| Husleie | 477 717,00 |
| Ekstraordinære innbetalinger | 1 504 284,00 |
| Renteinntekter | 3 579,00 |
| Beboer tilbakebetaling brannutrykning | 6 950,00 |
| Feilføring fra beboer - tilbakebetalt | 0,00 |
| Uforutsette inntekter | 9 314,00 |
| **Sum** | **2 001 844,00** |

| **Faste utgifter** | **Sum** |
|---|---|
| Bankkostnader | 814,00 |
| Strøm (Trøndelag Kraft) | 43 353,75 |
| Heisavtale (Kone) + Utrykningsavtale (Securitas) | 37 337,91 |
| Huseiernes Landsforbund | 2 200,00 |
| Skatteetaten-Skatteinnkreving/styrehonorar | 2 350,00 |
| Styrehonorar | 10 650,00 |
| Brannalarmabo.(Midt-Norge 110) + Adsecurelinje | 11 782,50 |
| Brøyting (Kjeldsberg) | 20 745,64 |
| Forsikring (Gjensidige) | 61 625,50 |
| Lån | 190 000,00 |
| Kontorutstyr (Lyspærer, printerblekk etc.) | 1 114,60 |
| Kontroll/service sprinkler, brannvars. og pulverapp. | 23 124,65 |
| Årskontroll heis (inkludert i heisavtale) | 0,00 |
| **Sum faste utgifter** | **405 098,55** |

| **Uforutsette utgifter** | **Sum** |
|---|---|
| Utrykning brann (falsk alarm) | 6 950,00 |
| Rørlegger (preventiv spyling av rør og utrykning) | 0,00 |
| Utbedring av takterasse 5.Et. N. (Amundsen Bygg AS) | 144 553,00 |
| Dugnadsutstyr og mudin | 7 333,55 |
| Heis (Ufor.Vedl./utrykning) (Stanley/Securitas/KONE) | 7 770,00 |
| Tilbakebetaling av lån | 1 359 728,00 |
| Miljøgebyr Trondheim kommune (istapper/snø | 5 000,00 |
| Vedlikehold/ytterdør/bytte alarmgiver stengeventil | 2 111,25 |
| **Sum uforutsette utgifter** | **1 533 445,80** |

| **Balanseregnskap** | |
|---|---|
| Saldo 01.01.2025 | 129 960,41 |
| Saldo 31.12.2025 | 193 260,06 |
| **Resultat** | **63 299,65** |

| **Resultat 2025** | |
|---|---|
| Sum inntekter | 2 001 844,00 |
| Sum utgifter | 1 938 544,35 |
| **Resultat** | **63 299,65** |

# Budsjett Sameiet Lerchendal 2025

| Inntekter | Budsjett 2025 | Regnskap 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|
| Husleie | 514368 | 477717 | 318936 |
| Ekstraordinære innbetalinger (div. utbedringer) | 0 | 1504284 | 200000 |
| Beboer tilbakebetaling brannutrykning | 0 | 6950 | 0 |
| Uforutsette inntekter | 0 | 9314 | 0 |
| Renteinntekter | 1000 | 3579 | 3000 |
| **Sum inntekter** | **515 368** | **2 001 844** | **521 936** |

| Utgifter | Budsjett 2025 | Regnskap 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|
| Lån | 228 000 | 190 000 | 0 |
| Forsikring (Gjensidige) | 65 000 | 61 626 | 65 000 |
| Strøm (Trøndelag Kraft) | 66 000 | 43 354 | 66 000 |
| Ikke faste utgifter (uforutsette utg., lån og terasse) | 50 000 | 1 533 446 | 250 000 |
| Heisavtale (Kone) + Utrykningsavtale (Securitas) | 21 000 | 37 338 | 40 000 |
| Brøyting (Kjeldsberg) | 23 000 | 20 746 | 23 000 |
| Styrehonorar | 5 000 | 10 650 | 11 000 |
| Brannalarmabo.(Midt-Norge 110) + Adsecurelinje | 9 000 | 11 783 | 9 000 |
| Årskontroll heis (inkludert i heisavtale) | 7 500 | 0 | 0 |
| Skatteetaten-Skatteinnkreving/styrehonorar | 0 | 2 350 | 4 000 |
| Kontorutstyr (Lyspærer, printerblekk etc.) | 2 000 | 1 115 | 2 000 |
| Huseiernes Landsforbund | 2 600 | 2 200 | 2 500 |
| Bankkostnader | 1 300 | 814 | 1 300 |
| Kontroll/service sprinkler, brannvars. og pulverapp. | 23 000 | 23 125 | 24 000 |

**Store utbedringer tas ved ekstraordinære innbetalinger.**

Forventede utbedringer: gelender i trappa, varmeelementer i takrenner, lufting i kjeller og nye lysgraver på forsiden. Nye vinduer på forsiden forventes å tas 2027.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum utgifter** | **503 400** | **1 938 544** | **497 800** |
| **Budsjettert overskudd:** | **11 968** | **63 300** | **24 136** |

# SAMEIEVEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET LERCHENDAL (KLÆBUVEIEN 54), TRONDHEIM

## § 1

Sameiet Lerchendal (Klæbuveien 54) er et sameie mellom eierne av de 10 seksjonene som eiendommen gnr. 405 bnr. 36 i Trondheim kommune er oppdelt i. Alle deler av eiendommen som ikke omfattes av eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen, er å betrakte som fellesareal. Ved eventuell reseksjonering av eiendommen kreves enstemmighet.

Den enkelte eierseksjon benyttes til boligformål. Eierseksjoner i sameiet kan kun erverves av fysiske personer. Den enkelte seksjonseier plikter fortløpende å holde sameiet v/styret underrettet om hvem som etter avtale om leie, etablering av bofellesskap el.lign. bor i eller disponerer nøkkel til seksjonsleiligheten.

## § 2

Sameiet Lerchendal (Klæbuveien 54) består av 10 seksjoner som er oppdelt i følgende eierbrøker:

| | |
|---|---|
| Seksjon 1: | 110/842 |
| Seksjon 2: | 110/842 |
| Seksjon 3: | 82/842 |
| Seksjon 4: | 82/842 |
| Seksjon 5: | 82/842 |
| Seksjon 6: | 82/842 |
| Seksjon 7: | 82/842 |
| Seksjon 8: | 82/842 |
| Seksjon 9: | 65/842 |
| Seksjon 10: | 65/842 |

Denne oppdeling bygger på den enkelte seksjons areal. For fordeling av fellesutgifter for driften av sameiet, skal disse svares etter sameiebrøk i eiendommen. Hver enkelt seksjon administrerer og betaler sine fellesutgifter for drift av sameiet. (Brannforsikring, heis og andre felleskostnader i forbindelse med drift av sameiet).

## § 3

Eierseksjonen må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig hinder i den bruk anleggene er avtalt og forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved hel eller delvis utleie av eierseksjon skal seksjonseier kunne dokumentere at leietaker er gjort kjent med sameiets ordensregler og regler for internkontroll og har forpliktet seg til å følge dem.

Vedlikehold av utvendig fellesareal fastsettes og betales av sameiet. Den enkelte seksjonseier er solidarisk ansvarlig for de kostnader som sameiet måtte pådra seg i forbindelse med vedlikehold av utvendige arealer.

Vedlikehold av innvendig fellesarealer betales av sameiet.

§ 4

Med mindre sameiet fastsetter annet, skal de øvrige utgifter knyttet til driften av eiendommen og som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiet står fritt til å vedta andre fordelingsnøkler enn det som fremkommer av vedtektene. Ved avhending av eierseksjon betaler avhenderen et eierskiftegebyr på fire ganger rettsgebyret.

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felles utgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 5

For sameiets forpliktelser, er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesregnskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager etter påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

§ 6

Den seksjonseierne gir fullmakt til, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 7

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst 3 -tre- måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 8

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtene med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldige forfall. Revisor og ett medlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet for å uttale seg.

§ 9

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 12, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være nedskrevet i møteinnkallingen.

§ 10

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert skriftlig fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Det ordinære årsmøte skal:

- behandle årsberetning fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskapet
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- foreta valg etter §§ 14 og 18

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende seksjonseierne som er valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å kunne treffe vedtak om

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

- fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at en seksjonsleilighet (bruksenhet) i sameiet kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. For å dele opp bolig til hybler er det dessuten krav om tillatelse fra Trondheim kommune. Alle seksjoner skal ha felles oppholdsrom (stue/kjøkken).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av den, krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 13

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14

**Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 - tre - medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styret velges for ett år av gangen og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.**

§ 15

**Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.**

§ 16

**Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Etter avholdt årsmøte har det nye styret ansvaret for at melding om valg av nye styremedlemmer og eventuelle vedtektsendringer snarest mulig blir sendt til registrering i Brønnøysundregistrene. Med mindre annet bestemmes, hører det inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.**

**Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke annet er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.**

**I felles anliggender og ved salg eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift dersom seksjonseierne ikke har besluttet annet.**

§ 17

**Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.**

§ 18

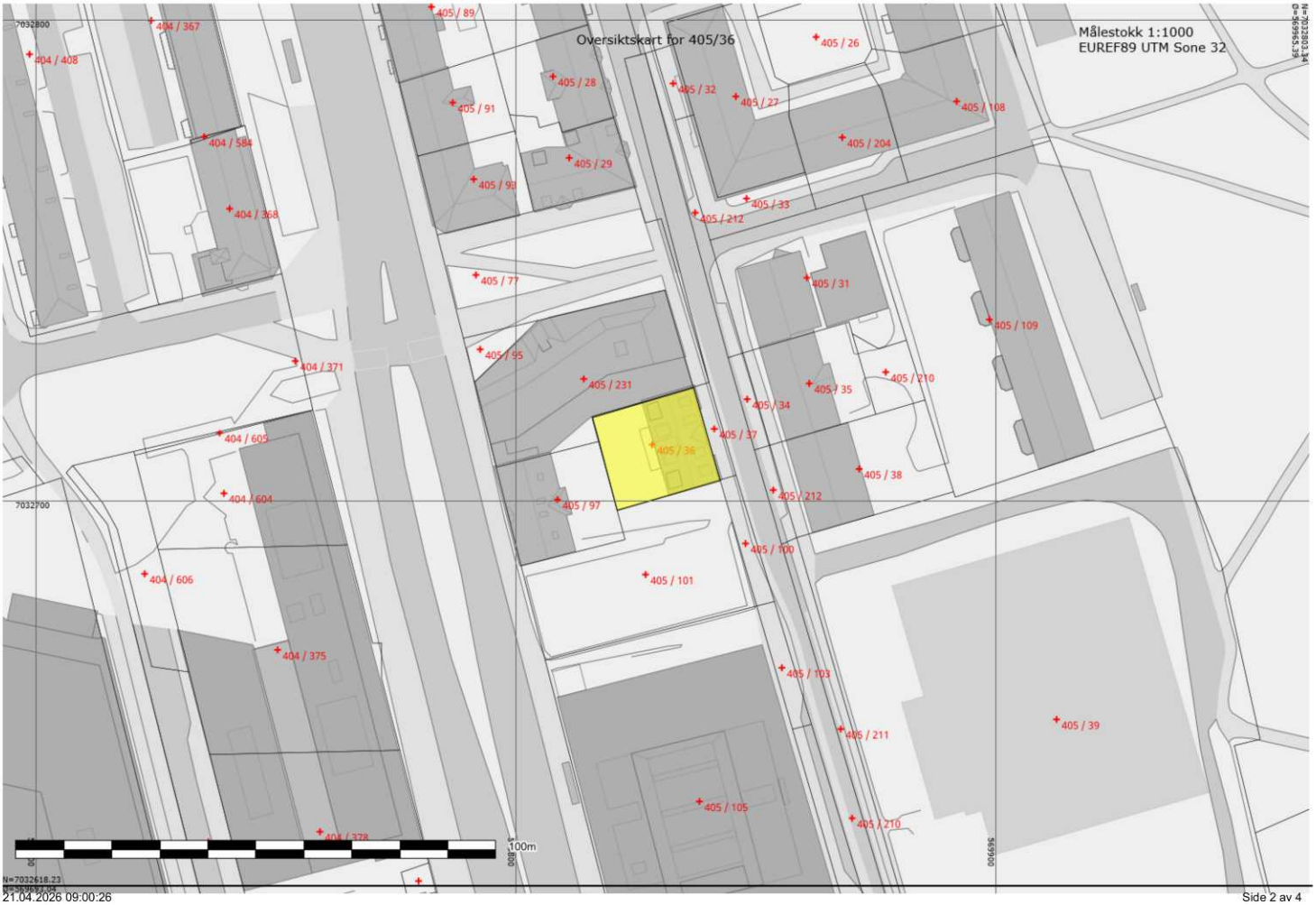
**Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.**

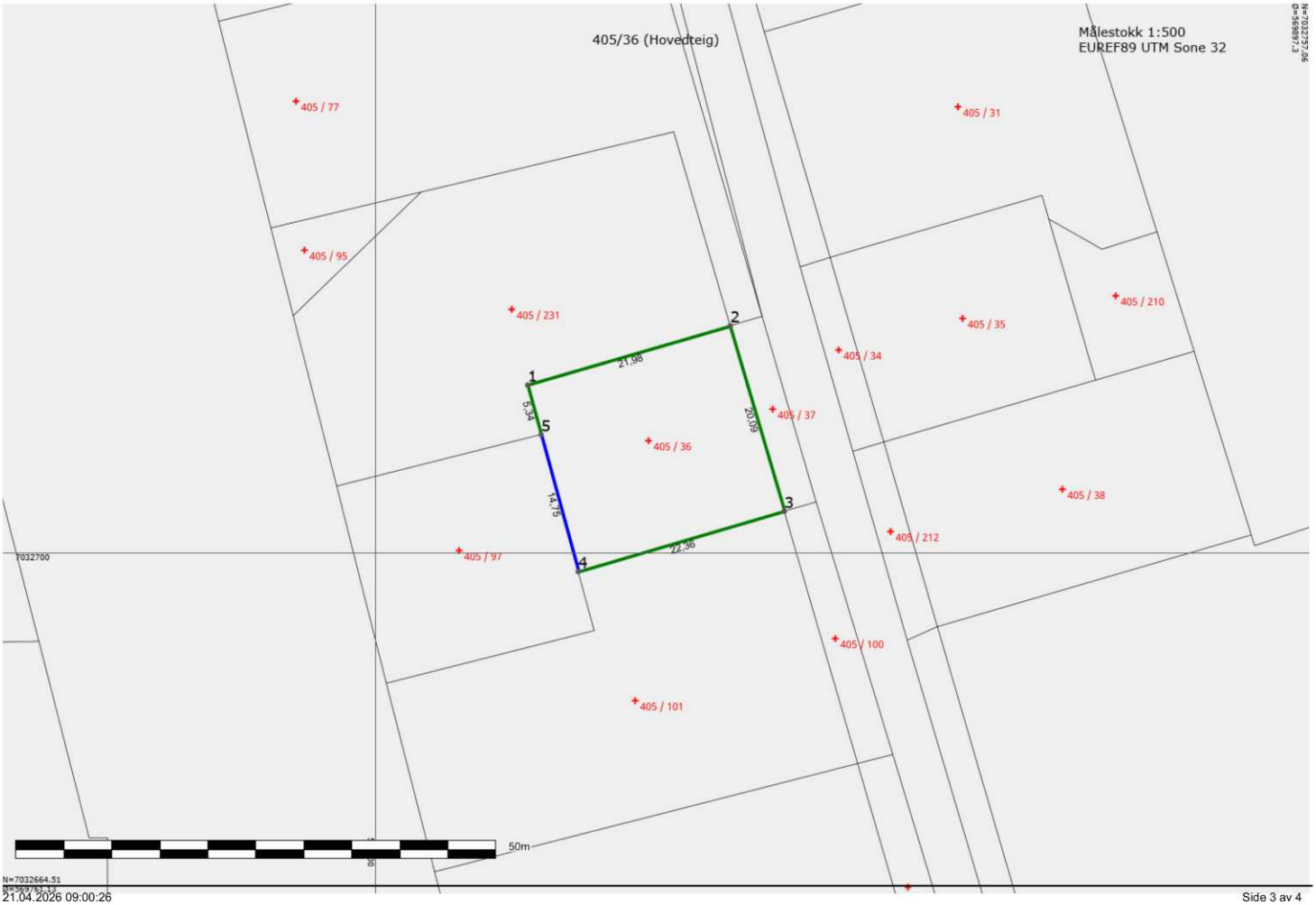
§ 19

**Vedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av 10 seksjoner som sameiet av oppdelt i.**

* * *

Vedtektene slik de lyder etter endringer gjort ved enstemmig årsmøtevedtak den 12. juni 2022.


Oversiktskart for 405/36
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
405 / 89
404 / 367
404 / 408
405 / 28
405 / 91
405 / 32
405 / 27
405 / 26
405 / 108
404 / 584
405 / 29
405 / 204
405 / 93
405 / 33
404 / 368
405 / 212
405 / 77
405 / 31
405 / 109
405 / 55
404 / 371
405 / 231
405 / 210
405 / 35
405 / 34
405 / 37
404 / 605
405 / 36
405 / 38
404 / 604
405 / 97
405 / 212
405 / 100
404 / 606
405 / 101
405 / 103
404 / 375
405 / 211
405 / 39
405 / 105
405 / 210
404 / 378
100m


405/36 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
405 / 77
405 / 95
405 / 231
405 / 31
405 / 35
405 / 210
405 / 34
405 / 37
405 / 36
405 / 38
405 / 212
405 / 97
405 / 100
405 / 101
1
2
3
4
5
21.98
20.09
22.36
14.75
5.34
7032700
50m

## Areal og koordinater

Areal: 445,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032711,61 Øst: 569828,45

### Ytre avgrensning

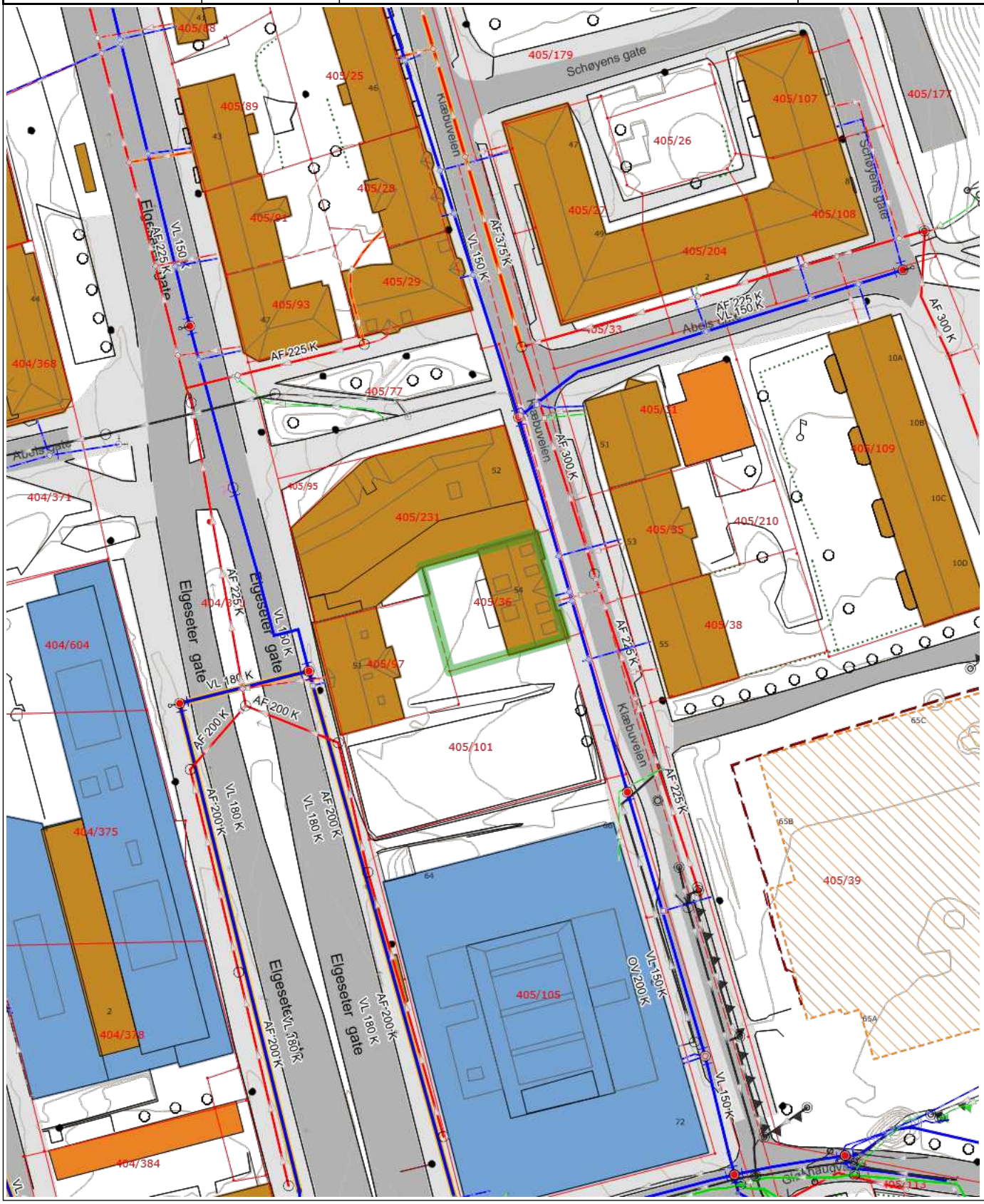
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7032717,40 | 569815,85 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 21,98 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 7032723,56 | 569836,95 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 20,09 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 3 | 7032704,27 | 569842,58 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 22,36 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 4 | 7032698,01 | 569821,11 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 14,75 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 5 | 7032712,25 | 569817,25 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 5,34 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 405 | Bnr: 36 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| Adresse: | Klæbuveien 54<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skiltportal
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Skiltportal
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

# Kulturminnekartet

| Eiendom: | Gnr: 405 | Bnr: 36 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 54<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

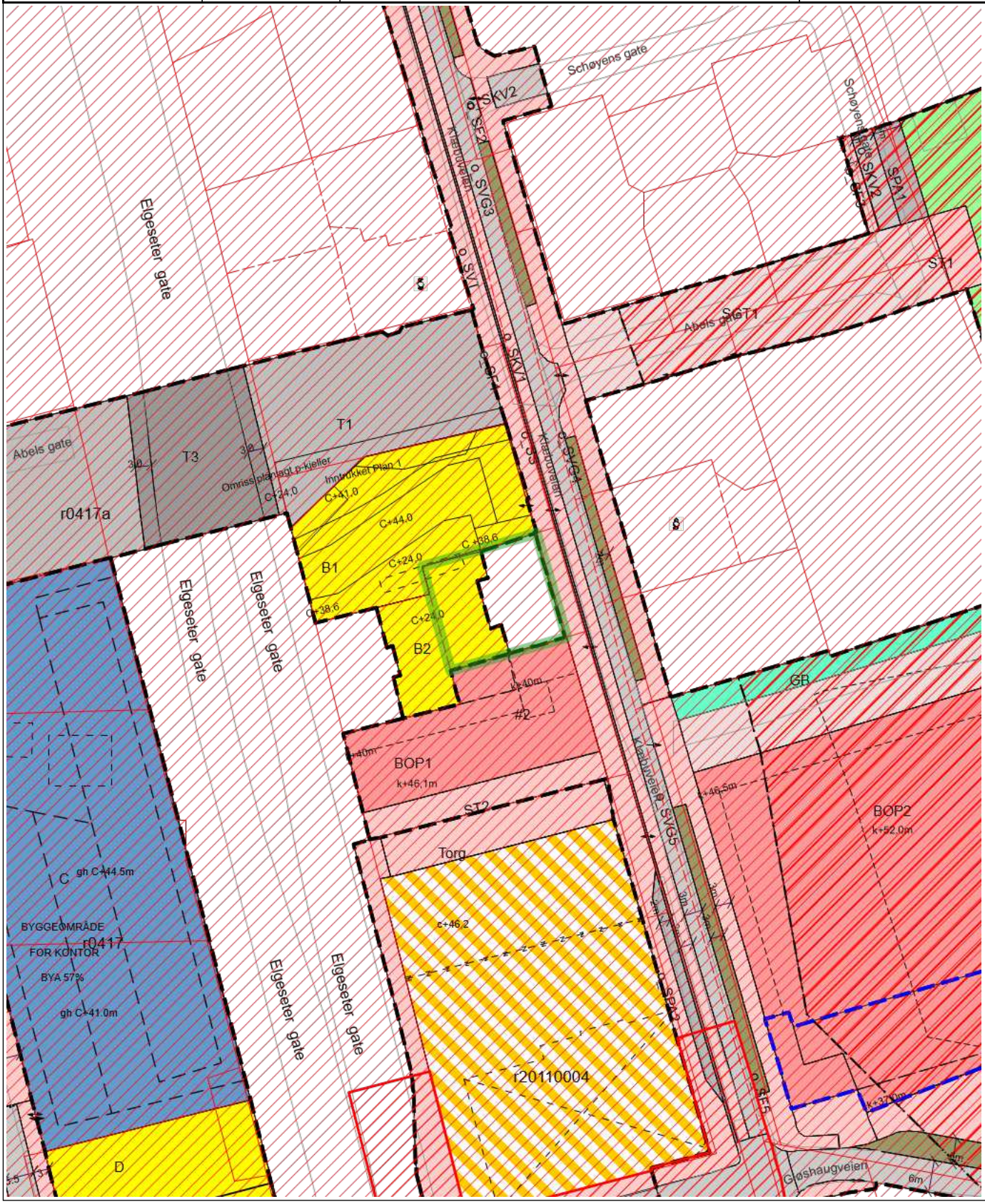
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 405 | Bnr: 36 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 54<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kontor
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Torg
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Park

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 405 | Bnr: 36 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 54<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

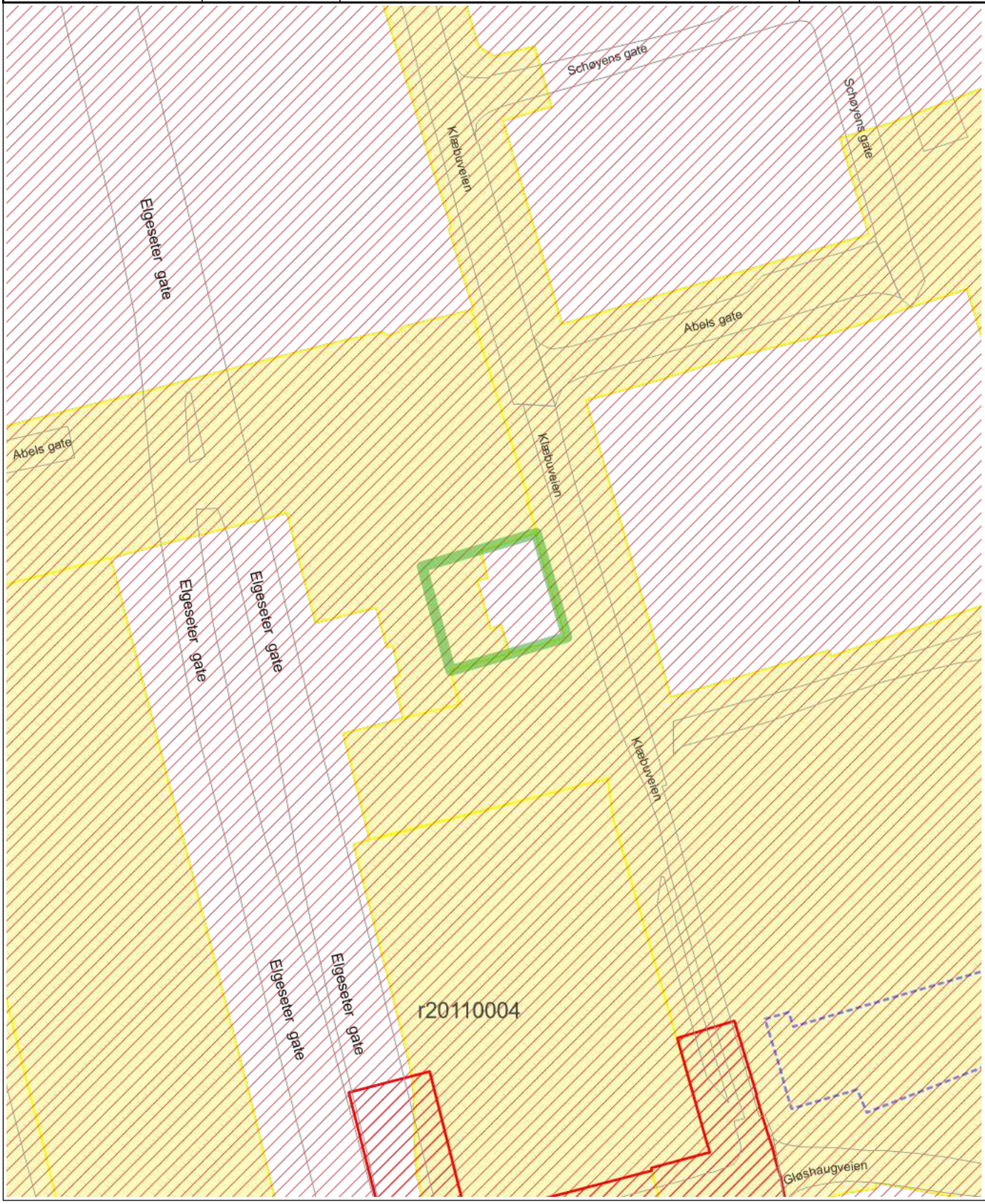
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

# PlanOversikt

| Eiendom: | Gnr: 405 | Bnr: 36 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Klæbuveien 54<br>7030 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

**Vedtak:**
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

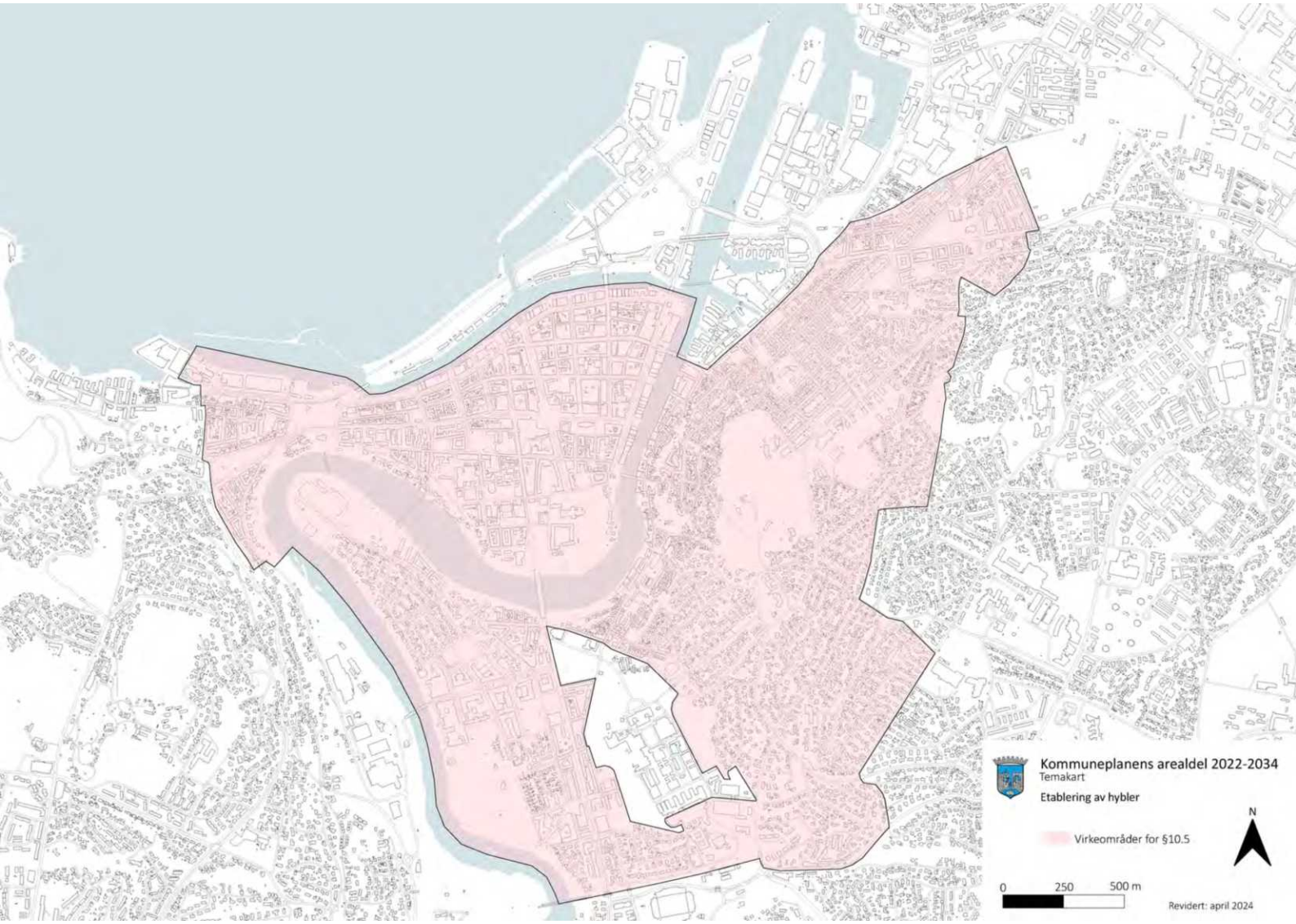
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

**Behandling:**
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

# Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

**Vedtak**:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

**Formål**
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

**Bakgrunn**
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 $m^2$ og ombygging av 45 000 $m^2$ av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

**Visjoner og mål**

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

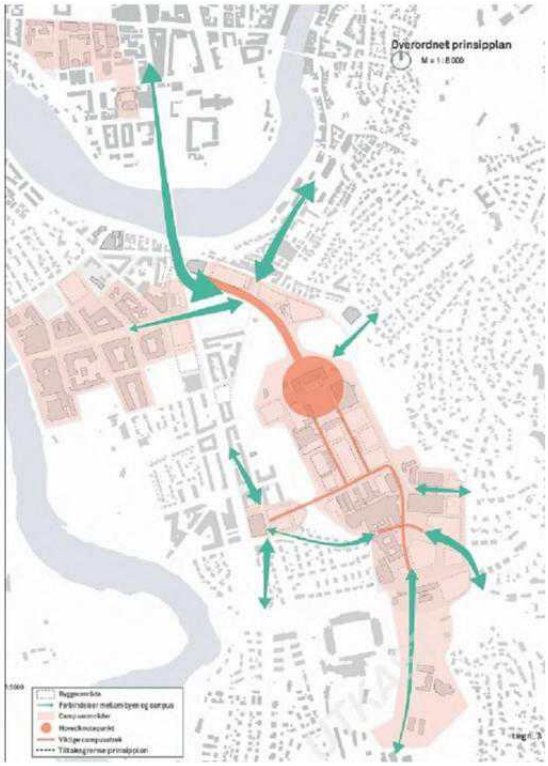
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

**Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål**

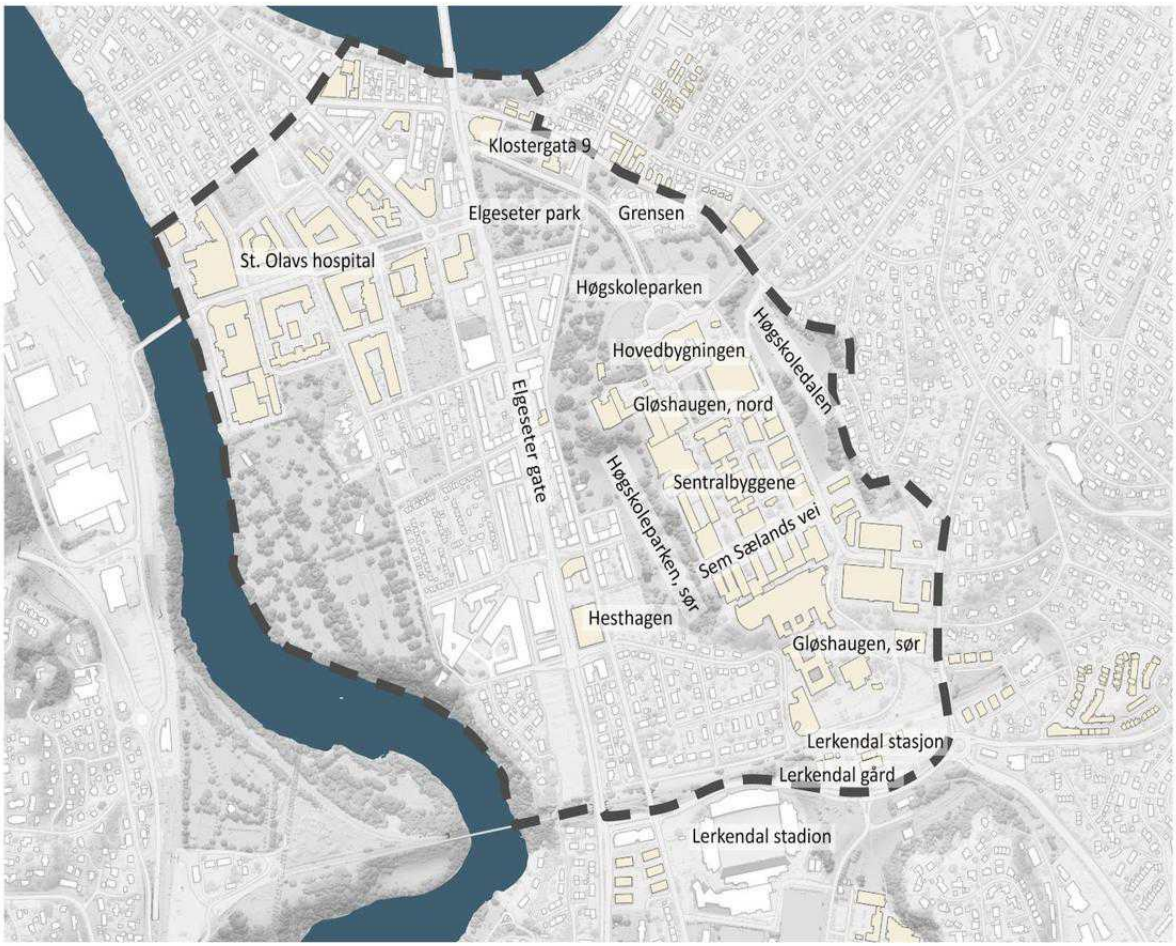
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.




*Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.*

**Overordnede rammer og føringer**

Området som planprogrammet gjelder for




Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

| **Naturmangfold** | |
|---|---|
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Stedsanalyse bycampus<br>Temaplan for naturmiljøet i Trondheim<br>Kommunens naturtype- og viltkart<br>Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.) |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull. |
| **Landskap** | |
| Problemstillinger | Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Landskapsanalyse for Trondheim<br>Temaplan for høyhus i Trondheim |

| | |
|---|---|
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt. |
| **By- og friluftsliv** | |
| Problemstillinger | By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Plan for friluftsliv og grønne områder<br>Stedsanalyse bycampus<br>Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017 |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Befolkningens helse og sosial bærekraft** | |
| Problemstillinger | Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Barn og unges oppvekstvilkår** | |
| Problemstillinger | Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Barnetråkkregistrering<br>Stedsanalyse bycampus<br>Ungdommens campus |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen. |

| **Universell utforming** | |
|---|---|
| Problemstillinger | Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen<br>Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Kriminalitetsforebygging og trygghet** | |
| Problemstillinger | Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging)<br>Stedsanalyse Bycampus |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Må avklares i oppstartsmøte. |
| **Kulturminner og kulturmiljø** | |
| Problemstillinger | Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Riksantikvarens landsverneplaner<br>Stedsanalyse bycampus<br>Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer<br>Riksantikvarens NB-register |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern. |
| **Arkitektonisk og estetisk utforming** | |

| | |
|---|---|
| Problemstillinger | Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Veileder for byform og arkitektur |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner. |
| **Forurensing** | |
| Problemstillinger | Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Aktsomhetskart for forurenset grunn<br>Støysonekart<br>Trafikkanalyse |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer. |
| **Transport** | |
| Problemstillinger | Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport.<br>Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen.<br>Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Trafikkanalyse |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport.<br>Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune. |
| **Klimagassutslipp** | |
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune)<br>Trafikkanalyse<br>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser. |

| **Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer** | |
|---|---|
| Problemstillinger | Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018)<br>Klimaprofil for Trøndelag. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling.<br>Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter. |
| **Lokalklima** | |
| Problemstillinger | Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet. |
| **Områdestabilitet og geotekniske forhold** | |
| Problemstillinger | Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan. |
| Aktuelt kunnskapsgrunnlag | Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018)<br>Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2. |
| Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget | Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov. |

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

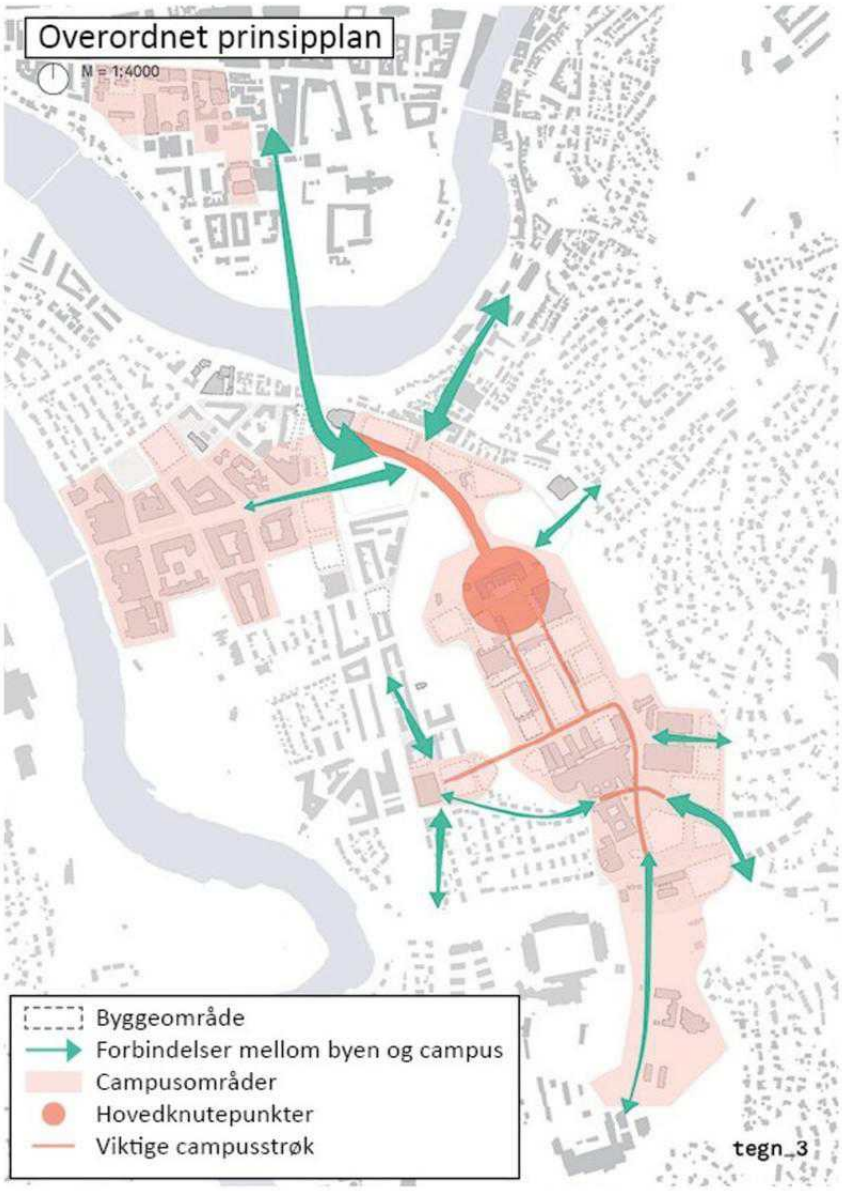
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



**Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål**

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

**Øvrige planprinsipper**

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Klæbuveien 54, 7030 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**17.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-296680** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**10508290** |
| Gårdsnummer<br>**405** | Bruksnummer<br>**36** |
| Seksjonsnummer<br>**7** | Bruksenhetsnummer<br>**H0401** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1913** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**77,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**77,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

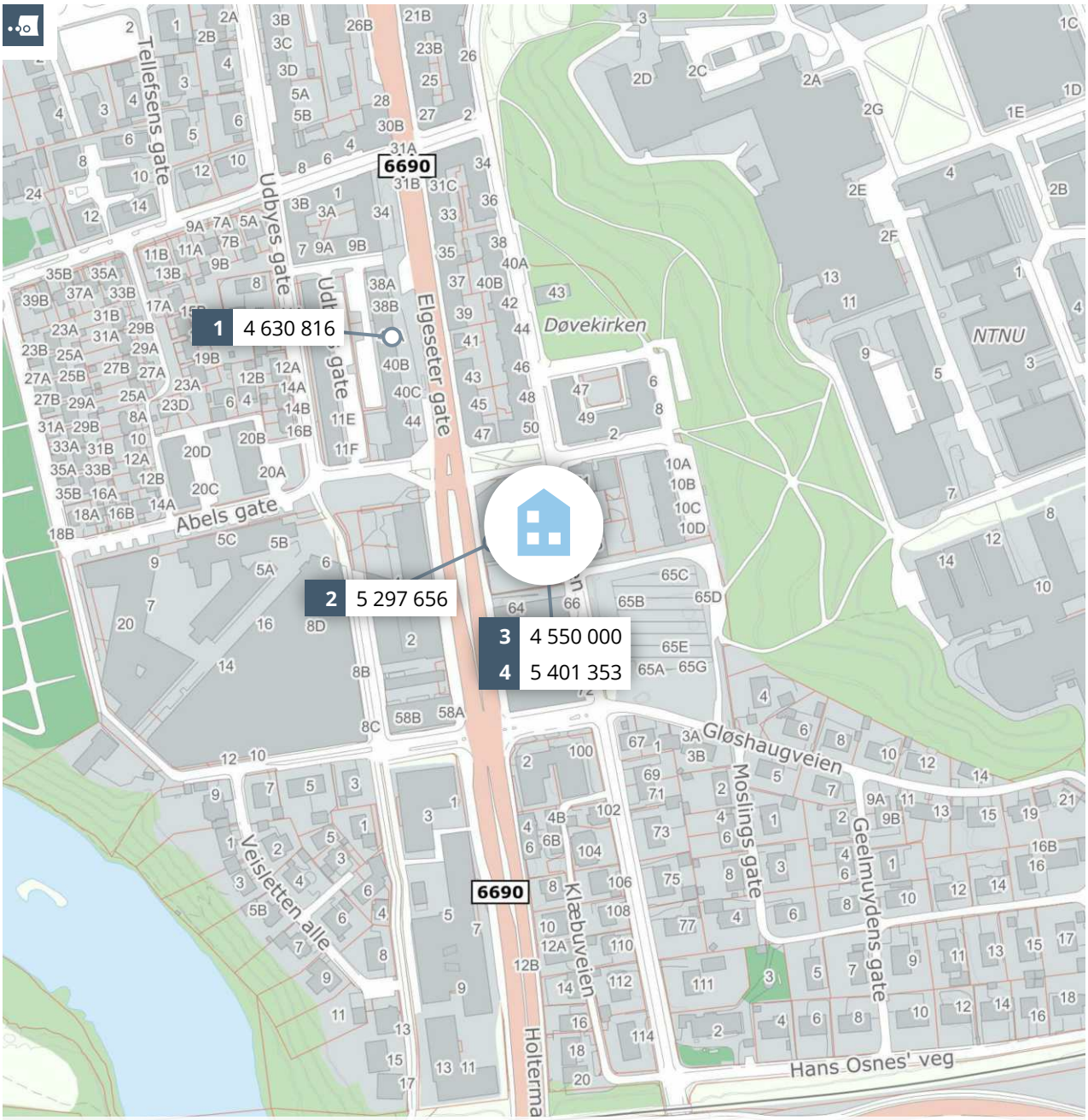
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**223,07 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**237,76 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**18 308 kWh** |




# Meglers verdivurdering

# KLÆBUVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 03.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Klæbuveien 54, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 405 BNR 36 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 1

Verdivurdert til

# 3 890 000

| 0 | 3 890 000 | 50 519 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 77 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1913 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 588 |
| Formue | 20 234 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Elgeseter gate 40 A<br>70 m² | 1957 | 2. etg | 4 sov | 15.05.2026 | 4 490 000 | **4 450 000** | 180 816 | 4 630 816 | **66 155** |
| 2 | Elgeseter gate 51<br>98 m² | 1915 | 1. etg | 4 sov | 26.05.2026 | 4 990 000 | **4 900 000** | 397 656 | 5 297 656 | **54 058** |
| 3 | Klæbuveien 54<br>78 m² | 1912 | 3. etg | 3 sov | 22.04.2026 | - | **4 550 000** | - | 4 550 000 | **58 333** |
| 4 | Klæbuveien 54<br>80 m² | 1914 | 2. etg | 3 sov | 06.06.2023 | 4 850 000 | **5 250 000** | 151 353 | 5 401 353 | **67 517** |

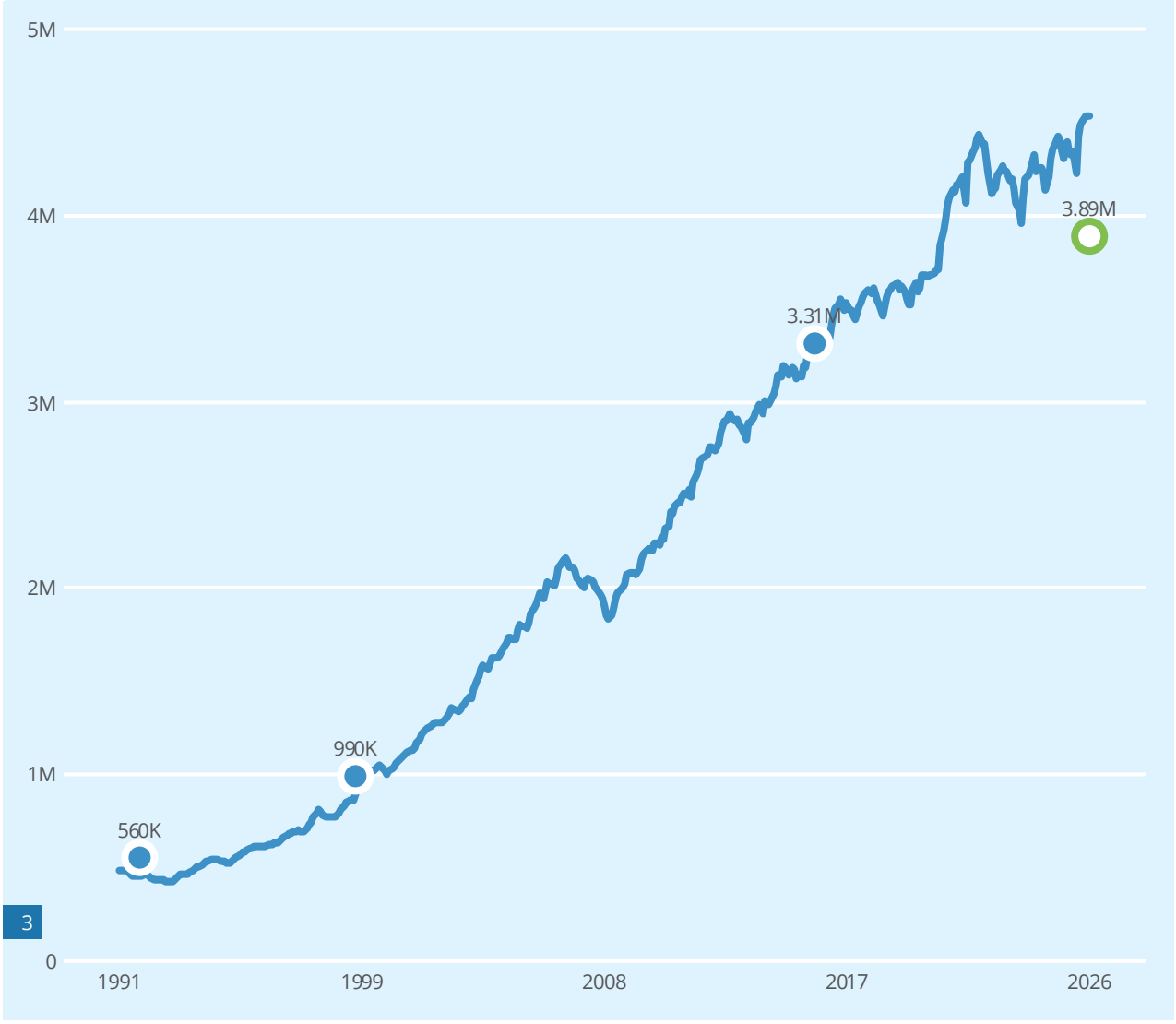
Romslig 4-roms selveier rett ved NTNU og HHiT. Vestvendt balkong. 4. etasje. Heis. Lave felleskostnader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1
2
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.06.2016 | 30.06.2016 | 05.08.2016 | 2 990 000 | 3 120 000 | 194 337 | 3 314 337 | 4 |
| 22.09.1999 | | 22.09.1999 | - | 990 000 | - | 990 000 | |
| 29.11.1991 | | 29.11.1991 | - | 560 000 | - | 560 000 | |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ingen vesentlige påkostninger.

## Leiligheter til salgs i MARINEVOLD 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.8M

**4 546 000** Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

## Leiligheter solgt i MARINEVOLD 1 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4.6M

**4 503 000** Salgspris i snitt

**4 432 000** Prisantydning i snitt

4.3M

4.2M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**63 647** Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

**60 784** MARINEVOLD 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**50 519** Klæbuveien 54 Totalpris 3 890 000

# Klæbuveien 54

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 199 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nidelven skole (1-10 kl.)<br>36 elever, 5 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>269 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Singsaker skole (1-7 kl.)<br>290 elever, 17 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Birralee International School Tron...<br>293 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>476 elever, 31 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Thora Storm avd. Adolf Øien<br>396 elever | 18 min<br>1.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hesthagen<br>Totalt 22 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Lerkendal stasjon<br>Linje R70 | 9 min<br>0.7 km |
| Breidablikk<br>Linje 9 | 22 min<br>1.8 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 7 min<br>3 km |
| Trondheim Værnes | 32 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lerkendal barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Øya barnehage (1-5 år)<br>92 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Krinkelkroken barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Elgeseter | 1 min |
| Coop Extra Elgeseter | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Trondheim Torg | 20 min |
| Sykehusapoteket i Trondheim | 9 min |
| Vinmonopolet Trondheim Torg | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Finalebanen | 8 min |
| Høgskolebanen grusbane | 8 min |
| Impulse Tr.senter Lerkendal | 8 min |
| High Energy Trondheim | 9 min |

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

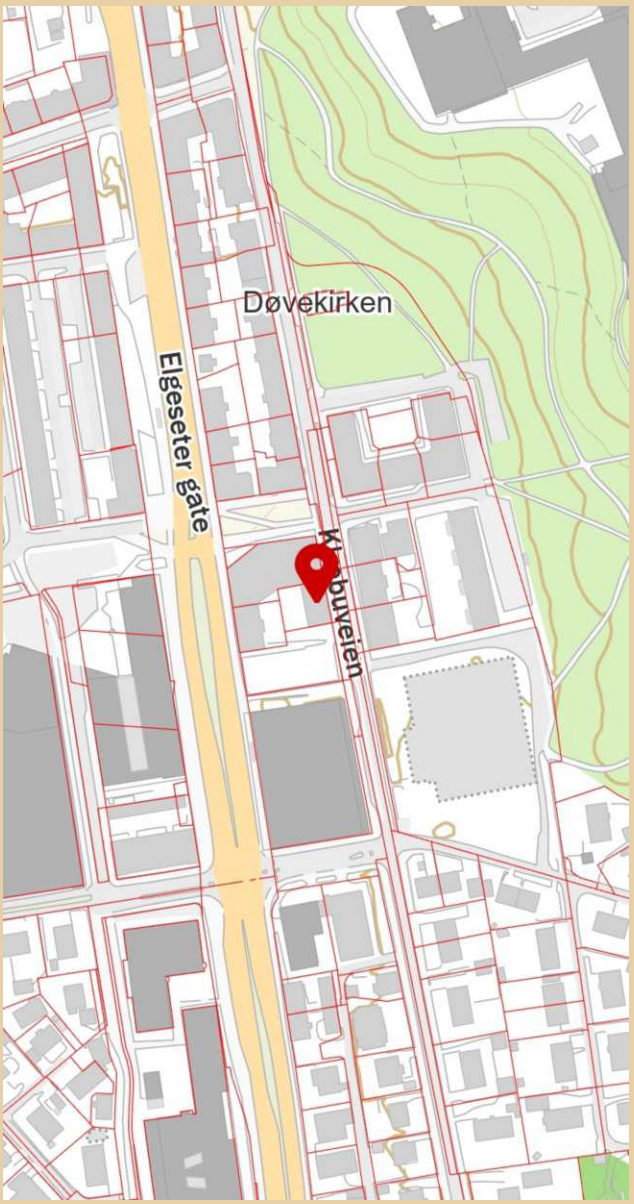
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Klæbuveien 54, 7030 Trondheim
Gnr. 405, Bnr. 36, Snr. 7, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260149


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Leif Zahl

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 470 17 231

**E-post:** leif.zahl@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---