PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KLOSTERGATA 44 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Klostergata 44 B
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1920
BRA:	67 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	16.7.2026 (Gyldig til 16.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	5	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Klostergata 44 B
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt med bakgrunn i alder på teglsteinspipe. Det er ikke gjort kjent om pipe er rehabiltert.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2026

Rapportdato
16.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Eline Solberg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Vegar Stubberud** 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



Informasjon om boligen

Adresse: **Klostergata 44 B, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	37	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1920**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er i andre etasje.
Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel.
Taket er et saltak og pulttak, og er tekket med betongstein og papp.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

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)
2. etasje	**67**	**62** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	73	67	6
Totalt m²	**73**	**67**	**6**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Tett ytterdør uten glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer ble byttet i 2020 og ytterdør ble byttet våren 2022.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass som ble byttet i 2020, samt en tett ytterdør uten glassfelt som ble byttet våren 2022. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader. Det er heller ikke registrert avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god stand i henhold til alder og forventet tilstand.

6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Det er skråtak og en lukket konstruksjon.	
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Takkonstruksjonen er et skråtak utført som en lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft, og er kun besiktiget utvendig fra bakken. Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det ble heller ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ventilering av konstruksjonen fremstår som tilfredsstillende.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille av trebjelkelag som er avrettet med avrettingsmasse i 2019.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt en skjevhet på stue på ca 4 mm.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og ble avrettet med avrettingsmasse i 2019. Det er målt en skjevhet i stuen på cirka 4 mm, noe som anses som lite og innenfor det som kan forventes for et bygg fra denne perioden. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei

Type pipe	Teglsteinspipe

Det er teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering	TG-2

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, og det er ikke montert ildsted. Pipen er ikke innkledd, og avstander mellom feie-/sotluke og brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved å ta i bruk pipen kan det ikke utelukkes at pipen må rehabilteres.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer, herunder koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat, og det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i normal og funksjonell stand.

Det er byttet benkeplate og vask/oppvaskkumme, samt koketopp i 2026.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Kommunepakke er ikke forelagt og lovlighet er derfor ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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 på 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?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Det er avløpsrør av plast inne i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er gjennomført arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene inne i leiligheten er utført i plast, og det er opplyst om arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Avløpsrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Det er vannrør av kobber med plastkappe.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og baderom.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannledninger fra byggeåret har nådd 15 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Vannrør passert 15 år = TG2

Oppsummering TG-2

Vannrørene er av kobber med plastkappe. Det er utført arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og baderom etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Deler av vannledningene har imidlertid passert 25 års alder, noe som gir usikkerhet om videre funksjon og økt risiko for lekkasjer. Med bakgrunn i alder bør det påregnes at anlegget etter hvert må vurderes utskiftet for å redusere faren for vannskader.

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.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap i garderobeskap i gang med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er utført el-kontroll av lokalt el-tilsyn i februar 2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det ble registrert noen avvik, som er rettet opp.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

El-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gangen. Det er utført el-kontroll av lokalt el-tilsyn i februar 2026, hvor det ble registrert noen avvik som er utbedret. Det foreligger dokumentasjon på utbedring av avvikene.

6.10 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**2019, ref tidligere salgsoppgave.**
Størrelse	**ca. 107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Det er etablert aquastopp.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2019 og har en kapasitet på ca. 107 liter. Berederen er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse i kjøkkenskap, hvor fundamenteringen ikke er kjent. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen, og alderen tilsier ikke usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig avtrekk fra boenheten og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering **TG-1**

Boenheten har naturlig ventilasjon med avtrekk, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Løsningen er tidstypisk for boligens byggeår og fungerer etter forutsetningene på befaringstidspunktet.

6.12 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på gulv med varme og flis på vegger. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset opp i 2012.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i normal og forventet stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er ikke fall på baderomsgulvet som tilfredsstiller dagens krav.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er belagt med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, da fallet ikke tilfredsstiller dagens krav. Utilstrekkelig fall medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk under dusjkabinettet.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremembran med ukjent utførsel.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Sluk er under dusjkabinett.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det forutsettes at dørterskel er utført riktig med membran. Det er ikke foretatt destruktivt inngrep for å sjekke dette.

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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membran på baderommet har passert halvparten av forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, og plastsluk plassert under dusjkabinett med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Membranen har passert halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og utførelse av tettesjikt og dørterskel er ikke verifisert. På grunn av alder må det påregnes at membranen kan svikte, med påfølgende fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rommet bør følges opp, og oppgradering av tettesjikt må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Baderommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er ikke påvist avvik ved kontroll med papirark.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking inn mot våtsone fra kjøkkenet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ved hulltakking ikke funnet avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking inn mot våtsone fra tilstøtende kjøkken. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets utførelse og faglige kvalitet ikke kan verifiseres, noe som gir usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

2. 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).

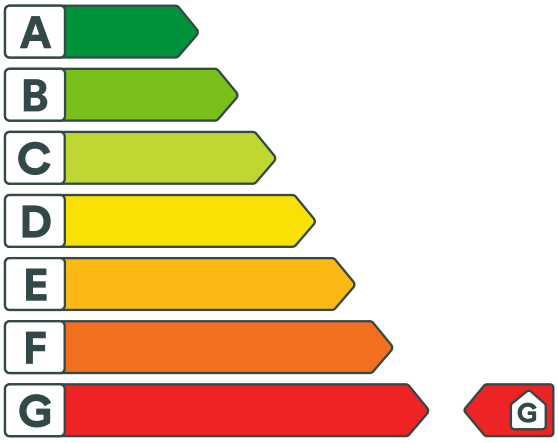
TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Klostergata 44B, 7030 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323573**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182207403**
Gårdsnummer **404**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **1920**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **581,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **607,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 303 kWh**

Klostergata 44B, 7030 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Klostergata 44B, 7030 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260261
Addresse	Klostergata 44 B		
Postnr.	7030	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Mari Eline Solberg		
Selgers navn	Vegar Stubberud		

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?

Februar 2020.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år, 3 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dekkes av borettslaget. Fremtind/Sparebank1, boligbygg borettslag og sameie

Polise/avtalenr.:

27457122

Våtrom

Initialer selger:
M E
V 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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Iht. forrige eiers egenerklæringsskjema ble det ved egeninnsats gjort noe arbeider på våtrom. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Bytte av spotter gjennom ElPartner (mars 2025)Bytte av vifte bad gjennom Norgeshus Nidarvoll Byggservice (september 2020).

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:

Sluttkontroll etter elektrikerarbeid mars 2025.

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

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

Vannlekkasje på bereder på kjøkken våren 2019. Skadene ble reparert og ny bereder med vannstopp ble installert via forrige eiers forsikring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forsikringssak.

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

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

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

Bytte av tak (januar 2022). Arbeidet ble gjort via borettslaget.

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:

Tilbudsbrev fra Profftak.

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

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

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:

Bytte av vindu soverom (2018): Heimdal Eiendomsservice. Bytte av alle andre vinduer (2020): Bolig Gruppen Bygg AS. Arbeidet ble gjort via borettslaget.

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:

Faktura og tilbudsbrev fra Heimdal Eiendomsservice og Bolig Gruppen Bygg AS.

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

Initialer selger:
M E
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Bytte av dimmer over stuebord (april 2026). Bytte av lysmarmatur og dimmer over kjøkken og spisebord (mars 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:

Sluttkontroll elektriker april 2026. Sluttkontroll elektriker mars 2025.

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

Av hvem?:

Tensio ved Eilen Veel Dehlin, februar 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. ElPartner utbedret avvikene mars 2025.

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

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

Bytte av vifte bad (se punkt under våtrom).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se punkt under våtrom.

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

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

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 31.07.2026

Signert av *Mari Eline Solberg*

Signert av *Vegar Stubberud*

Initialer selger:
M E
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for
Borettslaget Klostergt. 44 B

Org.nr.: 987 467 568

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Klostergt. 44 B gnr. 404 bnr. 37 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 6 andeler

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 1.000,-.

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

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

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere erververe andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Parkering

Parkering i garasje og parkeringsplasser på tomt følger angitte leiligheter. Fri parkering i gatene.

§ 5. Borett og bruksoverlating

§ 5-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5 – 2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 8-1 Felleskostnader

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

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

§ 8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 9 Styrets og dets vedtak

§ 9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

§ 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

§ 9-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

§ 10-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 10-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 10-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 10-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 12 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 12-11 Inhabilitet

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

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

§ 12-2 Taushetsplikt

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

§ 12-3 Mindretallsvern

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

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim den, ...

Borettslaget Klostergata 44 B

Protokoll ordinær generalforsamling 2026

Tid: torsdag 28. mai 2026 kl. 19:00
Sted: Digitalt møte via Zoom

Agenda for generalforsamlingen

1. Åpning av generalforsamlingen

- Generalforsamlingen ble åpnet av abdiserende styreleder Thomas Svenske.
- De fremmøtte var Tonje Davidsen, Normann Hope, Petter Nielsen Glad, Annette

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

– Innkalling og dagsorden ble godkjent

3. Valg av møteleder og én person til å undertegne protokollen

– Thomas Svenske ble valgt til møteleder
– Tonje Davidsen ble valgt til å skrive under protokollen.

4. Årsoppgjør

– Selskapets regnskap for 2025, styrets årsberetning samt revisors beretning ble gjennomgått. Resultatregnskap og balanse ble godkjent.

5. Godkjennelse av godtgjørelse til styrets medlemmer

– Ble vedtatt å fastholde 1000 kr godtgjørelse til styrets leder.

6. Godkjennelse av revisors honorar

– Generalforsamlingen godkjente godtgjørelse til revisors etter regning.

7. Valg til styret

– Tonje Davidsen ble valgt til ny styreleder
– Petter Nielsen Glad og Normann Hope ble valgt som styremedlemmer

8. Saker

– Normann Hope fremmet forslag om å investere i felles grill. Det ble vedtatt at vi kan gå til innkjøp av en grill med en budsjettpris på rundt 5000. Normann sørger for dette.
– Det ble fremmet forslag om å arrangere dugnad for å pusse ned og male vannbordet nederst på fasaden. Tidspunkt er planlagt til medio august når de fleste er til stede igjen. Nytt styre kaller inn når det nærmer seg. Tonje har meldt seg til å kjøpe maling. Normann har fargekoder og oversender.
– Det ble tatt opp at det er en feilmelding på brannsentralen. Nyinnsatt styreleder tar kontakt med Avarn for å avklare dette.

Thomas Svenske

Tonje Davidsen

BankID Qualified Signing
Svenske, Thomas
2026-05-05
BankID Qualified Signing
Stubberud, Vegar
2026-05-08
BankID Qualified Signing
Davidsen, Tonje
2026-05-10

Årsregnskap for

BORETTSLAGET KLOSTERGT. 44 B

987467568

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Utarbeidet av
Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS
Org.nr. 936 285 066

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Renter felleslån		126 592	95 820
Avdrag felleslån		41 513	49 752
Strøm parkering		-2 550	2 400
Inntekter fellesutgifter		267 292	253 992
Sum driftsinntekter		**432 847**	**401 964**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-1 000	-1 000
Kommunale avgifter og festeavgift		-95 803	-91 298
Vakthold/alarm		-10 185	-15 484
Lys og varme		-7 821	-7 804
Rep/vedl.hold bygninger	2	-40 514	-39 996
Regnskapshonorar	3	-50 688	-44 245
Revisjonshonorar	3	-20 670	-14 300
Forsikring		-32 478	-26 859
Bank- og kortgebyr		-5 606	-5 690
Annen driftskostnad		0	-469
Sum driftskostnader		**-264 766**	**-247 145**
Driftsresultat		**168 081**	**154 819**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-125 051	-130 489
Sum finanskostnader		**-125 051**	**-130 489**
Netto finans		**-125 051**	**-130 489**
Årsresultat		**43 029**	**24 330**
Overføringer			
Annen egenkapital	4	43 029	24 330
Sum overføringer		**43 029**	**24 330**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	9 070 000	9 070 000
Sum varige driftsmidler		**9 070 000**	**9 070 000**
Sum anleggsmidler		**9 070 000**	**9 070 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		14 635	11 989
Sum fordringer		**14 635**	**11 989**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4, 7	471 182	403 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**471 182**	**403 894**
Sum omløpsmidler		**485 817**	**415 883**
SUM EIENDELER		**9 555 817**	**9 485 883**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelsinnskudd		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		358 919	315 889
Sum opptjent egenkapital		**358 919**	**315 889**
Sum egenkapital		**364 919**	**321 889**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 8	2 058 193	2 102 596
Andre avsetninger for forpliktelser	2	143 319	103 323
Borettslagsinnskudd	5	6 940 000	6 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		**9 141 512**	**9 145 919**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 051	10 330
Annen kortsiktig gjeld		16 336	7 744
Sum kortsiktig gjeld		**49 386**	**18 074**
Sum gjeld		**9 190 899**	**9 163 993**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 555 817**	**9 485 883**

TRONDHEIM, 04.05.2026

Thomas Svenske styrets leder	Tonje Davidsen styremedlem	Vegar Stubberud styremedlem

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Ivareta andelseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 404, bnr 37 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av ehver art.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	1 000	1 000
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**1 000**	**1 000**

Mer om årsverk og lønn
Det er utbetalt kr 1 000 i godtgjørelse til styreleder i løpet av perioden.

Note 2 - Andre avsetninger for forpliktelser

	2025	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold 01.01.	103 323	63 327
Årets avsetning til vedlikehold	39 996	39 996
Bruk av vedlikeholdsfond	0	0
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12.	143 319	103 323

Borettslaget har i generalforsamlingen vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bunden bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning i vedlikeholdsfondet i regnskapet.

Benyttelse av midlene krever vedtak av borettslagets styre.

Note 3 - Regnskap- og revisjonshonorar

	2025	2024
Løpende regnskapsførsel	39 150	37 004
Bistand	4 251	750
Systemkostnad	7 288	6 491
Revisjon	20 670	14 300
Sum	**71 358**	**58 545**

Note 4 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler fra foregående år	397 809	374 381
Årets resultat	43 029	24 330
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-44 403	-40 898
Endring vedlikeholdsfond	39 996	39 996
Disponible midler pr 31.12.	**436 431**	**397 809**
Årets endring i disponible midler	38 622	23 428

	2025	2024
Omløpsmidler	470 799	409 494
Kortsiktig gjeld	-34 368	-11 685
Disponible midler pr 31.12.	**436 431**	**397 809**

Note 5 - Pantstillelser og garantier

Obligasjonslån	**2025**	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-2 058 193	-2 102 596
Borettsinnskudd	-6 940 000	-6 940 000
Sum	**-8 998 193**	**-9 042 596**

	2025	**2024**
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	9 070 000	9 070 000
Sum	**9 070 000**	**9 070 000**

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelse 01.01.2025	9 070 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	**9 070 000**
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	**9 070 000**

Note 7 - Bankinnskudd

	2025	**2024**
Bankinnskudd (frie midler)	327 863	300 571
Bankinnskudd (forbeholdt vedlikehold)	143 319	103 323
Sum	**471 182**	**403 894**

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse

Långiver	Oppr. lånebeløp	Restgjeld 31.12.2025	Betalt avdr. 2025	Gjeld m/forfall om over 5 år
DNB Bank	2 261 563	2 058 193	44 403	1 716 393

Nominell rentesats pr. 31.12.2025 er 5,65%.

Andelene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.
Gjeldende fordeling er som følger:

Andel	Areal	Fordeling felleslån
1	35	15%
2	34	14%
3	50	17%
4	43	16%
5	60	19%
6	63	19%
Sum	**285 kvm**	**100%**

Budsjett for BRL Klostergata 44 B

Andel	Kvm	Fordeling lån	Fellesgjeld per andel	Parkering	Driftskostn.	Avdrag	Renter	Budsjetterte fellesutgifter	Dagens fellesutgifter	Endr. i %
1	35	15 %	311 045		3 004	623	1 465	**5 091**	**4 837**	5 %
2	34	14 %	290 308	200	2 918	581	1 367	**5 066**	**4 669**	9 %
3	50	17 %	352 517		4 291	706	1 660	**6 657**	**6 389**	4 %
4	43	16 %	331 781		3 690	665	1 562	**5 917**	**5 653**	5 %
5	60	19 %	393 990	400	5 149	789	1 855	**8 193**	**7 351**	11 %
6	63	19 %	393 990	200	5 407	789	1 855	**8 251**	**7 587**	9 %
	285	**100 %**	**2 073 630**	**800**	**24 458**	**4 153**	**9 763**	**39 175**	**36 486**	7 %

Tgl. 1/8-1986

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede advokat Carl Flock på vegne av Chr. Lorck Schive og hustrus legat for kunstnere fester herved til Ingvar Kulvik, 231022-44311, så lenge han eier de bygninger som står på tomten, det nevnte legat tilhørende grunn

Klostergt. 44 B, Trondheim

på nedennevnte vilkår.

1. Festetiden er 80 - åtti - år regnet fra 1.6.1986.

2. Festeren betaler i årlig avgift kr. 1.078,- som betales hvert år innen 30. juni.

   Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene kreve festeavgiften regulert overensstemmende med § 14 i lov om tomtefeste av 30.mai 1976.

3. Utgifter i forbindelse med inngjerding av tomten påhviler i sin helhet festeren.

   Festeren plikter å bevare grunnen så ingen forandringer foretas i den uten grunneierens samtykke, samt å påse at intet uberettiget inngrep skjer i den.

4. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile grunnen.

5. Festeren besørger gaten og rennestenen foran tomten til en hver tid renholdt og vedlikeholdt, likesom han har å etterkomme mulige offentlige påbud i anledning grunnens bebyggelse.

6. Grunneieren har til en hver tid for festeavgiften med omkostninger 1.prioritets panterett i og realisasjonsrett over de på grunnen stående og oppførendes bygninger, samt i disses forsikringssum. I tilfelle betalingen av festeavgiften misligholdes har grunneieren rett til å sette pantet til offentlig auksjon. Hvis ellers noen av de anførte betingelser misligholdes er festet brutt.

7. Husene må ikke selges eller overdras før dette er tilkjennegitt grunneieren og den nye eier har ervervet festekontrakt på grunnen, ellers er overdragelsen ugyldig.

8. Festeren har ikke rett til å innløse tomten etter tomtefesteloven av 20. mai 1975 § 10, idet dette ikke er forenlig med bortfesterens rettsgrunnlag, jfr. tomtefestelovens § 10, 4.ledd, Chr. Lorck Schive og hustrus testament av 26.10.1878 og brev fra Kirke- og Undervisningsdepartementet av 1.7.1976.

9. Originalen av denne festekontrakt beholdes av festeren, mens en gjenpart beror hos grunneieren.

Trondheim, den 6. juni 1986.

Chr. Lorck Schive og hustrus legat

Carl Flock

Forretningsfører

Vi bekrefter at advokat Carl Flock, som er forretningsfører for Chr. Lorck Schive og hustrus legat, har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær.

Trondheim, den 6. juni 1986.

Navn

Personnr.: 240224

Adr.: Thv. Angells gt. 3

Navn

Personnr.: 2102Y0-46815

Adr.: Thv. Angells gt. 3

De i nærværende festekontrakt oppstilte vilkår, betingelser og forpliktelser vedtas.

Trondheim, den 6. juni 1986.

Ingvar Kulvik

Vi bekrefter at Ingvar Kulvik har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Trondheim, den 6. juni 1986.

Navn

Personnr.: 240224-27608

Adr.: Thv. Angells gt. 3

Navn

Personnr.: 2102Y0-46815

Adr.: Thv. Angells gt. 3

CHR. LORCK SCHIVE OG HUSTRUS LEGAT FOR KUNSTNERE

FORRETNINGSFØRER: GUNNAR GREGER HAGEN

Kong Inges gt. 3, 7051 Trondheim
Tlf. 73 93 65 39
Trondheim tinghus, tlf. 73 54 24 05/60
Fax: 73 54 24 84

Arthur Kalland og Sverre Nypan
Klostergt 44 B
7030 TRONDHEIM

Trondheim 29 juni 2000

REGULERING AV FESTEAVGIFT FOR FESTE NR 158

Festeavgiften vil pr 2001 ha stått uendret i 10 år eller mer, og er derfor moden for regulering.
Det gjelder fortsatt prisforskrifter om indeksregulering av festeavgifter basert på festekontrakter opprettet før 26 mai 1983. Deres kontrakt er opprettet senere.

Reguleringsbestemmelsen i Deres kontrakt viser til § 14 i tomtefesteloven av 30 mai 1975, der hovedregelen er at tomteverdien på reguleringstidspunktet er avgjørende.
Høyesterett presiserte i dom av 3 mars i år (Rt 2000 s 373) at reguleringsadgangen ikke er begrenset av endringen av tomteverdien i løpet av reguleringsperioden. Dette innebærer at bortfester ikke plikter å ta utgangspunkt i en avgift som tidligere har ligget for lavt i forhold til tomtens reelle verdi.

Legatet plikter - innenfor lovens rimelighetsbegrensning - å sørge for best mulig avkastning av tomteverdien til beste for bildende kunstnere i Norge, som er legatets formål.

Legatets ca 90 tomter varierer i størrelse fra noe under 70 m2 til noe under 900 m2.
De mindre tomtene er gjennomgående mer intensivt utnyttet for bebyggelse enn de større og vurderes å ha høyere verdi pr m2. Med dette utgangspunkt har legatet fordelt tomtene i ti prisgrupper.

De nye avgiftene gir 6 % avkastning basert på disse tomteverdiene:

1	tomt	- 75 m2	-	kr 50.000
2	"	75-100 "	-	" 58.300
3	"	100-125 "	-	" 66.700
4	"	125-175 "	-	" 83.300
5	"	175-225 "	-	" 100.000
6	"	225-300 "	-	" 125.000
7	"	300-400 "	-	" 150.000
8	"	400-550 "	-	" 175.000
9	"	550-700 "	-	" 200.000
10	"	700- "	-	" 233.300

Legatet antar at de reelle tomteverdier i dette området ligger vesentlig høyere, men ønsker å ha god margin til det urimelige.

Deres tomt er på 359,4 m2 og ny festeavgift fra og med avgiftsåret 2001 blir kr 9.000.

Det kan ellers opplyses at ny tomtefestelov, som ble vedtatt allerede 20 desember 1996, vil tre i kraft i løpet av kort tid.
De gjeldende prisforskrifter om avgiftsregulering for festekontrakter opprettet før 26 mai 1983 vil da bli opphevet. For å avdempe konsekvensene er det for disse eldre kontraktene vedtatt en bestemmelse om at årlig avgift for en festetomt på inntil 1000 m2 ikke kan reguleres høyere enn til kr 9.000. Dette grensebeløpet vil bli justert årlig.

Den som ønsker det og tar kontakt vil kunne få tilsendt kopi av de sentrale deler av det materiale om reguleringssituasjonen som legatets vurdering er basert på.

Med hilsen

Gunnar Greger Hagen

Kulturminnekartet

Trondheim	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Klostergata 44B 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

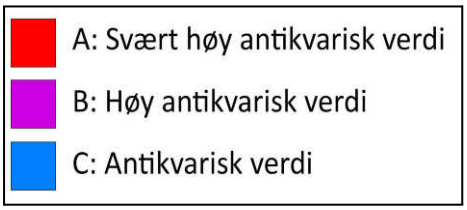
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

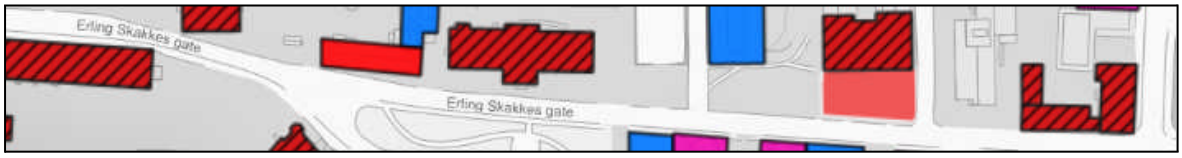
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

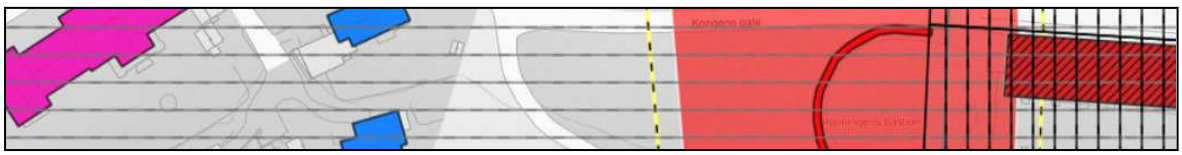
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

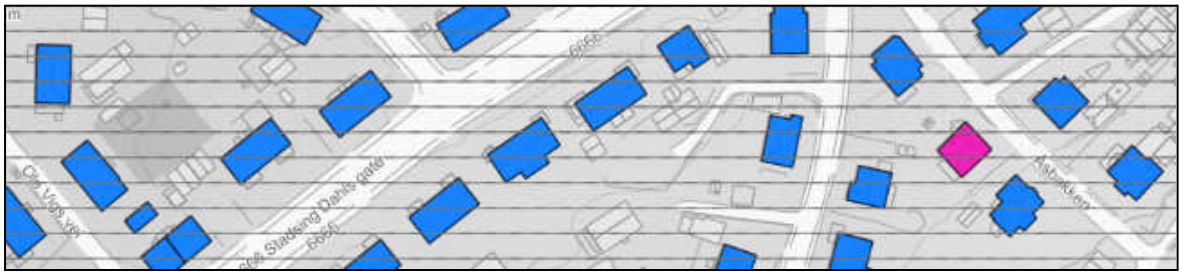
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

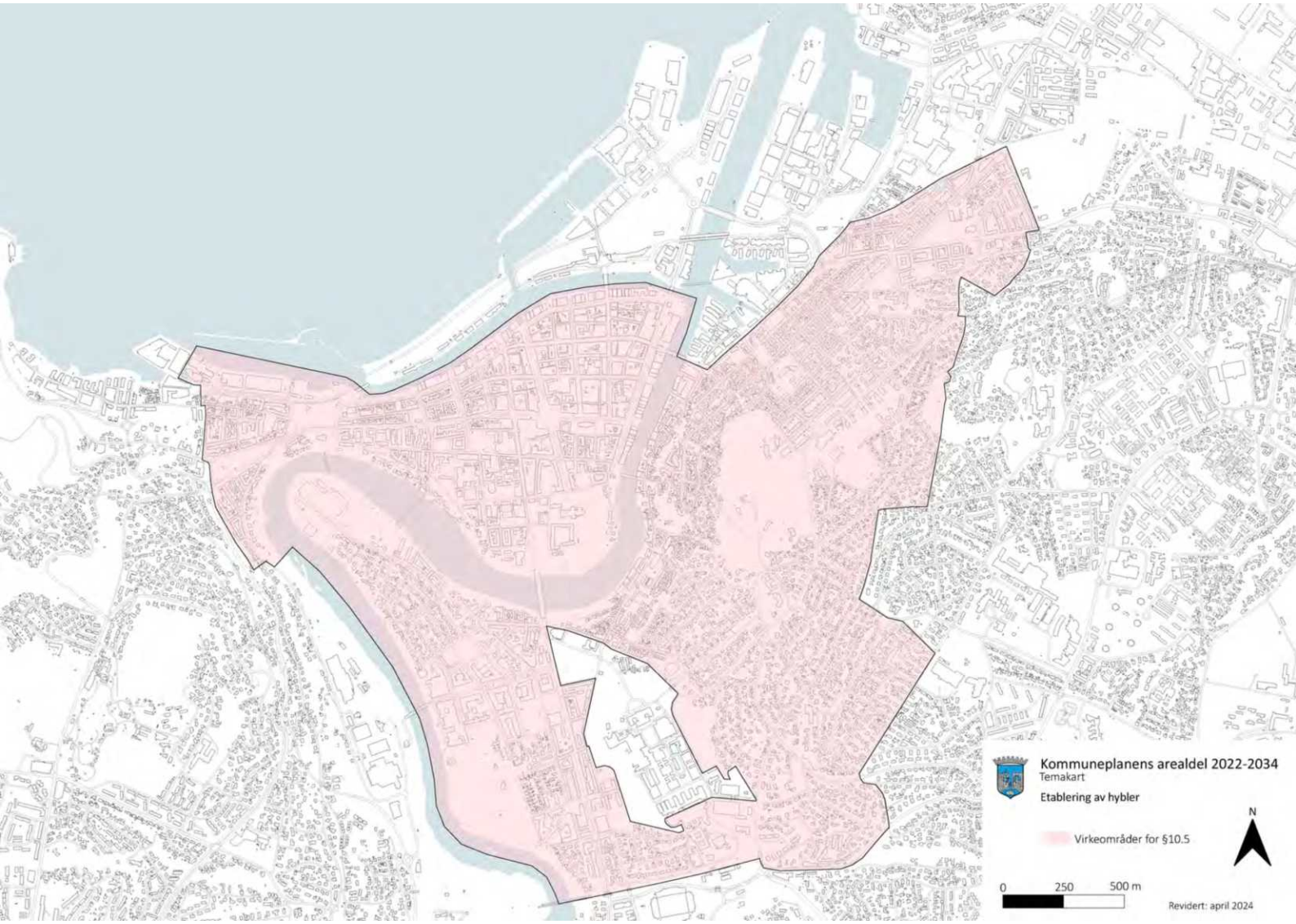
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.


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

Trondheim

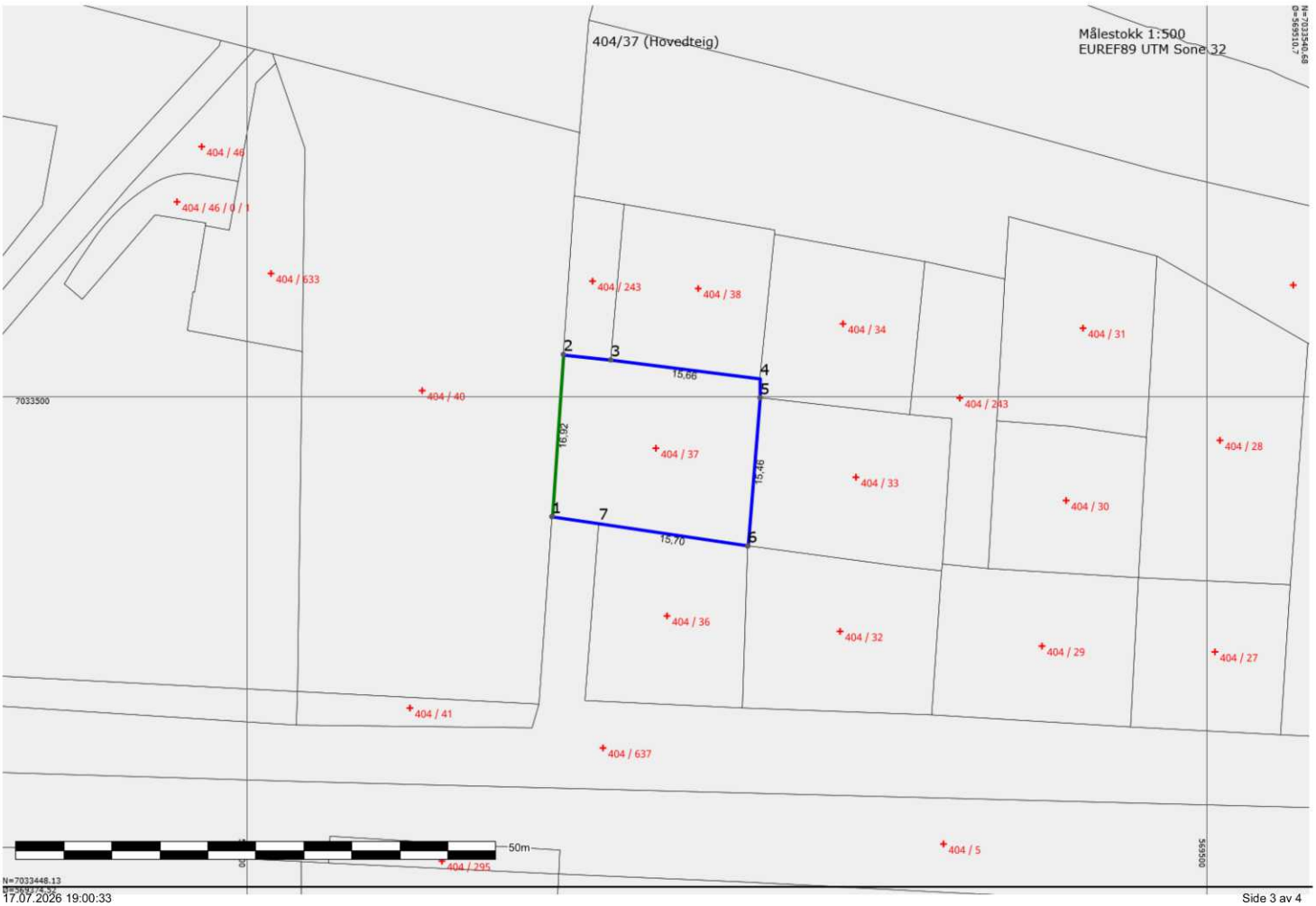
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**404**	**37**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 404/37
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
404 / 46
404 / 46 / 0 / 1
404 / 633
404 / 243
404 / 38
404 / 34
404 / 31
7033500
404 / 40
404 / 37
404 / 213
404 / 28
404 / 33
404 / 30
404 / 36
404 / 32
404 / 29
404 / 27
404 / 41
404 / 637
50m
404 / 5
404 / 295
N=7033448.13
17.07.2026 19:00:33


404/37 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
404 / 46
404 / 46 / 0 / 1
404 / 633
404 / 243
404 / 38
404 / 34
404 / 31
404 / 40
404 / 243
404 / 28
404 / 37
404 / 33
404 / 30
404 / 36
404 / 32
404 / 29
404 / 27
404 / 41
404 / 637
404 / 5
404 / 295
7033500
15,66
16,92
15,46
15,70
50m
N=7033448.13
17.07.2026 19:00:33

Areal og koordinater

Areal: 354,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033494,58 Øst: 569442,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033487,49	569431,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			16,92	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033504,37	569432,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			4,97	Ikke hjelpelinje		50	
3	7033503,79	569437,90	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			15,66	Ikke hjelpelinje		50	
4	7033501,86	569453,44	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,01	Ikke hjelpelinje		50	
5	7033499,85	569453,44	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			15,46	Ikke hjelpelinje		50	
6	7033484,44	569452,17	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			15,70	Ikke hjelpelinje		50	
7	7033486,82	569436,65	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			4,92	Ikke hjelpelinje		50	

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**404**	**37**	**0**	**0**	Klostergata 44B, 7030 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	354.81m^2
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	354.81m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	354.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0236a	Klostergata 46, 48, 56 og Schwachs gate1 (31.8.2000)	Felles avkjørsel	5.24m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20190025	Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3 (9.12.2021)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20180044	Planprogram for samlet campus i Trondheim
	5001 r20260013	Eirik Jarls gate 6

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20190007	Nordre del av Elgeseter gate

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 1910/14

Daniel Haugen
Klostergata 44B

N- 7030 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hildegunn Ohren	14/26552 oppgis ved alle henvendelser		03.06.2014

Klostergata 44 B, ferdigattest - tiltak for bruksendring av disponibelt rom til soverom

Byggested: **Klostergata 44 B** Gnr./Bnr.: **404/37**
Tiltakshaver: **Daniel Haugen**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.05.2014.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 1948/08.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/26552	03.06.2014

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hildegunn Ohren
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/26552	03.06.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1392/14

Anette Rudshaug
Klostergata 44b

N-7030 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	14/17584 oppgis ved alle henvendelser		23.04.2014

Klostergata 44 B, ferdigattest for bruksendring av disponibelt rom til soverom

Byggested: **Klostergata 44 B** Gnr./Bnr.: **404/37**
Bygningsnummer: **182207403**
Tiltakshaver: **Anette Rudshaug**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.04.2014.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 1247/14.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/17584	23.04.2014

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/17584	23.04.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1393/13

Byggmester Løkke AS
Bogaveien 20

N-7725 STEINKJER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	12/43137 Tidligere ref: FHK 12/36454 oppgis ved alle henvendelser	Jan Erik Løkke	23.04.2013

Klostergata 44 B, ferdigattest for fasadeendring - to vinduer i to soverom

Byggested: **Klostergata 44 B** Gnr./Bnr.: **404/37**
Bygningsnummer: **182207489**
Ansvarlig søker: **Byggmester Løkke AS**
Tiltakshaver: **Borettslaget Klostergata 44 B**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 21.04.2013.
Søknaden er komplettert 24.04.2013.

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

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

Det foreligger tegninger, mottatt 21.04.2013. Disse tegningene viser endringer som ikke vil utløse søknadsplikt.

Vi forutsetter at samsvarserklæringer foreligger hos ansvarlig søker og kan framvises ved eventuelt tilsyn.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3847/12.
Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/43137	23.04.2013

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama López
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Borettslaget Klostergata 44 B, Klostergata 44 B, 7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/43137	23.04.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Postadresse: Sluppenvegen 18, 7037 Trondheim
Telefon: 72 54 76 00
E-post: feier@tbrt.no

Dato: 20.07.2026

Opplysninger om pipe/ ildsted

Manglende informasjon

Gnr:	**404**	Bnr:	**37**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Vi har ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.	☒

KOMMUNAL INFORMASJON **21.07.2026**

ORDRENR: **1226835**

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**404**	**Bnr:**	**37**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:							

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner):

6 230,- i juni 2026
5 623,- i mai 2026
5 623,- i april 2026
12 147,- i mars 2026
2 107,- i februar 2026
2 107,- i januar 2026
6 411,- i desember 2025
5 825,- i november 2025
5 825,- i oktober 2025
6 411,- i september 2025
5 825,- i august 2025
5 825,- i juli 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

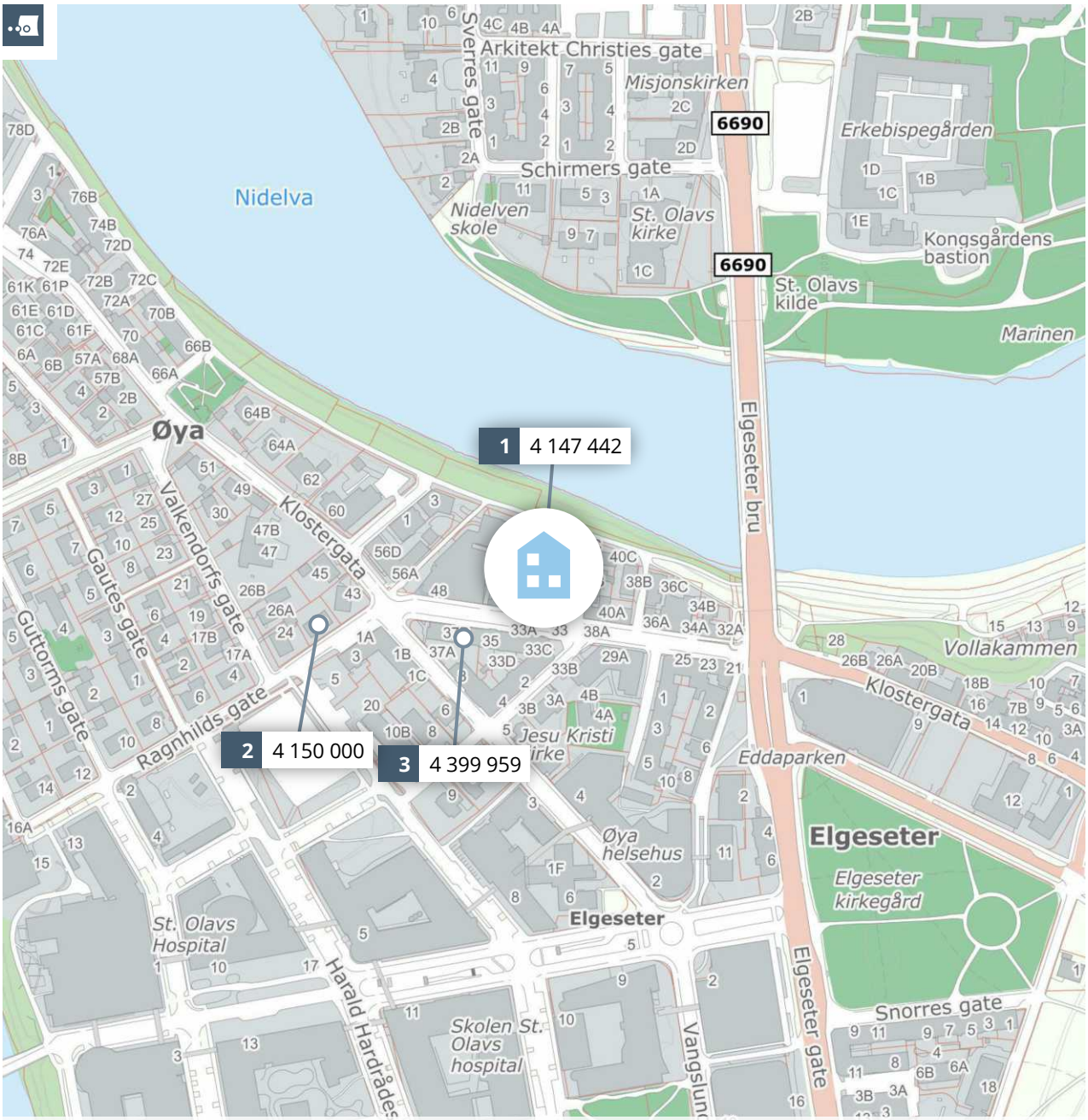
Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.



Meglers verdivurdering

KLOSTERGATA 44 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 03.08.2026

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: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klostergata 44 B, 7030 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 404 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SANNAN

Verdivurdert til

3 890 000

393 990	4 283 990	69 097
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	8 052
Formue	104 178
Soverom	2
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klostergata 44 B 50 m² 1925 - etg 3 sov			11.06.2025	3 790 000	**3 790 000**	357 442	4 147 442	**82 949**
2	Ragnhilds gate 2 60 m² 1935 2. etg 2 sov			08.01.2026	4 090 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**69 167**
3	Klostergata 37 A 72 m² 1962 2. etg 2 sov			18.03.2026	4 450 000	**4 363 000**	36 959	4 399 959	**61 111**

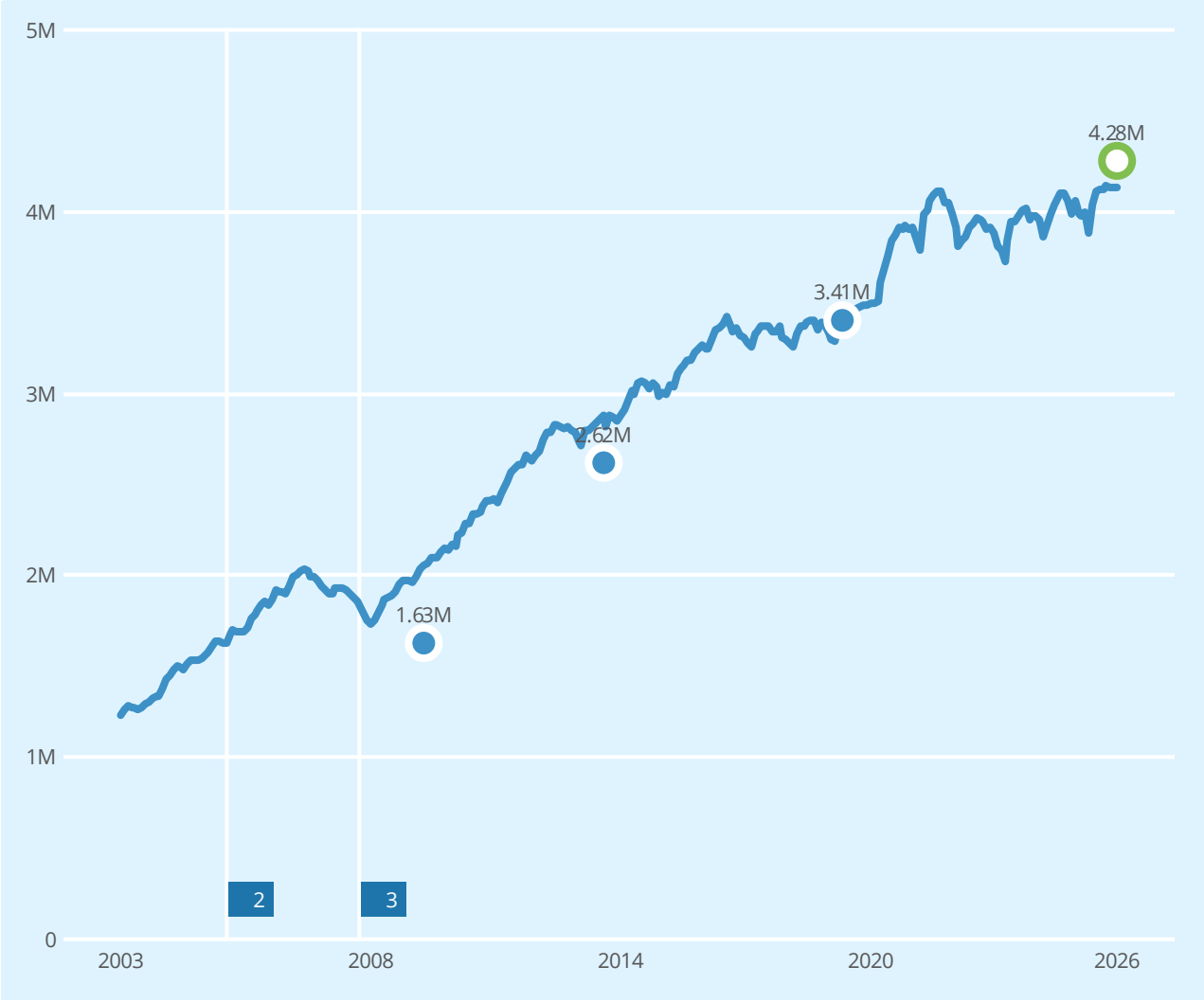
Luftig og innbydende 3-roms leilighet på populære Øya, med nærhet til alt av hverdagslige servicetilbud. Her får du en leilighet som er oppgradert i senere år, samtidig er den godt ivaretatt. Leiligheten ligger i ei blindgate uten gjennomtrafikk, og tilbaketrukken fra de travle gatene. Her har du Nidelva et steinkast fra ytterdøra, og alt byen har å by på.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.11.2023		30.11.2023	-	1 800 000	-	1 800 000	4
23.01.2020	07.02.2020	29.04.2020	2 990 000	3 050 000	355 750	3 405 750	
04.06.2014	13.06.2014	11.07.2014	2 090 000	2 220 000	403 557	2 623 557	
22.10.2009	26.03.2010	02.07.2010	1 320 000	1 220 000	413 333	1 633 333	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i SANNAN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 491 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i SANNAN grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

3.9M
3 809 000 Prisantydning i snitt
3 757 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 097 Klostergata 44 B Totalpris 4 283 990
68 522 SANNAN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

64 393 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klostergata 44 B, 7030 Trondheim
Gnr. 404, Bnr. 37, andelsnr. 6 i BORETTSLAGET KLOSTERGATA 44 B,
Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260261

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@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.
