PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KLEISTS GATE 8

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251074

Selger 1 navn
Victoria Østerlie Zahl

Gateadresse
Kleists gate 8

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7018

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251074

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade fra leiligheten over i 2021 etter rørarbeid (har blitt fikset). Noen tilfeller med lukt på badet (sluk, tilbakeslag, tidvis pga gammel ventilasjonsanlegg).

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En gang i 2024, utbedret av rørlegger og ikke skjedd siden

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget har blitt befart flere ganger av Hamstad

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251074

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251074

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Zahl	11260f1c053c39000fd3a3 8adced5ebbd3e47d09	16.07.2025 19:38:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251074

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kleists gate 8

7018 TRONDHEIM

5001/416/8/86/0/0

Rapportdato

04.08.2025

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	4
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 09.07.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS
Travbaneveien 1
7044 Trondheim
+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Kleists gate 8 , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/416/8/86/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1978

Tomt: 1 148.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Victoria Zahl

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Seksjonert boenhet i boligblokk av betong/elementer. Boligen ligger i 2. etasje med annen boenhet i underliggende etasje. Bygget har grunnmur med støpt betonggulv i kjeller/sokkel. Isolerte ytter vegger, etasjeskillere av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje sett bort fra veggplater på badet. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold (sett bort fra badet). Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

2. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
43 m^2	5 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.	Loftbod		

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

BRA
48 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Sjakt på bad er inkludert i BRA. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 43 m2 / S-Rom: 0 m2

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran på rommet (våtromsplatene) har skader som gjør tettheten usikker. Sluket har fagmessig utførelse på tetting.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone, men fuktmålingen gav ingen direkte utslag for fukt.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Mangler silikon mellom benkeplate og vegg på venstre side mot soverom. TG 2 gis på bakgrunn av ventilator med kullfilter og noe mindre slitasje på innredning.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, samt manglende ventilering av øvrige rom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Løs laminat på våtromspanelet ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Dette gjelder nedre del mot sjakt i dusjsonen. Videre er det registrert bom under flis som vil si at flisene på gulvet har delvis løsnet fra flislimet. Dette gjelder området rundt sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.07.2025

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 16.03.1976

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Videre er bedaromsplatene i dusjsonen fuktskadet mot sjakt. Ukjent årsak.

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt lokalt i dusjsonen. Øvrige gulvflater er tilnærmet flatt.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Løs laminat på våtromspanelet ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Dette gjelder nedre del mot sjakt i dusjsonen. Videre er det registrert bom under flis som vil si at flisene på gulvet har delvis løsnet fra flislimet. Dette gjelder området rundt sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Membran på rommet (våtromsplatene) har skader som gjør tettheten usikker. Sluket har fagmessig utførelse på tetting.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig grunnet plassering av kjøkken bad dusj/sluk.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone, men fuktmålingen gav ingen direkte utslag for fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtromsplatene med skader anbefales byttet, og flis på gulv utbedres.

---

4 Øvrige rom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.
Manglende ventilasjon på soverom.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Mangler silikon mellom benkeplate og vegg på venstre side mot soverom.

TG 2 gis på bakgrunn av ventilator med kullfilter og noe mindre slitasje på innredning.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, samt manglende ventilering av øvrige rom.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at det etableres ventiler for friskluft på soverom/stue. Dette er tiltak som må tas opp med evt styre for godkjenning.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

Levetid:

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

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke etablert bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

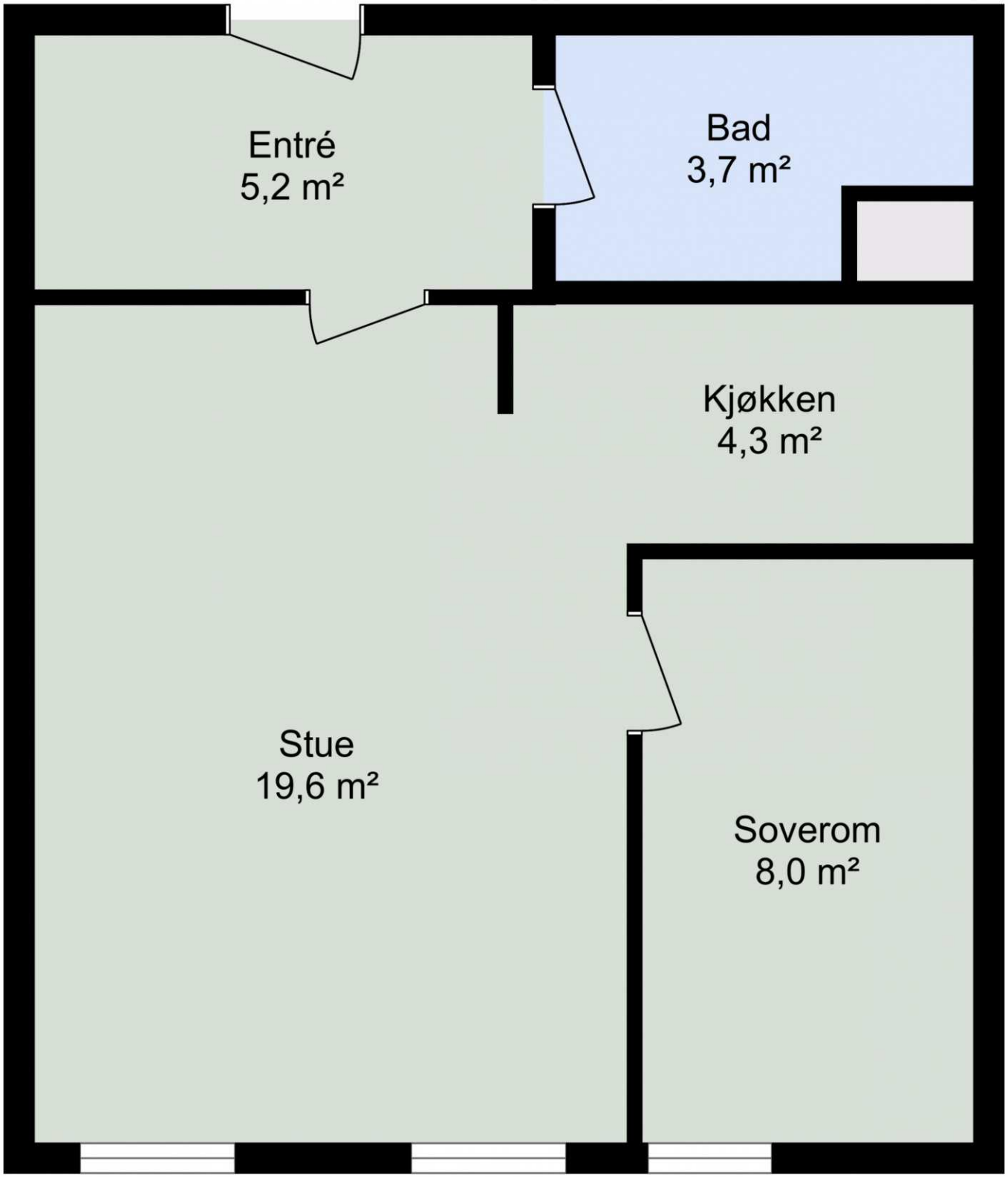
Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

KLEISTS GATE 8 - 5001/416/8/86/0/0

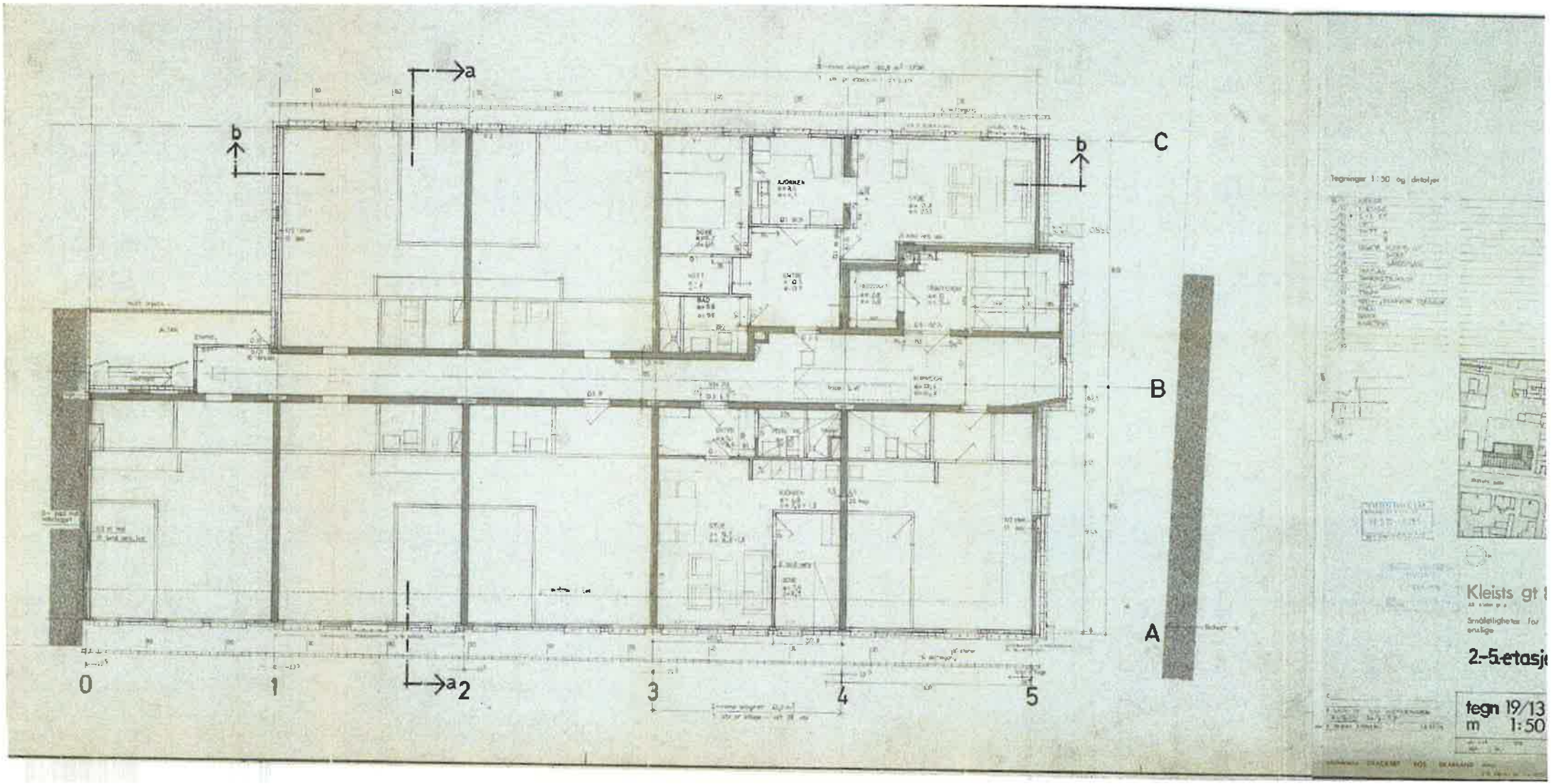
Bilde



Kleist gate 8
2. Etasje



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



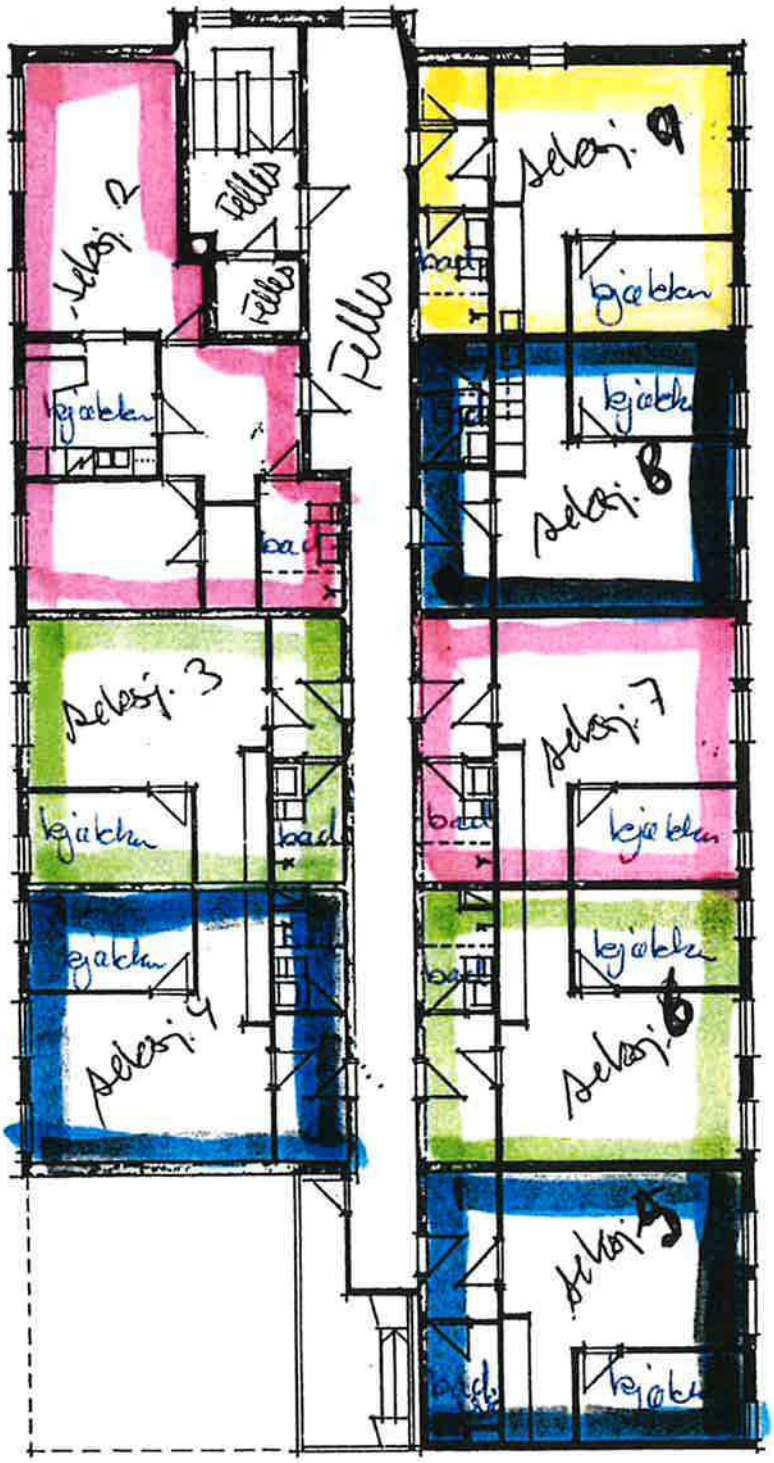
Tegninger 1:50 og detaljer

Kleists gt

2.-5.etasje

tegn 19/13
m 1:50

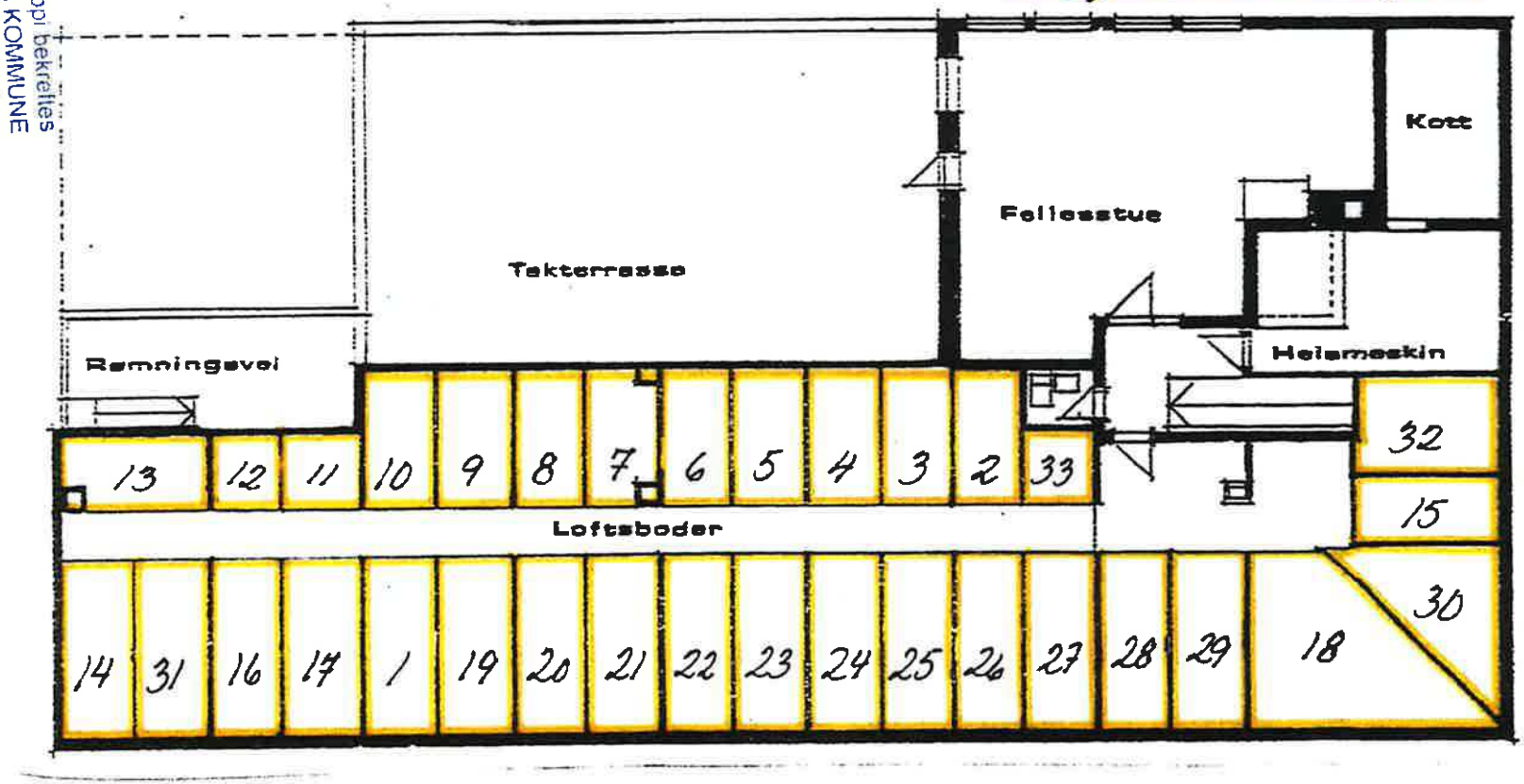
Kleastrat 8 2 etg



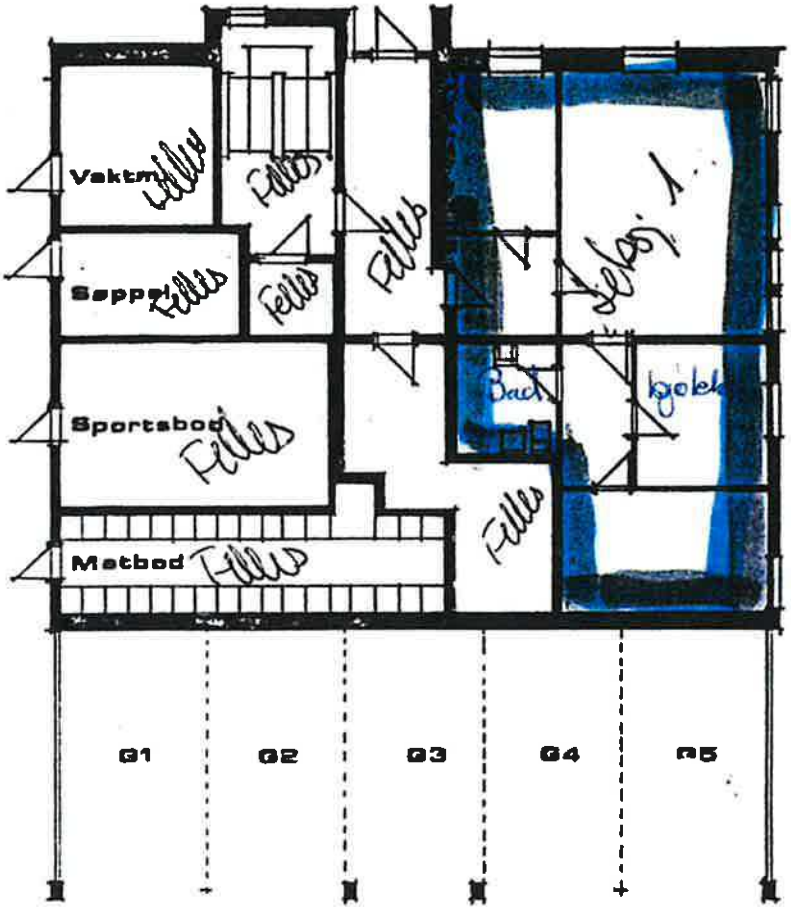
~~Tomteseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 416 Bnr. 86
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

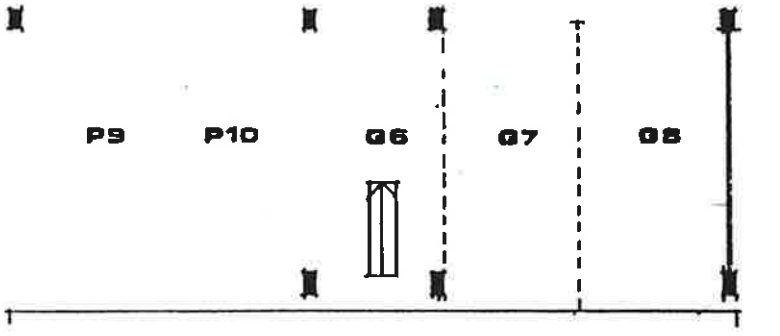
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan Loft



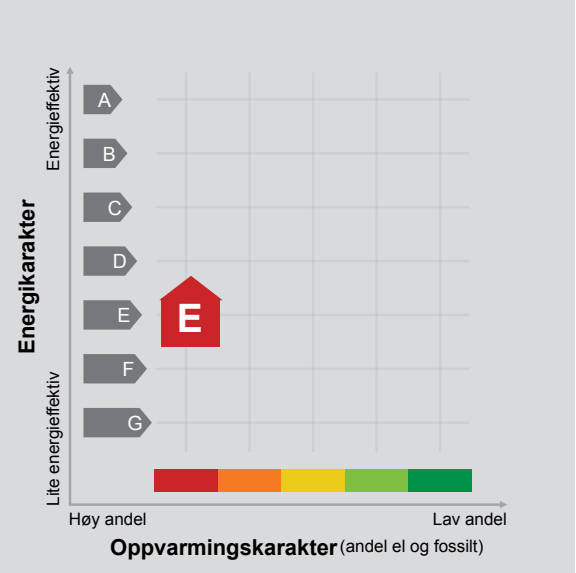
Kjørefelt



Kleiveg 8
PLAN 1. ETG.

ENERGIATTEST

Adresse	Kleists gate 8
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182160024
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-144825
Dato	08.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

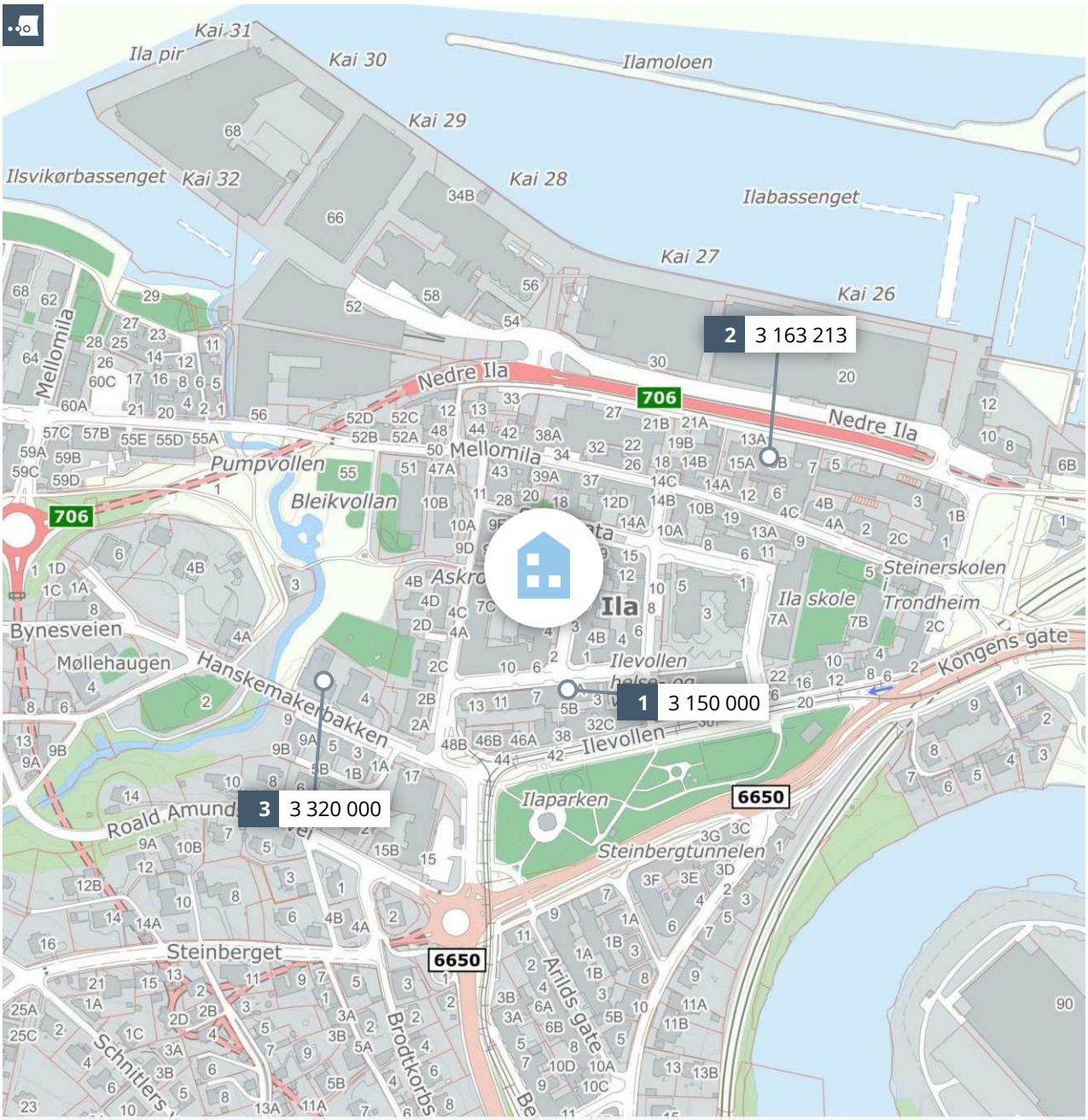
Tiltak 18: Montering tetningslister

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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Meglers verdivurdering

KLEISTS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 06.08.2025

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kleists gate 8, 7018 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 416 BNR 86 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

2 890 000

100 867	2 990 867	69 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	4 013
Formue	38 096
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Abelsborg gate 5 A 66 m² 1920 1. etg 2 sov	18.06.2025	3 290 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**47 727**
2 Nedre Ila 9 B 46 m² 2007 3. etg 1 sov	05.08.2025	2 650 000	**2 650 000**	513 213	3 163 213	**68 766**
3 Hanskemakerbakken 6 40 m² 2016 3. etg 1 sov	24.06.2025	3 270 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**83 000**

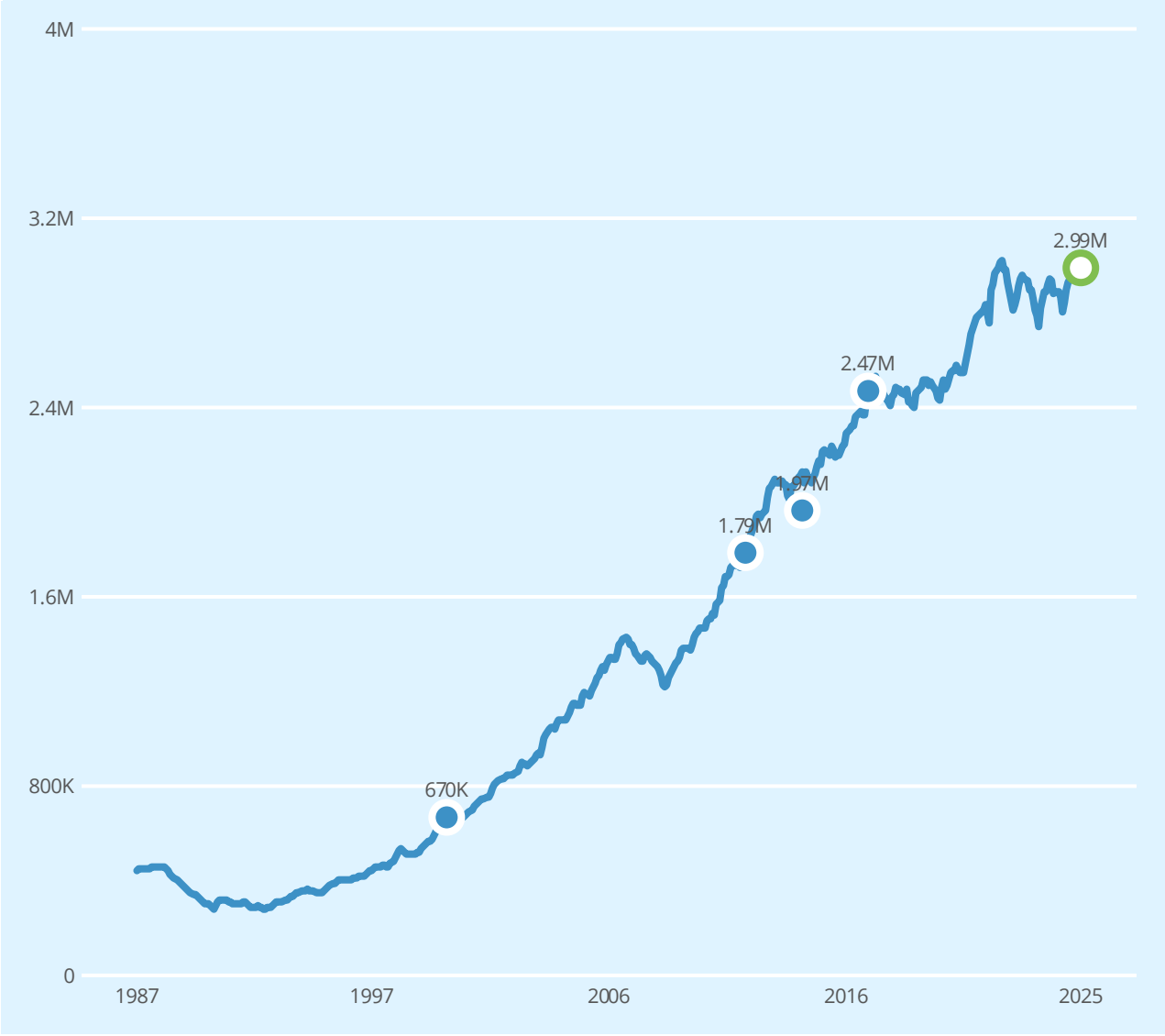
Flott og sentral 2-romsleilighet

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

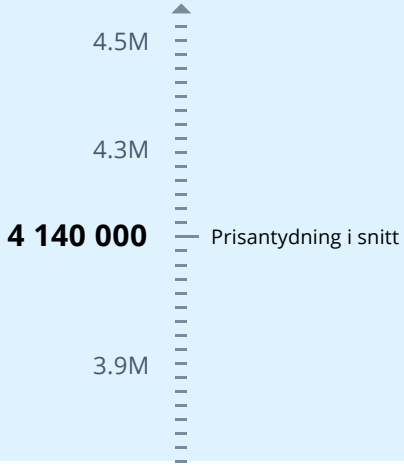
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.02.2017	23.02.2017	18.05.2017	2 190 000	2 390 000	77 347	2 467 347	
27.12.2013	12.06.2014	22.07.2014	1 890 000	1 890 000	78 882	1 968 882	
29.02.2012	13.03.2012	04.04.2012	1 790 000	1 750 000	39 589	1 789 589	
09.03.2000		09.03.2000	-	670 000	-	670 000	
15.08.1988		15.08.1988	-	350 000	-	350 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

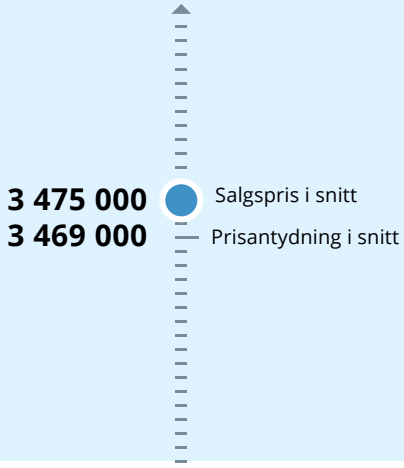
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 3 mnd

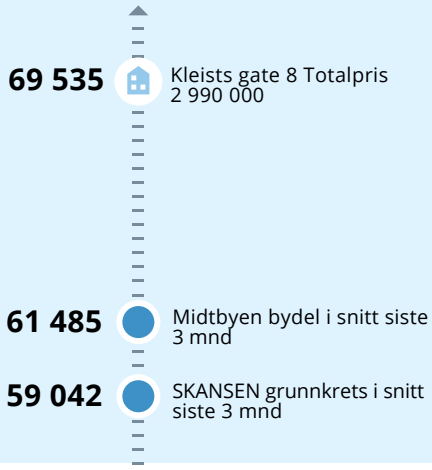
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164251074
elisabeth.maudal.leth-olsen@privatmegleren.no

Trondheim, 11.07.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Kleists Gt. 8
Organisasjonsnr:	994047442
Gårds/bruksnr.:	416/86
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenr:	5586964

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Maria Hauffen Rydning
E-post:	maria@rydningholding.no
Tlf:	98418947

Lån:

Låne ID:	**Lån1**
Beskrivelse:	Lån1 Handelsbanken Avdrag brøk
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	7,55 %
Dato for Innfrielse:	31.12.2038
Terminer pr. år:	2
Avdragsfrihet:	Nei

Låne ID:	**Lån2**
Beskrivelse:	Lån2 Handelsbanken Avdragsfritt brøk
Type lån:	Serielån
Gjeldende nom. Rente:	7,55 %
Dato for Innfrielse:	31.12.2038
Terminer pr. år:	2
Avdragsfrihet:	Avdragsfrihet i perioden 01.01.2021 - 31.12.2038

Låne ID:	**Lån3**
Beskrivelse:	Lån3 Handelsbanken Avdrag likt
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	7,55 %
Dato for Innfrielse:	31.12.2038
Terminer pr. år:	2
Avdragsfrihet:	Nei

Sameiets totale restgjeld p.t.: 3 539 147,00.
Seksjonen totale restgjeld p.t.:100 866,59.

Seksjon:

Eier:	Zahl, Victoria Østerlie
Seksjonsnummer:	8
Adresse:	Kleists gate 8, 7018 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	102 823
Andel formue pr 31.12.2024	38 096

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 4 013 fordelt på følgende poster:

Renter lån 2	233,00
Avdrag lån 3	125,00
Renter lån 3	152,00
Avdrag lån 1	233,00
Renter lån 1	282,00
Kommunikasjonspakke	452,00
Felleskostnader brøkfordelt	2 536,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Sameiet har 12 utvendige felles parkeringsplasser. Se parkeringsvedlegg for ytterligere informasjon. Ta kontakt med styret ang. parkeringsbevis. Det er oppstillingsplass for sykler ute samt i fellesrom i 1. etg. Egen inngang fra uteområdet. Den enkelte seksjonseier har tinglyst tilleggsareal på loftsbod. Det er også tildelt bod i fellesareal i 1.etg. Egen inngang fra uteområde.

Info:

Sameiet har felles loftstue som kan brukes etter avtale med styret. Sameiet har felles takterrasse der styret setter ut møbler/solsenger om sommeren. Det ble i 2013 satt inn ny heis og skiftet ut calling-anlegg i blokka.

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.290 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Kirsti Sandstad
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

VEDTEKTER FOR SAMEIET KLEISTS GT. 8

Vedtatt på ordinært årsmøte den 29. april 2010
Sist endret på Ordinært Årsmøte den 17.03.2021

Vedlegg: særskilte vedtekter for parkering

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Kleists gate 8. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 416, bnr. 86 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 33 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesarealet inkluderer samtlige ganger, vaskerom, søppelrom, fellesleilighet med takterrasse, uteareal, parkeringsplasser, kjellerbod og vaktmesterbod.

Den enkelte seksjonseier har tinglyst tilleggsareal på loftsbod. Denne endrer ikke eierbrøkens størrelse.

Nærmere bestemmelser om bruk av fellesleilighet og takterrasse fastsettes i husordensreglene.

3. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Juridiske personer kan erverve eierseksjoner. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene kan bare benyttes i samsvar med formålet, som er bolig, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Pensjonatdrift eller total hybelutleie av eierandelen er ikke tillatt. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindrer den bruk som er avtalt, eller forutsatt.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på
sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til
dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving
av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for riktig bruk av avfallsrommet. Avfallsrommet skal kun benyttes til restavfall som kastes i oppsatte avfallsdunker. Det er strengt forbudt å kaste papp eller annet avfall på utsiden av oppsatte avfallsdunker. Dersom dette ikke overholdes, vil søppelet fjernes på seksjonseierens regning og kostnad, samt et administrasjonsgebyr på 1000 kr.

9. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

10. PARKERING

Sameiet har en fellesseksjon med parkeringsplasser. Bruken av denne reguleres av de særskilte vedtekter for parkering (vedlegg 1)

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges.

12. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder

seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne
og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell

revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og
for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

17. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne
valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver. Styret gir instruks for forretningsfører, fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

20. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret påser at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Om det oppstår følgeskader på en bruksenhet som skyldes uaktsomhet fra en annen seksjonseier skal den uaktsomme seksjonseieren betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte seksjonseier er pliktig til å
påse at hans bruksenhet til en hver tid er dekket av brann- og innboforsikring. Styret kan kreve at seksjonseieren dokumenterer at hans bruksenhet er forsikret på betryggende måte.

Unnlatelse av å tegne innboforsikring på den enkelte bruksenhet anses som mislighold fra

seksjonseiernes side.

22. BRANNSIKKERHET

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje på sameiets uteområde på bakkeplan, grilling på takterrassen er ikke tillatt. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

23. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge
vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen
eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,
kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

26. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET KLEISTS GT. 8

INNHOLD:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg ..... s	2
2.	Bruk av bolig ..... s.	3
3.	Dyrehold ..... s.	3
4.	Søppel og dugnad ..... s.	3
5.	Parkering og fjerning av gjenstander ..... s.	4
6.	Ansvar ..... s.	4
7.	Diverse ..... s.	4

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal sikre de som bor i huset, orden, ro og hygge i hjemmet. Disse husordensregler er ikke utarbeidet for å legge unødig plikter på seksjonseierne. De tar sikte på å skape en viss orden i et boforhold som består av mange mennesker og i gjøre dette boforholdet så trivelig som mulig.

Vedtatt av sameiermøtet: 08.04.2014

BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Søppel, sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares utenfor seksjonseieres dør. Besøkende eller beboere med barnevogn skal sette disse under trappen i 1. etg eller inn til venstre i 2., 3., 4. eller 5. etg. ved vindu.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

1.8 Beboer plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

1.9 Grilling ute på fellesareal skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det er forbud mot å grille på sameiets felles takterrasse.

1.10 Kasting av sigarettstumper, snus, fyrstikker, tyggegummi, papir o.l. skal ikke forekomme i hall, korridorer, trapper eller heis.

1.11 Vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy slik at det er synlig utenfra. Ingen må finne på å riste tøy eller gulvmatter i trappeganger, korridorer eller hall. Lufting og risting av dyner, tepper og lignende skal foregå på terrasse i hver etasje.

1.12 Hovedinngangen og andre ytterdører skal alltid være låst.

1.13 Fellesrom i 6. etg er for beboernes felles bruk. Rommet kan reserveres den enkelte seksjon ved spesielle anledninger (fødselsdager, arrangement o.l). Avtale herom treffes med sameiestyret. Rommet skal til en hver tid være ryddig og pent. Rommet skal brukes fornuftig og skikkelig. Skader som eventuelt skulle oppstå på grunn av uforstand eller hærverk forbeholdes inndekket av gjerningsmannen – eller hvis denne ikke oppspores blir utgiftene fordelt seksjonseierne. Når rommet forlates må beboerne som brukte rommet forvisse seg om at vinduer og dør til fellesveranda er skikkelig lukket, at lyset er slukket, samt at ingen møbler står ute på verandaen.

2 BRUK AV BOLIG

2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. Klokkeslett for alminnelig nattero på lørdager er satt til 24. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås.

2.3 Snekring, banking, boring o.l. skal kun finne sted i følgende tidsrom:

Mandag – Fredag:	kl.08.00 - 20.00
Lørdag:	kl.10.00 - 18 00
Søndag:	kl.12.00 - 18.00

2.4 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer og styret varsles i god tid på forhånd.

2.5 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking og lignende.

2.6 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna eventuelle sandkasser og lekeplasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer. Søppel skal ikke oppbevares utenfor hver enkelt dør, men kastes i søppelrom umiddelbart

4.2 Styret kan beslutte å holde felles dugnader i sameiet. Innkalling skal skje med to ukers skriftlig varsel. Oppslagstavle kan også bli brukt til å informere om dugnadsdato og tidspunkt.

4.3 Ved utleie av boenhet plikter leietaker å delta på dugnader i sameiet.

5 PARKERING OG FJERNING AV KJØRETØY OG GJENSTANDER

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Der er ikke tillat å parkere utenfor sameiets inngangsdør da dette kan hindre tilgang for utrykningskjøretøyer.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander: Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy eller gjenstand skal fjernes fra sameiets fellesareal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

1: Varsel om at kjøretøyet eller gjenstand ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet eller gjenstanden, samt på alle oppslagstavler og postkasser.

2: Dersom kjøretøyet eller gjenstanden ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet eller fjerning av gjenstanden for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand, leietakere, besøk og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Gjentatte brudd på ovennevnte regler, som fører til klage fra styret eller andre eiere, kan betraktes som misligholdelse av sameievedtektene.

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier eller beboer som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

7.5 Husordensreglene kan endres av styret dersom styret ser det nødvendig med en endring. Reglene skal da sendes på nytt til seksjonseierne og beboerne.

SÆRSKILTE VEDTEKTER FOR PARKERING
SAMEIET KLEISTS GT. 8

Vedtatt den 29. april 2010
Endret den 8. april 2013

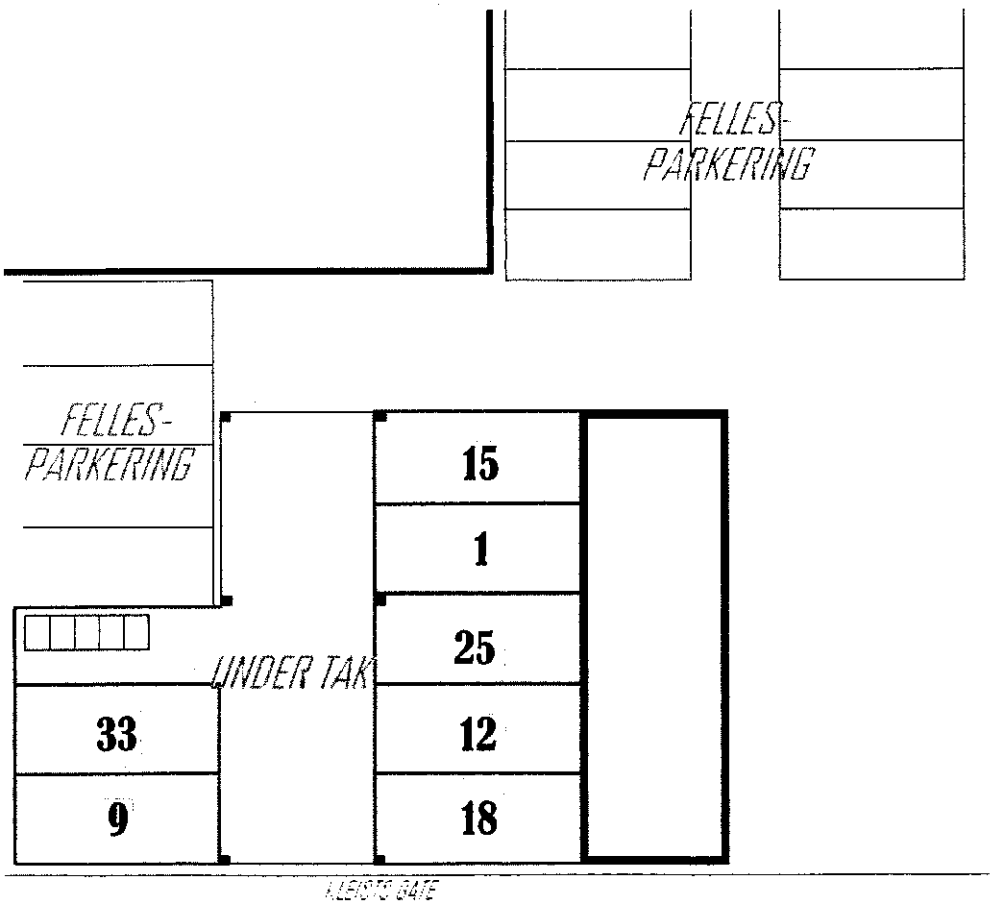
§ 1 Sameiet har en fellesseksjon med parkeringsplasser. Denne består av én del under tak forbeholdt spesifikke leiligheter, og den resterende delen som er fellesparkering tilgjengelig for samtlige beboere.

§ 2 Eksklusiv bruksrett til plassene under tak er tildelt seksjon 1, 9, 12, 15, 18, 25 og 33. Plassene følger den enkelte seksjon og kan ikke omsettes frittstående. Plassene kan leies ut til andre.

§3 Fellesparkeringsplassene kan benyttes av beboere som har parkeringsbevis. Fellesparkeringsplassene kan ikke leies ut til andre.

§4 Parkeringsbevis utstedes av styret.

§5 Bruk av parkeringsplassene som medfører ulemper for andre sameiere er ikke tillatt. Eksempel på bruk som medfører ulempe er parkering av lastebil og traktor, eller langtidsparkering av tilhenger.



bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KLEISTS GT. 8

Tid: 19.03.2025 – kl. 17:30
Sted: Kjøpmannsgata 52 – Bonitas` lokaler

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisjonsberetning. Denne vil fremlegges i møtet.
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) **Valg – det skal velges:**

Styreleder for 2 år	På valg Maria Hauffen Rydning
Styremedlem for 2 år	På valg Ksenia Samareva
Varamedlem for 1 år	På valg Runar Dahl

Etter årsmøtet vil det avholdes et beboermøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 10.03.2025
SAMEIET KLEISTS GT. 8
for styret

Sameiet Kleists Gt. 8

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Kleists Gt. 8 Org.nr. 994047442

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Kleists Gt. 8

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader rentedel lån1		239 868	182 892	235 398	220 980
Felleskostnader rentedel lån3		66 924	52 668	71 595	60 180
Felleskostnader avdrag lån1		94 224	108 804	94 212	99 761
Felleskostnader avdrag lån3		47 124	54 648	46 931	49 634
Felleskostnader drift		1 012 644	896 148	1 012 635	1 086 335
Kabel TV		183 744	151 272	183 863	178 948
Andre inntekter	1	1 753	10	0	0
Sum inntekter		**1 646 281**	**1 446 442**	**1 644 634**	**1 695 838**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	39 935	39 935	39 935	39 935
Drifts- og serviceavtaler	3	172 830	128 340	131 800	157 600
Forretningsførsel	4	79 685	76 035	81 700	85 700
Revisjon	5	12 746	8 250	8 700	8 700
Forsikring		152 611	133 037	159 500	146 300
Strøm		121 866	130 925	150 000	150 000
Renhold		67 823	64 173	69 100	73 100
Kabel-TV		178 948	170 397	183 863	178 948
Vedlikehold	6	73 373	95 522	131 000	184 000
Vedlikeholdsavsetning	13	200 000	200 000	200 000	200 000
Kontorkostnader		9 426	5 945	9 400	11 000
Andre kostnader	7	9 583	11 955	11 500	10 000
Avskrivinger		20 130	20 130	20 000	20 000
Avdrag		0	0	0	49 634
Sum kostnader		**1 138 956**	**1 084 643**	**1 196 498**	**1 314 917**
Driftsresultat		**507 325**	**361 799**	**448 136**	**380 921**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		62 215	41 504	0	0
Rentekostnader		284 446	257 626	306 993	281 160
Sum finans	8	**-222 231**	**-216 122**	**-306 993**	**-281 160**
Resultat	15	**285 095**	**145 677**	**141 143**	**99 761**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		285 095	145 677	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Kleists Gt. 8

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler		469 708	489 839
Sum anleggsmidler	**9**	**469 708**	**489 839**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 788	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 900	44 737
Sum fordringer	**10**	**47 688**	**44 737**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**1 455 235**	**1 045 789**
Sum omløpsmidler		**1 502 923**	**1 090 526**
Sum eiendeler		**1 972 632**	**1 580 365**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Kleists Gt. 8

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 093 791	-3 239 468
Årets resultat		285 095	145 677
Sum opptjent egenkapital		**-2 808 696**	**-3 093 791**
Sum egenkapital		**-2 808 696**	**-3 093 791**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 607 132	3 743 809
Sum langsiktig gjeld		**3 607 132**	**3 743 809**
Avsetning vedlikehold	13	1 031 202	831 202
Sum avsetninger		**1 031 202**	**831 202**
Leverandørgjeld		16 646	16 626
Forskudd fra kunder		4 013	0
Påløpte renter		1 429	1 549
Påløpte kostnader	14	120 905	80 970
Sum kortsiktig gjeld		**142 993**	**99 145**
Sum egenkapital og gjeld		**1 972 632**	**1 580 365**

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Kleists Gt. 8

Maria Hauffen Rydning	Ksenia Samareva	Simon Høgås
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

bonitas eiendomsforvaltning phm partner

Budsjett 2025
Sameiet Kleists Gt. 8

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endringer i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader rentedel lån1 og 2	182 892	119 934	235 398	220 980	-14 418	-6 %
Felleskostnader rentedel lån3	52 668	33 462	71 595	60 180	-11 415	-16 %
Felleskostnader avdrag lån1	108 804	47 112	94 212	99 761	5 549	6 %
Felleskostnader avdrag lån3	54 648	23 562	46 931	49 634	2 703	6 %
Felleskostnader drift	896 148	506 322	1 012 635	1 086 335	73 700	7 %
Kabel-TV/Bredbånd	151 272	91 872	183 863	178 948	-4 915	Ny pris per måned 452
Andre inntekter	10	0	0	0	0	-3 %
SUM INNTEKTER	**1 446 442**	**822 264**	**1 644 634**	**1 695 838**	**51 204**	3,1 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	39 935	19 968	39 935	39 935	0	
Drifts- og serviceavtaler	128 340	92 211	131 800	157 600	25 800	
Forvaltningskostnader	76 035	39 843	81 700	85 700	4 000	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	8 700	0	
Forsikring	133 037	76 305	159 500	146 300	-13 200	
Strøm	130 925	71 024	150 000	150 000	0	
Renhold	64 173	33 008	69 100	73 100	4 000	
Kabel-TV/Bredbånd	170 397	89 474	183 863	178 948	-4 915	
Vedlikehold	95 522	49 944	131 000	184 000	53 000	
Vedlikeholdsavsetning	200 000	100 000	200 000	200 000	0	
Kontorkostnader	5 945	3 300	9 400	11 000	1 600	
Andre kostnader	11 955	1 216	11 500	10 000	-1 500	
Avskrivinger	20 130	10 065	20 000	20 000	0	
Avdrag	0	0	0	49 634	49 634	
SUM KOSTNADER	**1 084 643**	**595 371**	**1 196 498**	**1 314 917**	**118 419**	
DRIFTSRESULTAT	**361 799**	**226 893**	**448 136**	**380 921**	**-67 215**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	41 504	0	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	257 626	143 684	306 993	281 160	-25 833	
SUM FINANS	**-216 122**	**-143 684**	**-306 993**	**-281 160**	**25 833**	
RESULTAT	**145 677**	**83 209**	**141 143**	**99 761**	**-41 382**	
Avdrag	151 509	68 692	141 143	99 761	-41 382	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-5 832**	**14 517**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Felleskostnader:

Brøk	Seksjonsnummer	Antall leil.	Drifts-kostnader	Renter lån 1	Renter lån 2	Renter lån 3	Avdrag lån 1	Avdrag lån 3	Kabel-TV	Totale felleskostnader
79	1	1	kr 4 659	kr 519	kr 429	kr 152	kr 428	kr 125	kr 452	kr 6 764
43	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33	28	kr 2 536	kr 282	kr 233	kr 152	kr 233	kr 125	kr 452	kr 4 014
63	2, 10, 18, 26	4	kr 3 715	kr 414	kr 342	kr 152	kr 341	kr 125	kr 452	kr 5 542
1535	**Totalt**	**33**	**kr 90 528**	**kr 10 080**	**kr 8 335**	**kr 5 015**	**kr 8 313**	**kr 4 136**	**kr 14 912**	**kr 141 320**

Endring per seksjon:

Brøk	Seksjonsnummer	Antall leil.	Driftskostnader	Renter lån 1	Renter lån 2	Renter lån 3	Avdrag lån 1	Avdrag lån 3	Kabel TV	Totale felleskostnader
79	1	1	kr 316	kr -59	kr -22	kr -18	kr 24	kr 7	kr -12	236
43	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33	28	kr 172	kr -32	kr -12	kr -18	kr 13	kr 7	kr -12	118
63	2, 10, 18, 26	4	kr 252	kr -47	kr -18	kr -18	kr 19	kr 7	kr -12	183

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET KLEISTS GT. 8
Tid: 19.03.2025 – kl. 17:30
Sted: Kjøpmannsgata 52 – Bonitas` lokaler

Til stede fra styret: Maria Rydning

I tillegg møtte en representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Thomas Arntzen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 11

Til sekretær ble valgt: Thomas Arntzen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Simon Høgås

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) **Årsregnskap for 2024**

a) Revisjonsberetning gjennomgås

b) godkjenning av årsregnskap

Vedtak: Godkjent

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025 (settes i kr. + aga)

Vedtak: Godkjent

3) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 1 år	På valg Ksenia Samareva
Varamedlem for 1 år	På valg Runar Dahl
Styreleder for 2 år	På Valg Maria Hauffen Rydning

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	for 1år	Maria Rydning
Styremedlem	for 1år	Simon Høgås
Styremedlem	for 1år	Margrete Fykse
Varamedlem	for 1år	Runar Dahl

Møtet ble hevet kl. 17:44

Signaturer:

Simon Høgås

Thomas Arntzen

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 184/75

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Murm. Ola Frost,
Erl.Smakkes gt. 2 B,

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Kleits gt. 8.
BYGGHERRE	A/S Kleits gt. 8. v/murm. Ola Frost.
BYGGEARBEIDETS ART	Leiegård.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 16.3.1976

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 16.3.76

Arbeidet er besiktiget 6.3.76

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den 16.4.76

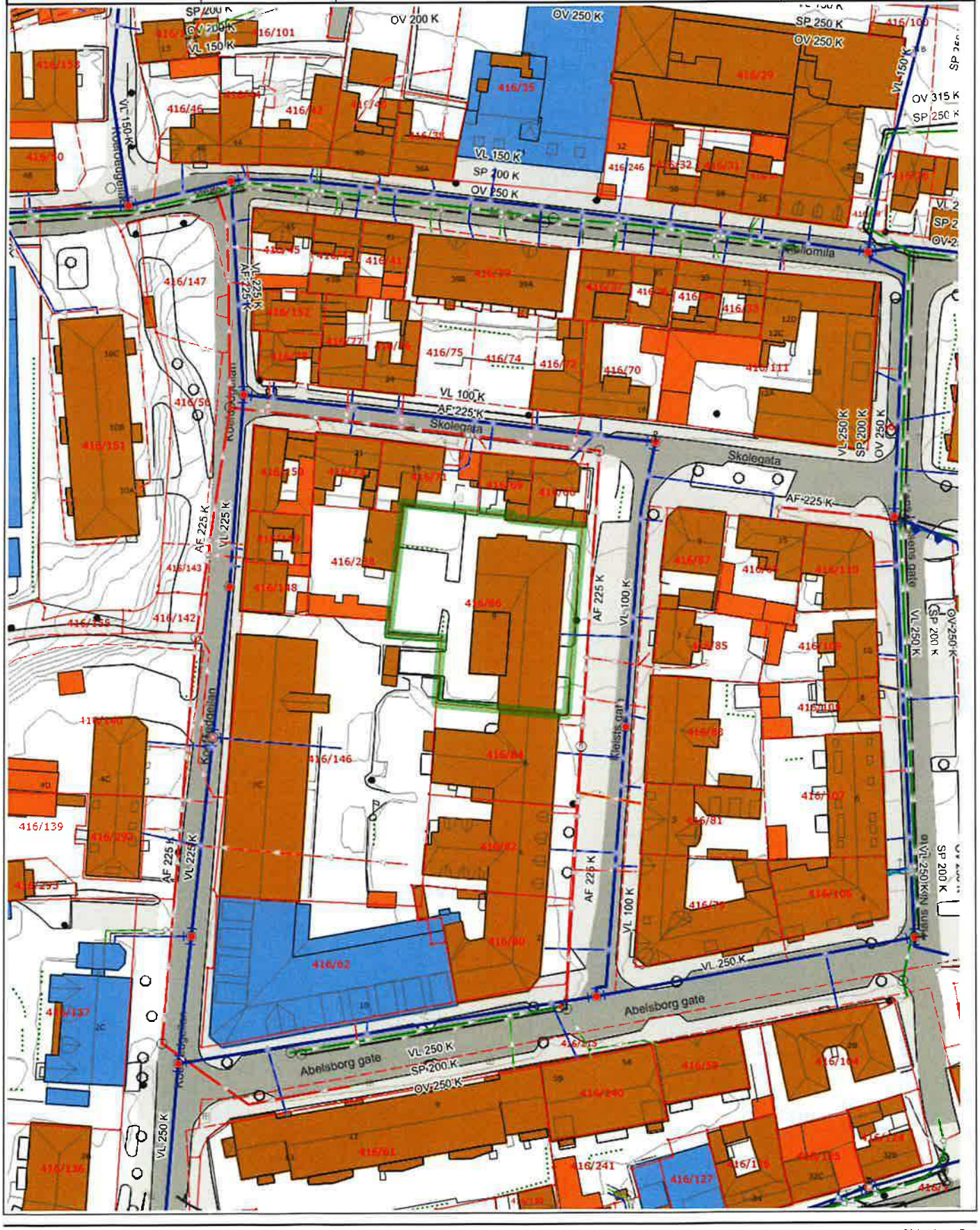
G. Pedersen

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

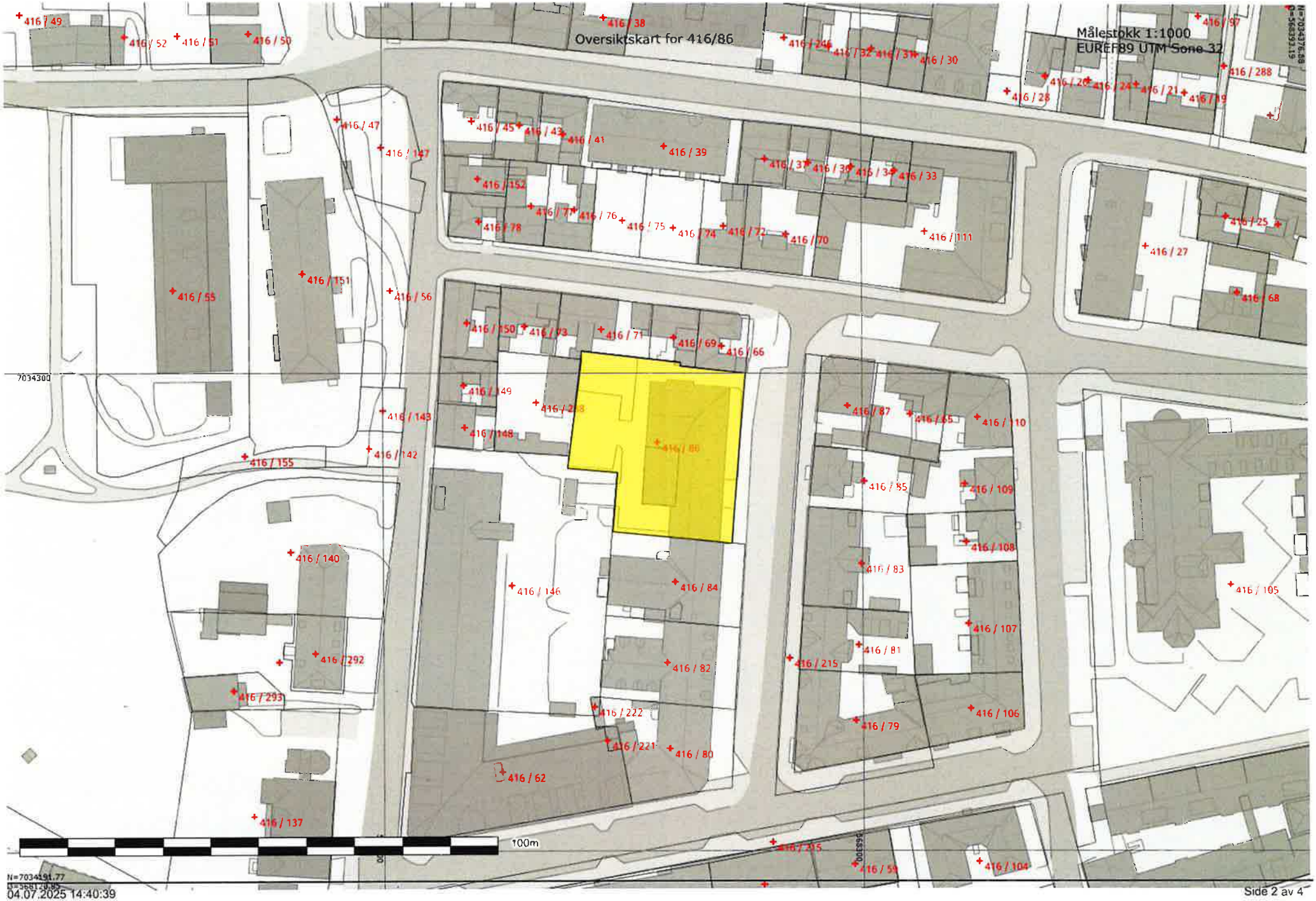
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kleists gate 8 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000


Skolegata
Abelsborg gate
Kleists gate
Kongensgate
Nordregate
Nordre gate
Nordre gate
Nordre g

Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 416/86
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034300
N=7034191.77
04.07.2025 14:40:39


416/86 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7034330.6
Ø=568325.11
416 / 74
416 / 72
416 / 70
416 / 111
416 / 56
416 / 150
416 / 73
416 / 71
416 / 69
416 / 66
7034300
416 / 149
416 / 238
416 / 143
416 / 148
416 / 142
416 / 86
416 / 87
416 / 65
416 / 85
416 / 83
416 / 146
416 / 84
416 / 81
416 / 215
7034300
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
14,19
6,53
10,44
20,50
35,72
10,35
12,41
25,00
50m
N=7034238.05
Ø=568188.32
04.07.2025 14:40:39
Side 3 av 4

R 506 f, st.d: 19.11.79.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET KOEFOEDGEILAN - SKOLEGATA - KLEISTS GATE - ABELSBORG GATE

§ 1

Reguleringsområdet er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Byggegrense mot gate er sammenfallende med formålsgrense.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse. Farger og puss, samt utvendig veggbehandling og taktekking anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Området reguleres for boligbebyggelse. På eiendommene Abelsborg gate 10, 12 og 14 og Koefoedgeilan 7 B, 7 og 9 B skal oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer. På eiendommene Skolegata 1 b, 3, 5 og 7 samt Koefoedgeilan 9 C, 9 D og 9 E skal bestående boligbebyggelse i 2 etasjer bevares. Eksisterende murbebyggelse på Kleists gate 2, 4, 6 og 8 inngår i reguleringsplanen.

§ 5

Byggehøyden for 3-etasjers bebyggelse skal være max. 9.0 m. Bygningene skal ha saltak. For hele bebyggelsen skal det være enhetlig takform og takvinkel, som godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Parkering skal kun foregå på de arealer som på reguleringsplanen er avsatt til dette formål. Det underjordiske parkeringsanlegg, som er stiplet på planen, skal være offentlig parkeringsplass.

§ 7

Den eksisterende 2-etasjes bebyggelse som inngår i planen tillates bare ombygget, tilbygget eller modernisert under forutsetning av at fasade beholdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.
Hvis en bygning som inngår i planen brenner eller rives, skal ny bygning innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen oppføres med brannskille mot nabobygninger. Den nye bygningen skal gis en eksteriørutforming mest mulig lik den bygning som erstattes.

§ 8

Fellesareal inne i bebyggelsen skal utformes på en slik måte at det tilgodeser beboernes krav til felles lekeplass og oppholdsplass for barn, jfr. Trondheims vedtekt til bygningslovens § 69.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kleists gate 8 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Regulert støyskjerm

Midlertidig trafikkområde

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av landskap og vegetasjon

Bolig

Offentlig bebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Park

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Veg

Fortau

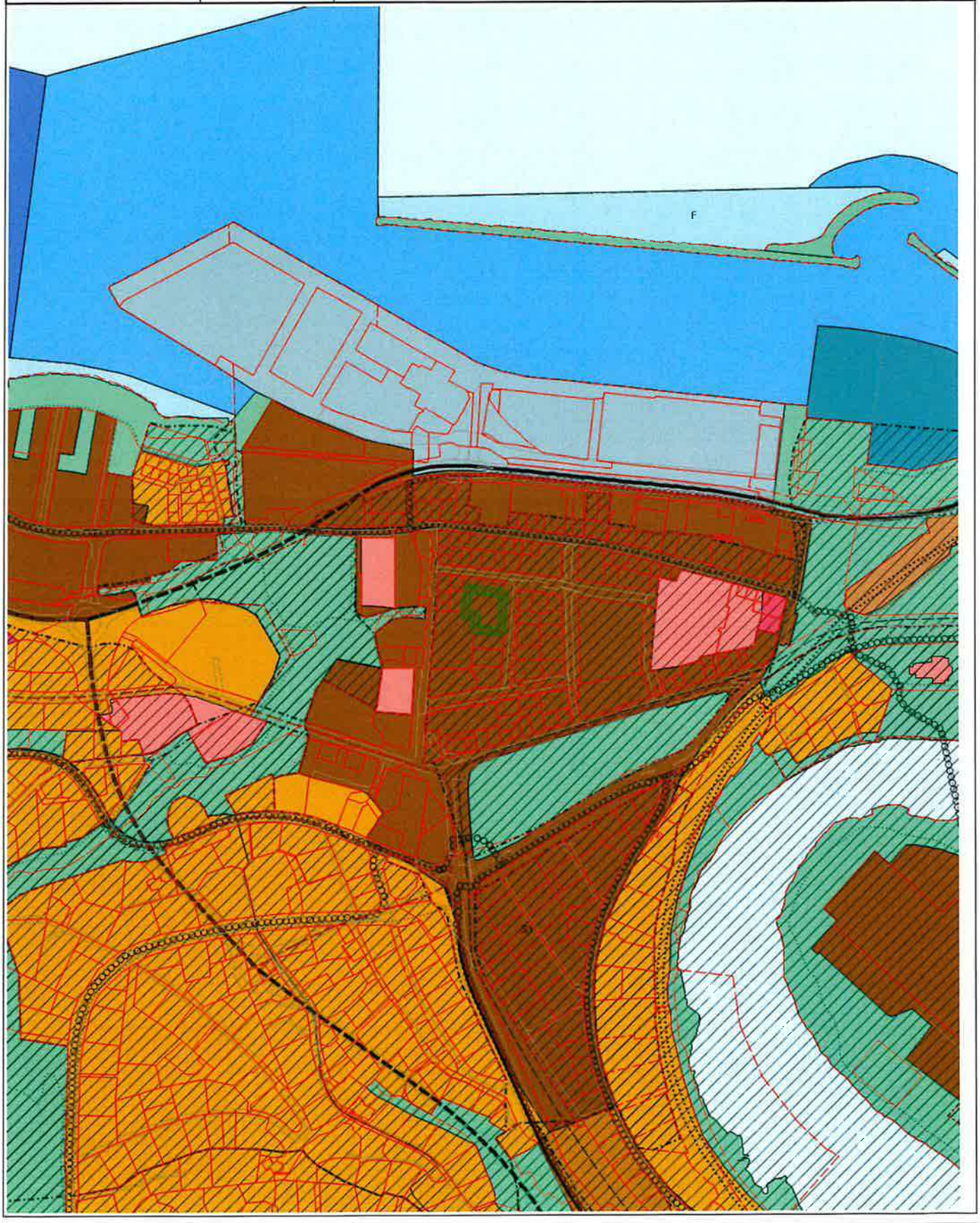
Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

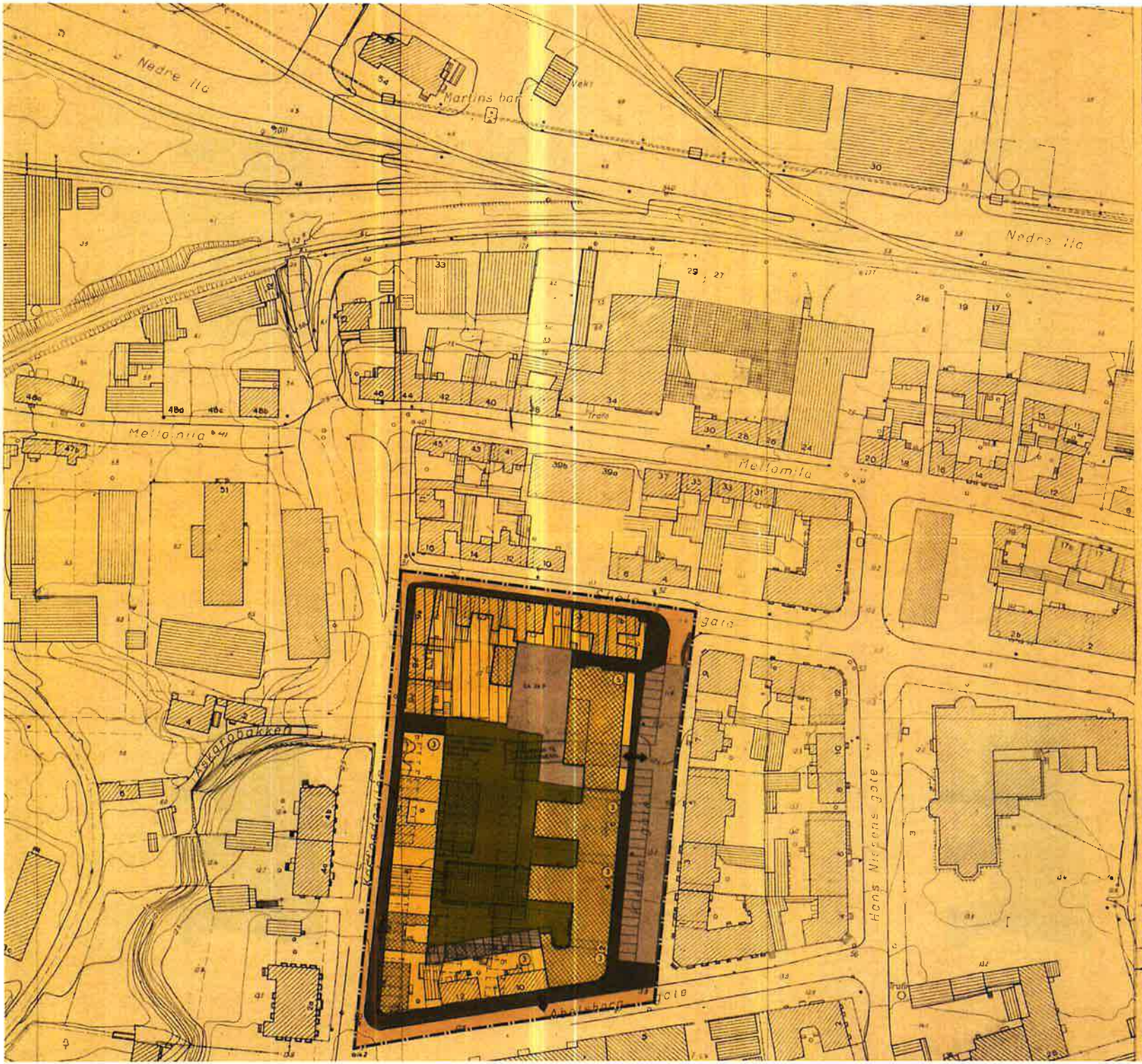
Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kleists gate 8 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring





1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER B
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG / SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL FELLES PARKERING
- FELLES GANGAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, trisektlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen.

Endret reguleringsplan for kvartalet Koefoedgeilan - Skolegaten - Kleists gate - Abelsborg gate.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
15. juli 1981

SAKSBEHANDLING		ENDRET:		
Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.
1	18.9.1981 Bygningsrådet			
2	Off. ettersyn			
3	20.10.1981 Bygningsrådet			

MÅLESTOKK | REGULERINGSPLAN nr. | TEGNING nr. | Endring nr.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kleists gate 8 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

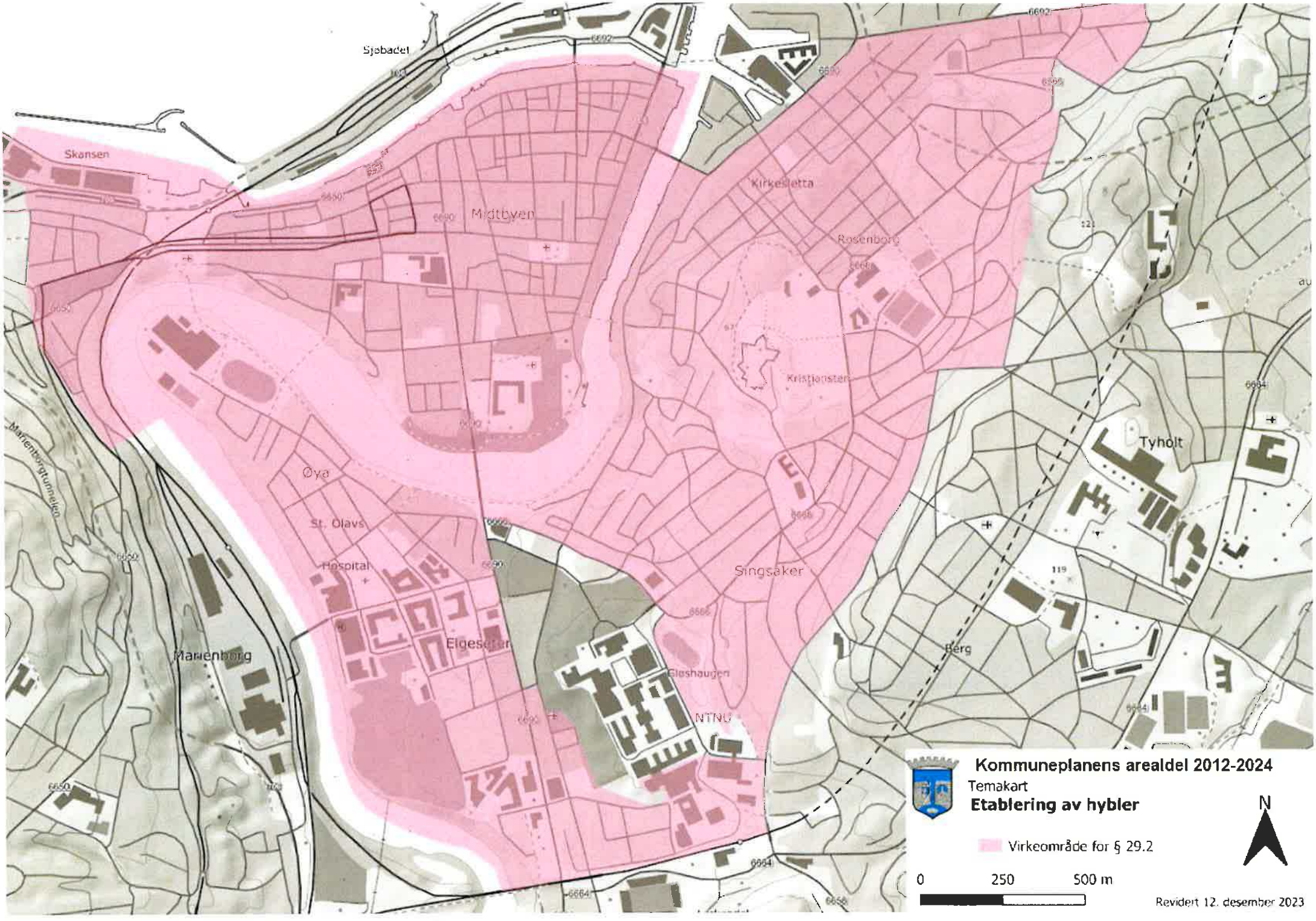
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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


Sjøbadet
Skansen
Midttyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianstein
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Elgeshaugen
NTNU
Marienborg
Marienborgtunnelen
Berg
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Kleists gate 8 7018 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

- Freda bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
- B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
- C: Antikvarisk verdi / forslag til C
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet": trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

- A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
- B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
- C: Antikvarisk verdi / forslag til C

Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelse: § 10.2 *"Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."*

Retningslinje: *"Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."*

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg





Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

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

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Ren kopi bekreftes

DAGBOKFØRT
26 FEB 82 03150
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

O V E R E N S K O M S T

Mellom Trondheim kommune (kommunen), Ola Frost A/S (Frost) og Kleists gt. 8 A/S er det inngått følgende overenskomst:

1. Frost gir kommunen rett til å bygge et underjordisk garasjeanlegg på Frost's eiendommer Kaefoedgeilan 7 B og Abelsborg gt. 10, 12 og 14, overensstemmende med gjeldende reguleringsplan.

   Garasjeanlegget skal bygges samtidig og i åpen sammenheng med det tilsvarende garasjeanlegg under eiendommene Kaefoedgeilan 7 C og 9 B.

2. Alle byggeutgifter som angår garasjeanlegget dekkes av kommunen.

3. Overenskomsten gir kommunen vederlagsfri, eksklusiv og varig bruksrett til det ferdige anlegg og rett til å treffe de tiltak som er nødvendig for drift og vedlikehold av anlegget.

4. Kommunen er innforstått med at Frost utnytter taket på garasjeanlegget som fundament for sitt nybygg og forplikter seg til å dimensjonere anlegget slik at bygging kan skje direkte på anlegget uten forsterkninger i grunnen ut til grensen med Kleists gt. 2. Dekket over anlegget skal av kommunen gjøres vanntett og med kjørbar overflate.

5. Kommunen forplikter seg også til å samarbeide med Frost om nødvendige utsparinger og gir Frost vederlagsfri rett til å kople seg inn på felles vann- og avløpsledninger.

5. Denne avtale får ingen betydning for tilknytningsavgiften for vann og kloakk, som av byggherrene blir å betale på vanlig måte i henhold til gjeldende bestemmelser.

6. Nødvendig vedlikehold av den del av dekket over garasjeanlegget som ligger på Frost's eiendommer og som skyldes bruksslitasje, besørges av Frost.

   Kommunen har ansvar for alt vedlikehold inne i garasjeanlegget og vann og avløpsledninger som hører til dette. Skader eller driftsutgifter som beviselig skyldes uaktsom bruk eller manglende vedlikehold av boligene over anlegget, kan kreves refundert av Frost. Separate ledninger til det bygg Frost reiser, bekostes og vedlikeholdes av Frost, som skal ha rett til nødvendig atkomst for vedlikeholdet.

   Frost gis rett til å lede overvann fra garasjedekket inn på kommunens eiendom Kaefoedgeilan 7 C.

7. Kleists gt. 8 A/S gir kommunen rett til atkomst til garasjeanlegget gjennom nåværende overbygget portrom i Kleists gt. 8 og i rett linje frem til den del av garasjeanlegget som ligger i Koefoedgeilan 9 B i det nåværende bakkeplan. Dette skal skje uten terrenginngrep i Kleists gt. 8. Atkomsten skal fortsatt brukes som hittil av beboerne i nr. 8. Kommunen skal holde atkomsten vedlike.

8. Frost har ansvaret for å tømme de bygninger som i dag står på eiendommene Koefoedgeilan 7 B og Abelsborg gt. 10,12 og 14.

Kommunen overtar eiendommene slik de da står og forestår riving, graving og bygging av garasjeanlegg samtidig med bygging av tilsvarende anlegg på nabotomtene Koefoedgeilan 7 C og 9 B.

9. Frost samtykker i at denne overenskomst blir tinglyst på eiendommene Koefoedgeilan 7 B og Abelsborg gt. 10, 12 og 14.

Kleists gt. 8 A/S samtykker i at kommunen tinglyser sine atkomstrettigheter på Kleists gt. 8.

10. Kommunen er innforstått med at de rettigheter og plikter som knytter seg til denne overenskomst for Frost, vil Frost overføre med befriende virkning for seg til senere eier av eiendommene Koefoedgeilan 7 B og Abelsborg gt. 10, 12 og 14.

11. Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - likelydende og underskrevne eksemplarer, hvorav hver av de tre parter beholder ett eksemplar.

Trondheim, den 16. november 1981

Murmester
pr. OLA FROST A/S (stempel)

Per Frost (sign.)
Ola Frost A/S

Ola Frost (sign.)
Kleists gt. 8 A/S

16.2.82
Johan Eggen (sign.)
Trondheim kommune
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling
Kommunaldirektøren

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling

Tinglysingsstempel

Plikt til å være medlem av Sameiet Kleists gt. 8, her

DAGBOKSKRIFT
15.AUG88 19585
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Skjøte

Overdragelse av eierseksjon (bolig)

(Utfylles med gjenpart på tinglysingspapir)

Dokumentavgift kr. 3 750

UNDERTEGNEDE

Selgers navn	Fødselsnummer
Stig Johnsen	240364[redacted]

SKJØTER OG OVERDRAR TIL

Kjøpers navn	Fødselsnummer
Morten Arntzen	181162[redacted]

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
416	86	8	Trondheim

Kjøpesummen kr. 350.000,- er oppgjort som avtalt

Sett kryss!

☒ Jeg er ugift

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Trondheim — Sted
12.07.1988 — Dato

S. Johnsen
Selgers (hjemmelsinnehavers) underskrift

Ektefelles underskrift

(Ektefellen skriver under dersom seksjonen er felles bolig eller hans/hennes eller begges ervervsvirke er knyttet til denne, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 §§ 14 og 24 a.)

Dokumentet er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Underskriveren(e) er myndig(e).
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

SpareskillingsBANKEN TRONDELAG
Vitnes underskrift

SpareskillingsBANKEN TRONDELAG
Vitnes underskrift

KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Trondheim — Sted
12.07.1988 — Dato

M. Arntzen
Kjøpers/erververs underskrift

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Telefon
Adresse	**Postnr. og poststed**

Nr. 3033 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-83

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:
Kleists gate 8, 7018 Trondheim
Gnr. 416, Bnr. 86, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251074

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
