

**aktiv.**

Kleists gate 4, 7018 TRONDHEIM

**Romslig og moderne  
selveierleilighet | Nyoppusset i  
2023 | Bad & Kjøkken TG0 | Nye  
vinduer | Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler

## Vebjørn Nybrott

**Mobil** 957 06 337

**E-post** vebjorn.nybrott@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 141 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 731 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 839,- pr.mnd.  
**Selger:** Carl Victor Edvinsson  
Sandra Maria Victoria

Edvinsson

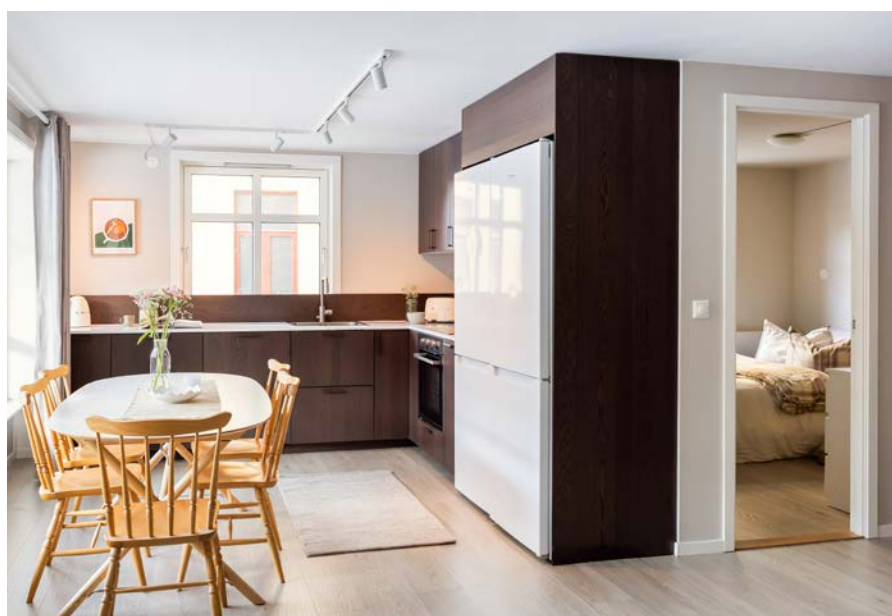
**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 111/122 kvm  
**Tomtstr.:** 488.7 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 416, bnr. 82  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1710260050

# Velkommen til Kleists gate 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Kleists gate 4. En renovert leilighet som holder følgelig en høy og lekker standard. Leiligheten har en flott beliggenhet vendt ut mot bakgården til sameiet.

Verdt å merke seg:

- Alle vinduer i leiligheten er byttet i 2025.
- Gode kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.
- Leiligheten er i dag leid ut for kr 413.820,- i året.
- Både kjøkken og bad har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann.
- Mulighet for større stue/kjøkken løsning (Se alternativ planløsning).
- Romslig vestvendt veranda på 9,3m<sup>2</sup>, med gode solforhold sommerstid.
- Gangavstand til blant annet sentrum, NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital.
- Hele boligen er totalrenovert i 2023 (se liste over oppgraderingene i salgsoppg.)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	58
Leiekontrakt .....	80
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm - Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 111 kvm - Entré, 5 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm - Veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

488.7 kvm

### Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt til, i hjertet av det gamle Ila. Ila er et ungt og urbant område like utenfor sentrumskjernen. Det finnes flere servicetilbud her, slik som butikker, cafeer, treningssenter etc. Det er ca. 1,5 km inn til Trondheim sentrum.

Bunnpris Ila ligger kun et steinkast unna boligen, denne har også søndagsåpent.

Det er meget gode kollektivforbindelser fra boligen, både inn til sentrum og opp til Bymarka. Trikken stopper like bortenfor gården, og har på det hyppigste avgang hvert kvarter. Busser går også forbi ved samme stoppeplass som trikken. Buss 3 går hvert 7.minutt på det hyppigste, og det er studentbussen. Det tar ca. 30 minutter å gå til Gløshaugen som ligger ca. 2,5 km unna. Det er ca. 2 km til St. Olavs Hospital, og ca.

2,5 km til Handelshøyskolen BI. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun 100 meter unna bygården.

Ilaparken ligger et lite steinkast unna. Her er det mye som foregår, parken benyttes jevnlig til kulturarrangement. Det er også verdt å nevne nydelige turområder, slik som strandpromenaden i Ila. For den friluftinteresserte, er Bymarka et flott alternativ. Den har et utbredt løypenett for ski på vinterstid, samt flott turterreng på sommerhalvåret. Her har man også flere bade- og fiskevann.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte:

Boligbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet omfattet nytt elektrisk opplegg på badet, inkludert varmekabler i gulv,

belysning, stikkontakter og tilkobling av elektrisk utstyr. Arbeidet er utført av autorisert elektroinstallatør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: T-rødsten VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har utført arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2023. Arbeidet omfattet etablering av nytt sluk samt nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. I tillegg ble sanitærutstyr tilkoblet. Arbeidet er utført av faglært

rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet omfattet full riving av eksisterende overflater, nødvendig snekker- og trearbeid, flislegging samt montering av dør og baderomsinnredning. Membranarbeid er utført som del av våtromsløsningen i samsvar med leverandørens anvisninger og systembeskrivelse for benyttet våtromssystem.

Arbeidet er utført med fokus på korrekte overganger og gjennomføringer.

Egeninnsatsen har omfattet bygningsmessige og overflaterelaterte arbeider. Arbeid på rør-, sluk- og elektriske installasjoner er ikke utført av ufaglært. Det foreligger dokumentasjon i form av produktinformasjon og billedmateriale fra utførelsen.

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Membran/tettesjikt utført iht. leverandørens anvisninger i 2023. Nytt sluk montert av faglært rørlegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: T-rødsten VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp er utført i forbindelse med renovering i 2023. Arbeidet omfattet rør-i-rør-system og nødvendige tilkoblinger. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Skansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovering. Det er lagt opp nye kurser, nye stikkontakter og belysning. Alt elektrisk arbeid er utført av autorisert elektroinstallatør. Samsvarserklæring foreligger.

## **Innhold**

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten.

Boligen er blitt totaloppusset i 2023.

- Nytt elektrisk anlegg.
- Alle vinduer skiftet i 2025.
- Alle overflater er pusset opp.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Hvit spotlightskinne langs kjøkkenet/spisestuen.
- Ny 1-stavs laminatgulv i hele leiligheten (minus bad og vaskerom som har flis).
- Nytt Sinrap kjøkken med benkeplate i stein. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenvifte.
- Separat vaskerom med ekstra WC og servant. Her er det lagt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Svært praktisk med ekstra WC.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, krom dusjdører med waterfall dusj, 100 hvit kommode, belysning i speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv.

Planløsning for leiligheten:

Velkommen til Kleists gate 4. Boligen ligger meget sentralt til, i hjertet av det gamle Ila. Ila er et ungt og urbant område like utenfor sentrumskjernen.

**ENTRÉ/GANG:**

Man kommer inn i en entré/gang på 9,8 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med ny og slitesterk 1-stavs laminatgulv.

**STUE:**

Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, og er på 30,3 kvm totalt. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu. Vinduene er nye fra 2025 og skjermer deg godt for både kulde og støy. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom stuen og kjøkkenet, hvor man får plass til 4-8 personer.

**VERANDA:**

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 9,3 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

**KJØKKEN:**

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2023 og består av folierte skrog, folierte fronter og benkeplate i stein. Det har påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin. Komfyrvakt er installert

på platetoppen, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann.

#### BAD/VASKEROM og WC:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 4,2 kvm. Totaloppusset i 2023, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling. Det inneholder Det inneholder 60x60 flis på gulv og vegger, krom dusjdører med waterfall dusj, 100 hvit kommode, belysning i speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv. Badet har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann.

I boligen finner man samt et praktisk separat vaskerom med WC. Svært praktisk løsning på 4,1 kvm. Rommet nyter godt av god plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

#### 5 SOVEROM:

Boligen inneholder 5 soverom. Alle soverommene er på ca samme størrelse. Rommene har tilgang fra entré, stue og kjøkken. Rommene er på henholdsvis 11.9, 11.4, 10.7, 9 og 8,9 kvm. Alle rommene får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Leiligheten er i dag leid ut for kr 413.820,- i året.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2:

Vaskerom: Rommet som er fra 2023 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

#### Forhold som har fått TG3:

Ingen.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor

### **Parkering**

Det er soneparkering i område, med mulighet for lading av elbil.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 23679281

### **Diverse**

#### **AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### **SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

#### ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

#### UTLEIE

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten per dags dato er utleid for kr 34 485 pr måned.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Energimerke**

G

#### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

### Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

141 140 (Omkostninger totalt)

153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 743 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 745 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 19 552 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

100/1000

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blandt annet:

- Diverse drifts- og vedlikeholdskostnader
- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnad driftsdel: kr 4839

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 839

### **Andel fellesformue**

Kr 270 412

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Kleistsgt. 4

**Organisasjonsnummer**

924631171

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Kleists gate 4. Sameiet består av til sammen 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 416, bnr. 82 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**Forkjøpsrett**

Sametet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 2 581 377
- Egenkapital: Kr 2 704 175
- Disponible midler: Kr 2 704 175
- Årets endring i disponible midler: Kr 2 581 377

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Sameie har ingen vedtatte regler om dyrehold, men i henhold til eierseksjonsloven § 28 er dyrehold er tillatt i sameier. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene etter vedtak på årsmøte. Dersom sameiet innfører forbud mot dyrehold kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 416, bruksnummer 82, seksjonsnummer 2 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/416/82/2:

#### HEFTELSER

17.08.1905 - Dokumentnr: 900147 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr: 5001, Gnr: 416, Bnr: 82

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1984 - Dokumentnr: 29103 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 50 000

Panthaver: SAMEIET KLEISTSGT. 4

LØPENR: 1217462

Panterett for inntil 50.000,-.Prioritet etter det til en hver tid best prioriterte pantelån fra bank el.annen organisert finansieringsinstitusjon som hviler på

#### GRUNNDATA

28.12.1984 - Dokumentnr: 29103 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 013 SEKSJONER

#### RETTIGHETER

Ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

## LOVLIGHETSMANGLER

Det er avvik mellom byggetegninger og dagens utnyttelse av leiligheten. Dette gjelder blandt annet:

- Bad og vaskerom har byttet plass
- Opprinnelig WC-rom er innredet til bod
- Kjøkkenet er flyttet til stue, og det har blitt erstattet med et soverom
- Forstue er utvidet mot soverom, og benyttes idag som stue
- Deler av opprinnelig stue er erstattet med to soverom

Ovennevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

## **Regulerings- og arealplaner**

### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område for bevaring kulturmiljø og fremtidig sentrumsformål, og ligger i byggesone 1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Abelsborg gate 10, 12, 14 og Koefoedgeilan 7 B" med planID r0506g, datert 11.08.1981.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20190001 Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen

Hensikten med planarbeidet er å regulere enveiskjøring i Mellomila og vise konsekvensene av tiltaket. Tiltaket er et ledd i hele gateprosjektets hovedmål om å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

r20230031 Abelsborgs gate 1

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen, med påbygg over eksisterende bygning og med en mer

aktiv arealbruk på gateplan (bolig og næring).

Gjennom planen åpnes det for tre etasjers påbygg over eksisterende bygning som er i tre etasjer + skråtak /loft. Videre åpnes det for mindre tilbygg mot gårdsrom i 1. - 5. etasje. Det legges også til rette for boliger innenfor eksisterende parkeringsareal i første etasje, i tillegg til at eksisterende næringsvirksomhet på hjørnet kan videreføres.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

#### HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, 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 utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

#### **Adgang til utleie**

##### GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

##### KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie er tillatt med inntil 60 døgn.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### **BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### **BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 003. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og Utlegg utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
[vebjorn.nybrott@aktiv.no](mailto:vebjorn.nybrott@aktiv.no)  
Tlf: 957 06 337

### **Ansvarlig megler bistås av**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
[vebjorn.nybrott@aktiv.no](mailto:vebjorn.nybrott@aktiv.no)  
Tlf: 957 06 337

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

12.03.2026









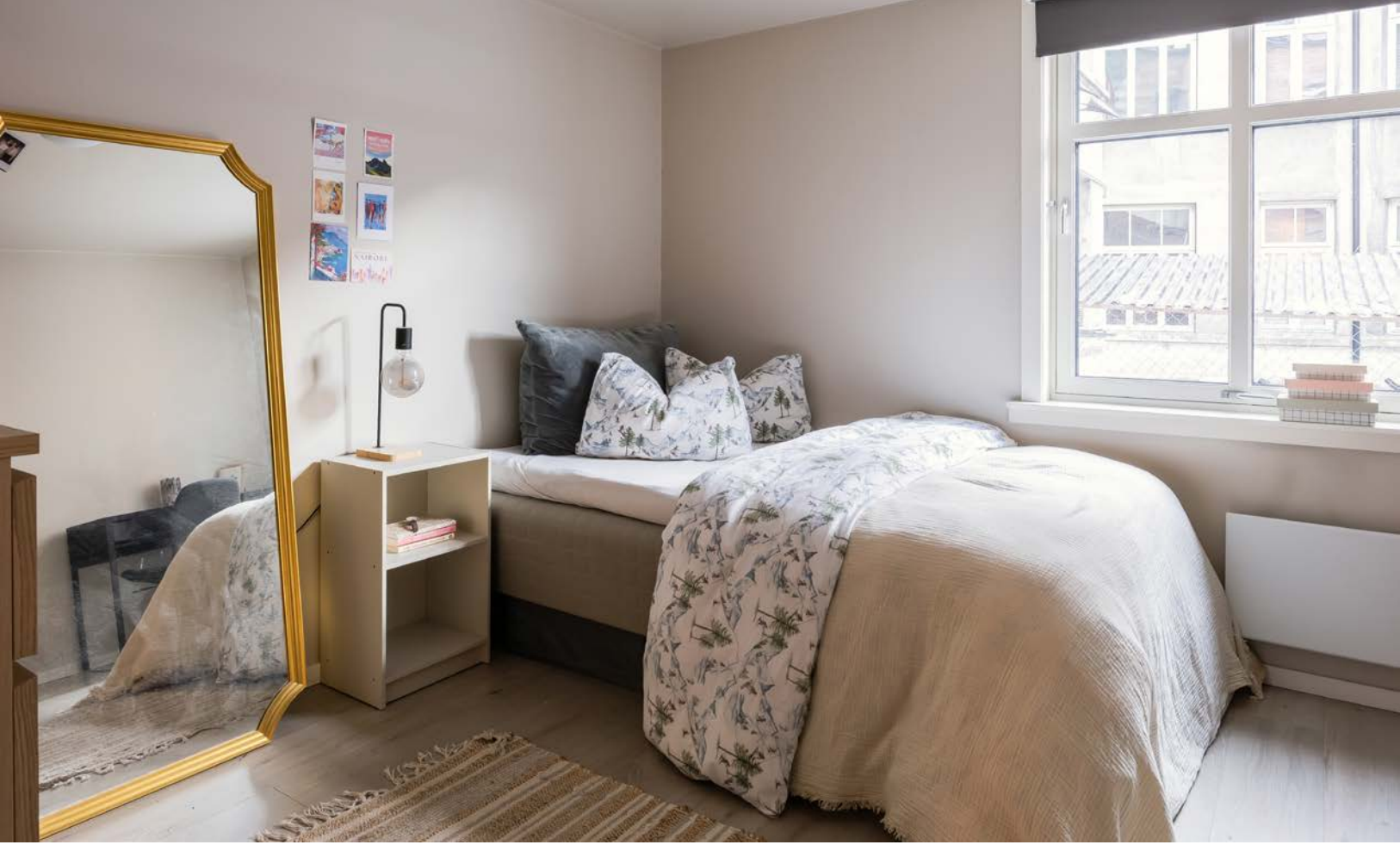




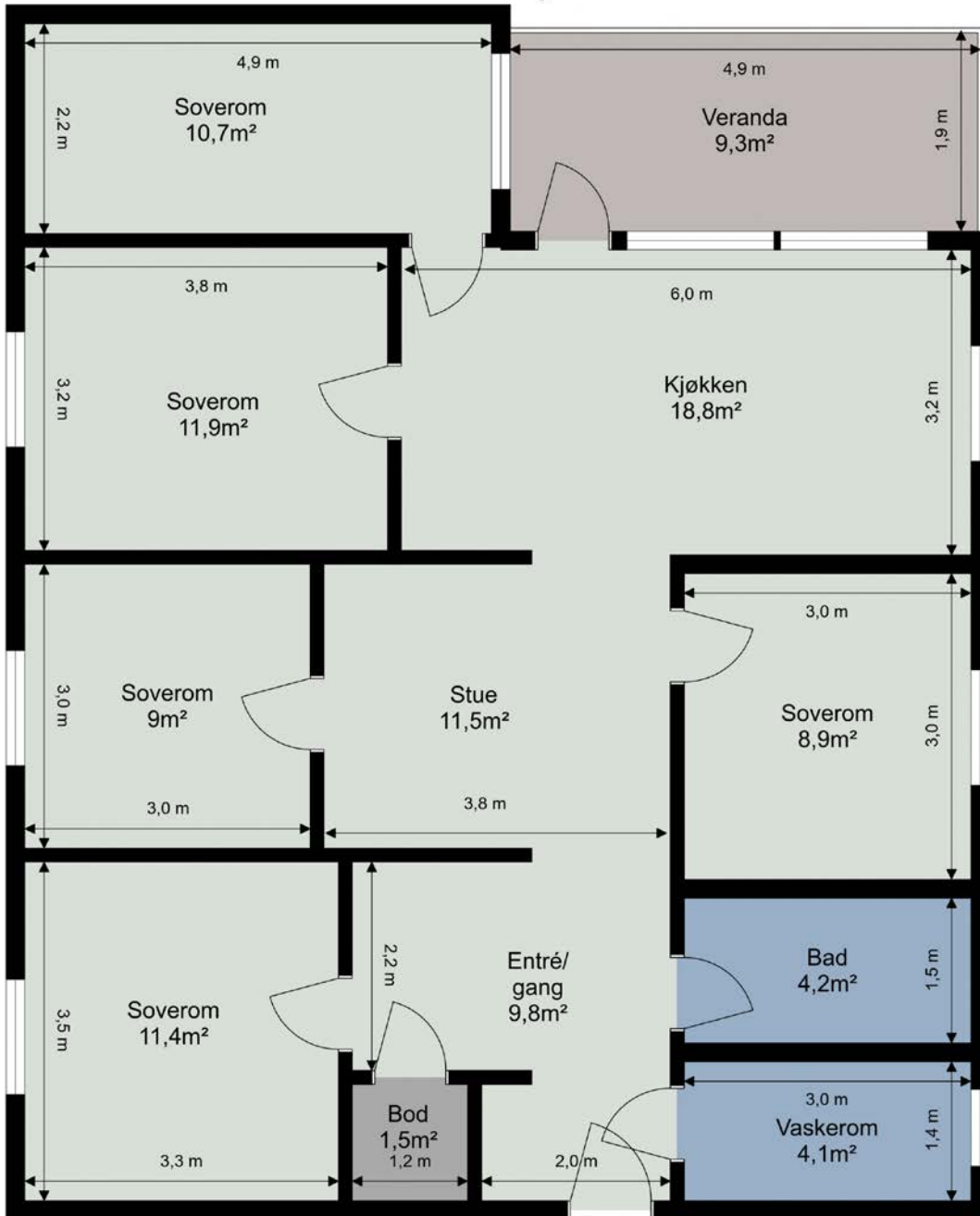








## Kleists gate 4 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Kleists gate 4 - Nabolaget Ila østre/Skansen - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Ila Linje 9	3 min 0.2 km
Hanskemakerbakken Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	7 min 0.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.8 km
Trondheim Værnes	34 min

## Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km
Birralee International School Trondheim (...15 min 289 elever, 20 klasser	1.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	17 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	6 min 2.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	14 min 1.2 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



## Opplevd trygghet

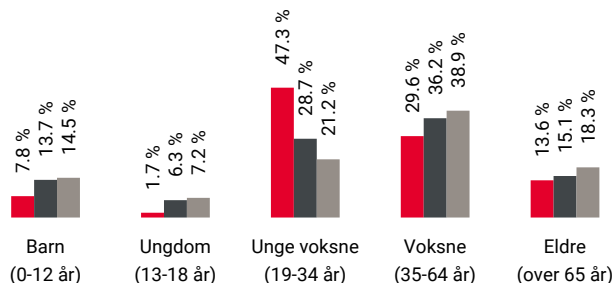
Veldig trygt 74/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila østre/Skansen	1 142	812
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.2 km
Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 21 barn	4 min 0.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Ila Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	4 min 0.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



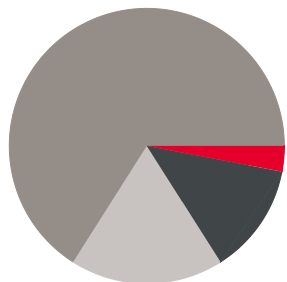
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

⚽ Ila Sandvolleyballbane	3 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Iladalen ballplass	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏃 EasyFit Ilsvika	8 min	🚶
🏃 3T-Ilsvika	8 min	🚶

## Boligmasse



- 3% enebolig
- 13% rekkehus
- 66% blokk
- 18% annet

«Det er 5 min. gange til torget. Det er masse tilbud av alle slag. Store grøntarealer. Kulturelt.»

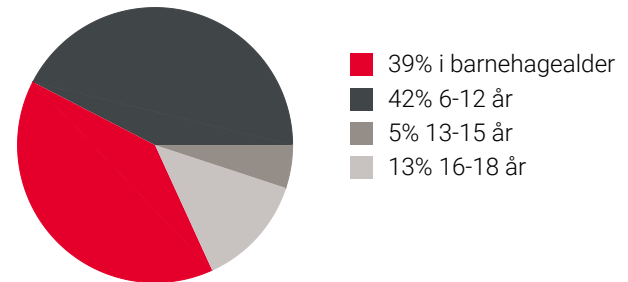
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Trondheim Torg	16 min	🚶
📍 Vitusapotek Trondheim Torg	16 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

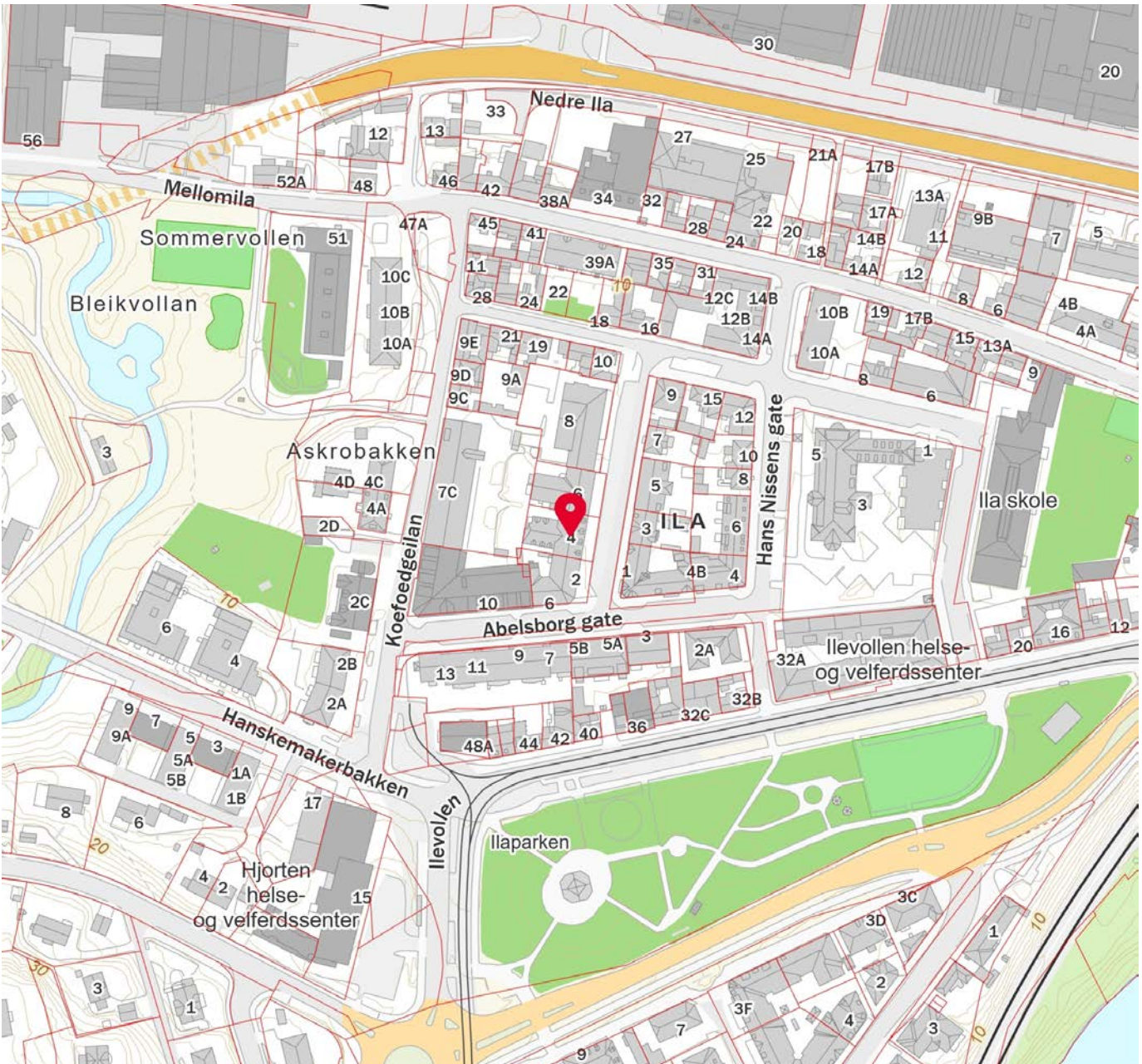


0% 57%

- Ila østre/Skansen
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Sandra Maria Victoria Edvinsson

Carl Victor Edvinsson

---

## Boligen

Kleists Gate 4

7018 Trondheim

5001-416/82/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Skansen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet omfattet nytt elektrisk opplegg på badet, inkludert varmekabler i gulv, belysning, stikkontakter og tilkobling av elektrisk utstyr. Arbeidet er utført av autorisert elektroinstallatør.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Nidelven VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger har utført arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2023. Arbeidet omfattet etablering av nytt sluk samt nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. I tillegg ble sanitærutstyr tilkoblet. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet omfattet full riving av eksisterende overflater, nødvendig snekker- og trearbeid, flislegging samt montering av dør og baderomsinnredning. Membranarbeid er utført som del av våtromsløsningen i samsvar med leverandørens anvisninger og systembeskrivelse for benyttet våtromssystem. Arbeidet er utført med fokus på korrekte overganger og gjennomføringer. Egeninnsatsen har omfattet bygningsmessige og overflaterelaterte arbeider. Arbeid på rør-, sluk- og elektriske installasjoner er ikke utført av ufaglært. Det foreligger dokumentasjon i form av produktinformasjon og billedmateriale fra utførelsen.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt utført iht. leverandørens anvisninger i 2023. Nytt sluk montert av faglært rørlegger.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Nidelven VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid på vann og avløp er utført i forbindelse med renovering i 2023. Arbeidet omfattet rør-i-rør-system og nødvendige tilkoblinger. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Skansen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med renovering. Det er lagt opp nye kurser, nye stikkontakter og belysning. Alt elektrisk arbeid er utført av autorisert elektroinstallatør.

Samsvarserklæring foreligger.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes  
takst

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kleists gate 4

7018 TRONDHEIM

5001/416/82/2/0/0

Rapportdato

03.02.2026

TG 0  6

TG 1  1

TG 2  1

TG 3  0

TG IU  0

KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0

Befaring utført den 27.01.2026 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no



*Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksring.*





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

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.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

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

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning 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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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 4 - 5001/416/82/2/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Kleists gate 4 , 7018, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/416/82/2/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1983

**Tomt:** 488.70 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Carl Victor Edvinsson, Sandra Maria Victoria Edvinsson

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten ble totalrenovert i 2023.

### Øvrig informasjon om oppdraget

KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0



## 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 m<sup>2</sup> 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. Veggarealet mellom 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.

1.etasje			
<b>Primærrom</b> 109 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 2 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 111 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 116 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré, 5 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod.	

**Merknader om areal:** Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
<b>BRA-i</b> 111 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 9 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, 5 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 11 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

KLEISTS GATE 4 - 50017/416/82/2/0/0

Sum areal			
BRA-i 111 m <sup>2</sup>	BRA-e 11 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 9 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 122 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

## Oppsummert

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

### 1 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

**Vaskerom :** Rommet som er fra 2023 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

### 0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

### 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?

31.01.2026

KLEISTIS GATE 4 - 5001/416/8272/0/0

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

Bad og vaskerom har byttet plass. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Kjøkken er flyttet inn i stuearealet. Det er etablert ett ekstra soverom i opprinnelig stuearealet.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

---

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

Nei

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

#### Generell beskrivelse av dører

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

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Innerdører skifte ut i 2023. Vinduer og verandadør skiftet ut i 2025/2026.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører






#### Kommentar:

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.  
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble renoverert i 2023.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har bilder og produktdatablad.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**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 dusjone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

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

Ja

#### Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

#### 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

---

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**5**

**Vaskerom**

**TG 2** 

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Rommet som er fra 2023 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0

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:**

Mekanisk avtrekk over stekesone med kullfilter. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal ikke er ført ut av leiligheten.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, folierte fronter og benkeplate i komposittmateriale.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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:**

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2023.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerommet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**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 4 - 5001/416/82/2/0/0

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Jordfeilautomat, Overspenningsvern

---

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Felles gang.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Hele det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023.

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Ligger på boligmappa.no.

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

---

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

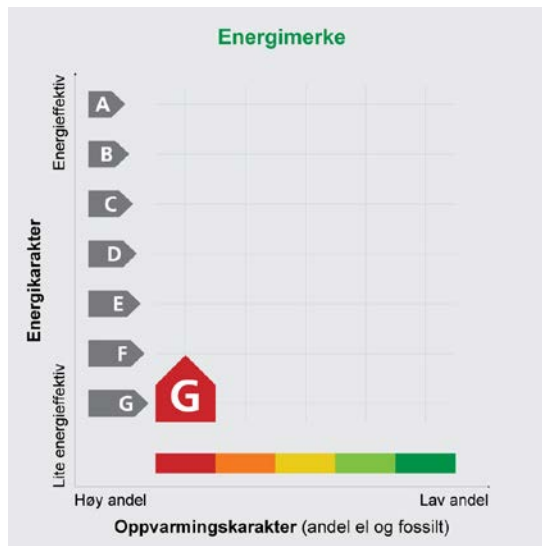
---

Bilde



KLEISTS GATE 4 - 5001/416/82/2/0/0

Adresse	Kleists gate 4
Postnr	7018
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	416
Bnr.	82
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1452595
Dato	07.11.2022



Innmeldt av Joakim Andersen

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## ORDENSREGLER SAMEIET KLEISTSGT. 4

23.09.2021

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i gården. Hver enkelt leietaker er pliktig til å sette seg inn i reglementet og å overholde dem, samt å informere andre medlemmer i husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

**A.** Ta alltid hensyn til naboene, spesielt mellom kl. **23.00** og **07.00** når det gjelder festligheter, sang, musikk fra stereoanlegg, bruk av vaskemaskin/tørketrommel o.l. som kan medføre sjenerende støy.

Oppussingsarbeider eller lignende som medfører støy bør helst unngås på søndager og helligdager, og ellers mellom nevnte tidspunkt.

Festing, vannavstenging og oppussing som går over mer enn 1 dag skal nabovarsles 2 døgn i forkant. Nabovarsel-mal finnes på Min Side i beboerportalen. Skal legges i postkasse og henges på oppslagstavle i 1. etasje.

**B.** Det er viktig at alle sørger for at ytterdør, dør til boder og sykkelboder er låst til enhver tid. Lukk heller ikke inn fremmede via porttelefon eller dører.

**C.** Avfall skal kastes i avfallsdunker og sorteres som angitt fra Trondheim Renholdsverk. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgangen. Alle må medvirke til god orden i fellesarealer.

**D.** Det er ikke tillatt å riste/banke tepper fra leilighetens balkonger. Benytt utearealer på bakkeplan.

**E.** Tenk på naboene når du griller på balkongen. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Elektrisk grill er bedre med tanke på brannsikkerhet og røyk.

**F.** Vi minner for ordens skyld om at det ikke er tillatt å røyke i oppganger og fellesareal samt at sneiper ikke skal kastes ut vinduet!

# VEDTEKTER

## SAMEIET KLEISTS GATE

### 4

(org. nr. 924 631 171)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av sameiets årsmøte den 11. mars 2024.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kleists gate 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 28. desember 1984.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av til sammen 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 416, bnr. 82 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Hver seksjonseier har enerett for bruk av boder i kjeller i henhold til vedlagte plantegning. Seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold og renhold av bod. Sameiet har tilgang til boden ved vedlikehold og annet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte kan forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

#### 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte og kan kun brukes i samsvar med formålet.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette

omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og eiere.

## **4. PARKERING**

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser på egen eiendom.

## **5. VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) 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. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier plikter til å **ikke** installere mekanisk avtrekk, som er koblet opp mot ventilasjonsanlegget. Hvis det blir oppdaget at mekanisk avtrekk er satt inn hos seksjonseier vil de være pliktig til å betale for kostnaden det kan medføre for sameiet.

Hvis seksjonseier endrer eller stenger av ventilasjon i egen leilighet vil seksjonseier melde dette til styret og dekke kostnaden for re-kalibrering av ventilasjonssystemet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Seksjonseier har ansvar for å forsikre innboet.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Tap som skyldes at sameiet ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt, skal erstattes i den grad dette påfører seksjonseierne skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

#### **6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel**

- (1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til telekommunikasjon

(fiber/TV/internett) som skal fordeles med likt beløp pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erverver å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene som signeres av deltakende medlemmer og oppbevares i henhold til gjeldende personvernregler og datasikkerhet.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Taushetsplikt**

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to av styrets medlemmer. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle styrets regnskap for foregående år, vederlag til styret og velge styremedlemmer.

(3) Årsregnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon stemme i henhold til sin brøk i sameiet, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## Sameiet Kleistsgt. 4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		536 892	511 356	536 936	563 780
Andre driftsinntekter	1	2 500 000	690	0	2 500 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 036 892</b>	<b>512 046</b>	<b>536 936</b>	<b>3 063 780</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-4 512	-4 230	-4 230	-4 512
Styrehonorar		-32 000	-30 000	-30 000	-32 000
Forretningsfjrrerhonorar		-40 684	-39 235	-40 700	-42 030
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	-4 688	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-31 175	-44 965	-35 000	-36 840
Vaktmestertjenester		-49 079	-50 760	-57 000	-55 000
Renholdstjenester		-27 952	-26 520	-27 850	-29 360
Ljpende vedlikehold	5	-47 428	-61 143	-30 000	-32 000
Periodisk vedlikehold		0	-29 982	-50 000	-2 550 000
Elektroniske fellesavtaler		-88 290	-85 783	-90 100	-91 600
Forsikring		-53 033	-49 465	-54 000	-60 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-90	0	0	0
Energi, felles		-78 287	-83 502	-86 500	-92 700
Andre driftsutgifter	6	-3 317	-1 192	-2 850	-3 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-460 534</b>	<b>-506 820</b>	<b>-508 230</b>	<b>-3 029 542</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 576 358</b>	<b>5 226</b>	<b>28 706</b>	<b>34 238</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		5 019	4 104	1 500	1 500
Netto finansposter		5 019	4 104	1 500	1 500
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>2 581 377</b>	<b>9 330</b>	<b>30 206</b>	<b>35 738</b>
OrdinNj rt resultat etter skatt		2 581 377	9 330	30 206	35 738
i RSRESULTAT	7, 10	2 581 377	9 330	30 206	35 738
Disponering av totalresultat:		2 581 377	9 330	30 206	35 738
Overfjrt til annen egenkapital		2 581 377	9 330	0	0

## Sameiet Kleistsgt. 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	2 500 000	0
Periodiserte kostnader	8	37 242	36 207
Mellomregning Klare Finans	8	5 967	3 083
Oppgjente renter	8	5 019	4 104
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	183 550	141 742
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 731 778</b>	<b>185 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 731 778</b>	<b>185 137</b>

## Sameiet Kleistsgt. 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 704 175	122 799
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 704 175</b>	<b>122 799</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 867	45 843
Forskudd kunder		5 967	5 682
P <sup>3</sup> Injpte kostnader		5 769	10 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 603</b>	<b>62 338</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 603</b>	<b>62 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 731 778</b>	<b>185 137</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ottar Ratvik d stvik  
Leder

\_\_\_\_\_  
Thanh Van Nguyen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anja Randgaard  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekrefte s herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omljpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett 3 r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omljpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs3 benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rjvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m3 ned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner í 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som fj lger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belj p som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbelj p3 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomfjrt. Panteretten omfatter ogs3 krav som skulle ha vjrt betalt etter at det har kommet inn en begjN ring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P3 bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p3 utest3 ende felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	2 500 000	0
Salg av njkler, P s, adgang. etc.	0	690
Sum andre inntekter	2 500 000	690

Ekstrainnbetaling gjelder ekstraordinj r innbetaling fra seksjonseierne i forbindelse med utskiftning av vinduer.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 512	4 230
Sum personalkostnader	4 512	4 230

Samlet antall 3 rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng3 tt noen pensjonsordning.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Teknisk r3 dgivning	4 688	0
Sum eksterne honorarer	4 688	0

Honorar til TOBB for teknisk r3 dgivning vedrjrende avtrekk.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 613	28 718
Avtale om adgangskontroll og dører	15 563	16 247
Sum drifts- og serviceavtaler	31 175	44 965

**Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	7 469
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	21 726	53 417
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	25 702	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	257
Sum vedlikehold	47 428	61 143

**Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2024	2023
Bankgebyrer	594	599
Andre gebyrer	2 723	593
Sum andre driftsutgifter	3 317	1 192

**Note 7 - DISPONIBLE MIDLER**

	2024	2023
Disponible midler 01.01	122 799	113 469
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	2 581 377	9 330
i rets endring i disponible midler	2 581 377	9 330
Disponible midler i periodens slutt	2 704 175	122 799
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 704 175	122 799

**Note 8 - UTEST; ENDE FORDRINGER**

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 9 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	183 550	141 742
Sum bankinnskudd	183 550	141 742

## Note 10 - EGENKAPITAL

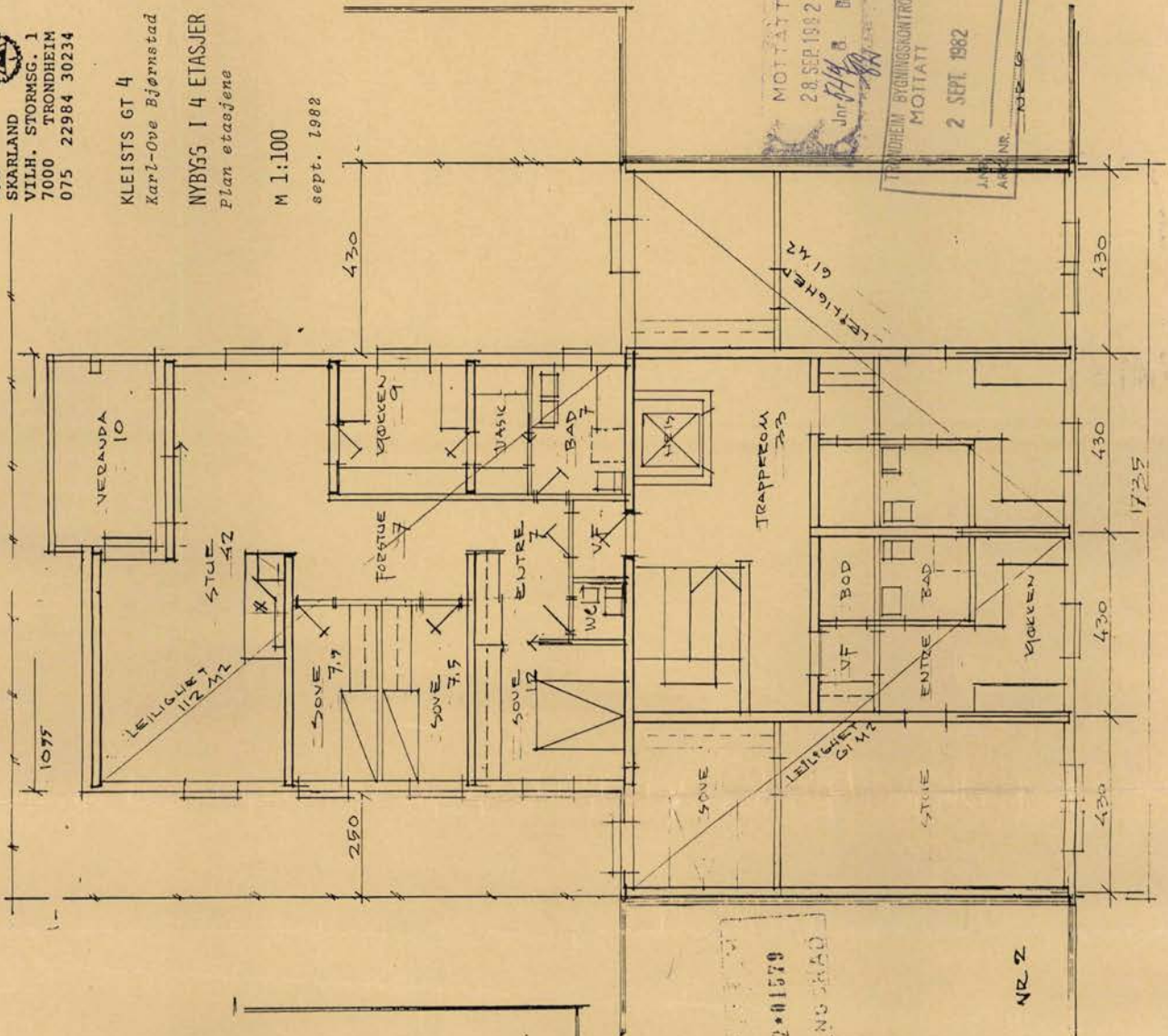
	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	122 799	113 469
Annen egenkapital 01.01	122 799	113 469
± rets resultat	2 581 377	9 330
Annen egenkapital 31.12	2 704 175	122 799
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 704 175	122 799

ARKITEKTENE MNAL  
 DRAGESET  
 RØE  
 SKARLAND  
 VILH. STORMSG. 1  
 7000 TRONDHEIM  
 075 22984 30234



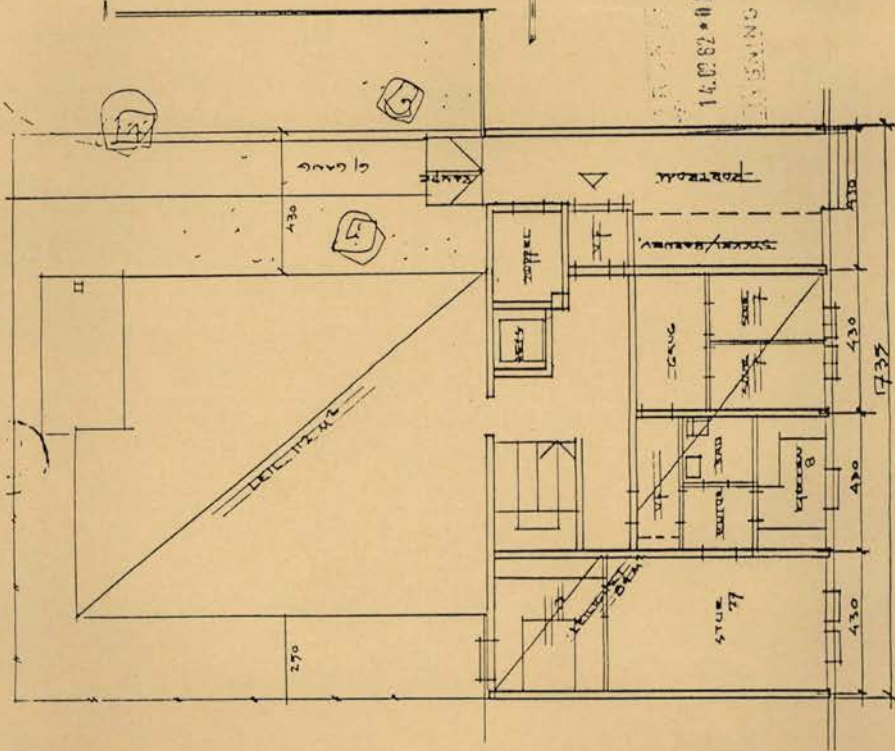
KLEISTS GT 4  
 Karl-Ove Bjørnstad  
 NYBYGG I 4 ETASJER  
 Plan etasjene

M 1:100  
 sept. 1982



MOTTATT  
 28. SEP. 1982  
 Jnr. 8744 M. Dist.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 2 SEPT. 1982  
 Jnr. 8744 M. Dist.



PLAN 1. ET. (FORMINSKET)

ARKITEKTENE MNAL  
 DRAGESET  
 RØE  
 SKARLAND  
 VILH. STORMSG. 1  
 7000 TRONDHEIM  
 075 22984 30234

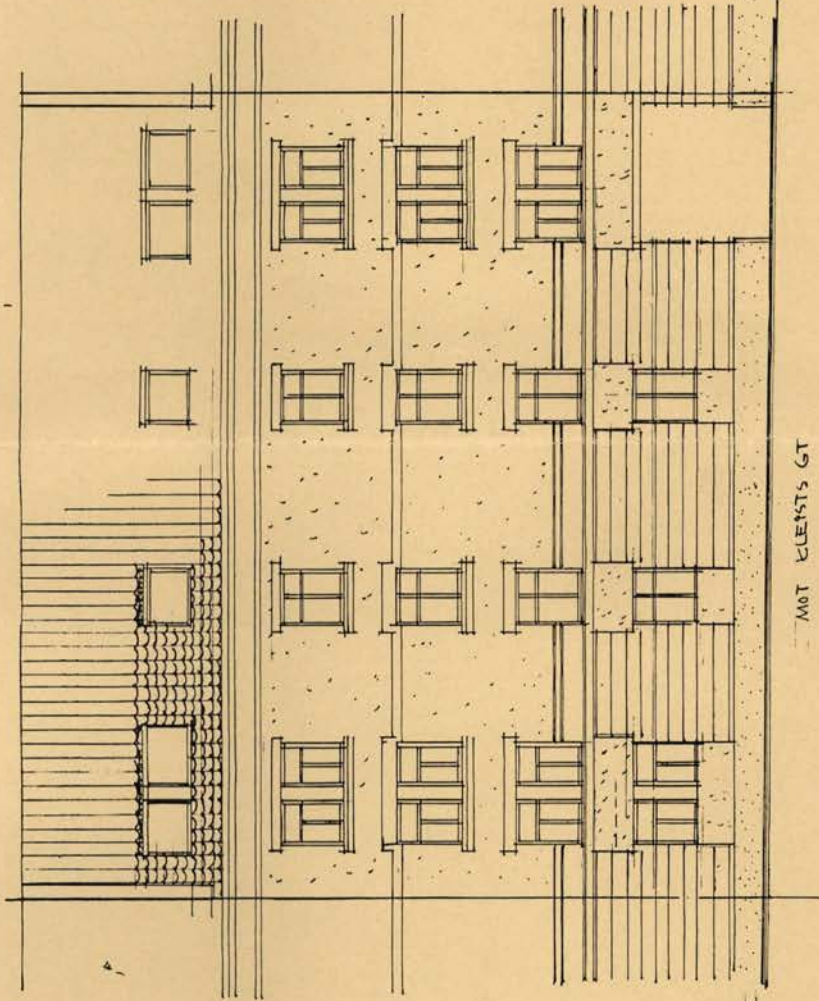


KLEIISTS GT 4  
 Karl-Ove Ejerustad

NYBYGG 1 4 ETASJER  
 Fasade mot Kleiiste gt  
 samt gateoppriiss

M 1:100

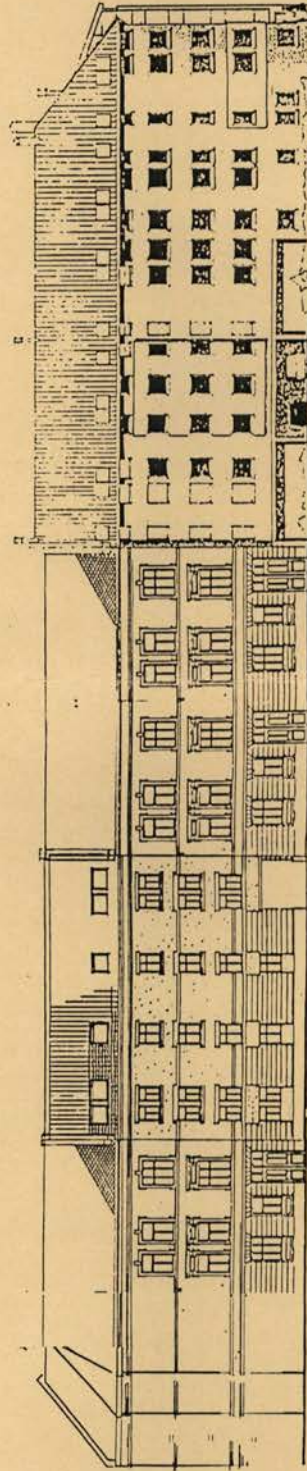
sept. 1982



KR 2

MOT KLEIISTS GT

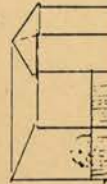
OR 6



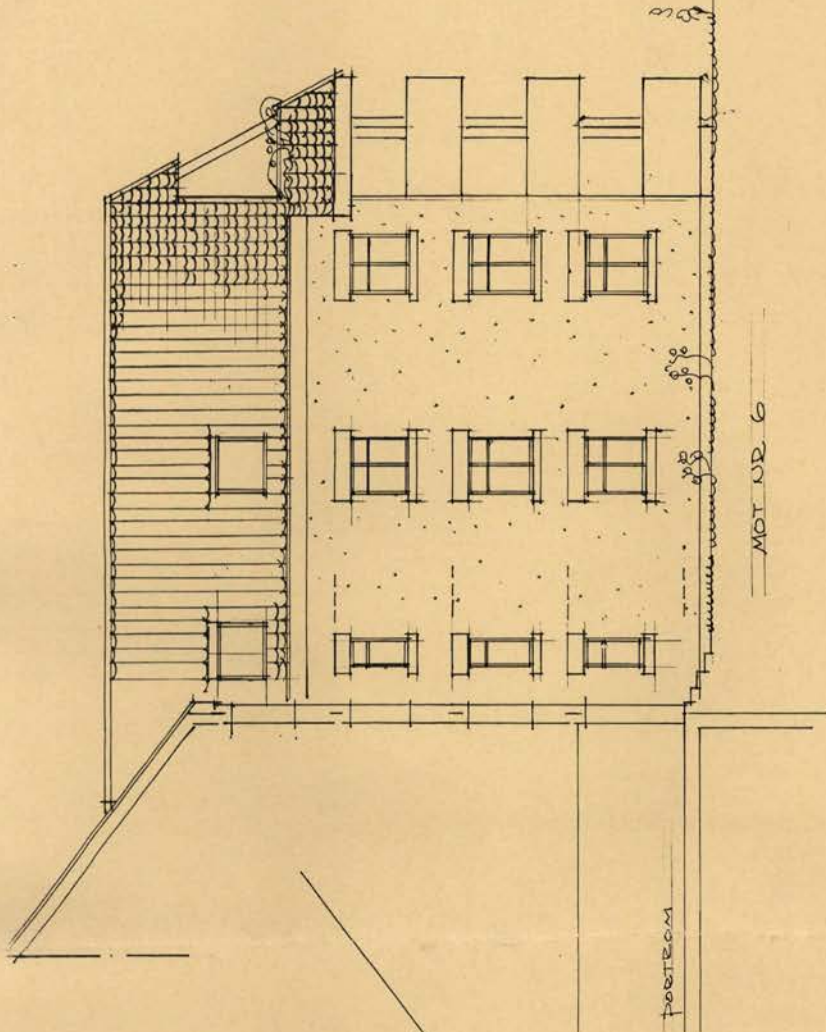
Kleiiste gt 4  
 generelt med 4 etasjer+loft

mot øst (Kleiists gt)

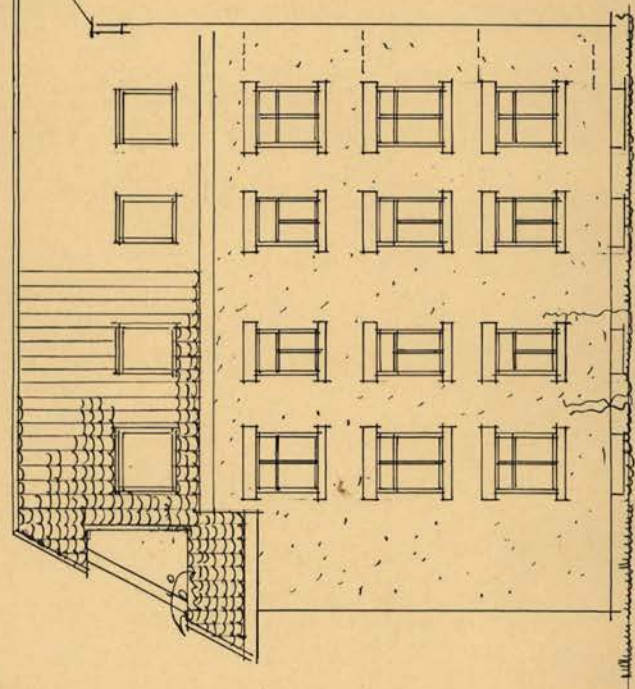
MOTTATT  
 28 SEP 1982  
 Jnr 744 B  
 Bmst



TRONDHEIM BYGGKONTROLL  
 MOTTATT  
 2 SEPT 1982  
 JNR.  
 ARK. NR.



MOT NR 6



BAEGLED MOT NR 7

ARKITECTENE MNAL  
 DRAGESET  
 RØF  
 SKARLAND  
 VILH. STORMSG. 1  
 7000 TRONDHEIM  
 075 22984 30234



KLEISTS GT 4  
 Karl-Ove Bjørnstad



NYBYS 1 4 ETASJER  
 Fasader mot nr 2 og 6

JNR.	M 1:100
ARK. NR.	sept. 1982
2 SEPT 1982	
MOTTATT	
TRONDHEIM BYGNINGSKOMITEEN	

ARKITEKTENE MNAL  
DRAGESET  
RØE  
SKARLAND  
VILH. STORMSG. 1  
7000 TRONDHEIM  
075 22984 30234

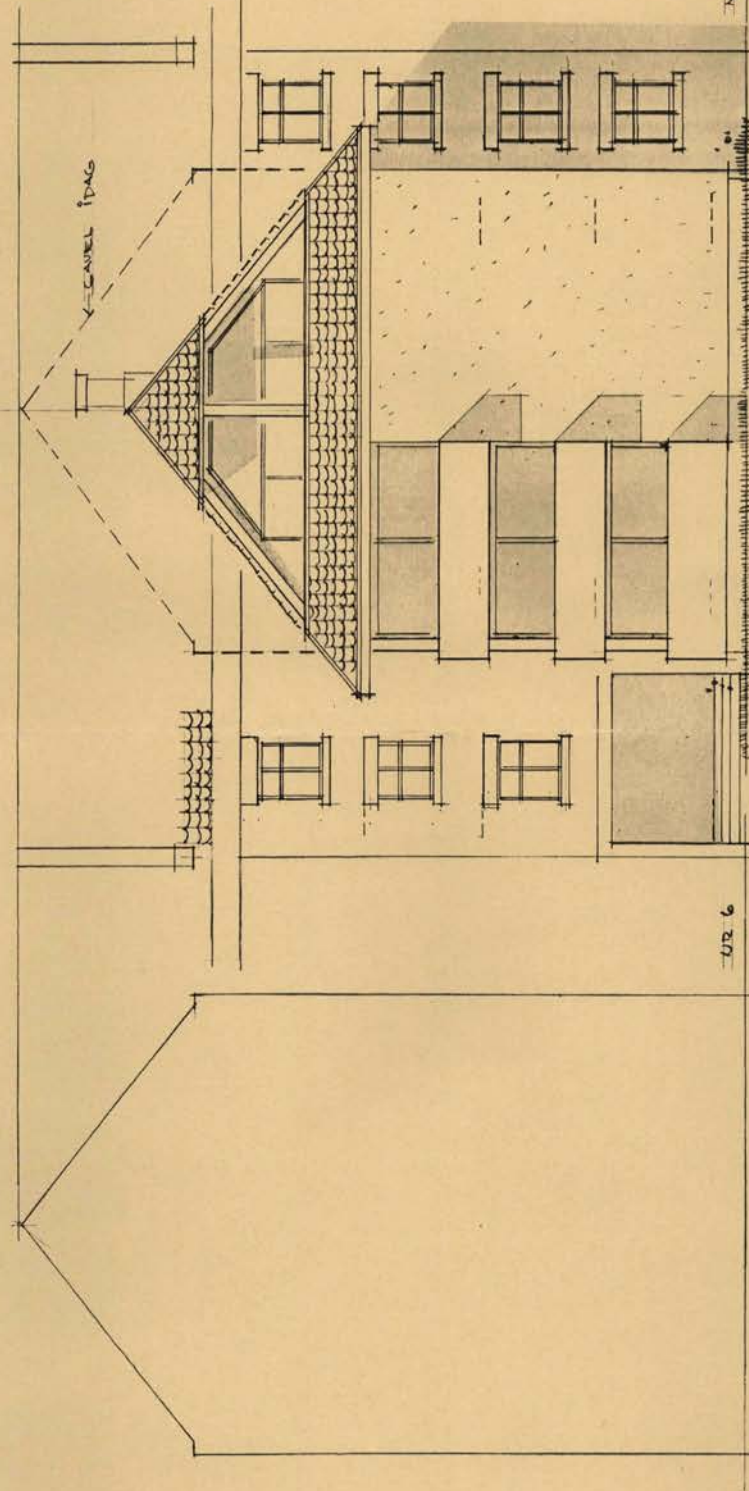


KLEISTS GT 4  
Karl-Ove Bjørnstad

NYBYGG I 4 ETASJER  
Fasade mot Koefoed-  
getlan

M 1:100

sept. 1982



UR 6

UR 2

MOT KOEFOEDGETLAN

MOTTATT  
28. SEP 1982  
Jung & Plett B. Borch

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
2 SEPT. 1982  
JNR.  
ARK. NR.

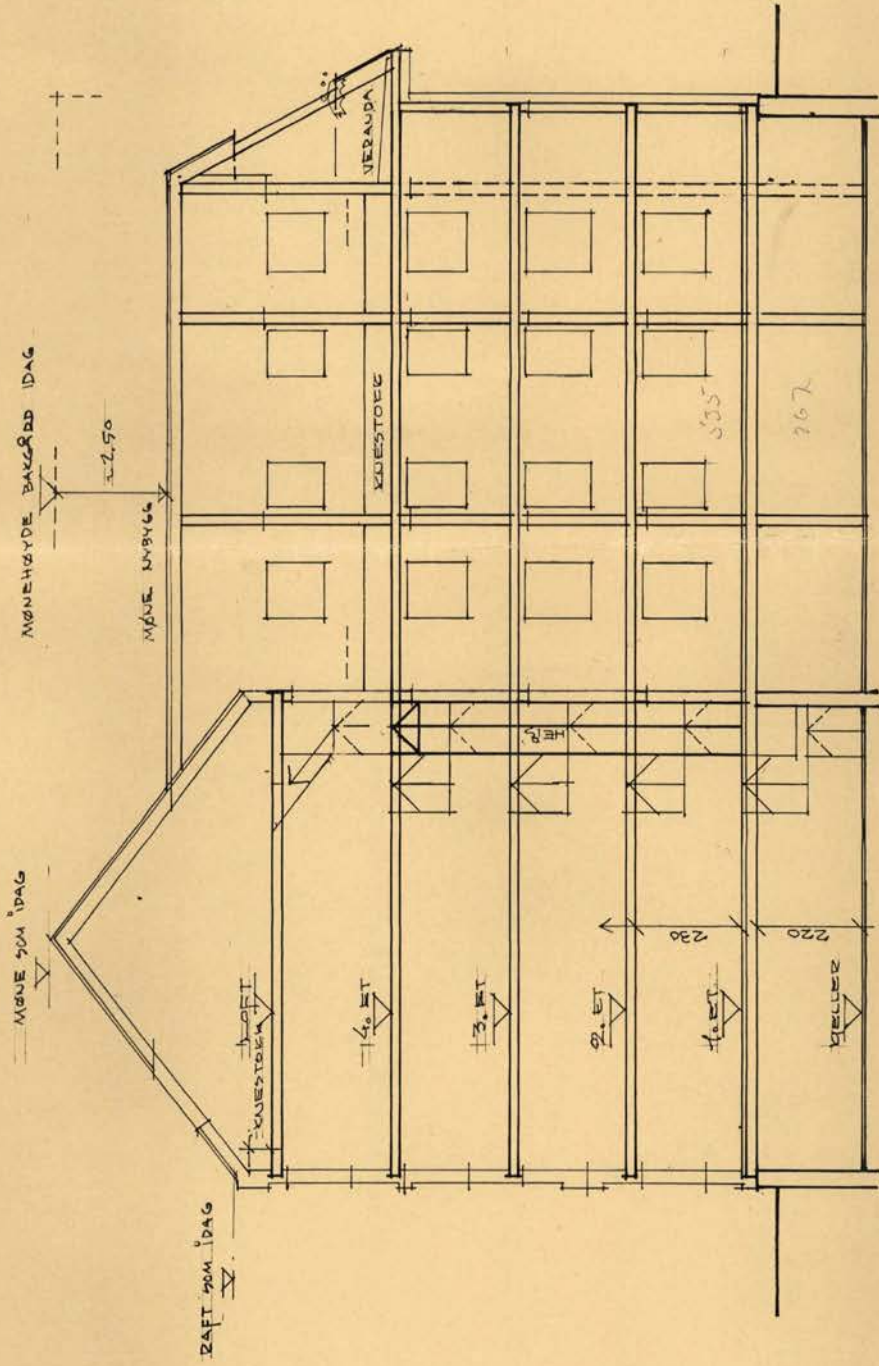
ARKITEKTENE MINAL  
 DRAGESET  
 BØE  
 SKARLAND  
 VILH. STORMSG. 1  
 7000 TRONDHEIM  
 075 22984 30234



KLEIST'S GT 4  
 Karl-Ove Bjørnstad

NYBYGG I 4 ETASJER  
 Snitt

M 1:100  
 sept. 1982



MOTTATT  
 28 SEP 1982  
 Jnr. 214 B  
 Dist.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 2 SEPT. 1982  
 JNR.  
 ARK. NR.

Leiekontrakt  
Leiekontrakt

## Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Nå, [REDACTED] Edvinsson, Carl Victor	BANKID_MOBILE BANKID_MOBILE	2023-02-24 21:36 2023-03-04 10:41



### This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

# LEIEKONTRAKT



## 1. Kontraktens parter

---

**Utleier**

[REDACTED]

Fødselsdato: [REDACTED]

**Leietaker**

[REDACTED] Nå

Fødselsdato: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-post: [REDACTED]

## 2. Eiendom

---

**Adresse**

Kleists gate 4, 7018 TRONDHEIM

**Leil nr.**

H0102

**Kommune**

TRONDHEIM

**Gnr.**

416

**Bnr.**

82

**Snr.**

2

## 3. Leieobjekt

---

**Boligtype**

Leilighet

**Leieobjekt**

6 rom + kjøkken + bad

## 4. Leie

---

<b>Leie pr måned</b>	kr 32 500
<b>Strøm og varme</b>	Leietaker har eget abonnement Målepunkt ID: [REDACTED]
<b>Vann og avløp</b>	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
<b>Annet inkludert</b>	TV, Internett
<b>Betaling</b>	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin husleiekonto, vil den overføres til utleiers bankkonto [REDACTED] i Hegra Sparebank. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
<b>Husleiekonto</b>	[REDACTED] i BN Bank

## 5. Varighet


---

<b>Avtaletype</b>	Tidsbestemt avtale uten oppsigelsesrett Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato. Leietaker er bundet i avtaleperioden, men kan hvert år avslutte avtalen den 01.07, gitt at oppsigelse er sendt til utleier innen 01.04. Utleier kan avslutte avtalen på samme betingelser.
<b>Startdato</b>	[REDACTED]
<b>Sluttdato</b>	[REDACTED]

## 6. Sikkerhet

---

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

<b>Beløp</b>	kr 65 009
<b>Type</b>	Garanti
<b>Utsteder</b>	Tryg Forsikring
<b>Garantikostnad</b>	kr 9 101
<b>Vilkår</b>	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
<b>Betalingsfrist</b>	

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

## 7. Utleiers plikter

---

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

## 8. Leietakers plikter

---

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

## 9. Avtalebrudd

---

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

## 10. Ordensregler

---

**Røyking tillatt**                      Nei

**Dyrehold tillatt**                      Nei

### **Andre ordensregler**

kjøkkenheten må rengjøres med jevne mellomrom. (kan vaskes i maskin)  
vaskemaskin/tørketrommel-filtre må også rengjøres av og til.

## 11. Andre forhold

---

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

### **Partene har i tillegg avtalt følgende**

Avtalen kan sies opp med 3 måneders varsel dersom leiligheten skal selges.

Garderobeskap og panelovn på alle soverom er inkludert.

Vaskemaskin og tørketrommel også inkludert.

## 12. Leieavtalens opphør

---

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

# Garantivilkår

Avtalenummer 7161657

GR55002 per. [REDACTED]

## 1. Hvor gjelder Depositumsgaranti

Gjelder for leieobjekter i Norge.

## 2. Hva omfatter Depositumsgaranti

Garantien gir sikkerhet for:

- Skyldig husleie
- Skader på husrommet
- Utgifter til fravikelse/utkastelse
- Andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Jamfør Husleieloven § 3-6.

## 3. Generelt

Leier og utleier er innforstått med og aksepterer at:

- 3.1 Leier og utleier bekrefter elektronisk at garantidokumentet er lest og akseptert.
- 3.2 Depositumsgaranti er ingen forsikring, Tryg vil kreve tilbake fra leier enhver utbetaling under garantien, med tillegg av renter, omkostninger og gebyrer.
- 3.3 All korrespondanse sendes til e-postadresse oppgitt av leier og utleier.
- 3.4 Leietaker som står oppført i leiekontrakt er ansvarlige for å tilbakebetale enhver utbetaling som gjøres av Tryg. Dersom det står oppført flere leietakere er alle solidarisk ansvarlige. Tryg kan fritt velge hvem de retter krav mot.
- 3.5 Depositumsgaranti skal reguleres og tolkes i overensstemmelse med norsk lov. Ved tolkningstvil skal man velge det tolkningsalternativ som best samsvarer med husleielovens regler om depositum, og praksis knyttet til forståelsen av slike regler.
- 3.6 Oppsigelse av Depositumsgaranti krever skriftlig aksept fra utleier. Skriftlig aksept fra utleier må sendes til Tryg senest innen 14 dager etter garantiens startdato. Oppsigelse av garantien utover dette er det ikke anledning til.

## 4. Krav til varsling

- 4.1 Når utleier har eller mener å ha et krav mot leier, må leier varsles om kravet innen rimelig tid etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. I varselet må det fremkomme at dersom betaling ikke skjer innen en frist på to uker fra varselet er sendt, vil det bli krevd utbetaling under garantien.

## 5. Aksepterte krav

- 5.1 Dersom leier skriftlig aksepterer utleiers krav innen fristen i punkt 4.1, skal leier igjen gis anledning til å betale kravet med frist på to nye uker fra nytt varsel er sendt. I varselet må det fremkomme at dersom ikke betalingen skjer innen fristen, vil det bli krevd utbetaling under garantien.

## 6. Krav som ikke er akseptert Husleiekra

- 6.1 Er leier helt eller delvis uenig i utleierens krav om betaling må utleier utstede et krav med fem ukers betalingsfrist, pålydende det beløp utleier mener seg berettiget til. I kravet må det varsles om at dersom betaling ikke skjer innen fristen eller leier ikke dokumenterer å ha bestridt kravet ved å ta ut søksmål mot utleier, eller klage til Husleietvistutvalget, vil kravet utbetales under garantien.
- 6.2 Dokumentasjon fra leier for uttatt søksmål eller klage til Husleietvistutvalget må sendes til Tryg.
- 6.3 Dersom leier ikke innen femukersfristen har dokumentert overfor Tryg å ha reist søksmål mot utleier, eller sendt klage til Husleietvistutvalget, vil kravet bli utbetalt av Tryg og deretter søkt fullt ut tilbakebetalt fra leier selv om leier er uenig i kravet.
- 6.4 Dersom leier dokumenterer å ha reist søksmål eller sendt klage til Husleietvistutvalget innen femukersfristen, vil utbetaling under garantien ikke foretas før rettskraftig avgjørelse eller skriftlig

aksept fra leier foreligger.

- 6.5 I de tilfeller hvor det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom leier og utleier som gir utleier rett til betaling, sendes avgjørelse med annen nødvendig dokumentasjon til Tryg for utbetaling, med mindre leier selv innfrir kravet.

#### **Andre krav som ikke er akseptert**

- 6.6 Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekrav og som ikke er akseptert av leier, utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvistutvalget, og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

### **7. Melding av krav**

- 7.1 Dersom fristen for å betale eller bestride kravet på henholdsvis to eller fem uker har utløpt kan kravet oversendes til Tryg. Følgende dokumenter må oversendes:

- Kravbrev
- Garantidokument
- Leiekontrakt
- Varselbrev (Påkrav)
- Spesifisert kravsopstilling
- Utflyttingsprotokoll (der det foreligger)
- Aksept eller rettskraftig dom (der det foreligger)

Krav under garantien skal være dokumentert og meldt til Tryg så snart som mulig, senest ett år etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Krav som ikke er meldt innen fristen på ett år faller i sin helhet bort.

### **8. Tilbakemelding av utbetalinger under garantien**

- 8.1 Garantien gir Tryg rett til å kreve tilbakebetalt fra leieren det/de beløp som utbetales utleier under denne garantien, med tillegg av alle påløpte renter, gebyrer og omkostninger.
- 8.2 Leier er innforstått med og aksepterer at innsigelser mot husleiekrav må komme i form av søksmål eller klage til Husleietvistutvalget.  
Dersom innsigelser mot utleiers husleiekrav ikke er mottatt av Tryg innen femukersfristen, medfører dette at leier overfor Tryg ikke kan komme med innsigelser mot utbetalingen fra Tryg til utleier. Leier er innforstått med og aksepterer at han dermed heller ikke kan komme med innsigelser mot tilbakebetalingsplikten.
- 8.3 Dersom leier etter at søksmålsfristene er utløpt vil komme med innsigelser mot berettigelsen av utleiers krav etter at Tryg har utbetalt kravet, må disse rettes direkte til utleier. Leiers plikt til å tilbakebetale Tryg sitt krav fullt ut, vil ikke falle bort eller utsettes i påvente av en slik prosess.
- 8.4 Leier godtar å tilbakebetale til Tryg gyldige krav innen 14 dager etter påkrav.
- 8.5 Tryg har rett til å avvise krav og kreve tilbakebetalt fra utleier enhver utbetaling som er basert på feilaktig eller urettmessig grunnlag.

### **9. Gebyrer/kostnader ved bruk av Depositumsgaranti og tilbakebetaling**

- 9.1 Leier aksepterer at et administrasjonsgebyr på NOK 495,- vil bli lagt til tilbakebetalingskravet i tillegg til andre omkostninger m.m., hvis Tryg må foreta utbetaling under garantien.
- 9.2 Tryg holdes skadesløs for alle typer direkte/indirekte kostnader og forpliktelser knyttet til utbetalingen under garantien.
- 9.3 Dersom kravet fra Tryg ikke blir betalt innen avtalt frist, vil det i tillegg påløpe omkostninger og renter etter forsinkelsesrenteloven.
- 9.4 Leier er innforstått med at dersom leier ikke betaler beløpet innen avtalt betalingsfrist, må leier også betale alle kostnader som påløper i forbindelse med å sikre og innkreve beløpet, herunder alle kostnader til rettslig inkasso.

# Leiekontrakt

Name

Nå, [REDACTED]

Date

2023-02-24

Name

Edvinsson, Carl Victor

Date

2023-03-04

Identification



Nå, [REDACTED]

Identification



Edvinsson, Carl Victor



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

**DAGBOKFØRT**

28 DES 84 29103

**BYSKRIVEREN I  
TRONDHEIM**
**Begjæring om tinglysning  
av oppdeling i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

**Dokumentet returneres til:**

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Gunnar Greger Hagen,	boks 767, 7001 Tr.heim	07-511066

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	416	82	Kleistsgt.4,	Trondheim.
2. Hjemmels- haver	Navn			Fødselsnummer
	Karl-Ove Bjørnstad A/S			190144
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p><input type="checkbox"/> eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 11-83



## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2	B	87/1000	22		
3	B	100/1000	23		
4	B	66/1000	24		
5	B	61/1000	25		
6	B	100/1000	26		
7	B	66/1000	27		
8	B	61/1000	28		
9	B	100/1000	29		
10	B	66/1000	30		
11	B	61/1000	31		
12	B	100/1000	32		
13	B	66/1000	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller  
skal stemme med nevner

1000/1000

Sum teller  
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk  
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

## 7. Supplerende tekst

Sameiet Kleists gt. 4 forbeholdes panterrett i hver enkelt seksjon for inntil kr. 50.000,- - femtitusen-kroner - som sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet.  
Panteretten skal i hver seksjon ha prioritet etter det best prioriterte pantelån fra bank eller annen organisert finansieringsinstitusjon som til enhver tid hviler på seksjonen.

Dato

7. desember 1984

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for Karl-Ove Bjørnstad A/S

Sted

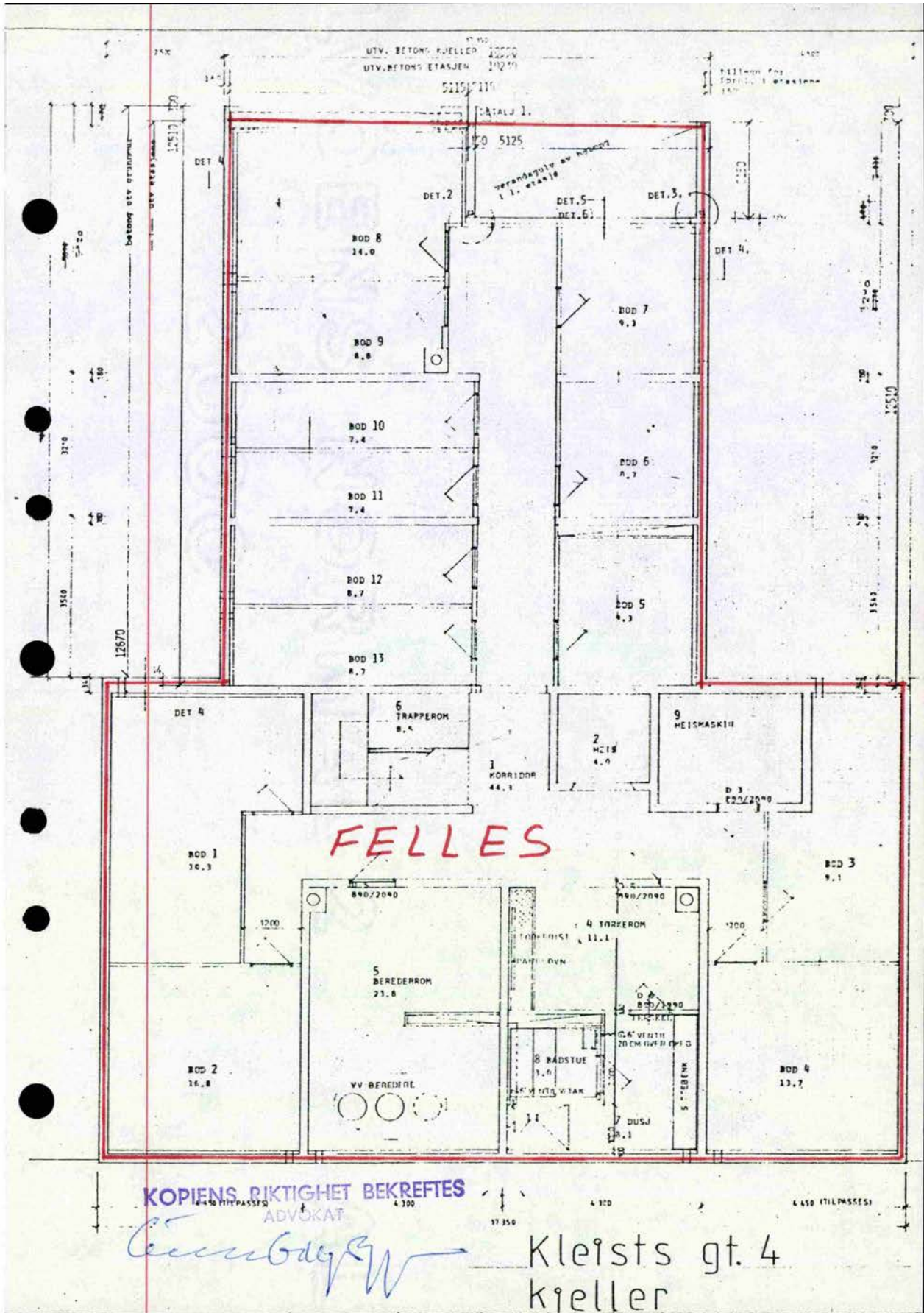
Trondheim

Tinglyingsstempel

Underskriften bekreftes  
Gunnar Grøger Hagen  
advokat

*Full kopi bekreftes  
Gunnar Grøger Hagen  
advokat*







Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom: Gnr: 416 Bnr: 82 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Kleists gate 4  
7018 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Turveg / turdrag
 Jernbane - på bakken	 Sporveg	 Kollektivtrase
 Fjernveg tunnel	 Fjernveg	 Hovedveg
 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
 Grav og urnelund	 Bane	 Havn
 Blå/grønnstruktur	 Bruk og vern av sjø og vassdrag mm	 Ferdsel
 Småbåthavn	 Fiske	 Friluftsområde i sjø



R 506 f, st. 2: 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 takteking 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 måte at det tilgodeser beboernes krav til felles oppholdsplass for barn, jfr. Trondheims vedtekt bygningslovens § 69.



§ 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

# PlanOversikt

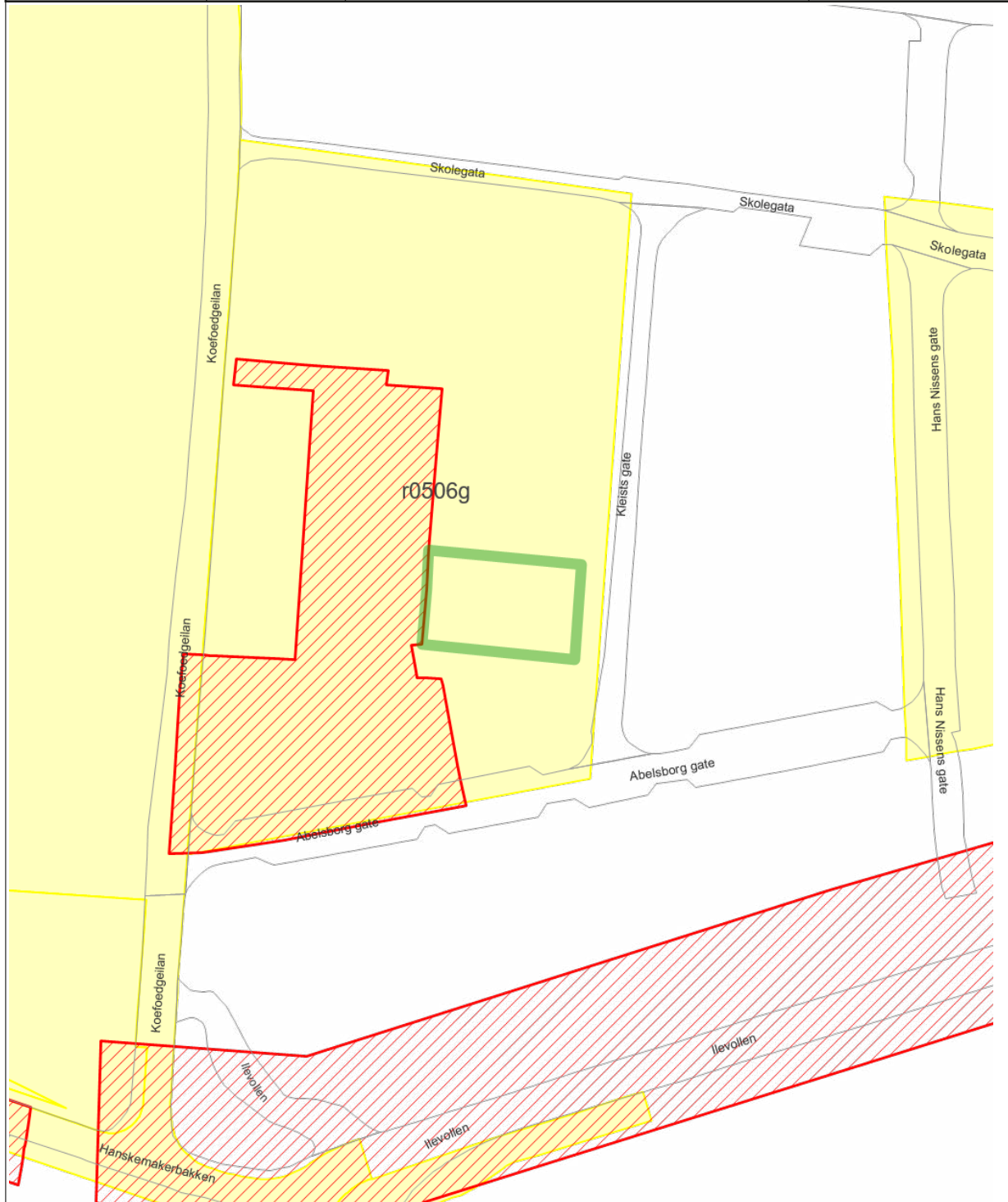
Eiendom: Gnr: 416 Bnr: 82 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Kleists gate 4  
7018 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:1000




## Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 2
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Kleists gate 4 7018 TRONDHEIM
----------	----------------------------------

Annen info:	
-------------	--

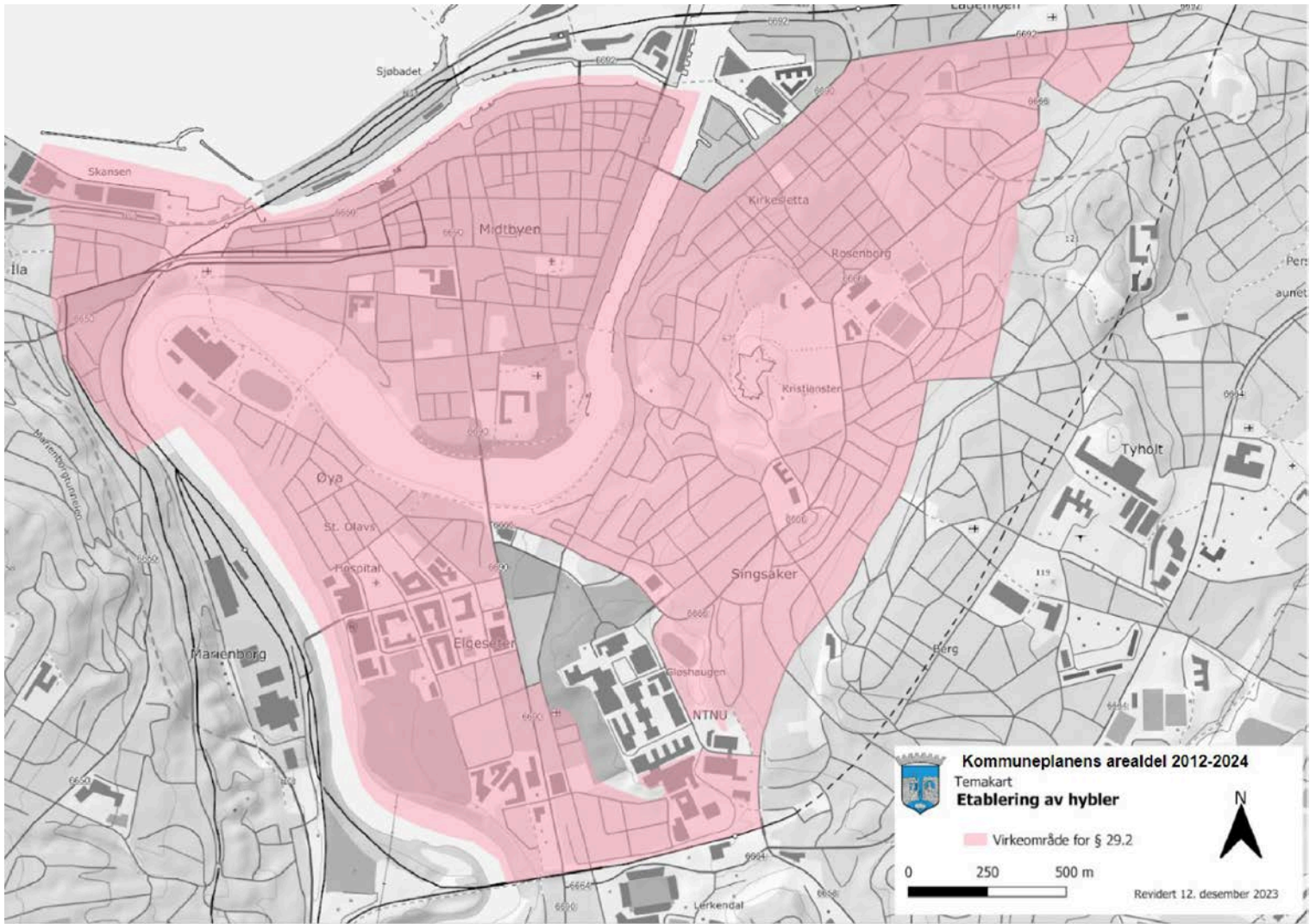


Målestokk  
1:1000



## 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		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Kollektivanlegg
	Park		Frisikt		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal		Veg
	Fortau		Turveg		Restriksjonsområde flyplass



## 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.



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kleists gate 4  
7018 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Vebjørn NybrottTelefon: 957 06 337  
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre