

KULSÅS

Låvekra 24

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Eskil
Wahl har gleden av å presentere
Låvekra 24!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 190 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

88/93 kvm

OMKOSTNING KJØPER

10 650,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 371 731,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

9 743,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 1 171 081,-

BYGGEÅR

2007

FELLESFORMUE

75 696,-

ENERGIKLASSE

D

Din megler



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer. Eskil har som mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.



Stilrent & moderne rekkehus over to plan | 3 soverom | Carport | Barnevennlig beliggenhet | Solrike & flotte uteområder

Eskil Wahl v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Låvekra 24!

Et stilrent og moderne rekkehus over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig nabolag. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse oppholdsrom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Boligen har flotte og solrike uteområder med både balkong og plattning, hvor du kan nyte solen store deler av dagen.

Kjøkkenet fremstår moderne og godt utstyrt, og boligen har totalt tre soverom, flislagt bad, vedovn og gode oppbevaringsløsninger. En attraktiv bolig for barnefamilier og etablerte, med nærhet til barnehage, skole, buss, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Høydepunkter:

- Rekkehus over to plan
- Solrike uteområder
- 3 soverom
- Vedovn
- Egen carport og utvendig bod.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp til stuen.





Balkongen har svært gode solforhold, noe som gjør den til et perfekt sted å nyte fine sommerdager.





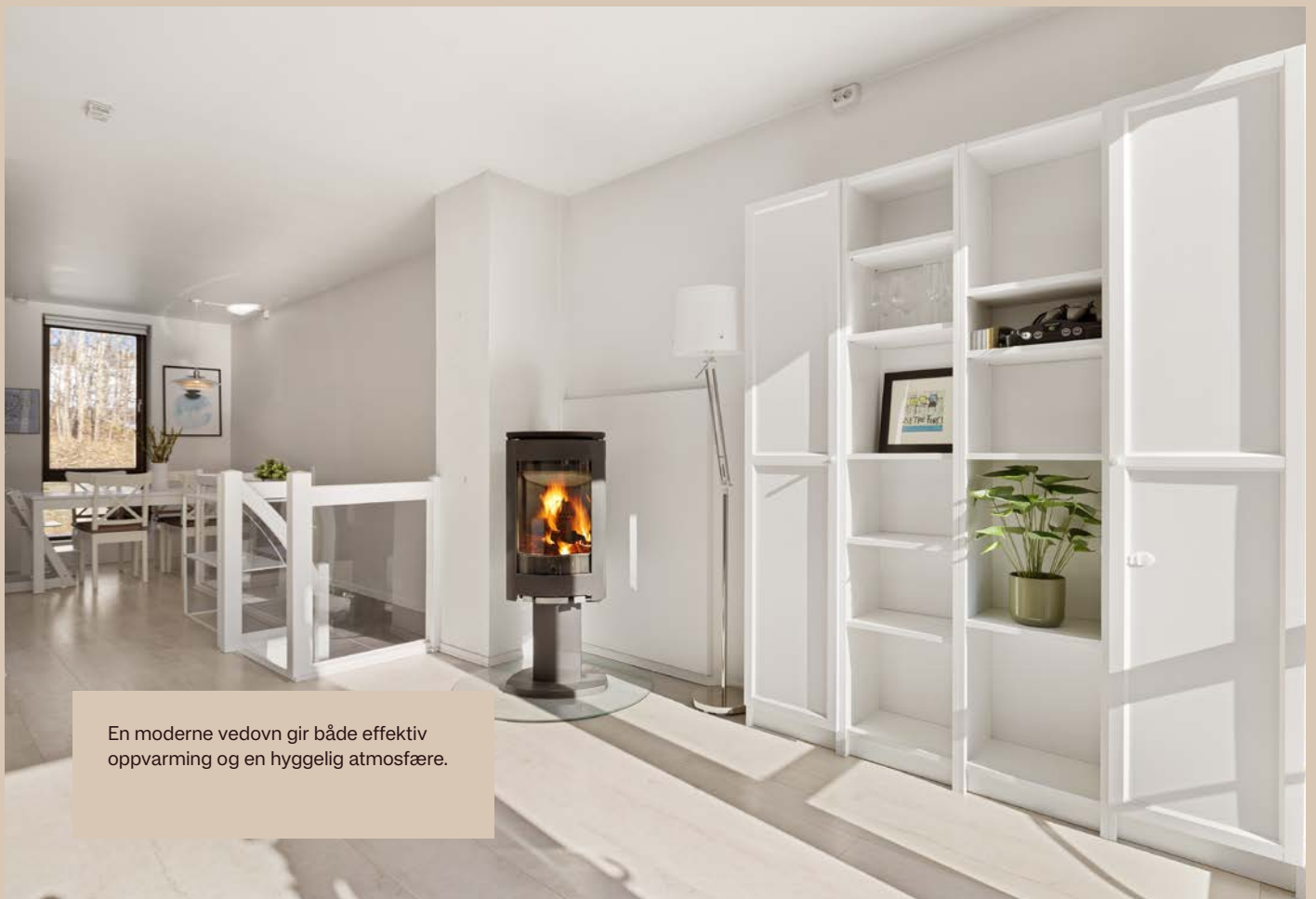


Balkongen kan innredes med ønsket utemøblement og byr på utsikt over naturskjønne omgivelser.

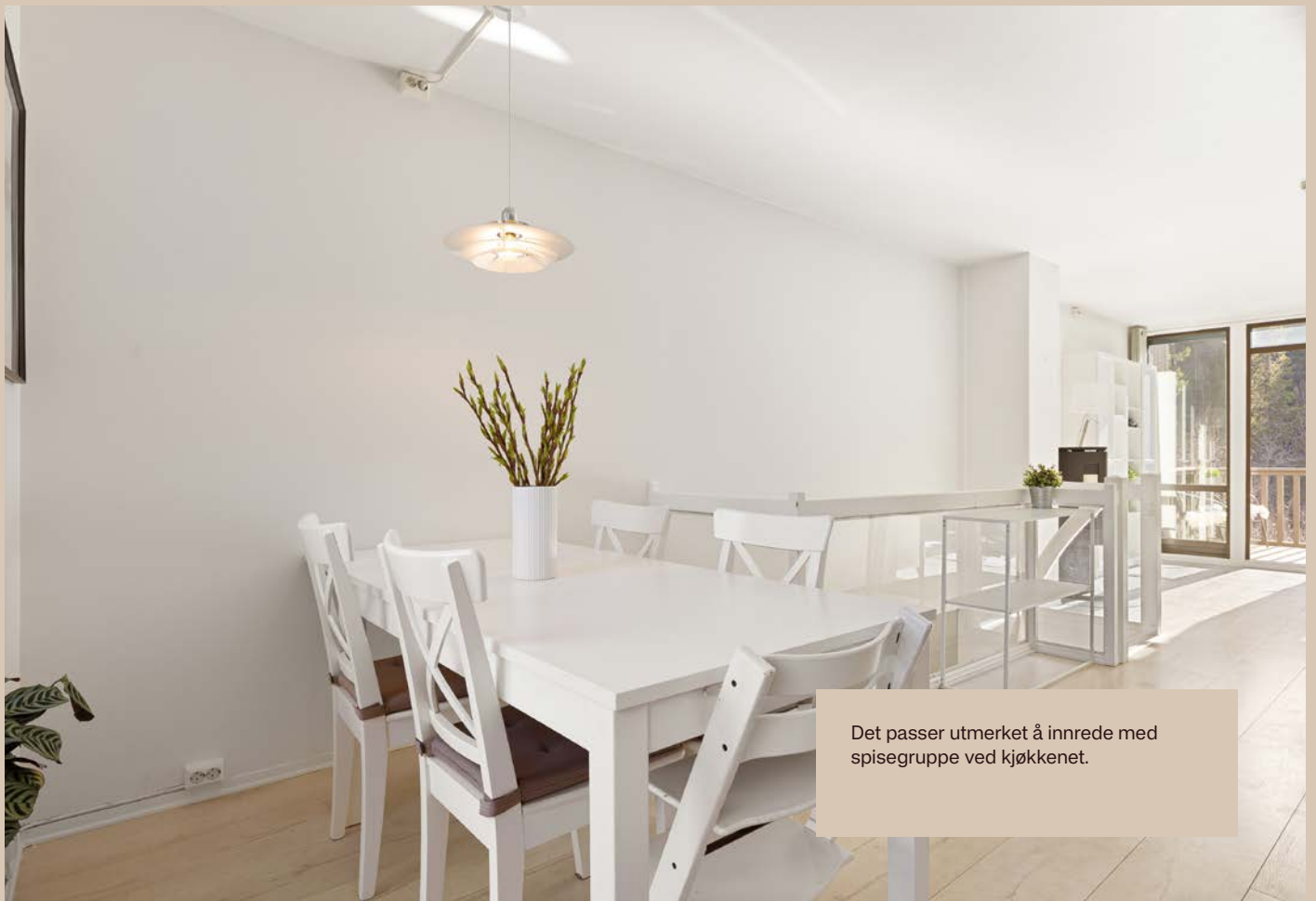




Stuen har god plass til en romslig sofagruppe og er et naturlig samlingspunkt i boligen.



En moderne vedovn gir både effektiv oppvarming og en hyggelig atmosfære.



Det passer utmerket å innrede med spisegruppe ved kjøkkenet.





Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokesonen.



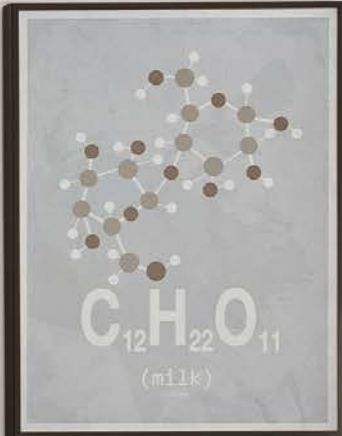
Innredningen har glatte, hvite fronter og godt med både skap- og benkeplass.



Alle vegger, tak og trapp ble malt i 2021.



Vinduet over kjøkkenbenken gir godt med arbeidslys og utsyn over nærområdet.



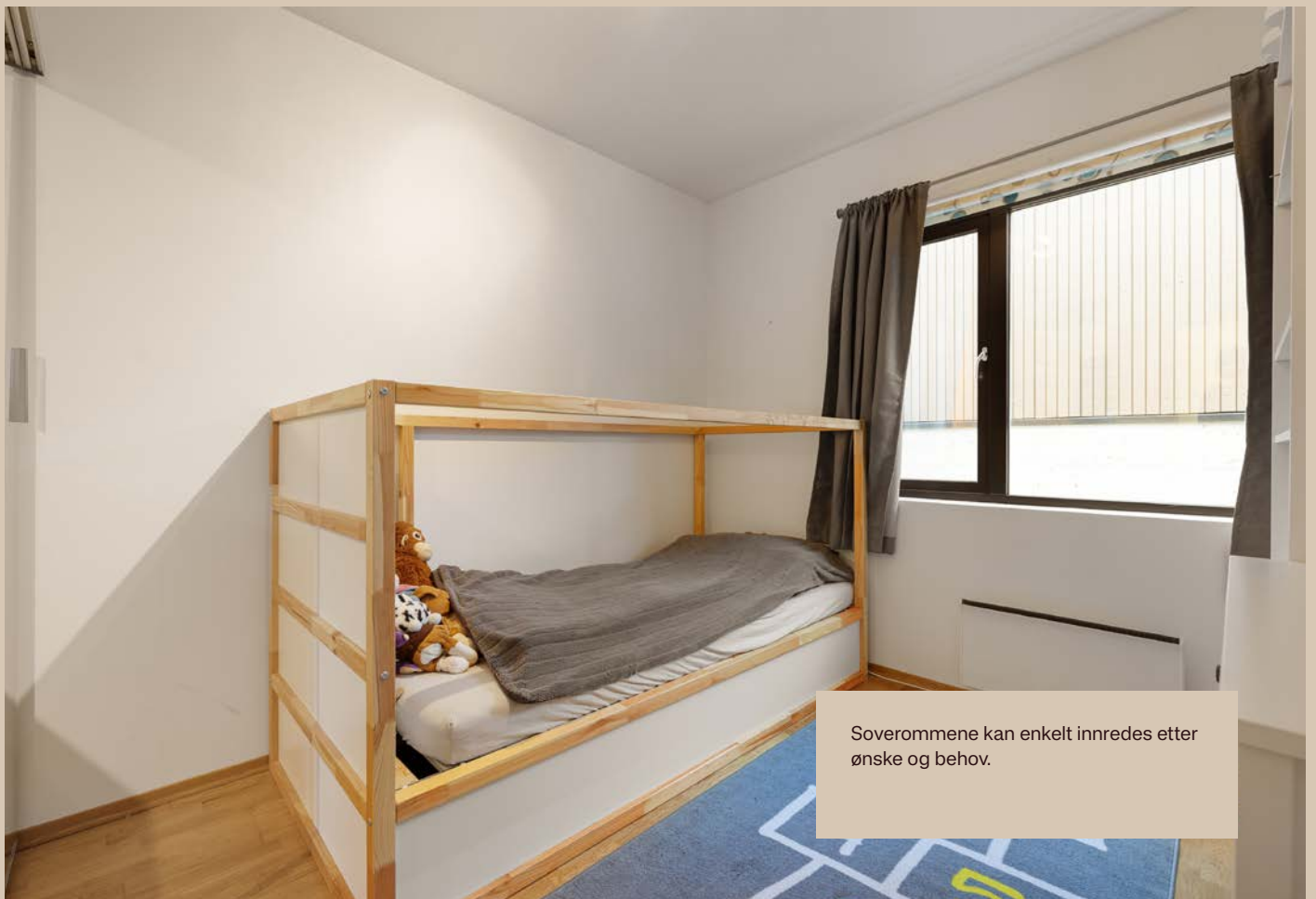


Lyst og flislagt baderom utstyrt med toalett, servanttinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.





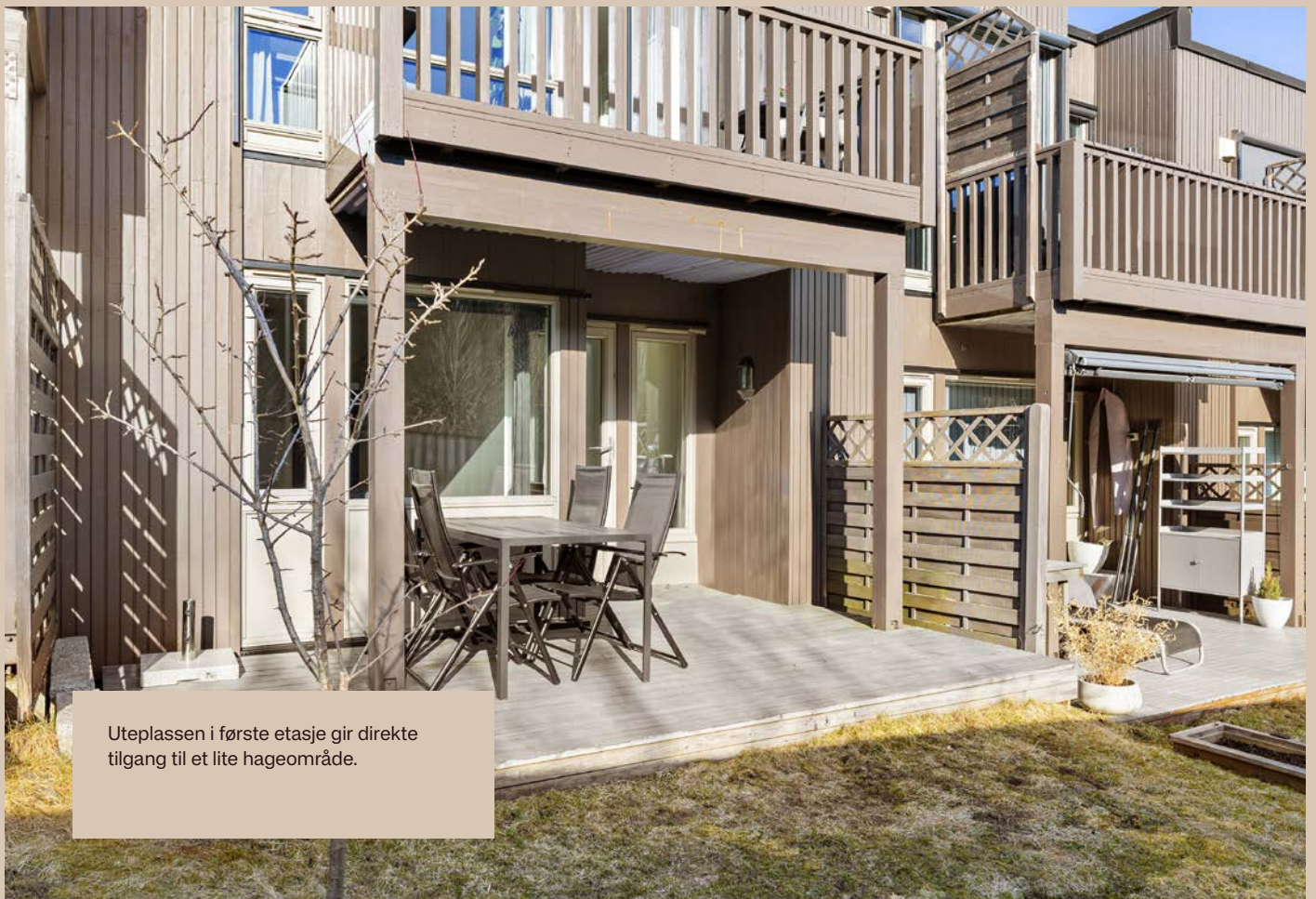
Boligen har totalt 3 soverom på hhv. 11,5, 8,5 og 6,5 kvm.



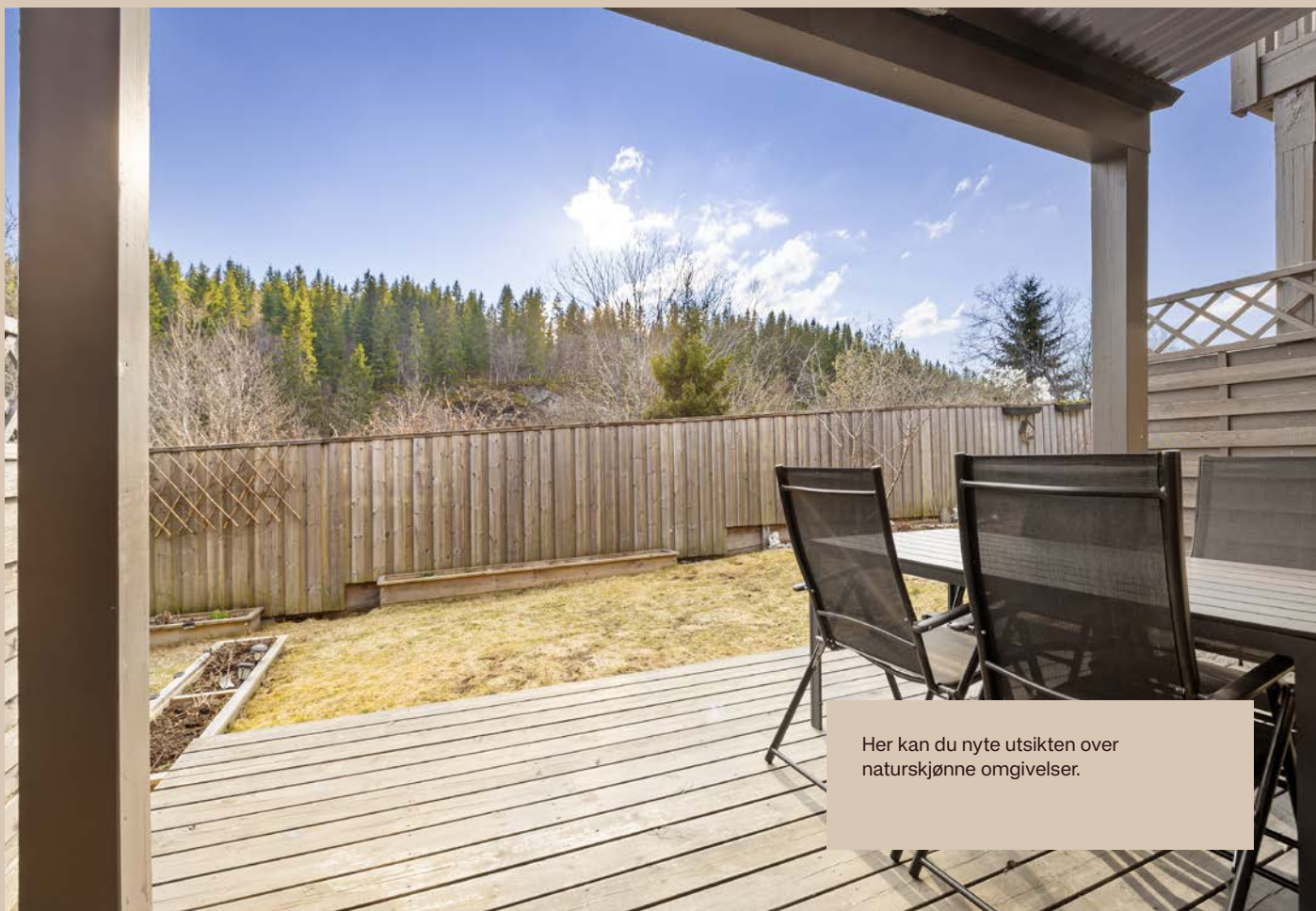
Soverommene kan enkelt innredes etter ønske og behov.



Fra det ene soverommet har man utgang til markterrassen som måler 12 kvm.



Uteplassen i første etasje gir direkte tilgang til et lite hageområde.



Her kan du nyte utsikten over
naturskjønne omgivelser.







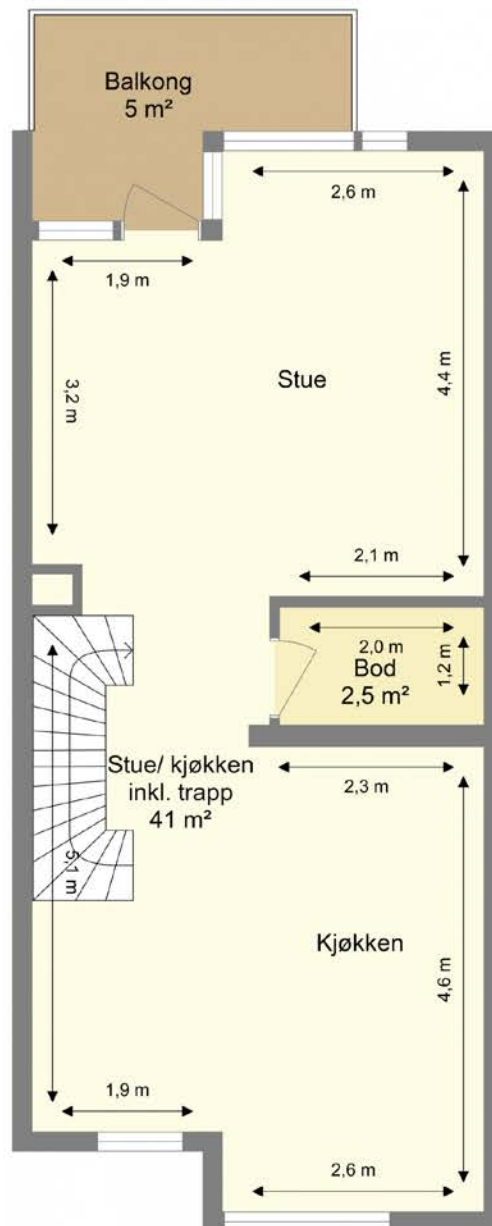
Inngangspartiet i første etasje gir et godt førsteinntrykk og har en trapp som leder opp til boligens sosiale sone.



Plantegning



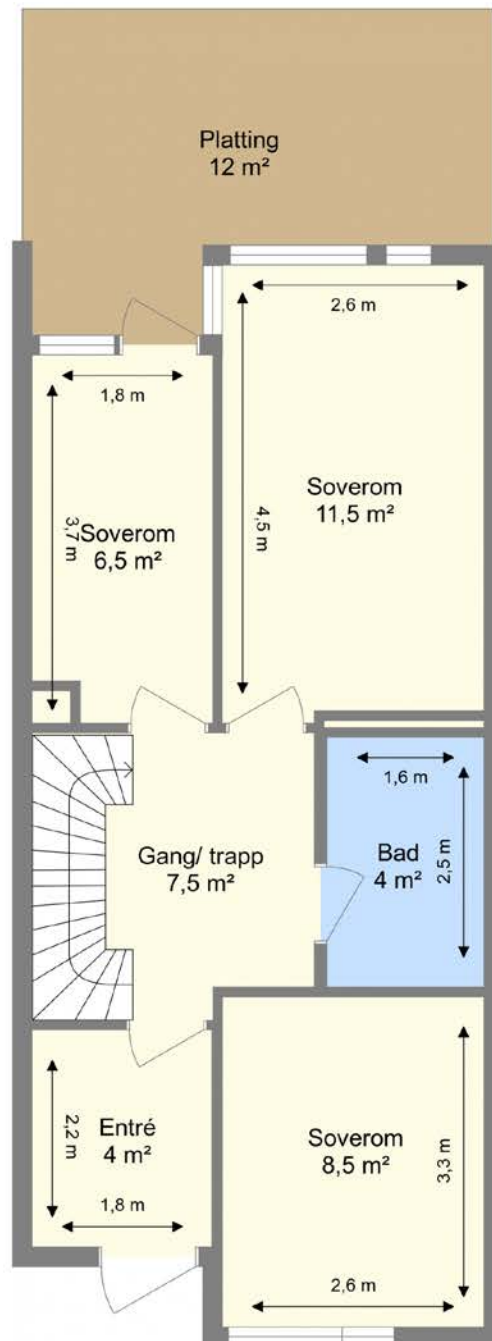
Låvekra 24 anr. 5 2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Låvekra 24 anr. 5

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

LÅVEKRA 24

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 190 000

Omkostning kjøper

2 190 000,00 (Prisantydning)

1 171 081 (Andel av fellesgjeld)

3 361 081 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 350 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 650 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 362 431 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 371 731 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 371 731

Felleskostnader

Felleskostnader kr 9 743,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 9 743,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, driftskostnader, medlemskap i Kolsås Velforening, kommunale avgifter, samt en kollektiv avtale for TV og internett via Telenor m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad renter: kr 533,-
- Felleskostnad renter IN-lån: kr 5 151,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 281,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 778,-

Lånet med lånenummer 86012021668 er avdragsfritt til 01.01.2038. Det er ikke spesifisert hva endringen i felleskostnader vil bli etter denne datoen. Siden borettslaget har lån med flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentejusteringer.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 1 171 081 pr. 10.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Lånenummer: 86012021668, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 10.04.2026: 16 480 000

Andel av saldo: 1 065 647

Første termin: 31.12.2007. Lånet innfris i sin helhet: 31.12.2037

Avdragsfritt til 01.01.38, da lånet skal innfris. Flytende rente.

IN-lån.

Låne­nummer: 86015933013, Danske Bank
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 10.04.2026: 5.8% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 16
 Saldo per 10.04.2026: 1 686 944
 Andel av saldo: 105 434
 Første termin: 01.07.2025. Lånet innfris i sin helhet:
 01.04.2030
 Flytende rente

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning) på begge lånene. For lån med IN-ordning innbetales kapitaldelen som et månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer, og avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. Kontakt forretningsfører for å avklare betingelser og kostnader ved en eventuell nedbetaling.

Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder med skriftlig varsel. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

Formue:

Andel fellesformue: Kr 75 696 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 922 161 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 688 642 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og svært familievennlig område. Dette er et veletablert nabolag med lite trafikk og hyggelig bomiljø. Her bor man skjermet og trygt, med solforhold som kan nytes store deler av dagen.

Barnefamilier vil sette pris på den korte avstanden til barnehage og skole. Kolsås barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange unna, og Furutoppen barnehage nås på ca. 11 minutter til fots. Det er gangavstand til skole, og nærområdet byr på gode nærmiljøanlegg, blant annet Kolsås nærmiljøanlegg (KGB 7-er) kun et par minutter unna.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Rema 1000 Granåsen ca. 8 minutters gange fra boligen. For kollektivreisende ligger Kolsåsdalen bussholdeplass kun ca. 3 minutters gange unna, med gode forbindelser til øvrige bydeler. Heimdal stasjon nås på ca. 8 minutters kjøring og tilbyr både tog- og bussforbindelser.

Området er ideelt for en aktiv livsstil med nærhet til flotte turområder i skog og mark, samt Granåsen med helårstilrettelagte tur- og aktivitetsmuligheter. Det er også kort vei til treningssentre som Impuls Treningssenter Granåsen og Fitnesspoint Flatåsen. En svært attraktiv beliggenhet for familier, etablerte og godt voksne som ønsker rolige omgivelser med god tilgjengelighet.

Parkering

Hver bolig har egen carport. I tillegg har borettslaget 3 gjesteparkeringsplasser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av rekkehus, kjedehus, annet småhus på Låvekra 18 - 32 datert 19.10.2007.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 2004. Tegningene er i hovedsak i samsvar med boligens nåværende bruk, med unntak av at kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Innhold

Rekkehus over to etasjer som inneholder:

1. etasje: Entré, tre soverom og bad.
2. etasje: Stue/kjøkken i åpen løsning og bod.

Fra stuen er det utgang til en balkong på 5 m². Fra et soverom i 1. etasje er det utgang til en plattform på 12 m².

Boligen disponerer en eksternt bod på 5 m² i bakkant av carport.

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 17 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, gang/ trapp, tre soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Stue/ kjøkken inkl. trapp og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Platting

2. etasje

5 m² Balkong

Bod i bakkant av carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Bod i bakkant av carport er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Boligen har et innbydende inngangsparti i første etasje med god plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy. Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder videre til trapp opp til boligens sosiale sone.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisegruppe, og den moderne vedovnen gir både effektiv oppvarming og en lun og hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 5 kvm med svært gode solforhold. Balkongen kan innredes med ønsket utemøblement og byr på flott utsikt mot naturskjønne omgivelser, et perfekt sted å nyte fine sommerdager.

Kjøkken

Romslig og moderne kjøkken med glatte, hvite fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekk over kokesonen. Vindusflaten over kjøkkenbenken gir godt arbeidslys og hyggelig utsyn mot nærområdet.

Bad

Lyst og flislagt baderom utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår funksjonelt og tidløst.

Soverom

Boligen har totalt tre soverom på ca. 11,5 kvm, 8,5 kvm og

Bygningssakkyndigs

6,5 kvm. Rommene kan enkelt tilpasses etter behov og fungerer godt som barnerom, soverom eller hjemmekontor. Fra det ene soverommet er det utgang til markterrasse på ca. 12 kvm med adkomst til en mindre hageområde.

Boligen disponerer egen carport samt en praktisk utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Alle vegger, tak og trapp ble malt i 2021.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Garderobeskap og kommode i gangen følger ikke med. Vaskemaskin følger ikke med.

Dette medfølger boligen:
Garderobeskap på alle soverom følger med.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjartan Korshavn

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i

forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja. Nedre rekke (nr. 2-16) har hatt problemer med dette. Min rekke (18-32) har aldri hatt dette problemet

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsesakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Rekkehus oppført i to etasjer. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er flatt, teknet med PVC-membran. Vinduer med 2-lags isoleglass.

Bygningsdeler med TG2:

Balkong, terrasse, plattning TG-2 er satt pga. stedvis værslitte terrassebord og løst rekkverk mot vindu på balkong.

Vinduer og dører TG-2 er satt pga. stedvis malingsavfluss/ værslitasje på utvendige vinduskarmer.

Taktekking TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på taktekkningen og manglende overløp.

Ildsted/Skorstein TG-2 er satt pga. manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG-2 er satt pga. alder og plassering av fordelerskap i våtsonen (utenfor dusjsone).

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra innebygd sistene til toalettet.

Bygningsdeler med TG-IU:

Grunnmur og fundament TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.

Renner og nedløp TGIU er satt pga. begrenset kontroll.

Takkonstruksjon og loft TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og håndløper på innvendig trapp | Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp iht.

dagens krav, noe som anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

- Høyde på utvendig rekkverk | Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/ utvendig trapp. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

Oppstillingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsopp-gaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Låvekra 24, 7026 TRONDHEIM

Gnr. 187, bnr. 79

i Trondheim kommune. Andelsnr. 5 i Kløvertunet 1 Borettslag med orgnr. 991471464

Selger

Andrea Pedersen

Borettslag

Kløvertunet 1 Borettslag

Organisasjonsnummer: 991471464

Andelsnummer: 5

Det er pliktig medlemskap i Kolsås Velforening, og kontingenten er inkludert i felleskostnadene.

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

En hver beplantning på eller annen endring eller

permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 24462038

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

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget

hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 1 884 389 og samlede driftskostnader på kr 751 118. Dette ga et positivt årsresultat på kr 49 967.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kan avholdes inntil to dugnader i året, én på våren og én på høsten. Fravær kan medføre et gebyr fastsatt av styret. Ved utleie plikter leietaker å delta.

Selger opplyser at de klipper fellesplenene og måker/strør rundt søppelkontainere og postkasser selv, og at det blir laget en "turnus" på dette. Det er tilgjengelig snøfreser/gressklipper i felles utebod.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0362c og r0362b

regulert til boliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtid og byggesone 3.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

991471464/5:

07.06.2010 - Dokumentnr: 85007 - Avtale

Rettighetshaver: Kolsås Velforening

Org.nr: 990 595 151

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 28 470,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00
Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og

prospekt kr 22 900,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
 Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 125,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 078,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

Tlf: 970 54 433

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

22.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LÅVEKRA 24

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260061	
Selger 1 navn	
Andrea Pedersen	
Gateadresse	
Låvekra 24	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7026
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: AP

2

Document reference: 05260061

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nedre rekke(nr.2-16) har hatt problemer med ette. Min rekke(18-32)har aldri hatt dette problemet

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Pedersen	b57fc5b919bc7560df907 ed40ed5166b2557c662	10.04.2026 12:11:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260061

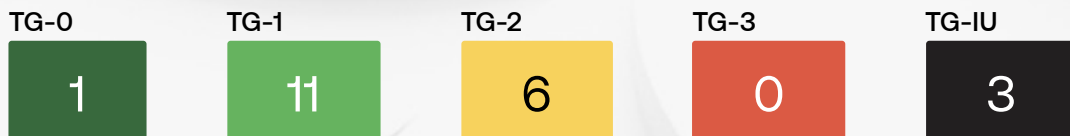
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Låvekra 24 7026 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2007
Hovedbygg BRA:	88 m ²
Hovedbygg BRA-i:	88 m ²
Sum alle bygg BRA:	93 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	88 m ²
Rapportdato:	16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41779>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plattning	TG-2 er satt pga. stedvis værslitte terrassebord og løst rekkverk mot vindu på balkong.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. stedvis malingsavflass/ værslitasje på utvendige vinduskarmer.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på taktekkningen og manglende overløp.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder og plassering av fordelerskap i våtsonen (utenfor dusjsone).
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. manglende drepsåpning fra innebygd sistene til toalettet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.
Renner og nedløp	TGIU er satt pga. begrenset kontroll.
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp iht. dagens krav, noe som anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2026

Rapportdato
16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Tittel: **Takstmann/ Byggmester**

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Låvekra 24, 7026 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **187** Bruksnr: **79** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: **5** Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i to etasjer. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er flatt, tekket med PVC-membran. Vinduer med 2-lags isoleglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	88	88	0	0	17
Bod i bakkant av carport	5	0	5	0	0
Totalt m²	93	88	5	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	12
		Romfordeling: Entré, gang/ trapp, 3 soverom og bad.			
2. etasje	44	44	0	0	5
		Romfordeling: Stue/ kjøkken inkl. trapp og bod.			
Totalt m²	88	88	0	0	17

Bygning: Bod i bakkant av carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
			Romfordeling: Bod.		
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Bod i bakkant av carport er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
På bakgrunn av byggeåret og byggemetode med støpt plate på mark vil en eventuell drenering ha en sekundær betydning. Hvordan drenering og fuktsikring rundt boligen er utført er ikke synlig for kontroll. Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater i 1. etasje uten å registrere symptom på skader. Utførelse synes å fungere som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Det er etablert en balkong med utgang fra stue i 2. etg og platting med utgang fra soverom i 1. etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det ble registrert noe værslitte terrassebord, spesielt på balkong. Rekkverk til balkong er løst og årsak opplyses å være pga. kapping av toppbord ifbm. etablering av solskjerming. TG-2 er satt pga. stedvis værslitte terrassebord og løst rekkverk mot vindu på balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for avstiving av løst rekkverk på balkong og overflatebehandling av terrassebord anbefales.

6.4 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavfluss på utvendig vinduskarm.

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det ble registrert stedvis malingsavfluss/ værslitte overflater på utvendige vinduskarmar, spesielt på værutsatte fasader. Videre ble det registrert stedvise bruksslitasjer på innerdører som blant annet oppsprukket dørterskel i 1. etg og stedvise sår/ malingsavfluss. TG-2 er satt pga. stedvis malingsavfluss/ værslitasje på utvendige vinduskarmar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales generelt, men spesielt på utvendige vindus og dørkarmar, for å hindre videre utvikling, evt. vurdere lokale utskiftinger.



Eksempelbilde av påbegynt malingsavlass.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik der dette kunne kontrolleres.
 Utover normal aldriingsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.

6.6 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp**TG-IU**

Taknedløp er skjult i bygningskroppen og er derfor ikke synlig for kontroll/ besiktigelse. TGiu er satt pga. begrenset kontroll.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-IU	
Loftet er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. TGiu er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.	

6.8 Takteking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
PVC-membran.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Det ble registrert manglende overløp som skal fungere som en ekstra sikkerhet ved tette avløp. Dette medfører økt risiko for skader ved tett sluk.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og manglende overløp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll/ ettersyn og rengjøring av sluk for å opprettholde god avrenning anbefales. Etablering av overløp anbefales.</p>	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfældige rom per etasje ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.</p>	

6.10 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget.

Det bemerkes manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.
TG-2 er satt pga. manglende ubrennbart materiale på gulv ved sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ubrennbart materiale/ ildfast plate på gulv foran sotluke iht. krav.

6.11 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

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

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2013 ifbm. flytting/ endring av kjøkken.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.12 Lovlighet / HMS

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

Byggesaksmappe er ikke fremlagt/ kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndløpere langs vegger i trappeløp iht. dagens krav, noe som anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. flytting av kjøkken i 2013, resterende fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble oppgradert ifbm. flytting av kjøkken i 2013, resterende fra opprinnelig byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.</p> <p>Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerte som tiltent ved enkel funksjonstest.</p> <p>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.</p>	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt arbeider ifbm. flytting av kjøkken i 2013, lysbrytere på kjøkken og bad ble skiftet i 2021 og arbeider ifbm. etablering av solskjerming i regi av borettslaget i 2018. Ukjent historikk omfang på evt. resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for utførte arbeider på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p>	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i 2. etg.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Det gjøres oppmerksom på at berederen snart har passert 20 år og anbefales skiftet i tiden som kommer.</p> <p>Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.</p>	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.18 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at det var en lekkasje fra vegghengt toalett i 2012. Det opplyses at toalett ble demontert og det ble foretatt lokal åpning av flis på vegg i området.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold er noe mindre enn referansnivået, men vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert da dette ligger skjult under flis. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Det bemerkes at fordelerskap er plassert utenfor dusj, men likevel i definert våtsone. Ikke utsatt for vannsprut pga. dusjvegg. Utførelsen av arbeid utført ifm lokale utbedringer etter lekkasje fra toalett i 2012 er ikke mulig å kontrollere av undertegnede. Det forutsettes at dette er utført på en god håndverksmessig og tett utførelse. Ikke videre vurdert. TG-2 er satt pga. alder og plassering av fordelerskap i våtsone (utenfor dusjsone).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann, som et forebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, eller fremlagt noen dokumentasjon på alternativ godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende dreinsåpning fra innebygd sisterner til toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterner må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

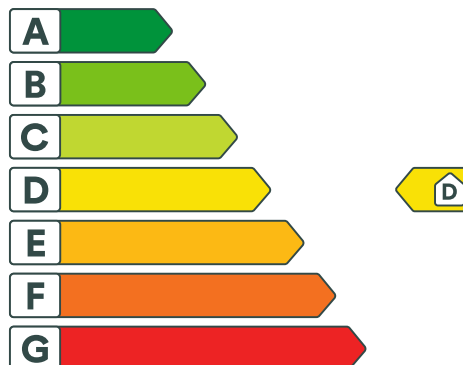
6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Låvekra 24, 7026 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281784
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 21073636
Gårdsnummer 187	Bruksnummer 79
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
165,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 200 kWh



Låvekra 24, 7026 TRONDHEIM



Detaljering

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



Låvekra 24, 7026 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 1 av 3

Kløvertunet 1 Borettslag	Vår ref.:	178/5
Låvekra 24	Type:	Borettslag frittstående
7026 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Pedersen
Organisasjonsnr: 991 471 464	Andelsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 9 743

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	533
	Felleskostnad renter IN-lån	5 151
	Felleskostnad driftsdel	3 281
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	778

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 171 081	Gjeld siste årsoppg.:	1 171 081
Klient ajourf. lån:	19 306 944	Klient gj. s. årsoppg.:	18 166 944

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 86012021668, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 10.04.2026: 16 480 000

Andel av saldo: 1 065 647

Første termin: 31.12.2007. Lånet innfris i sin helhet: 31.12.2037

Avdragsfritt til 01.01.38, da lånet skal innfris. Flytende rente.

IN-lån.

Lånenummer: 86015933013, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 10.04.2026: 1 686 944

Andel av saldo: 105 434

Første termin: 01.07.2025. Lånet innfris i sin helhet: 01.04.2030

Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 2 av 3

Kløvertunet 1 Borettslag	Vår ref.:	178/5
Låvekra 24	Type:	Borettslag frittstående
7026 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Pedersen
Organisasjonsnr: 991 471 464		

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Berit Granheim Karlsen

Adresse: Låvekra 30

Postnr/-sted: 7026 TRONDHEIM

E-post: klovertunet1@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	1 171 081	Andre inntekter:	2 246
Annen formue:	75 696	Utgifter:	72 117	

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 065 000
Andelsnr:	5		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 187/79

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	24462038
--------------	------------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 10.04.26 Side 3 av 3

Kløvertunet 1 Borettslag	Vår ref.:	178/5
Låvekra 24	Type:	Borettslag frittstående
7026 TRONDHEIM	Eiere:	Andrea Pedersen
Organisasjonsnr: 991 471 464		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.12.2007	Første innflytting:	05.12.2007
Etasje:	1/2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Nei	BRA	90
Parkeringstype:	Egen carport til parkering. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms 1

Fasiliteter:

VELFORENING Det er pliktig medlemskap i Kolsås Velforeningen. Velforeningskontingenten er inkludert i felleskostnadene.

PARKERING: Hver bolig har egen carport. I tillegg har borettslaget 3 gjesteparkeringsplasser.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for **Kløvertunet 1 borettslag** org nr 991 471 464
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.06.2007,
endret 19.06.2014, 03.05.2018, 04.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kløvertunet 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 (stat, kommune, fylkeskommune også arbeidsgiver som skal leie bolig til egne ansatte) rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(7) Det følger pliktig medlemskap med andelen i den lokale Velforening for området.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Et eierskifte krever godkjenning av styret.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
 - andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Varamedlemmer kan velges

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for to år.

Varamedlemmene kan fungere som valgkomite. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

HUSORDENSREGLER

FOR

KLØVERTUNET 1 BORETTSLAG

Vedtatt 29.06.07

Endret av generalforsamlingen 28.05.2009

INNHold:

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

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver andelseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til Borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i Borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på Borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00 og fram til kl 09.00 på søndager og helligdager. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor rundt deg ved rengjøring, teppebanking, evt. snømåking og lignende.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på Borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

- 4.1 Sjøppe skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppe skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppeposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

- 4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i Borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i Borettslaget.

5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra Borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra Borettslagets areal eller parkeringsplass som disponeres av Borettslaget, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

- 7.1 Meddelelser fra styret eller Borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Kløvertunet 1 Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		629 952	656 256	630 006	630 006
Felleskostnader kapitaldel		1 115 621	1 113 314	1 144 652	1 099 520
Tillegg elektroniske fellesavtaler		138 816	127 488	138 900	149 300
Sum driftsinntekter		1 884 389	1 897 058	1 913 558	1 878 826
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-15 474	-10 893	-8 154	-32 070
Styreonorar		-59 566	-57 831	-59 566	-61 352
Avskrivninger		-44 487	-68 142	-44 487	0
Forretningsførerhonorar		-59 283	-57 389	-59 300	-61 800
Honorar administrative tjenester		-1 070	-518	0	0
Eksterne honorar	2	-13 125	-12 500	-13 000	-13 700
Kontingent/felleskostnader	3	-52 035	-52 035	-54 600	-52 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-12 688	-12 079	-12 700	-13 200
Vaktmestertjenester		0	0	0	-3 000
Løpende vedlikehold	5	-3 906	-30 705	-60 000	-100 000
Periodisk vedlikehold		0	-209 132	-190 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-143 520	-132 323	-138 900	-149 300
Forsikring		-65 354	-55 402	-65 100	-69 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-168 147	-159 309	-163 900	-169 800
Eiendomsavgifter		-86 609	-90 849	-95 400	-90 100
Energi, felles		-3 928	-3 824	-5 000	-4 500
Andre driftsutgifter	6	-21 927	-27 704	-11 900	-15 000
Sum driftskostnader		-751 118	-980 634	-982 007	-835 522
DRIFTSRESULTAT		1 133 271	916 424	931 551	1 043 304
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 937	47 180	44 000	38 000
Finanskostnader		-1 119 250	-1 148 676	-1 144 652	-1 099 520
Netto finansposter		-1 083 313	-1 101 496	-1 100 652	-1 061 520
Resultat før skattekostnad		49 957	-185 072	-169 101	-18 216
Ordinært resultat etter skatt		49 957	-185 072	-169 101	-18 216
ARSRESULTAT	7, 1 1	49 957	-185 072	-169 101	-18 216
Disponering av totalresultat:		49 957	-185 072	-169 101	-18 216
Overført til annen egenkapital		49 957	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-185 072	0	0



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	187	79	0	0	Låvekra 2, 7026 TRONDHEIM Låvekra 4, 7026 TRONDHEIM Låvekra 6, 7026 TRONDHEIM Låvekra 8, 7026 TRONDHEIM Låvekra 10, 7026 TRONDHEIM Låvekra 12, 7026 TRONDHEIM Låvekra 14, 7026 TRONDHEIM Låvekra 16, 7026 TRONDHEIM Låvekra 18, 7026 TRONDHEIM Låvekra 20, 7026 TRONDHEIM Låvekra 22, 7026 TRONDHEIM Låvekra 24, 7026 TRONDHEIM Låvekra 26, 7026 TRONDHEIM Låvekra 28, 7026 TRONDHEIM Låvekra 30, 7026 TRONDHEIM Låvekra 32, 7026 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3168.83m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0362c	Kulsås, 187/1 og Flatås søndre, 190/145 (4.10.2004)	Konsentrert småhusbebyggelse	2656.05m ²
5001 r0362e	Kulsås, 187/1, tomt C26-44 med fellesareal. (11.8.2004)	Boliger	5.66m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0362c	Kulsås, 187/1 og Flatås søndre, 190/145 (4.10.2004)
r0362b	Kulsås og Flatås Søndre, gnr. 190/145 (26.9.2002)
r0362d	Kulsås, 187/1 og Flatås søndre 190/145. (25.5.2005)

r0362e	Kolsås, 187/1, tomt C26-44 med fellesareal. (11.8.2004)
r0362f	Kolsås boligfelt, 187/76 (6.3.2006)
r20100061	Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1 (28.9.2017)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



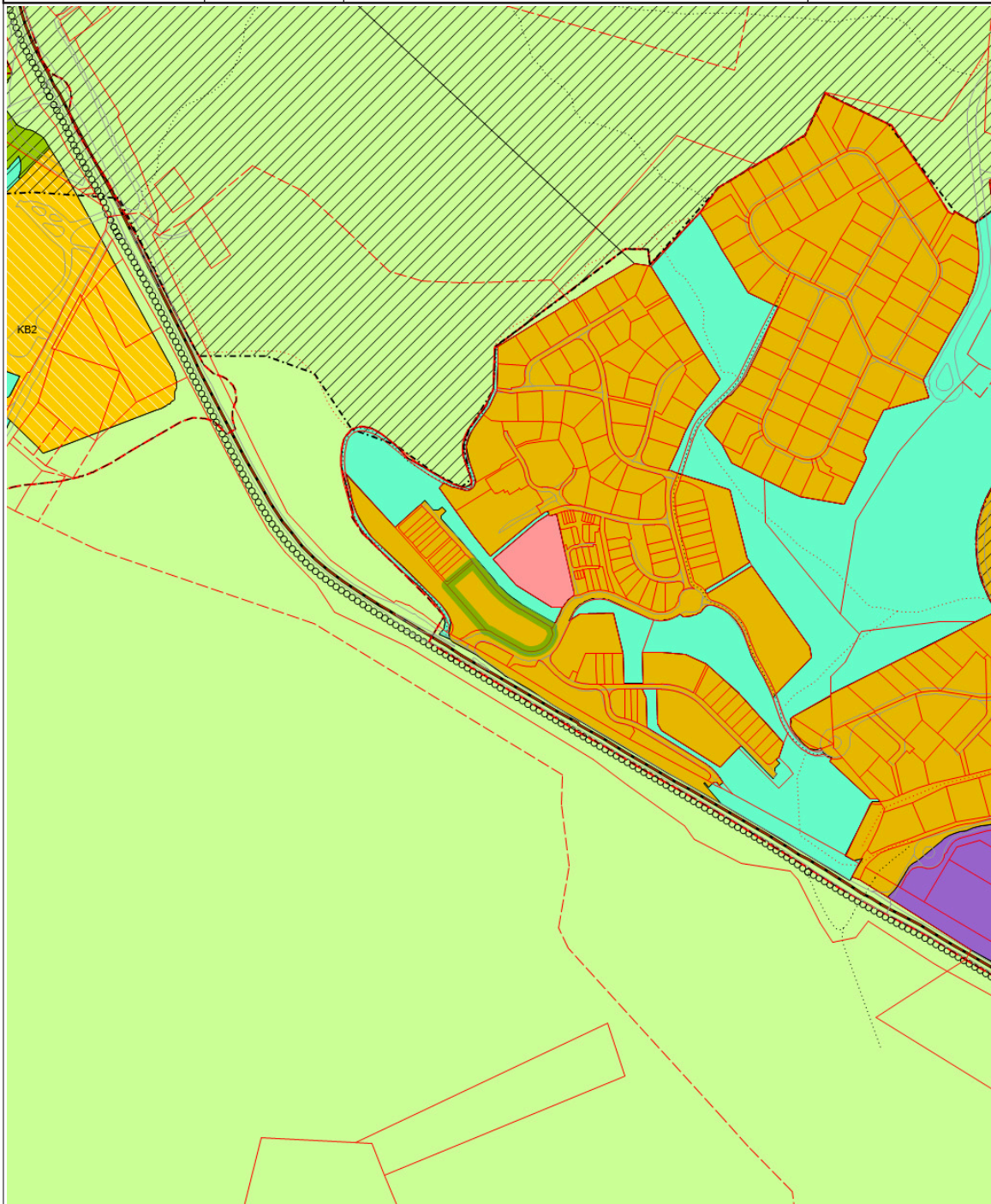
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Låvekra 24 7026 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Kombinert bebyggelse og anlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Kollektivaregg (340)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)

- Park/turveg (410)
- Anlegg for idrett og sport (440)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense oppheves
- Byggegrense

FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

- Fareområder
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Fritiltsområde (på land)
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/Forretning (910)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel

TILTATT AVT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Kolsås, gnr.187 bnr.1

DELING OG REGULERINGSENDRING



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Plan- og bygningsenheten

TEGNET REGULERINGSPAN NR.

DATO: 10.08.2004

ARKIVNUMMER: 04/20689

SAKSBEH.

R-362e



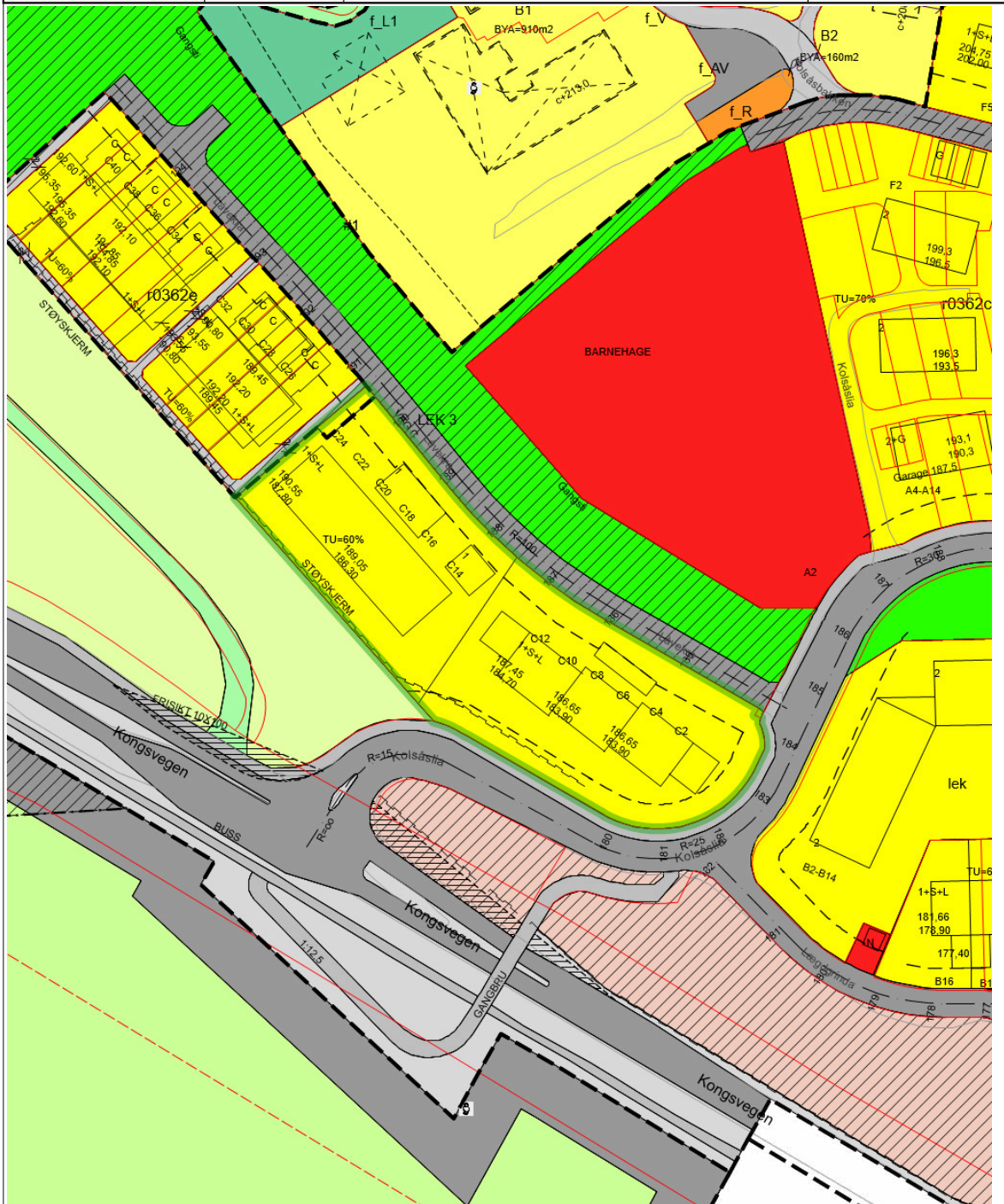
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Låvekra 24 7026 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Frisiktzone ved veg		Bolig
	Konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig bebyggelse		Offentlig bygg - barnehage
	Landbruksområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Turveg
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		Bevaring naturmiljø
	Boligbebyggelse		Skiløypetrase		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Veg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Traktorveg		

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 362c

Arkivsak:04/31955

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KULSÅS, 187/1 OG FLATÅS SØNDRE, 190/145

Planen er datert : 19.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet : 19.12.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.10.2004
Dato for byplansjefens vedtak av plankart : 13.02.2004
Dato for byplansjefens vedtak av bestemmelser: 04.10.2004

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter
2. Å sikre at det eldre gårdstunet og kulturlandskapet innen planområdet bevares.
3. Å legge opp til en boligstruktur som gir flere forskjellige typer boliger som samlet kan tilfredsstille boligbehovet i et livsløp fra førsteetablering til omsorgsbolig

Området reguleres til følgende formål:

1. Bygeområder: - boliger
- offentlige bygninger: barnehage
2. Landbruksområder: - områder for jord og skogbruk
2. Offentlige trafikkområder: - kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annet vegareal
3. Friområder: - friområde
- offentlig gangsti
4. Fareområder: - nettstasjon
5. Spesialområder: - kommunaltekniske anlegg
- frisiktsone ved veg
- bevaringsområder
6. Fellesområder: - felles avkjørsel/parkering
- felles lekeareal
- annet fellesareal for flere eiendommer

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Bygeområder for boliger

- 1.1.1 I området skal det bygges boliger med tilhørende anlegg.
- 1.1.2 Ny bebyggelse skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet. Møneretning skal tilnærmet være som angitt på kartet.

- 1.1.3 Tomteutnyttelsen (%-TU) for hver enkelt tomt skal ikke overstige de følgende prosent i de enkelte delområdene.

A2, barnehage	30%
A4-A14, rekkehus	70%
A1-A11	85%
B2-B14, terrassehus	80%
B16-B54/B1-B7, 2m-boliger/kjedehus	60%
B9-B19, terrassehus	80%
C2-C40, rekkehus	60%
D1-D15/D2-D8, kjedehus	60%
D17-D27, rekkehus	60%
E2-E20, kjedete tomannsboliger	60%
F2-F6, rekkehus	70%
F1-F5, G og H, eneboliger	45%

I TU-beregningen inngår sokkeletasjer og kjelleretasjer med 50% bruksareal (BRA).

- 1.1.4 På plankartet er angitt kotehøyde for ferdig gulv i 1. etg. og evt. underetasje. Ny bebyggelse bør oppføres med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Eventuelle avvik for endelig tilpasning til terreng kan vurderes i forbindelse med byggesøknad. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m fra ferdig gulv i 1. etg. for hus med én hovedetasje, eller 6,5 m for hus angitt med 2 etasjer. Ny bebyggelse kan oppføres med maks. antall etasjer som vist på plankartet.
- 1.1.5 Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 21 og 40 grader. Bygninger i samme gruppe eller gateløp skal ha tilnærmet samme takvinkel. Terrassehusene kan ha flate tak.
- 1.1.6 Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges særlig vekt på at bebyggelsens utforming tilpasser seg omgivelsene med kulturlandskapet og den verneverdige gård.
- 1.1.7 Det tillates gjerder med høyde inntil 1,2 m. Gjerder skal være av tre.
- 1.1.8 Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Trondheim kommune. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk. Bygningsrådet kan godkjenne at garasjer/carporter plasseres inntil 0,5 m fra nabogrense, eller i nabogrense når garasje/carport for to eiendommer bygges sammen. Langs felles avkjørsel kan garasje for inntil 2 biler tillates plassert ned til 2 m fra formålsgrensen, når garasjen ligger langsetter vegen. Utomhusplan ved søknad om tillatelse om tiltak skal vise plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass, også om ikke garasje bygges samtidig med huset.
- 1.1.9 Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:250. Denne skal vise eksisterende og nytt terreng og vegetasjon i forhold til planlagt bebyggelse. Eksisterende trær og verdifulle terrengformer skal søkes

bevart.

1.1.10 Området skal tilrettelegges for vannbåren varme.

1.2 Område for offentlige bygninger, barnehage

1.2.1 I området kan oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

1.2.2 Før byggetillatelse blir gitt skal det dokumenteres at støyforholdene både innendørs og utendørs oppholdsareal er i samsvar med myndighetenes retningslinjer.

2 OMRÅDER FOR JORD- OG SKOGBRUK

2.1.1 På området skal det kunne drives tradisjonelt jordbruk.

2.1.2 Evt. ny gårdssag skal kunne oppføres på samme sted som i dag.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og det stigningsforholdet som vist på plankartet.

3.2 Terrenginngrep for veger skal gjøres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

3.3 Adkomst til boliger A1-A11 og D17-D27 skal skje fra offentlig gangveg mellom Flatåstoppen og Kolsåsen rundkjøring. Det skal ikke etableres gjennomkjøringsmulighet hverken til Flatåstoppen eller Kolsåsen boligområde.

4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

4.1 Friområdene skal brukes til lek, sport og rekreasjon. Arealene skal ligge som en naturlig del av områdene på Flatåsen nord og øst for reguleringsområdet, og behandles som naturområder. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares. På friområde sør-øst i planområdet, tillates to kryssingspunkter i form av klopp eller stikkrenne, fra vei over bekkedrag mot terrassehustomt (B9-B19).

5 FAREOMRÅDER, NETTSTASJON

5.1 Eventuelle nettstasjoner skal innpasses som vist i plankartet i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde - bevaring (boliger)

6.1.1 Gårdstunet på Kulsås tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/ føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

6.1.2 Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.



6.2 Kommunaltekniske anlegg

6.2.1 I området er oppført trykkøkningsanlegg for drikkevann. Bygning eller anlegg knyttet til anleggets drift kan oppføres på området.

6.3 Frisiktsoner

6.3.1 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

7.1.1 Felles avkjørsel skal være felles for tilliggende eiendommer, som spesifisert nedenfor:

Veg C: Eiendommene C2-C40

Veg D: Eiendommene med adr. D, E, F, G og H

Veg E: Eiendommene E2-E20

Veg F: Eiendommene F1-F25 og F2-F6

Veg G: Eiendommene med adrs. G og H

Veg H: Eiendommene H1-H9 og H2-H12

7.1.2 Terrenginngrep for vegger skal gjøres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget. De store fyllingene for veg B mot Kongsvegen skal behandles som naturlig grøntområde, med innplantning av naturlig krattvegetasjon som et ledd i veganlegget.

7.2 Felles lekeareal

7.2.1 Felles lekeplasser og ballplasser skal være felles for alle eiendommer i det regulerte området.

7.2.2 Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

7.2.3 Felles lekeplasser 1 og 3-8 skal opparbeides i det omfang reguleringsplanen viser. Felles lekeareal 2 skal ikke opparbeides som lekereale men fungere som naturlig lekemiljø.

8 STØY

8.1 Mot Kongsvegen skal bebyggelsen skjermes mot støy med støyskjerm eller voll som vist i planen og beskrevet i støyrapport utført av Knut Hepsøe Bygg- og støykonsult AS, datert 12.01.2001 og støyvurdering av Asplan Viak AS, datert 15.12.2003.

9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim kommune ved utbyggingskontoret før bygging igangsettes.

9.2 Offentlig veg, krysskanalisering, gang- og sykkelvegbru og gangveier skal være opparbeidet som vist i planen og åpen for offentlig trafikk før midlertidig brukstillatelse gis .

- 9.3 Felles avkjørsel skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse for eiendommene avkjørsel er felles for gis.
- 9.4 Felles lekeplasser 1 og 3-8 skal være opparbeidet som vist i planen før midlertidig brukstillatelse for eiendommene lekearealet er felles for gis.
- 9.5 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelsen som berøres.



KOPI

Sivil arkitekt Håvard Eide
Nedre Kristiansens gt. 14

FERDIGATTEST

N-7026 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
04/21129/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
19.10.2007

Låvekra 18 - 32, anmodning om ferdigattest

Byggested: Låvekra 18 - 32 Gnr.: 187 Bnr.: 79
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Sivil arkitekt Håvard Eide
Tiltakshaver: EBO Eiendom AS
Tiltaksart: Nybygg
Bygningstype: Rekkehus, kjedehus, annet småhus

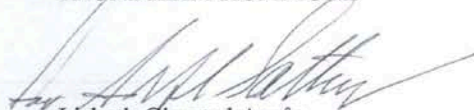
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.10.2007.

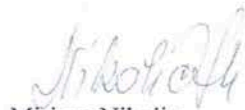
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1660/04-rammetillatelse, nr. FBR IR 1880/04 og 1666/06- endring av rammetillatelsen, nr. FBR IP 2276/06 og 2455/07- igangsettingstillatelse og nr. FBR IP 2454/07- endring av igangsettingstillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi:
EBO Eiendom AS, Postboks 2702 Sentrum, 7415 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

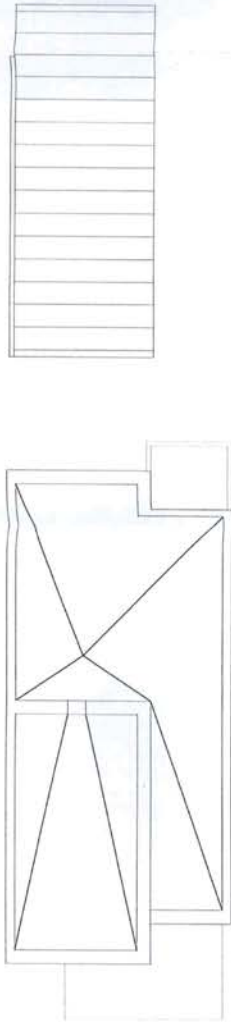
Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

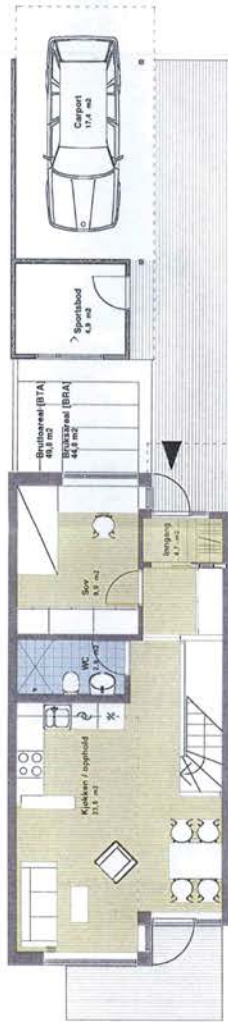
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

E-2

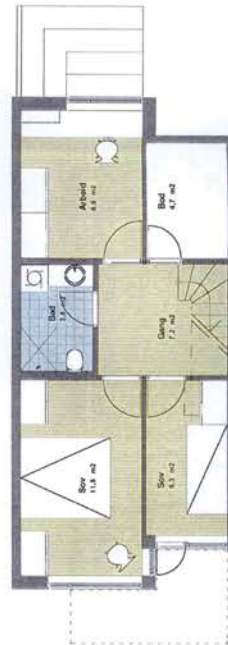
TAKPLAN



PLAN 1 ETASJE



Bruksareal (BTA) 49,8 m²
Bruksareal (BRA) 44,8 m²



PLAN SØKSEL
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssaken
Saksbehandler: Kari B

23 APR. 2004

Saksnr.	Dato for	Løpnr.
Vidnes III	Ansatt	U. et. 8

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygningssaker
PLANNER 1:100

INNHOLD • MÅLESTOKK

09 JULI 2004

04/21/29

Prosjekt nr.	Plannummer	Utskrift
--------------	------------	----------

A.1300
TEGNING

16.04.2004
DATO:

0406 • REKKEHUS KULSÅS SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
PROSJEKT • PROSJEKT

SVENY
SNIBYES
ARKITEKTKONTOR AS
Kjeller, Kulsåsveien 10, 7012 Kulsås
Trondheim, Norge
Tlf: 73 50 00 00
E-post: sveny@sveny.no

Nabolagsprofil

Låvekra 24 - Nabolaget Kolsås - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kolsåsdalen Linje 23, 50, 52, 53, 101	3 min 0.3 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	5 min 3.1 km
Ferstad Linje 9	8 min 3.9 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min 4.2 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	17 min 12.8 km

Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 2.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	9 min 4.5 km

«Stille og rolig. Greie naboer. Lite trafikk. Sol går ned kl2315 på balkongen om sommeren. Fint turterreng i nærheten da Granåsen VM anlegg ligger 500m unna.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

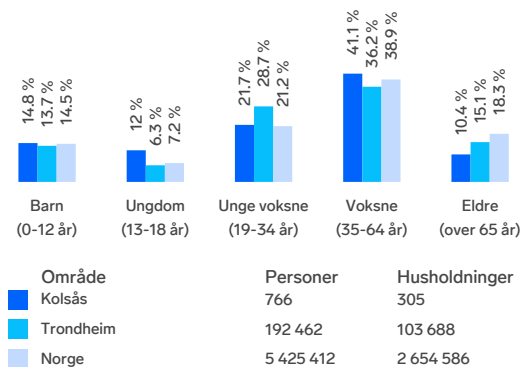
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kolsås barnehage (1-5 år) 34 barn	2 min 0.2 km
Furutoppen barnehage (1-5 år) 110 barn	11 min 0.9 km
Granåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Granåsen Post i butikk, PostNord	8 min 1.3 km
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 89/100

Sport

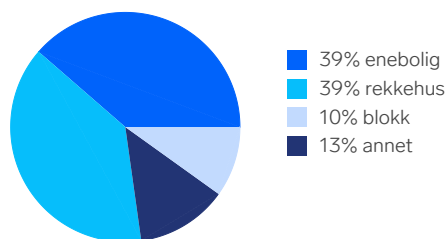
 Kolsås nærmiljøanlegg - KGB 7-er 2 min 
Fotball 0.1 km

 Kolsås grus 13 min 
Ballspill 1.1 km

 Impuls Treningssenter Granåsen 11 min 

 Fitnesspoint Flatåsen 11 min 

Boligmasse

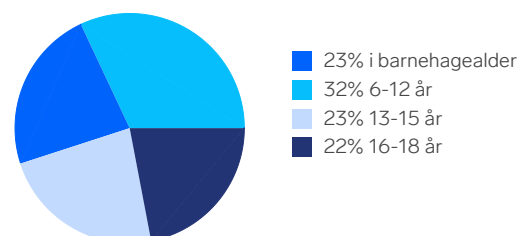


Varer/Tjenester

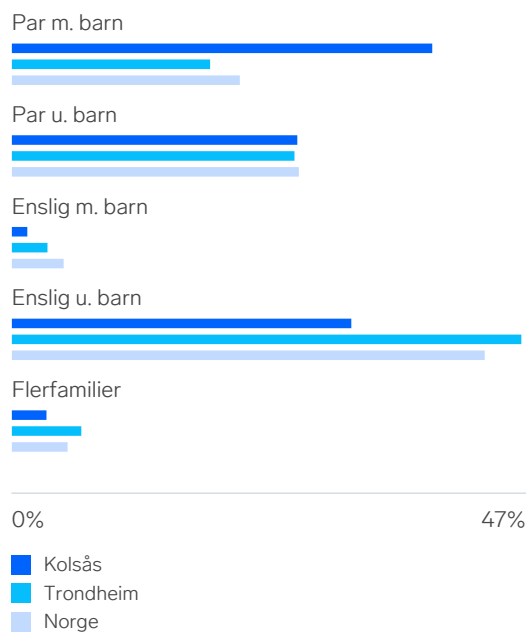
 City Syd 7 min 

 Apotek 1 Stavset 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

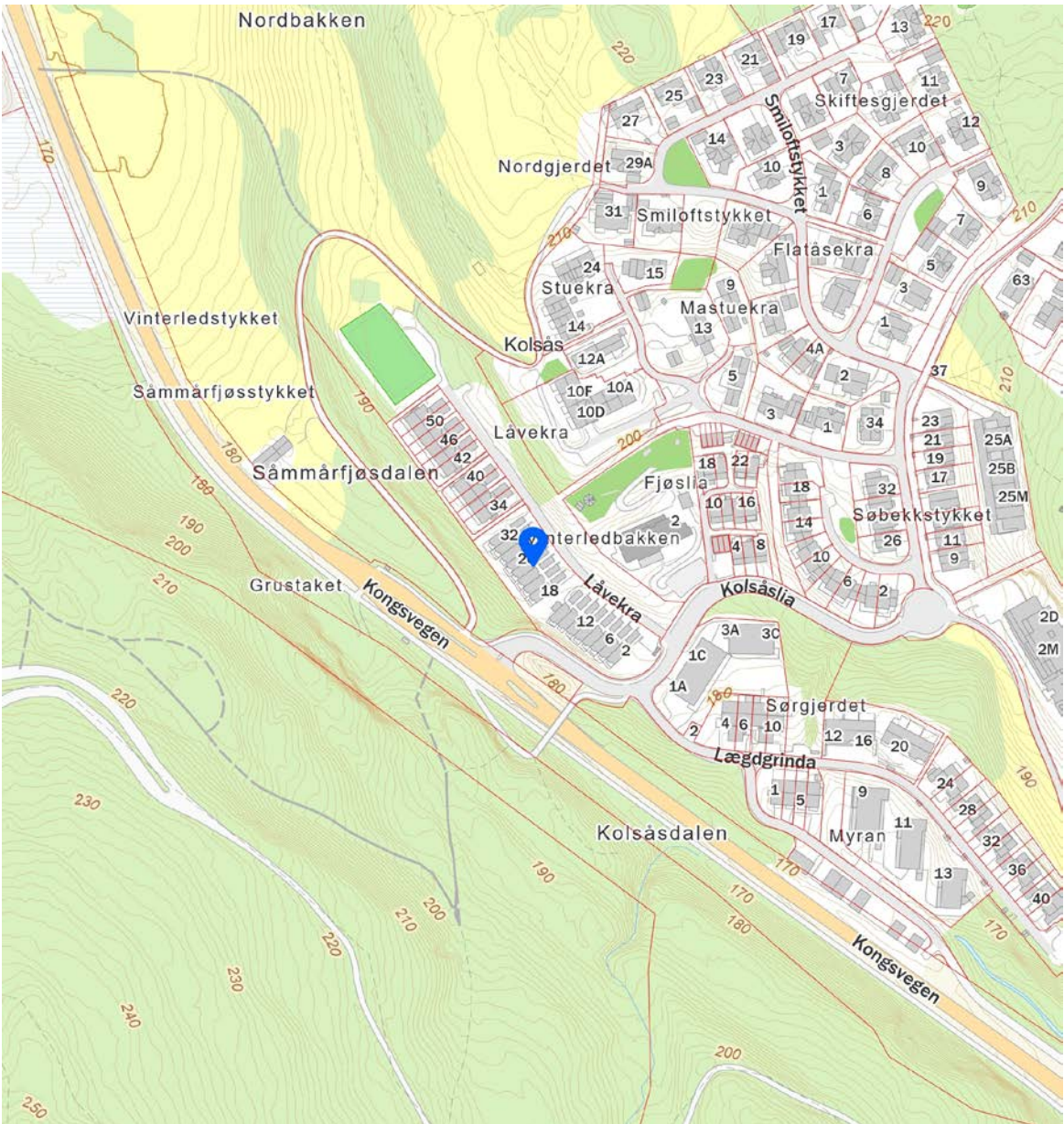
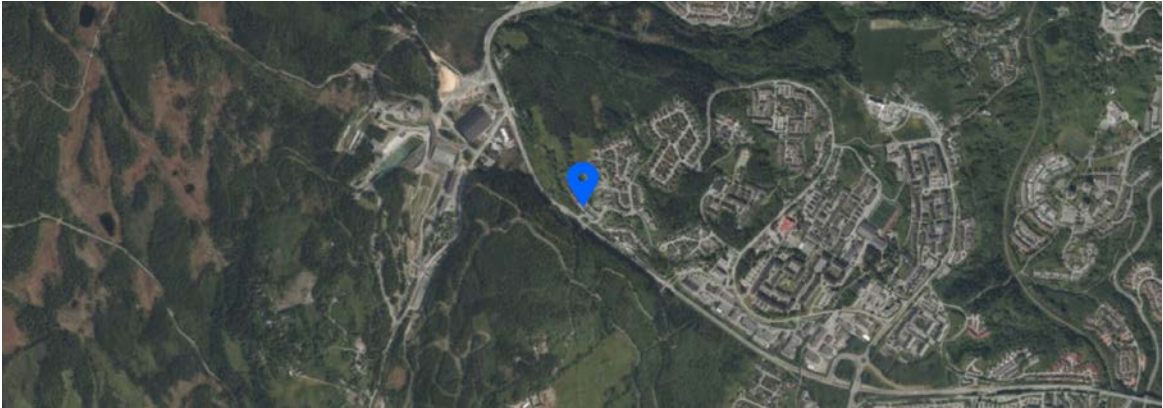


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



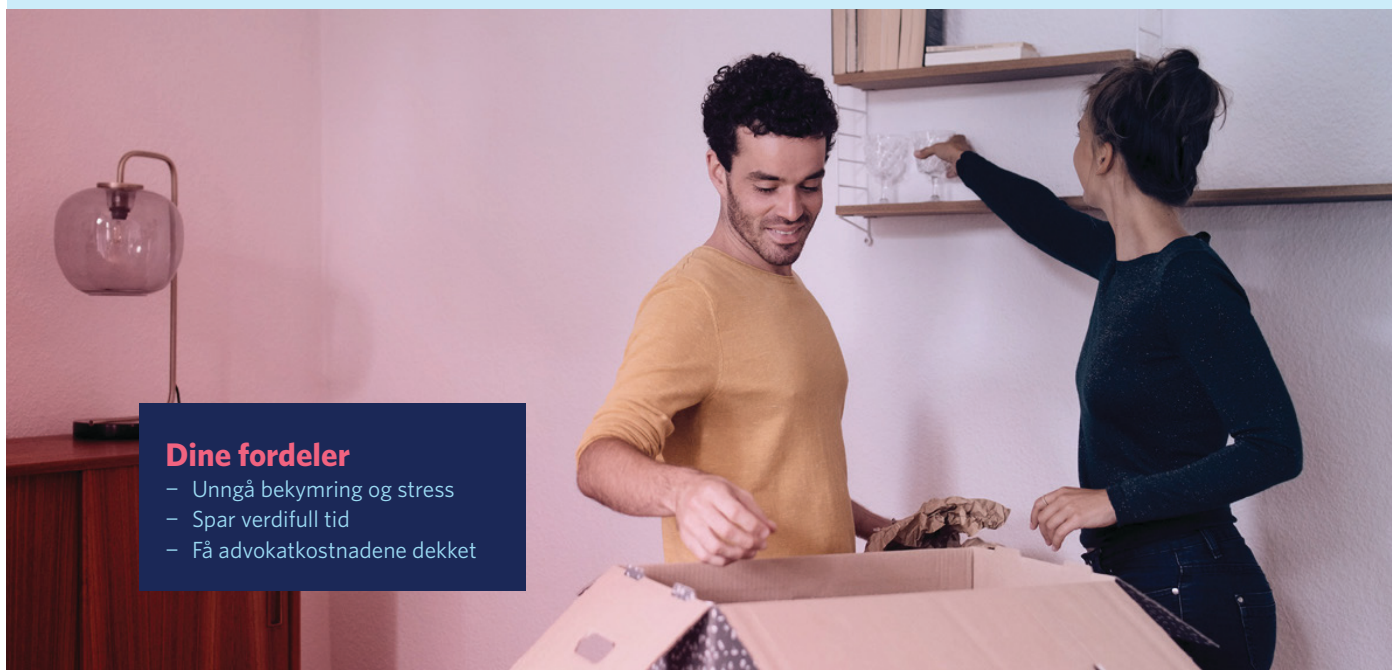
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** 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 tuner/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

eskil.wahl@emera.no

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Eskil Wahl
eskil.wahl@emera.no
970 54 433

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING