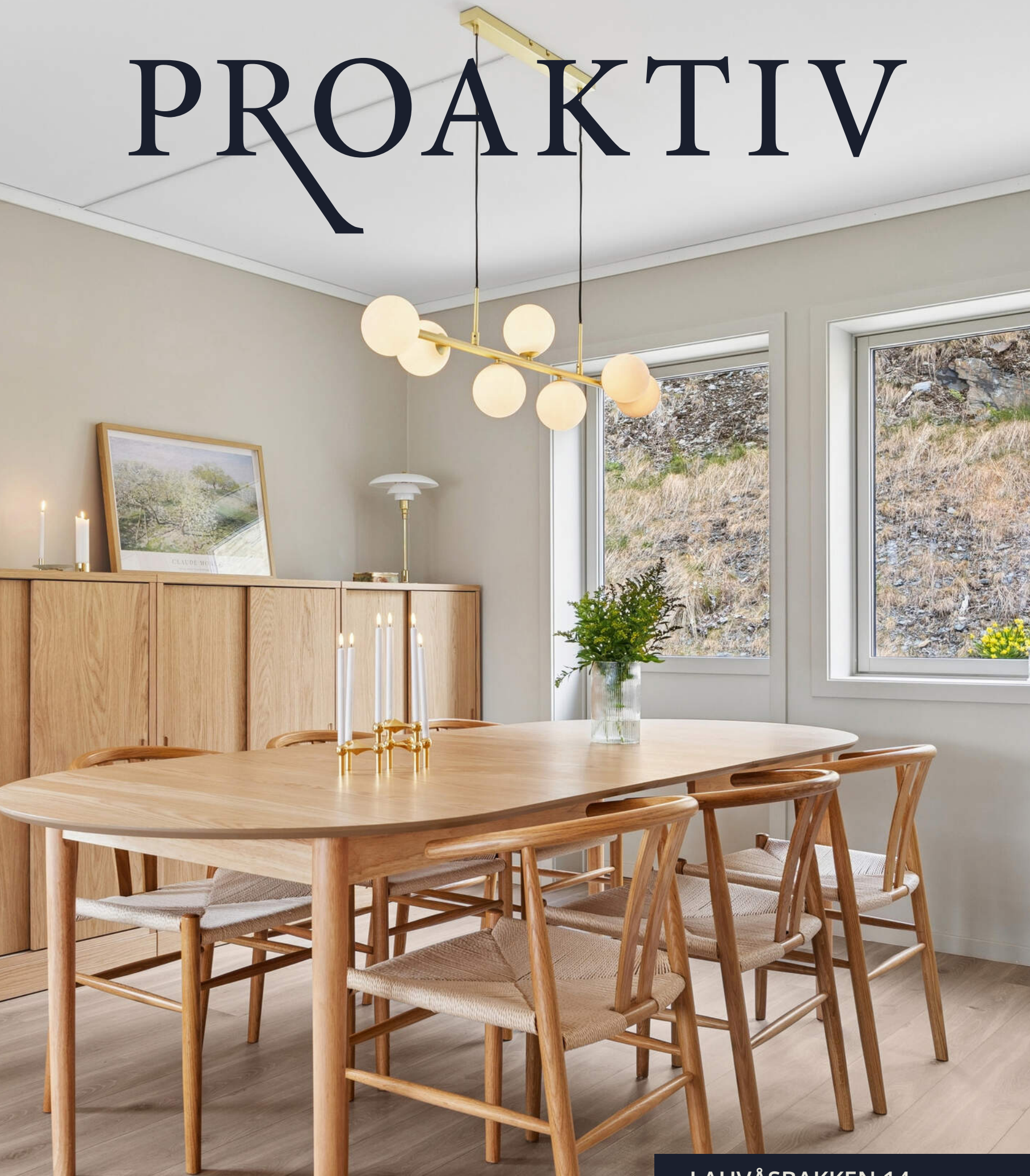


PROAKTIV



LAUVÅSBAKKEN 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LAUVÅSBAKKEN 14

Lekker familiebolig fra 2021. Pent kjøkken & bad. 3 soverom. Meget solrik veranda. Fenomenal utsikt mot Vassfjellet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lauvåsbakken 14, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 520, bnr. 388, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 128.740,-

Totalpris: 4.718.740,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/3

BRA: 108 m²

BRA-i: 103 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomt: 2528.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 234,-

Energimerke: Energiklasse: C.

Kommunale avgifter: 18.526,- per år.

INNHold

2	5	6	11
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	46	53
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
60	77	79	82
Tilstandsrapport	Planskisser	Byggetegninger	Brukstillatelse
83	86	93	102
Seksjonering	Kart & regulering	Vedtakter	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Det er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Familiebolig med ypperlig beliggenhet på Lauvåsen i Klæbu. Boligen ble oppført i 2021 og er svært godt holdt av selgerne. Blant flere gode kvaliteter kan vi trekke frem:

- Høy bokomfort og gjennomgående god standard
- Praktisk, funksjonell planløsning med bl.a. toalett i begge etasjer
- Nydelig baderom av god størrelse
- Kjøkken med takvindu og alt av hvitevarer integrert
- 3 gode soverom
- Svært solrik veranda mot sørvest
- Markterrasse mot nordøst
- Lys, lekker stue med fenomenal utsikt
- Gårdsplass med p-plass til 2-3 biler
- Svært kort vei til barnehage og skole, samt Klæbu sentrum
- Turløype/lysløype et steinkast unna
- Kun 10 min kjøring til Tiller - 19 minutt til Tr.heim sentrum

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / **Område:** Klæbu

Velkommen til Lauvåsen Horisont og Lauvåsbakken 14 - en familiebolig med særdeles solrik beliggenhet i Klæbu. Boligen ligger flott til i forhold til sentrumsområdet, og har både barnehage og skole i rusleavstand.

KORT VEI TIL KLÆBU SENTRUM, HEIMDAL, TILLER & TRONDHEIM

Klæbu sentrum ligger ca. 2 km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningssenter og legekontor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over skjøla, er turen fra og til Klæbu både blitt tryggere og mer behagelig. Dette korter også ned kjøreturen til Heimdal/Tiller/Trondheim, som samlet har et godt utvalg med helsetjenester, butikker og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sørborgen Linje 23, 72, 73, 83, 112	5 min 🚶 0.5 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	15 min 🚗 10.3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 🚗 21.6 km
✈️ Trondheim Værnes	42 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Klæbu	20 min 🚶
Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 🚶 1.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Tillertorget	14 min 🚗
🏪 Apotek1 Klæbu	20 min 🚶

SPORT

⚽ Haugamyra ballplass Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Sørborgen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Klæbu Treningssenter	22 min 🚶
🏊 EVO Tiller	13 min 🚗



GODT KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på 7 minutter. Bussholdeplassen "Sørborgen" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum. Om morgenen og på ettermiddager i hverdage (når de fleste skal til/fra jobb) går buss nr. 72 helt til Trondheim sentrum. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.



SVÆRT KORT VEI TIL BARNEHAGE & SKOLE

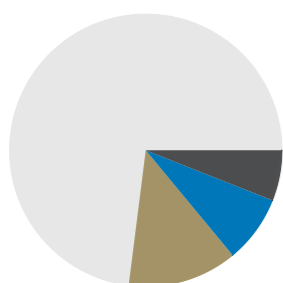
For barnefamilien er beliggenheten helt perfekt! Boligen sogner til Sørborgen barneskole, og fra Lauvåsbakken har barna en trygg og fin skolevei, på litt i overkant av 5 minutter. Her ligger også Klæbu ungdomsskole. I nærområdet er det flere barnehager, men Knærten FUS friluftsbarnhage ligger som en av de nærmeste naboene, like ved boligen. Barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser, og med tilhørende stort kupert uteområde, en egen liten skog, grillhytte og gapahuk på området, er alt tilrettelagt for en hverdag i friluft. I tillegg ligger også Hestekoens barnehage og Tussestua familiebarnehage innenfor gangavstand.

SPORT, FRITID & KULTUR

Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.

Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper. Klæbu kan tilby fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og

BOLIGMASSE



- 73% enebolig
- 13% rekkehus
- 8% blokk
- 6% annet



bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu og kan nås med bil på 15 minutter, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu har flere kor, blant annet Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage. Finnes også flere kor for barn og unge. Utenom dette er det også to musikkorps, Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. På teaterfronten har også Klæbu lange tradisjoner, med teaterlaget Håssåsigg i spissen.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i et boligområde som for det meste består av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	13 min 10.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	14 min 10.7 km

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Hestekoens barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.4 km
Klæbu barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 2 km



INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Lauvåsbakken 14



”
"....om våren og sommeren er området rolig, grønt, med fantastiske solforhold og fine muligheter for å bruke uteområdene...."

Selger: Mona & Eivind Sjøbakk-Moe

Når kjøpte dere boligen?

Vi flyttet inn i November 2021, men ettersom det da var et nybygg så var vi med i prosessen og kunne påvirke noen valg som ble tatt angående utforming av boligen.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Vi ville bo i nærheten til turområder og i et barnevennlig område. Dessuten ble vi forelsket i den fantastiske utsikten fra verandaen da vi var på visning i det ferdigstilte nabohuset.

Hva er ditt favorittsted i boligen?

Mona: Sofakroken på stua. Der kan jeg nyte utsikten mot Vassfjellet samtidig som jeg drikker en kopp kaffe og leser en bok for ungene.

Eivind: For meg må det nesten bli uteområdet vi har etablert på baksiden av huset, med platting og utekjøkken. Der kan jeg grille eller steke pizza samtidig som jeg kan følge med på ungene mens de leker seg.

Det er et helt fantastisk sted i sommerhalvåret.



Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Vi opplever årstidene som veldig fine i både boligen og området rundt. Under våren og sommeren er området rolig og grønt, med fantastiske solforhold og fine muligheter for å bruke uteområdene. Det er kort vei til turstier og natur, og nabolaget oppleves som trygt og hyggelig for både barn og voksne. Høsten byr på flotte farger og turmuligheter i nærområdet. Om vinteren er det som regel gode forhold for vinteraktiviteter.

Oppkjørte spor i lysløypa som passerer like ved huset er veldig kjekt. I tillegg er det gode akemuligheter i nærheten. Veiene og området rundt oppleves som godt vedlikeholdt gjennom vinteren. Hver årstid har sin sjarm både inne i boligen og utenfor døra.

Hvilke folk er det som bor i nabolaget? Og hvem er naboene vegg-i-vegg?

Nabolaget oppleves som rolig, hyggelig og familievennlig, med en god blanding av barnefamilier, par og voksne i ulike aldre. Folk er generelt hyggelige og hjelpsomme, og det er et trivelig bomiljø med lite støy. Naboene vegg-i-vegg er en fantastisk hyggelig barnefamilie som gjerne strekker ut en hjelpende hånd. Etter vårt syn er de verdens beste naboer.

Hva har dere likt best med området?

Det vi har likt best med området er kombinasjonen av rolige omgivelser, og nærhet til natur, fantastisk flott utsikt mot Vassfjellet, samtidig som det er kort vei til det man trenger i hverdagen. Området oppleves som trygt og familievennlig, med hyggelige naboer og et godt bomiljø.

Til slutt - beskri boligen helt kort (med 3-4 ord)

Nytt, familievennlig og funksjonelt.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LAUVÅSBAKKEN 14

Boligen ligger flott til på et høydedrag på Lauvåsen, i forlengelsen av et godt etablert boligfelt ca. 2 km fra Klæbu sentrum. Ved inngangspartiet finner man vannutkaster og praktisk sportsbod med 5 kvm lagringsrom.

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Tomtestørrelse

2 528 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform tekket med papp. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

pkt. 19 - Det har vært mus i veggene, det ble oppdaget at det var manglende tetting mellom yttervegg og mur på et sted. Dette ble utbedret i 2024 og dekket av garantien på boligen. Det ble gjort på flere av enhetene.
pkt. 28 - Det er kommet nabovarsel om at det skal bygges flere enheter på området.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale - det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



VELKOMMEN INN!

Forbi inngangsdøren venter en lys og innbydende gang med gulvvarme som måler hele 10,5 kvm.

Areal

Bruksareal totalt:
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 108 kvm

Bruksareal underetasje
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 50 kvm

Bruksareal 1. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 36 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Boligen holder en jevnt over svært god standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Drenering: TG1
- Grunnmur og fundament: TG1
- Rom under terreng: TG1
- Balkong, terrasse, plattform: TG1

- Vinduer og dører: TG1
- Yttervegger: TG1
- Renner og nedløp: TG1
- Skorstein over tak: TG1
- Takkonstruksjon og loft: TG1
- Takteking: TG1
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 (grunnet knirk/knatring i gulvet på stue og kjøkken).
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: TG1
- Kjøkken: TG1 på overflater og innredning, TG1 på avtrekk
- Toalettrom: TG1
- Avløpsrør: TG1
- Vannledninger: TG1
- Varmtvannsbereder: TG1
- Ventilasjon: TG1
- Bad: TG1 på overflater, TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitærutstyr, TG1 på ventilasjon, TGO på fuktmåling.

For nærmere omtale, se tilstandsrapporten som i sin helhet er vedlagt prospektet.

Oppvarming

- Peis i stue.
- Elektrisk panelovner
- Varmekabler i gulv på bad og i entré/gang.

Boligen har balansert ventilasjon.

Info strømforbruk

Selgerne opplyser følgende om strømforbruk:
I 2025 brukte vi 11 582,65 kWh / kr. 12.998,- (inkludert nettleie).
I 2024 brukte vi 11 680,64 kWh / kr. 11.415,- (inkludert nettleie).



GOD PLANLØSNING

Vi starter i hovedetasjen, som inneholder stue, spisestue, kjøkken, eget toalettrom og et soverom.



Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Selgerne opplyser om følgende oppgraderinger utført i løpet av deres eiertid (2021-):

- 2022: Beiset huset.
- 2022: Installert screens stuevinduer overetasje mot vest.
- 2022: Plasstilpasset skyvedørsgarderobeløsning på hovedsoverrommet
- 2024: Bygd vedoppbevaring ved inngangspartiet.
- 2024: Bygd plattning på baksiden.
- 2024: Installert markise
- 2025: Bygd plasttilpasset terrassemøbel for grill mm. på baksiden.
- 2026: Malt stue, gang og toalett. Inklusive lister og vinduskarmer.



ROMSLIG & LEKKERT

Stue med spisestue måler hele 37 kvm og har lekkert 1-stavsgulv, duse veggfarger og downlights i himlingen. Dimbar belysning kan styres via app/telefon med smarthusløsning fra Plejd.





PEISOVN

På vinterstid er vedfyring et hyggelig og godt oppvarmings-supplement.

SVÆRT SOLRIK VERANDA

Verandaen vender mot sørvest og byr på ypperlige solforhold fra ca. kl 10-2200 sommerstid.



SOLLYS TIL BEGJÆR, SOLLYS TIL BESVÆR

Selgerne har fått ettermontert solskjerming med utvendige screens på de sørvestvendte vindusflatene i tillegg til motorisert markise. Verandaen måler hele 19 kvm og byr på en fenomenal utsikt retning Vassfjellet.



HØY BOKOMFORT

Det er rikelig med lysinnslipp i boligens hovedoppholdsrom. Balansert ventilasjonsanlegg m/varmegjennvinner sørger for godt inneklima.



MARKTERRASSE

På sommerstid forlenges nyttearealet med 17 kvm markterrasse på boligens bakside.





FLOTT KJØKKEN

Kjøkkenet byr på rikelig med benke- og skapplass. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp m/nedtrekksvifte, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og oppvaskmaskin medfølger. Takvinduet på kjøkkenet sørger for ekstra innlys og gir god romfølelse.





FUNKSJONELLE, SMARTE LØSNINGER

Kjøkkenet byr forøvrig på smarte løsninger med sjalusiskap, underlimt servant mm.

WC & SOVEROM

Etasjens gjenværende rom, soverom og toalett, finner vi i tilknytning til trappeløpet. Toalettrom med servant er praktisk plassert vis-a-vis soverommet. Lagringsplass i vegghengt høyskap.



FENOMENAL UTSIKT MOT VASSFJELLET

Soverommet fungerer utmerket som gjesterom, barnerom, lekerom el.l. Nydelig utsikt fra soveromsvinduet.



UNDERETASJE

Inngangsetasjen inneholder entré/gang, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom. Garderobeløsning i gangen medfølger i handelen.





SOVEROM II & III

Hovedsoverommet måler 12,5 kvm. Romslig skyvedørgarderobe med speilfronter medfølger i handelen. Soverom III fungerer utmerket som barne- eller ungdomsrom.



LEKKERT BAD

Badet måler 8,5 kvm og fremstår med lekke, store gulvfliser, gulvvarme og downlights i taket. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet består av 10 eierseksjoner og omfatter adressene Lauvåsbakken 6-24.

Felleskostnader pr. mnd

234,-

Felleskostnader inkluderer

Brøyting/strøing av vei og gatebelysning. Felleskostnadene for siste år var på kr. 2.800,- / kr. 234,- per mnd. Det opplyses at felleskostnadene betales inn til sameiets konto 2-3 ganger per år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet fører sine egne forretninger.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to

boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær

1.037.492,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.149.966,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene var på kr. 18.526,- totalt fra mai 2025 til og med april 2026.

Kommunale avgifter

18.526,- for 2026

Andre utgifter

- Husforsikring: kr. 626,- mnd.*

- TV/Internett: kr. 869,- per mnd **

* Selgerne har sin forsikring i Tryg Forsikring Nuf-39, polisenummer 6888100. Kjøper må selv besørge egen husforsikring.

** Altibox/NTE

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for to tomannsboliger av Trondheim kommune datert 12.10.2021, med frist for å få utført gjenstående arbeider innen 31.12.2024. Utbygger (Torven Entreprenør AS v/Kjetil Ulstad) opplyser at det vil søkes om ferdigattest først når hele feltet er utbygd. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Det orienteres for ordens skyld at det ikke er registrert noen ulovlighetsoppfølging på eiendommen i kommunens saksregister.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning/utnyttelse opp i mot byggemeldte tegninger. Det registreres at kjøkkenet ligger på rom som i byggetegningene benevnes som "sov 3". Kjøkkenet vises i byggetegningene i delen av stuerommet som i dag benyttes/er innredet som spisestue. Endring fra hoveddel til hoveddel, slik det her er tale om, er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan K2014002, godkjent 19.10.2017. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er en del av prosjektet Lauvåsen Horisont, som fortsatt er under utvikling, se vedlagte plankart og illustrasjoner. Området som i vedlagte plankart benevnes som BK1 ligger vest for Lauvåsbakken 14 (BK2) og utbygger sendte 23.10.2025 kommunen søknad om oppføring av 5 eneboliger på BK2. Siste oppføring i postlista per 07. mai 2026 er tilbakemelding fra kommunen datert 15.12.2025 om at utbyggers søknad var mangelfull og følgelig ikke kunne behandles. Ut i fra illustrasjoner vedlagt søknaden vil den nederste eneboligen i feltet bli bygd foran Lauvåsbakken 14. Illustrasjonene tyder på at taket på den øverste etasjen i den nye bebyggelse vil flukte med taket på den nederste etasjen i Lauvåsbakken 14. Utbygger opplyser at intensjonen/målet er å gjenoppstarte utbygging/utvikling så snart nødvendige godkjenninger fra kommunen er på plass. Det bør følgelig påregnes bygging i området og de ulemper dette kan føre med seg (støy og støv i byggeperioden).

Konferer med megler for ytterligere info vedrørende dette.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat vei fra Lauvåsvegen inn mot tunet eies per i dag av utbygger. Kjøper må derfor belage seg på å dekke kostnader knyttet til sin andel for drift og vedlikehold av denne veien.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller



hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

114 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

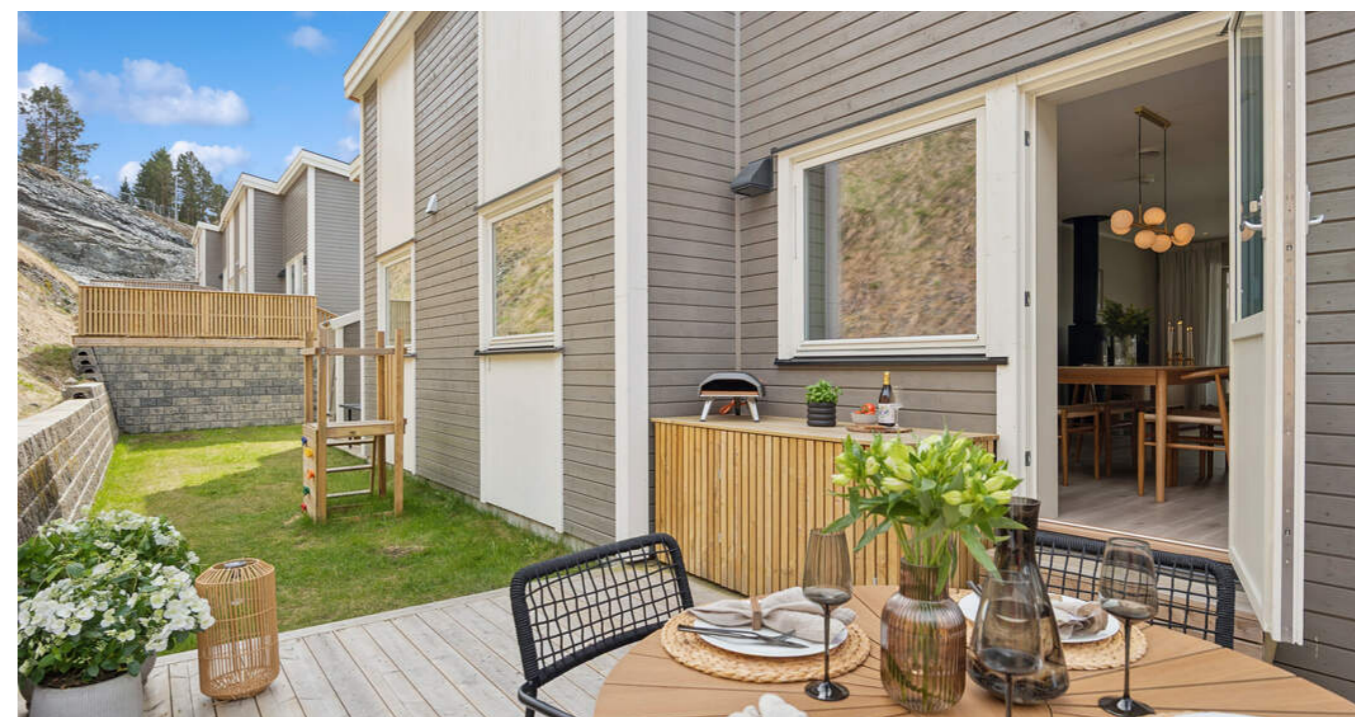
115 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

128 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 718 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.



Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsasskyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om

kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist

på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjoper/>.

Kjerneinformasjon



Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Eivind Sjøbakk-Moe
Mona Sjøbakk-Moe

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,33% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, meglers deltakelse på visning kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på

å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.167,-. Utleggene omfatter grunnboksutskriften, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.5.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisse, byggetegninger, brukstillatelse, seksjonering, kart & regulering, vedtekter & budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Lauvåsbakken 14, 7540 KLÆBU

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lauvåsbakken 14	Lauvåsbakken 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte boligen i 2020 da den ble oppført som nybygg. Vi flyttet inn 27.10.2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år og 5 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sjobakk-Moe, Eirvind

Selger

Sjobakk-Moe, Mona

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt ny silikon i dusj som hadde sprukket opp.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i veggene, det ble oppdaget at det var manglende tetting mellom yttervegg og mur på et sted. Dette ble utbedret i 2024 og dekket av garantien på boligen. Det ble gjort på flere av enhetene.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er kommet nabovarsel om at det skal bygges flere enheter på området.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80890513

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Mona Sjøbakk-moe	2026-04-28	Eivind Sjøbakk-moe	2026-04-28
Identification		Identification	
 Mona Sjøbakk-moe		 Eivind Sjøbakk-moe	



Lauvåsbakken 14 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2021

BRA: 108 m²

BRA-i: 103 m²

Rapportdato: 5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

22

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 520 BNR: 388 SNR: 5

Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Lauvåsbakken 14
7540 Klæbu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42477>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av knirk/knatring i laminatgulvet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.5.2026

Rapportdato
5.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Eivind Sjøbakk-Moe
Navn: Mona Sjøbakk-Moe

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring signert 28.04.2026 er fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 93489454
Epost: tom@tft.no
Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Luvåsbakken 14, 7540 Klæbu
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 520 Bruksnr: 388 Festenr:
Seksjonsnr: 5 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2021 - Kilde: Matrikkelen.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform tekket med papp. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	58 Romfordeling: Stue, kjøkken, wc og soverom.	0	0	36
U. etasje	50	45 Romfordeling: Entre, bad, bod og to soverom.	5 Romfordeling: Utvendig sportsbod.	0	0
Totalt m²	108	103	5	0	36

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
Det registreres ingen tegn til sviktende drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres ingen tegn til avvik.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt kontroll i eksisterende åpninger i vegg uten at det registreres tegn til avvik.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Den ene terrassen er utvidet i senere tid.	
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse på framsiden av boligen er teknet med papp.	
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på terrassene.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført utbedringer av musesperre bak kledningen på ytterhjørnet.	
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
Utvendig kledning fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå.	
Det registreres ingen tegn til avvik ved befaringen.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblemer.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader på taktekingen.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ingen tegn til skjevheter på gulvene.	
Det registreres en del knirk/knatring i laminatgulvet på stue og kjøkken. Lyden kommer fra skjotene i selve laminatgulvet.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av knirk/knatring i laminatgulvet.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen.	

6.13 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
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp med avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøll og fryseskap.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja

Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på rommet.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.18 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.19 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194 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
Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate
Beskrivelse av overflate
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Det måles tilfredsstillende fall mot sluk.	
Det registreres ingen tegn til skader på overflatene.	

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassdører, servantskap med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom uten at det registreres tegn til fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

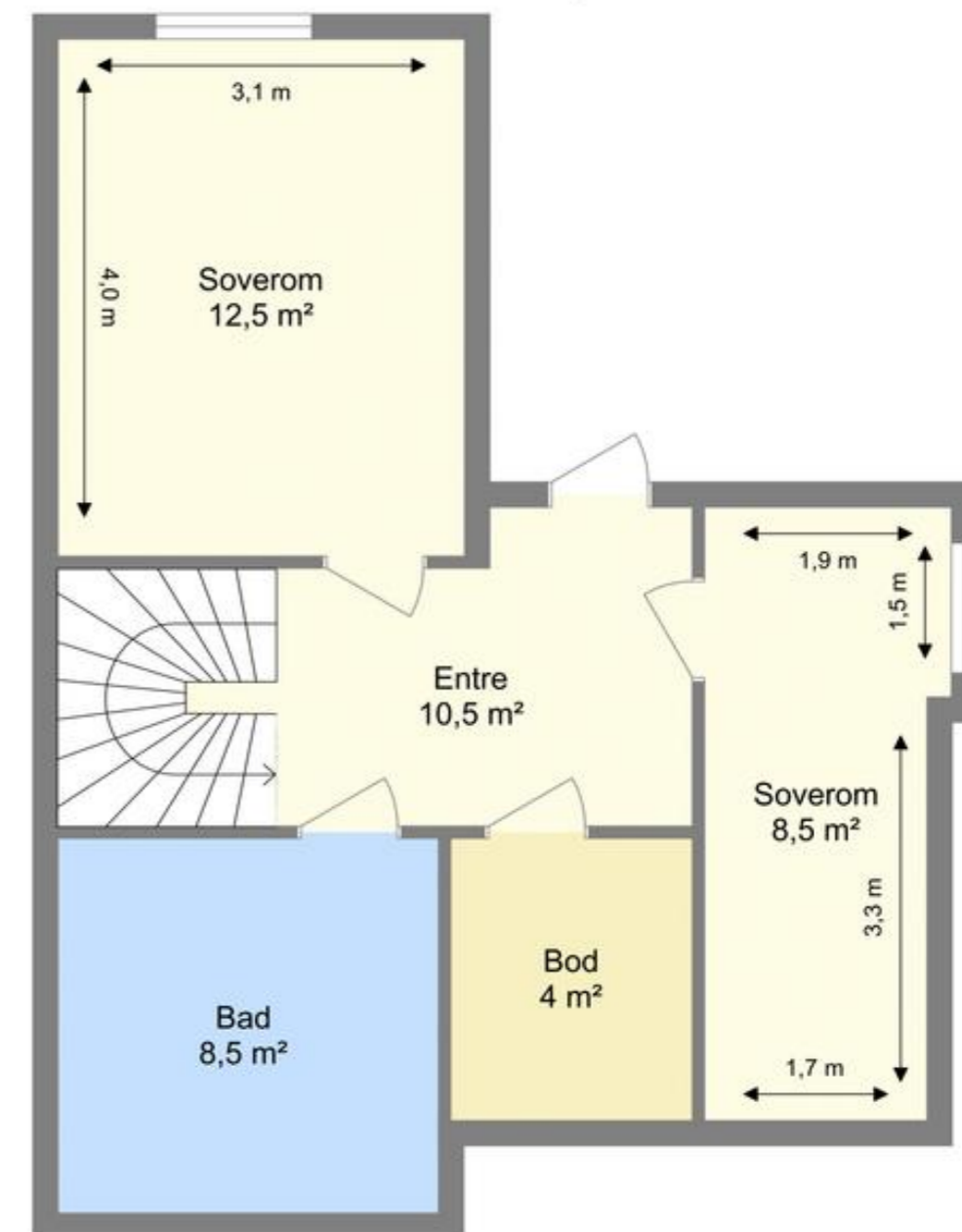
6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Lauvåsbakken 14

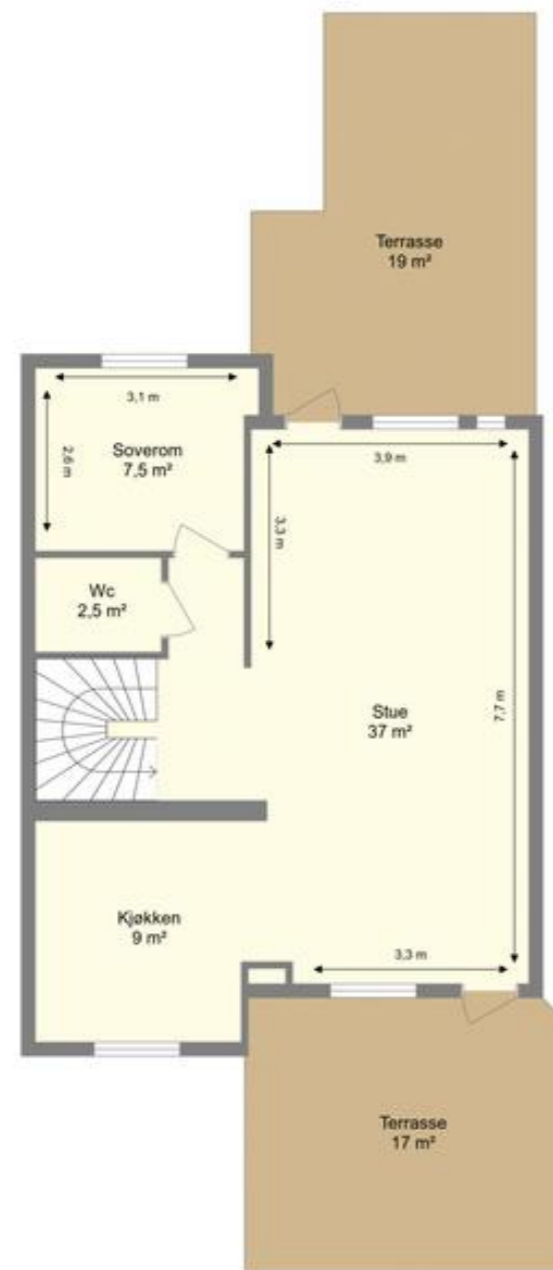
Underetasje



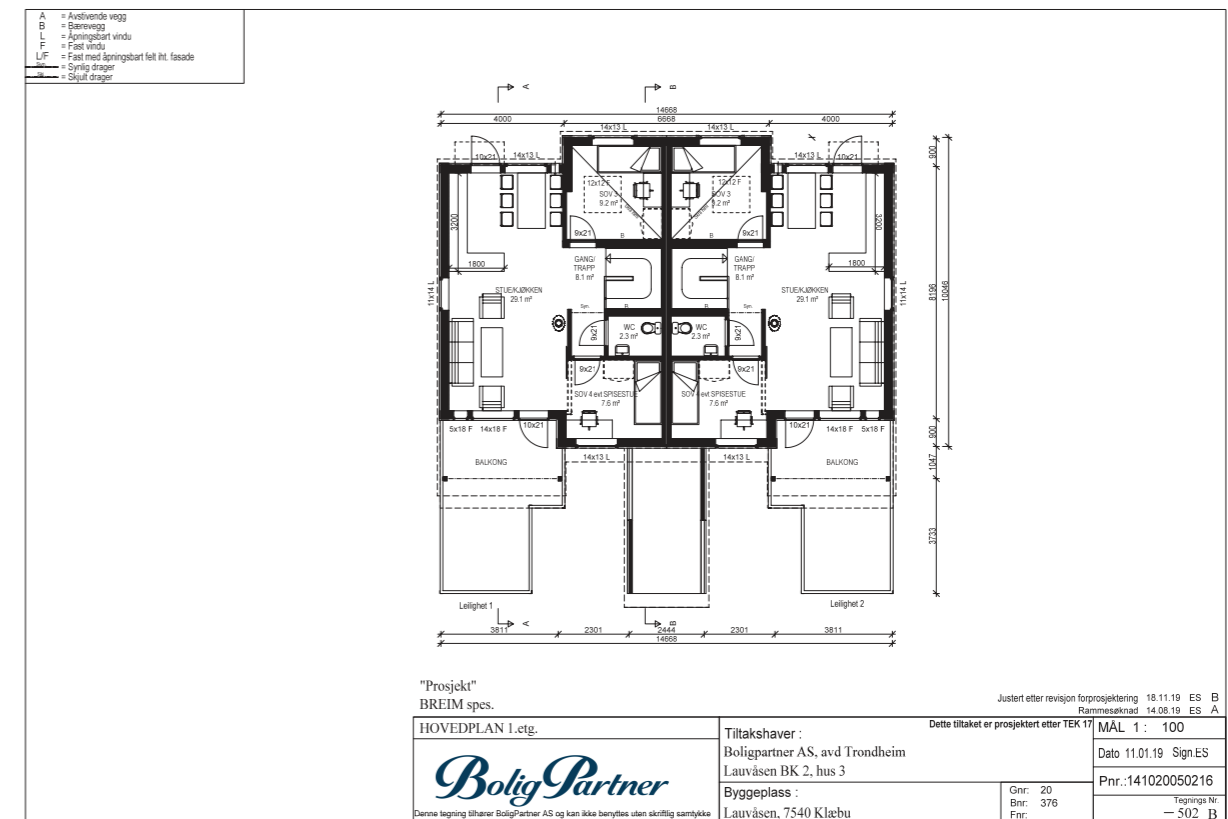
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Lauvåsbakken 14 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.





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/88392-17

BOLIG PARTNER AS

Brygga 11 Tjuvholmen
2317 HAMARVår saksbehandler
Frode SolbakkenSaksnummer
BYGG-20/88392
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
12.10.2021

Lauvåsen BK2, 520/388, hus 3, Lauvåsbakken 14 og 16, midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 520/388
 Ansvarlig søker: BOLIG PARTNER AS
 Tiltakshaver: BOLIG PARTNER PROSJEKT AS AVD TRONDHEIM

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem
bygningssjefFrode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BOLIG PARTNER PROSJEKT AS AVD TRONDHEIM

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	NO 989 091 565
Byggesakskontoret	Trondheim		
Postboks 2300 Torgarden			
7004 Trondheim			
		E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no	
		Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OPPGJØRS PARTNER AS	917 994 854	HELGE.TRONNES@OPPGJORS-PARTNER.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
BRYGGA 11, TJUVHOLMEN	2317	HAMAR	920 43 329

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	520	388	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 214 169	TORVEN EIENDOM AS	1/1

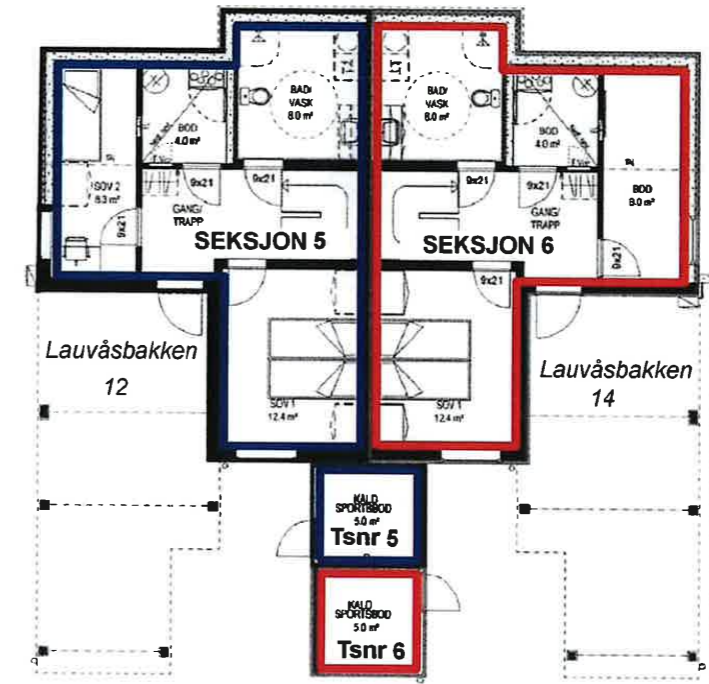
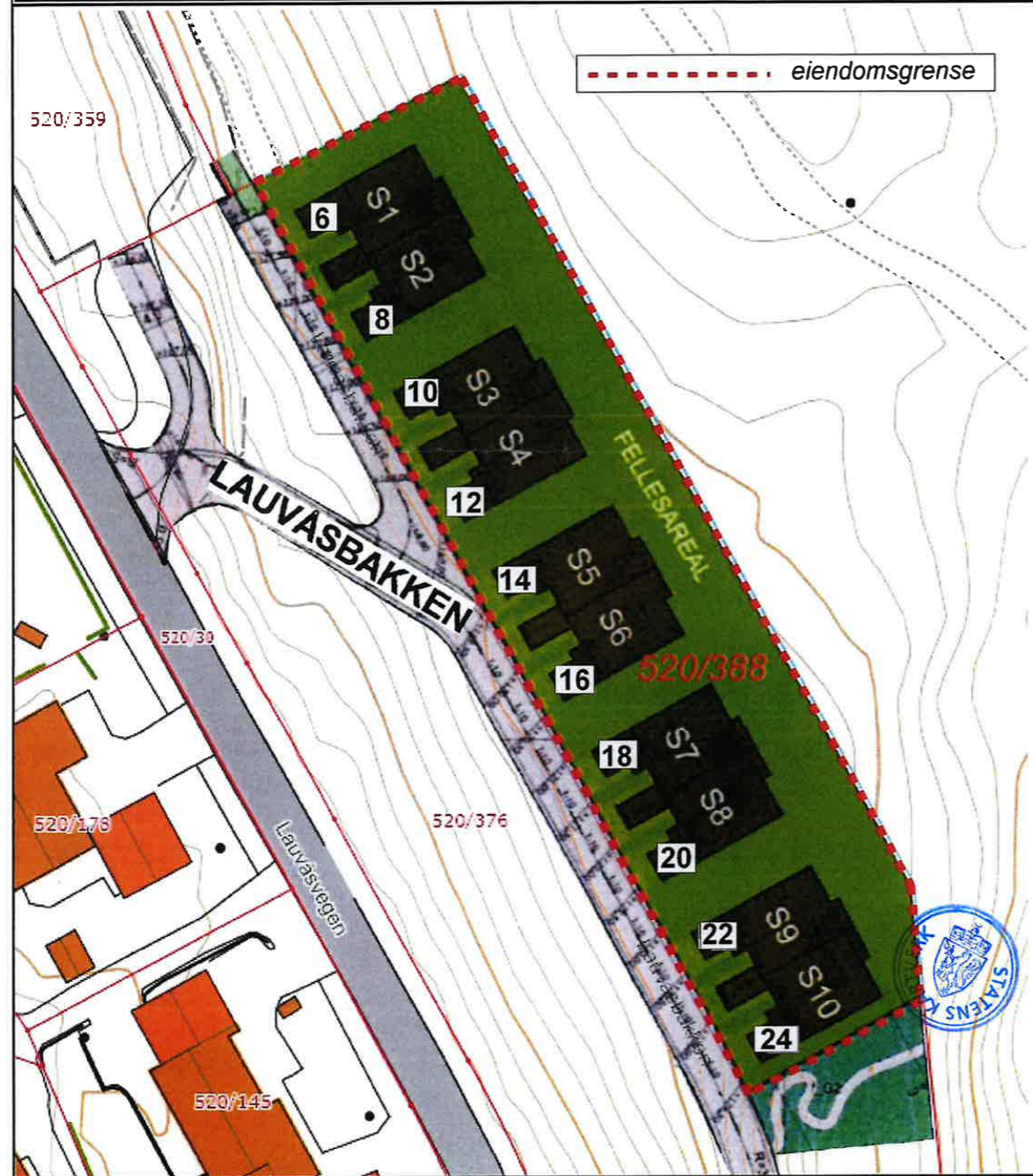
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 10								Nevner = 10							

Dato	Innsenderens underskrift
09.01.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

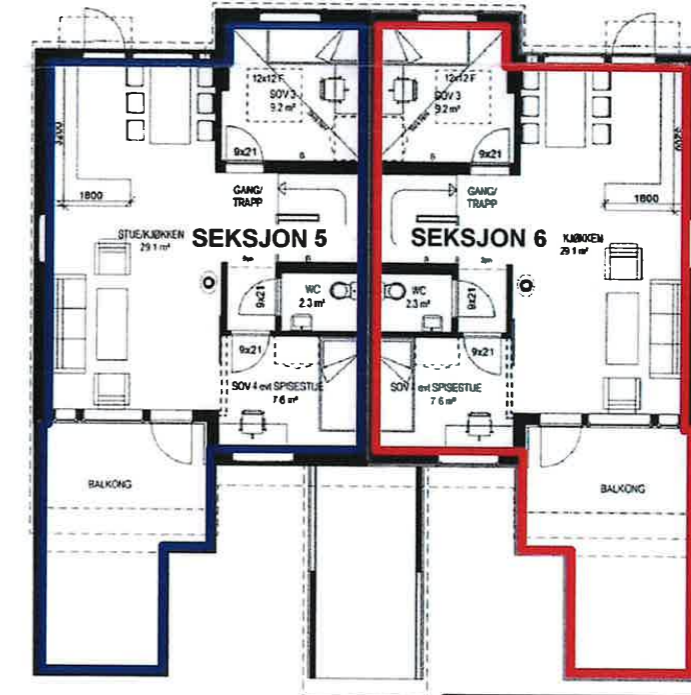
Side 1 av 4

	SITUASJONSKART				 side 1/6	
	Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 388	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: 7540 KLÆBU, med flere					
Hj.haver/Fester:	TORVEN EIENDOM AS, Vinterlebakken 2C, 7540 KLÆBU				ikke målestokk	
TRONDHEIM	Dato: 5/5-2020 Sign: seksjonert eiendom markert med rød stipla strek					



sokkel


Bygningsnr 300799865 Bygningsnr 300799868




1.etasje



Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering		
Gnr: 520	Bnr: 388	
Saksnr.: 202041082		
Dato: 5.05.2020		Side 4/6



Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

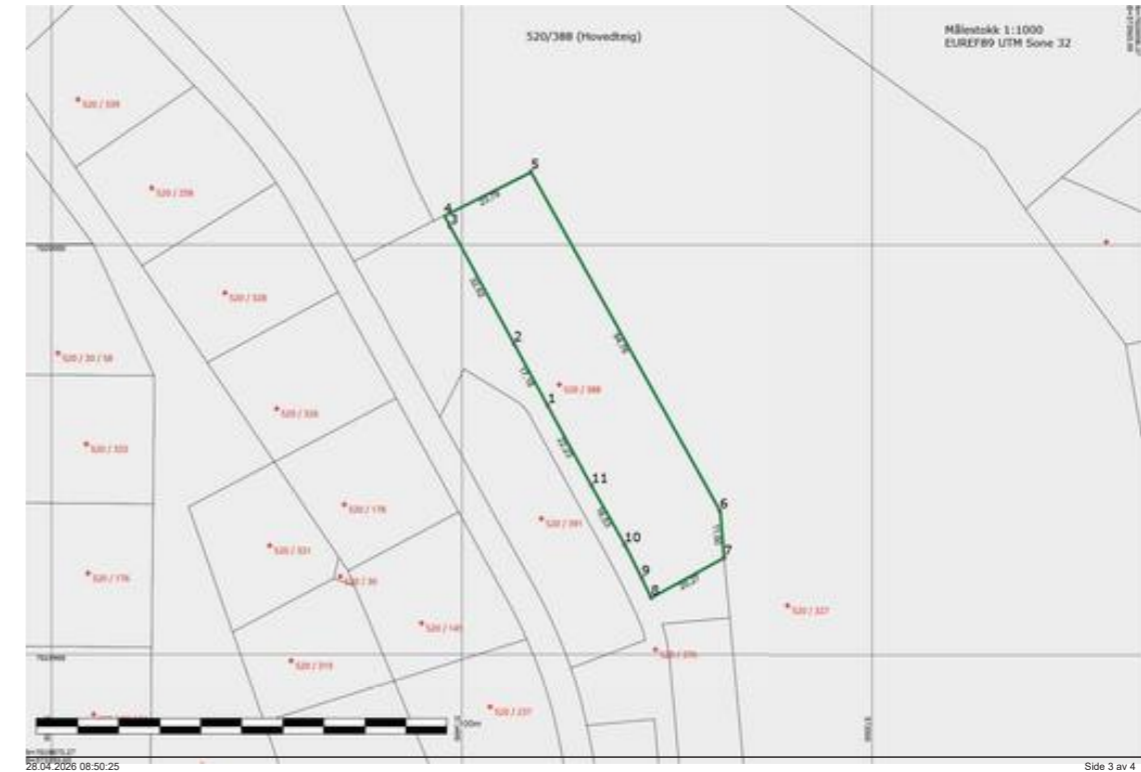
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	520	388	0	5

Orientering om matrikkelkart

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

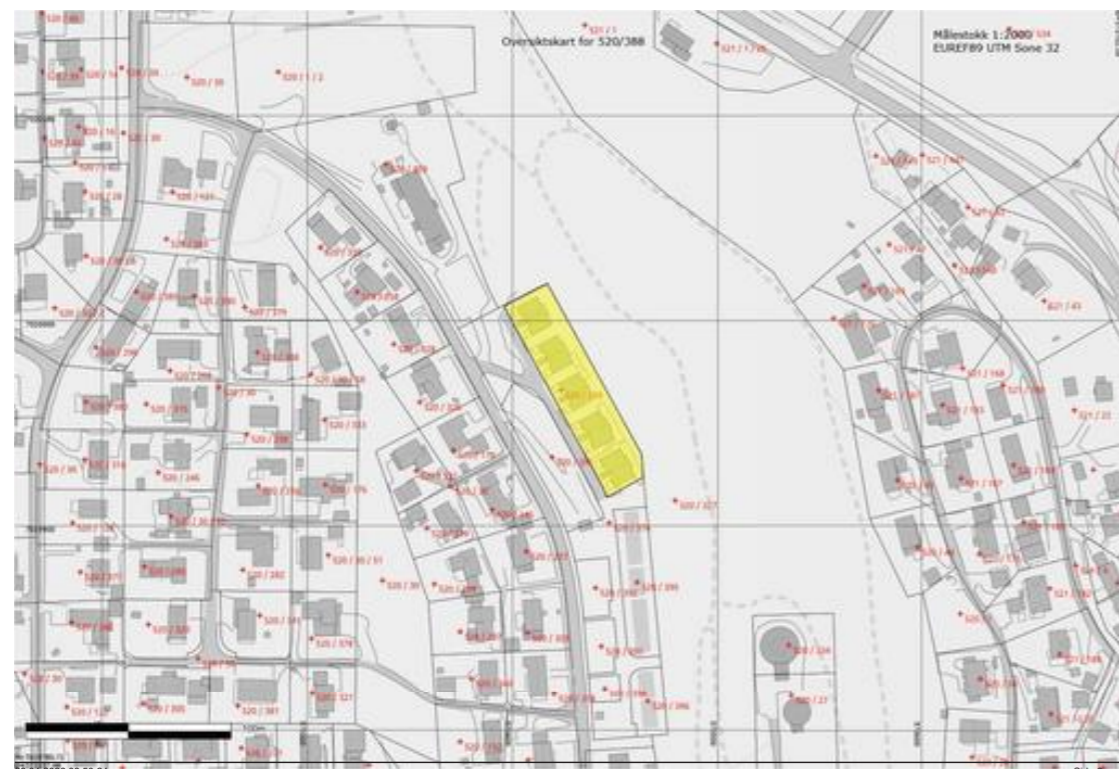
28.04.2026 08:50:20

Side 1 av 4



28.04.2026 08:50:25

Side 3 av 4



28.04.2026 08:50:24

Side 2 av 4

Areal og koordinater

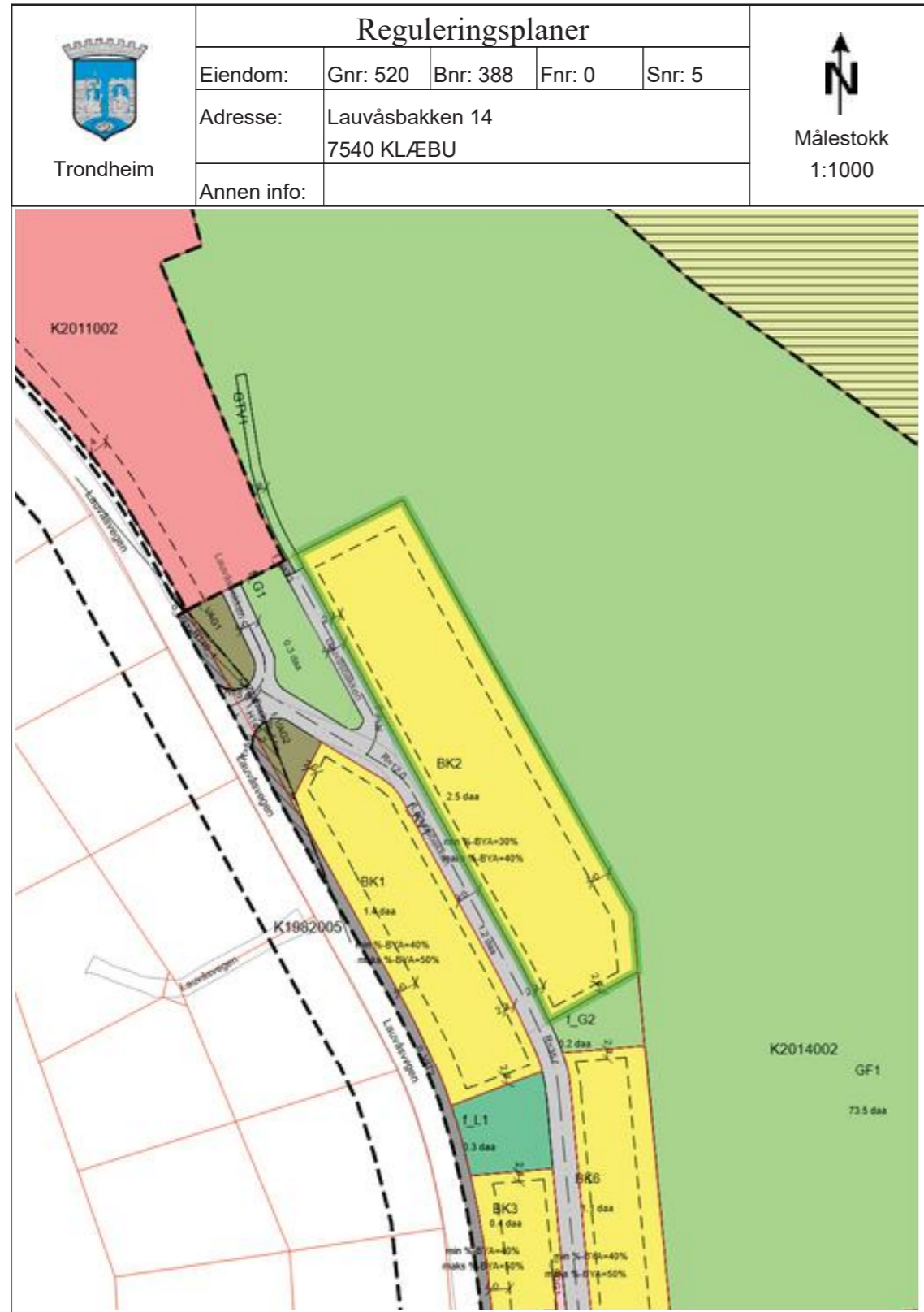
Areal: 2528,10 Arealmerknad:
 Represantasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019965,83 Øst: 573423,83

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Lengde		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7019960,72	573421,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,18	Ikke hjelpelinje		10	
2	7019975,79	573412,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			32,62	Ikke hjelpelinje		10	
3	7020004,42	573397,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	7020007,05	573395,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			23,79	Ikke hjelpelinje		10	
5	7020017,84	573416,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			94,76	Ikke hjelpelinje		10	
6	7019935,02	573462,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			11,50	Ikke hjelpelinje		10	
7	7019923,57	573463,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,27	Ikke hjelpelinje		10	
8	7019913,80	573446,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,40	Ikke hjelpelinje		10	
9	7019918,70	573443,91	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,09	Ikke hjelpelinje		10	
10	7019926,75	573439,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,53	Ikke hjelpelinje		10	
11	7019941,21	573431,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,23	Ikke hjelpelinje		10	

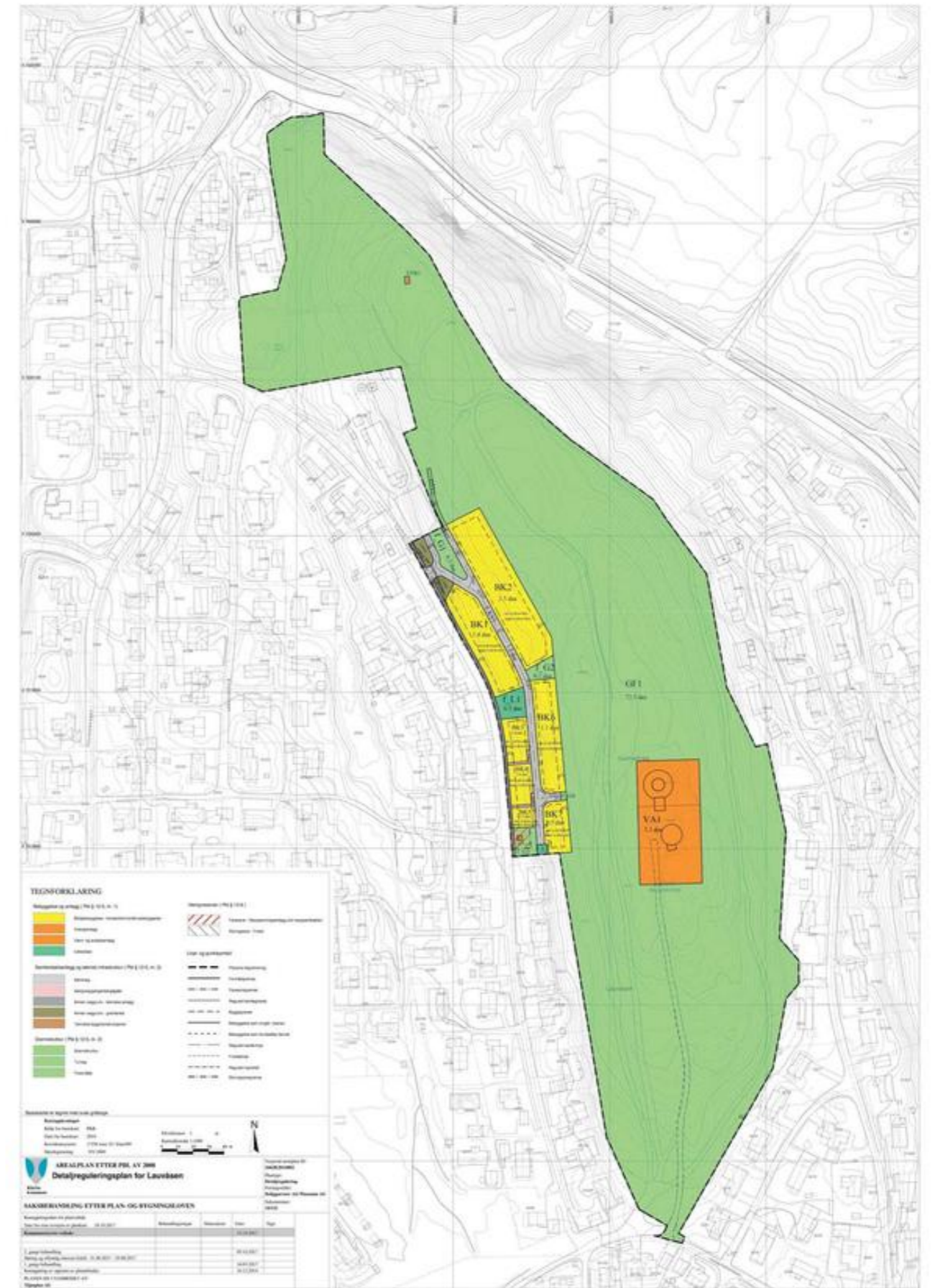
28.04.2026 08:50:25

Side 4 av 4



28.04.2026 08:51:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2





Detailregulering av Lauvåsen bolig- og friluftsområde, del av gnr/bnr 20/327

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av plankart: 24.10.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 19.10.2017
Dato for godkjenning i kommunestyret: 19.10.2017

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Boligpartner AS, Planensia AS og digitalisert av Kjørveplan.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112) BK1-BK7
- Energianlegg (1510) – Traflo E11
- Vann- og avløpsanlegg (1540) VA1
- Lekesplass (1610) f_1.1, f_1.2

SAMFERDSELSANLEGG OG TENNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (2011) f_KV1
- Gangareal (2016) S501, S502
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) VAT1, VAT2
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) f_VAG1, f_VAG2
- Tekniske bygg/konstruksjoner (2027) STB1

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)– friluftsområde GF1
- Turveg (3031) GTV
- Friområde (3040) f_G1 – f_G4

HELVYNSONER

- Farezone – høyspenningsanlegg (1223)
- Sikringsone – Friakt (1226)

§ 3 GENSLELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelse

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Viste plassering av bebyggelsen er kun retningsgivende. Endelig form og plassering av bebyggelsen tas i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2 Avkjøringer

Plan for opparbeidelse av avkjøringer skal godkjennes av kommunen.

1

2



- BK6: maks kote 185,5 moh
- BK7: maks kote 185,5 moh

Det forutsettes at bebyggelsens plassering i terrenget tilpasses iht. stigninger i terrenget, samt at høyder på bebyggelsen tilpasses både innenfor det enkelte BK-området og mot tilgrensende BK-områder slik at boligområdet fremstår som enhetlig når det gjelder høyder på bygg.

Det tillates variasjon i takform mellom de ulike BK-områdene, men takformen må være lik innenfor det enkelte BK-område. Det er tillatt med saltak, flatt tak og pulttak.

For bebyggelse med sal- eller pulttak er maks tillatt takvinkel 30 grader.

§ 4.6 Boligvæltet

Boligbebyggelsen skal plasseres og utformes slik at flest mulig boenheter får utsikt til omkringliggende miljø og bebyggelse. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse, takterrasse og hage.

§ 4.7 Parkeringsdekning

For BK1- BK7 skal det for hver bolig settes av areal på egen tomt for min 2 p-plasser for bil hvorav den ene skal være i carport/garasje. 2 plasser for sykkelparkering skal settes av på egen tomt.

§ 4.8 Energiplanlegg – traflo, E11

Trafloens plassering og størrelse skal være som vist på plankartet.

§ 4.9 Vann- og avløpsanlegg – høydebasseng VA1

Før tillatelse til tiltak kan godkjennes skal det utarbeides situasjonsplan som viser hvordan den ubegynte delen av området skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen for høydebassenget utarbeides i målestokk 1:500. Planen skal bl.a. vise kotehøyder imtll bassenget og bassengets totale høyde.

Det nye høydebassenget skal utvendig lles med skrående trepanel og uten synlige horisontale "etasjeskuller". Trepanelet skal males eller beises med en mørk farge (jordfarge). Som hovedregel er det ikke tillatt å sette opp gjerde. Dette må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

§ 4.10 Felles leksplass, f_1.1, f_1.2

Innenfor områdene f_1.1, f_1.2 skal det opparbeides felles sandleksplasser. Mest mulig av stedegen vegetasjon skal opprettholdes, ved- skjæringer og fjellinger i forbindelse med tiltak bearbeides og beplantes før leksplassene tas i bruk.

Innenfor f_1.1 skal det også opparbeides adkomst fra Lauvåsevegen gjennom området, for videreføring av adkomst til Lauvåsen friluftsområde. Videre er det tillatt med mindre byggetiltak som grillhytter, planter/brygger for utsikt og utveophold uten byggesoknad.

§ 4.11 Slirang av terrengslirang

Terrengslirang høyere enn 3,0 meter skal sikres med rakkverk med min. 1,0 meters høyde. Terrengslirang høyere enn 10 m skal sikres med rakkverk med min. 1,2 meters høyde.

3



Maks. utbygning

§ 3.3 Støytiltak

Støyforholdene skal tilfredstille kravene satt i T-1442/2016.

§ 3.4 Uteoppholdsareal

Så langt uteoppholdsareal skal være en blanding av private forhager/terrasser og felles leksplass/grønnstrukturområder.

§ 3.5 Adkomst til Lauvåsen friluftsområde

Existerende adkomster til Lauvåsen friluftsområde skal ivaretas ved utbygging av boligområdene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boliger BK1-BK7

Innenfor områdene BK1, BK7 tillates konsentrert boligbebyggelse. Adkomst til BK-områdene er som følger:

- BK1, BK2, BK4, BK6 og BK7 skal ha adkomst via felles kjøreveg, f_KV1
- BK3, BK4 og BK5 skal ha adkomst via eksisterende Lauvåsevegen

§ 4.2 Grad av utnyttning

Min og maks % BYA innenfor de ulike BK-områdene skal være som vist på plankartet. Det skal bygges minimum 3 boliger per dekar innenfor planområdet. Dette skal beregnes i forhold til areal avsatt til boligform BK 1-7, felles grønnstruktur (f_G1-4), felles kjøreveg (f_KV1) og leksplasser (f_1.1 og 2).

§ 4.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting (dvs. jordfarger) som ivaretar hensynet til tilgrensende boligområder og til viktig landskapskvaliteter.

Innenfor felt BK2, BK6 og BK7 skal det mellom husene beplantes med busker og trær i forskjellige høyder for å redusere innsyn mot fjellkjøring.

Høye fjellkjøringer søkes minimert ved terrassing/trøpping av terrenget slik at skråningene kan tiltak.

§ 4.4 Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Viste bebyggelseplassering, og form er retningsgivende. Endelige detaljer ved plassering og form på bebyggelse med tilhørende avkjøring til en enkelte tomt tas i søknad om tillatelse til tiltak. Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal ikke være til hinder for drift (renovasjon, bryting og igjerdning), utnyttning, brann og redning.

Balkonger/terrasser tillates plassert inn til 2,5 meter utenfor byggegrenser der det er mulig.

§ 4.5 Bebyggelsens høyde og takform

Maks gesims/menøhøyde for bebyggelse innenfor område, inkl. takterrasse:

- BK1: maks kote 179,6 moh
- BK2: maks kote 185,2 moh
- BK3: maks kote 176,7 moh
- BK4: maks kote 177,0 moh
- BK5: maks kote 177,2 moh



Maks. utbygning

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TENNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørveg/felless avkjøring

Kjørveg/felless avkjøring er felles for boligene innenfor områdene BK1, BK2, BK6 og BK7 samt for Lauvåsen barnehage.

BK3, BK4, BK5 skal ha adkomst fra Lauvåsevegen.

§ 5.2 Gangareal S501, S502

Gangareal S501 og S502 skal være allment tilgjengelige og ivareta adkomsten for både ny og eksisterende boligbebyggelse til Lauvåsen friluftsområde. Endelig plassering og valg av lønninger for gangareal tas sammen med søknad om tillatelse til tiltak for tilgrensende bebyggelse.

§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal, f_VAG1, f_VAG2

Innenfor området skal areal for opparbeidelse og beplantning, innenfor formålet er det også tillatt med etablering av nødvendige tekniske anlegg under terreng knyttet til vegformålet i tillegg til snøoppbyg med mer.

§ 5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg, VAT1, VAT2, VAT3

Innenfor området skal areal opparbeides og ha en tilhørende utforming, innenfor formålet er det også tillatt med etablering av nødvendige tekniske anlegg over og under terreng knyttet til vegformålet i tillegg til snøoppbyg med mer.

§ 5.5 Tekniske bygg/konstruksjoner STB1

Bebyggelsen/konstruksjonens plassering og størrelse skal være som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Lauvåsen friluftsområde GF1

Regulert friluftsområde er privat og reguleres til allmenn bruk. Innenfor friluftsområdet kan det opparbeides og tilrettelegges for lek og friluftskvister. Terrenng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Opparbeidelse kan bare gjennomføres etter detaljerte planer godkjent av kommunen. Planene skal vise nye terrengkoter, eksisterende og ny vegetasjon.

§ 6.2 Skjøtselplan

Det skal utarbeides skjøtselplan for området hvor hensynet til natur, landskap og friluftliv skal gå foran hensynet til rasjonell skogdrift. Skjøtselplanen skal bygge på biologiske vurderinger når det gjelder forvaltningen av skogområdene. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter, tiltak av tømmer kan tillates, men det kan ikke foretas fløtøsting. Enkle tømmer og lyslyse tillates i allerede opparbeidede trasser iht. reguleringsplanen. Stiene skal ha grusdekk. Kommunen kan tillate mindre endringer i straseene i forhold til det som er opparbeidet før reguleringen.

§ 6.3 Adkomst til høydebassenget

Adkomstvegen til høydebassenget på Lauvåsen skal passere gjennom friluftsområdet og skal ikke hindres av anlegg eller tiltak. Adkomstveg til høydebassenget på Lauvåsen skal bygges og vedlikeholdes i friluftsområdet. Viste plassering av adkomstvegen er retningsgivende. Eksakt plassering skal tilpasses friluftskvister og tas i søknad om tillatelse til tiltak.

4



Miljøkontrollen

§ 6.4 Felles friområder, F_G1 – F_G4 og felles turveg, GTV1
Innenfor planområdet for boligbebyggelse skal det settes av felles friområder som også skal fungere som adkomst til Lauvåsen friiluftsområde for både ny og eksisterende boligbebyggelse. Adkomstene inkl. felles turveg GTV1 skal opparbeides og tilrettelegges sammen med sekundær tilrettelegging til tilbak for tilgrensede bebyggelse. Som hovedregel er det ikke tillatt å sette opp gjerder. Dette må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

§ 6.5 Opparbeidelse/beholdelse av terreng
I formålsgrense mellom bolig og friflustiv er det tillatt med tilbak i terreng for trapping/beholdelse av terreng for tilpassing av sti og skråninger mellom bolig og friiluftsområdet. Vedlagt sekundær tilrettelegging til tilbak skal det følge detaljert plan for hvordan trapping av terrenget løses. Planene skal vise nye terrengkoter, eksisterende og ny vegetasjon.

§ 7 HENSYSSONER
§ 7.1 Faresone – hyspenningsanlegg
Innenfor sonen er det ikke tillatt med tilbak, annen bebyggelse eller andre faste installasjoner som ikke er knyttet til stasjonen og dens funksjoner

§ 7.2 Sikringsone - friskt
I frisksone ved vegkryss skal det være friskt over 0,5 meter over primærvegens kjørebanerov. Friskt skal tilrettelegges som vitt i planen. I frisksoneområdene skal det ikke være aktivbrønde vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanerov.

§ 8 REDDEBEREDNAD OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
§ 8.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Utbygging kan ikke skje før samferdselsanlegg er midlertidig opparbeidet og med fast dekke. Samferdselsanlegget ferdigstilles når siste bolig innenfor planområdet er ferdigstilt og ferdigstilt for siste bolig er gitt.

§ 8.2 Felles leksplass, F_L1, F_L2
Felles leksplass F_L1 ferdigstilles før første bolig innen BK1 og 2 gis ferdigstilt. F_L2 ferdigstilles før første bolig innen BK3-7 gis ferdigstilt.

§ 8.3 Vann og avløp
For det gis ferdigstilt eller midlertidig brukstillatelse for bygningene, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet og i samsvar med godkjent rømningsplan for VA.

§ 8.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor området kan det settes renovasjonsbeholdere på bakkenivå innenfor hvert BK-området.

§ 8.5 Midlertidig brukstillatelse
For det gis ferdigstilt eller midlertidig brukstillatelse for bygningene skal avkjørsel og felles leksplass og adkomst/felles friområder innenfor plan være opparbeidet. Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong.

§ 8.6 Anleggsvirksomhet
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge sekundær utbygging. Planen skal redigere for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkulikkenhet for gående og sykende, renhold og støvstøpning og støyforhold. Nødvendige

5

beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tilfredsstilles:

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykvot på dagtid (L _{den} , 07:15)	Støykvot på kveld (L _{den} , 19:25) eller sennmiddag (L _{den} , 07:25)	Støykvot på natt (L _{den} , 23:07)
Boliger, leiligheter, pensjonater	65	60	45
Skole, barnehage		60 i brukstid	

Skjærning av støygrensene fra tabell over for drift som gir støydemper i lengre tid enn 6 uker:

Anleggsperiodens eller driftfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld (Tabell 4 støykvot midt)
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mnd	5 dB

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

§ 8.7 Nettstasjon
Eventuell nettstasjon skal utformes i samsvar med bygningssjessens form og materialbruk.

§ 8.8 Krav om sosial infrastruktur
Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet i området. For igangsettingstillatelse kan gis, skal barnehagedekningen også dokumenteres.

§ 8.9 Grunnboringer
For igangsetting gjennomføres det grunnboringer langs foten av skråningen i henhold til geoteknisk notat fra Rambøll, datert 30.06.2017.

6

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE

**Vedtatt i årsmøte
den 22.06.2021.
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65**

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Lauvåsen Boligsameie (heretter Sameiet) og omfatter gnr 520 bnr 388 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 10 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dette fremkommer i seksjoneringsbegjæringen.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 3 – Vedlikehold**Seksjonseierens ansvar:**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karmen
- E listverk, skillevegger, tapet
- F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G vegg, gulv- og himlingsplater
- H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Hver og en av seksjonene tegner huseierforsikring hver for seg.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, kan det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet.

§ 7- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av styre
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser

D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 8 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av en leder og to styremedlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 9 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene.

§ 10 – Mislighold

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

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 11 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 12 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

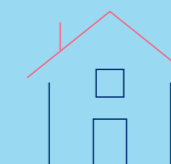
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lauvåsbakken 14, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 388, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260179
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no