



aktiv.

Peder Østlunds veg 28B, 7045 TRONDHEIM

**LEANGEN - Eiertomt på 531 m² med
attraktiv beliggenhet |
Familievennlig og rolig område |
Gode kollektivforbindelser**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-

Omkostn.: Kr 51 100,-

Total ink omk.: Kr 2 041 100,-

Selger: Arve Lundseng

Helland-Svorkmo

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 531 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 142

Oppdragsnr.: 1710250004

Velkommen til Peder Østlunds veg 28!

Aktiv Eiendomsmegling ved Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere denne flotte boligtomten i Peder Østlunds veg 28 - en unik mulighet til å skape drømmeboligen din i et populært og veletablert nabolag!

Verdt å merke seg:

- Familievennlig og trygt nabolag med kort vei til skoler og barnehager
- Gangavstand til dagligvarebutikker og treningssentre
- Gode kollektivforbindelser - 7 minutter til Trondheim S og 26 minutter til Værnes flyplass
- Nærhet til flotte fritidstilbud, inkludert Strindheim kunstgressbane og Leangen idrettshall
- Tomt på 531 m² med eiertomtstatus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	17
Eiendomskart	22
Matrikkelkart	24
Reguleringskart	26
Reguleringsplan	27
Erklæring om rettighet	30
Veikart	32
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

531 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 531 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Tomten ligger i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Strindheim/Leangen i Trondheim kommune. Nabolaget er kjent for sitt trygge og rolige miljø, samtidig som det er kort avstand til det meste. Her har du tilgang til gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Dagligvarebutikkene Coop Mega og Rema 1000 Bromstad ligger kun en kort spasertur unna, mens Sirkus Shopping tilbyr et bredt spekter av butikker og tjenester.

For de som er aktive, finnes det flere idrettsanlegg i nrområdet, blant annet Strindheim kunstgressbane og Leangen idrettshall. I tillegg har du gangavstand til turstier og andre rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

For familier med barn finnes det flere gode skoler og barnehager i nærheten. Leangen kulturbarnehage ligger kun 4 minutter unna til fots, mens Strindheim skole (1.-7. trinn) nås på ca. 15 minutter. For eldre elever er Strinda videregående skole lett tilgjengelig, kun 7 minutter unna.

Fritidstilbudene i området er varierte, med nærhet til idrettsanlegg som Strindheim kunstgressbane og Leangen idrettshall. For den treningsglade finnes også 3T-Leangen og Impuls Treningssenter i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Bromstadsvingen, ligger kun 7 minutters gange unna og betjenes av flere busslinjer. Leangen stasjon er 15 minutter unna, med togforbindelser til Trondheim sentrum og Værnes.

Diverse

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

PARKERING

Parkering må opparbeides på egen tomt i henhold til eventuelle krav fra kommunen. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med Trondheim kommune for å avklare hvilke krav som stilles til parkering i området tomten ligger i. Opparbeidelse av parkeringsplass(er) bekostes av kjøper.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer beregnes av Trondheim kommune i forbindelse med oppføring av bolig på tomten. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for å avklare estimert beløp for kommunale avgifter og gebyrer.

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

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

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

Det vil påløpe kostnader for påkobling til det kommunale vann- og avløpsnett til Trondheim kommune. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med Trondheim kommune for å avklare hva dette koster. Kapasiteten på det kommunale vann- og avløpsnett må også avklares med kommunen

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på tomten. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien for tomt er 80% av enten kostpris eller markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 142 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På tomten er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens

matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.01.1978 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 45

26.05.1987 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 50

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 58

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 82

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 83

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 45

07.02.2018 BRUKSRETT

Rettighetshaver: SVORKMO BORGHILD LUNDSENG

FØDT: 10.01.1933

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 45

15.05.2024 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 4

BNR: 45

15.05.2024 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 45

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

15.05.2024 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 45

Bestemmelse om vedlikehold

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Vei, vann og avløp

Tomten sikres adkomst over privat grunn ved at det tinglyses en erklæring om adkomsrett. Eier av gnr/bnr 4/142 i Trondheim kommune gis veirett over gnr/bnr 4/45 i

Trondheim kommune. For veiretten gjelder følgende:

- Rett til å anlegge og bruke vei med en bredder på 2,5 meter over gnr/bnr 4/45. Veien må opparbeides minimum 2 meter fra husveggen til gnr/bnr 4/45.
- Veien skal følge traseen som er inntegnet på vedlagt kart.
- Veiretten gjelder for all nødvendig ferdsel til og fra gnr/bnr 4/142, inkludert motorisert ferdsel.
- Eier av gnr/bnr 4/142 har rett og plikt til nødvendig vedlikehold av veien.
- Vedlikehold og opparbeidelse av veien bekostes av eier av gnr/bnr 4/142.

Veiretten er evigvarende og skal følge eiendommene ved fremtidige overdragelser. Veiretten kan ikke sies opp eller endres uten skriftlig samtykke fra begge parter. Erklæringen kan ses i salgsoppgaven.

Eiendommen må kobles på det kommunale vann- og avløpsnett. Interessenter oppfordres til å undersøke kapasitet og kostnader for påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett med kommunen.

Regulerings og arealplaner

Tomten er underlagt reguleringsplan for et område begrenset av Innherredsvegen, Tungavegen, Bromstadveien, Brøsetveien og Dalkantveien, planID r02071, datert 28.06.1976. Tomten er regulert til blant annet boligformål.

Relaterte planer:

Plannavn: Travbanevegen 1 og 1A (18.6.2015)
Planid: R20130062

Plannavn: Tungavegen 1, gnr/bnr 4/13, 4/2 m.fl. (5.12.2019)
Planid: r20170034

Plannavn: Leangen idrettspark (19.11.2020)
Planid: r20190008

Plannavn: Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 (3.2.2022)
Planid: r20190010

Plannavn: Brøsetvegen 26 og 28, gnr 12 bnr 37 og 8
Planid: r0207ae

Plannavn: Gildheimsvegen 3 (17.12.2009)
Planid: r0207af

Plannavn: Brøsetvegen 26 og 28 (28.4.2011)
Planid: r20100090

Plannavn: Fradeling av en boligtomt av eiendommen Gildheimsvegen 25 B (6.8.1985)
Planid: r0207k

Plannavn: Fradeling av en boligtomt av eiendommen Gildheimsvegen 17 B (20.3.1986)
Planid: r0207l

Plannavn: Omregulering av del av Dalkantvegen 16 fra industri til boligformål
(12.3.1987)
Planid: r0207m

Plannavn: Fradeling av en boligtomt fra eiendommen Gildheimsvegen 10, gnr. 4/12
(14.4.1987)
Planid: r0207n

Plannavn: Fradeling av en bebygget parsell av eiendommen Gildheimsvegen 11, gnr.4/
28 (16.3.1990)
Planid: r0207q

Plannavn: Parsell til boligformål, Gildheimsvegen 9, gnr. 4/29 Og tillegg:
Gildheimsvegen 9, grensejustering (19.12.1990)
Planid: r0207r

Plannavn: Fradeling av to boligtomter av eiendommen Dalkantvegen 10, gnr. 12/13
(22.4.1991)
Planid: r0207s

Plannavn: Dalkantvegen 4, gnr 12 bnr 16 (25.7.1991)
Planid: r0207t

Plannavn: Gildheimsvegen 33, gnr. 12/105 Deling av boligeiendom (18.1.1994)
Planid: r0207v

Regulering under arbeid:

Plannavn: Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde
og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen
Planid: r20180055

Planforslag:

Plannavn: Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen
Planid: r20210058

Det pågår bygging i området, og kjøper må påregne byggeaktivitet i en periode.
Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen ved eventuelle spørsmål

angående dette.

Interessenter oppfordres til å ta direkte kontakt med kommunen vedrørende utnyttelse av tomten.

Reguleringsbestemmelser med kart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med dette.

Eventuelle pålegg om geotekniske undersøkelser og tiltak for å kunne bebygge tomten må dekkes av kjøper.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom og kvikkleire. Eiendommen ligger i et område som har middel til lav aktsomhetsgrad for radon. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen ved eventuelle spørsmål angående dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette

likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til tomten i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 305,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

19.02.2025





Vedlegg

Nabolagsprofil

Peder Østlunds veg 28 - Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bromstadsvingen Linje 10, 12, 15	7 min 0.6 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	15 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 5 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 34 elever, 2 klasser	25 min 1.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	25 min 2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	25 min 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	6 min 2.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	25 min 1.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 3.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

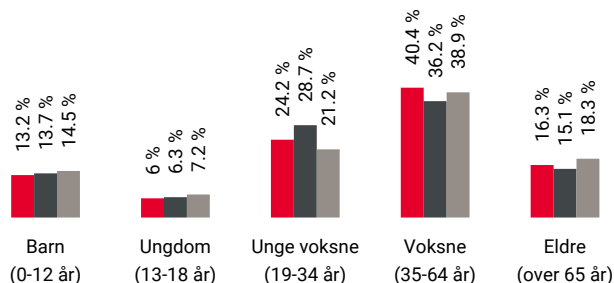
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strindheim/Leangen travba...	1 368	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.3 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Mega Sirkus Shopping	13 min
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	16 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



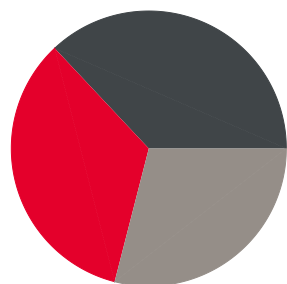
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Strindheim kunstgressbane	1 min	
	Fotball	0.4 km	
	Leangen idrettshall	7 min	
	Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
	3T-Leangen	11 min	
	Impuls Treningssenter Leangen	17 min	

Boligmasse



■ 34% enebolig
■ 37% blokk
■ 29% annet

«Nært til både IKEA, nye Sirkus shopping, bensinstasjon, gangavstand til sentrum, Ladestien. Barnevennlig, flere barnehager i nærheten, ofte bussavganger til og fra sentrum.»

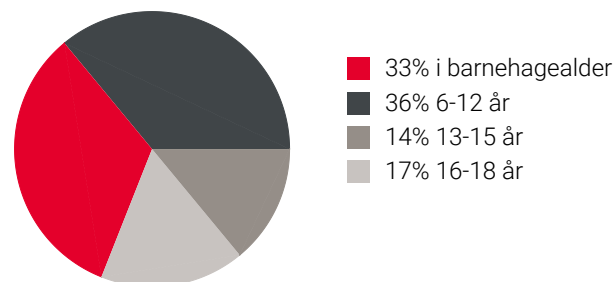
Sitat fra en lokalkjent



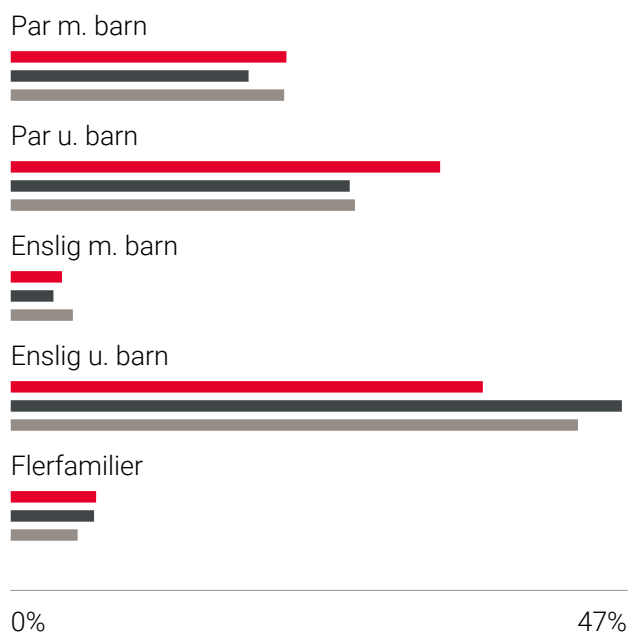
Varer/Tjenester

	Sirkus Shopping	13 min	
	Vitusapotek Sirkus Shopping	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



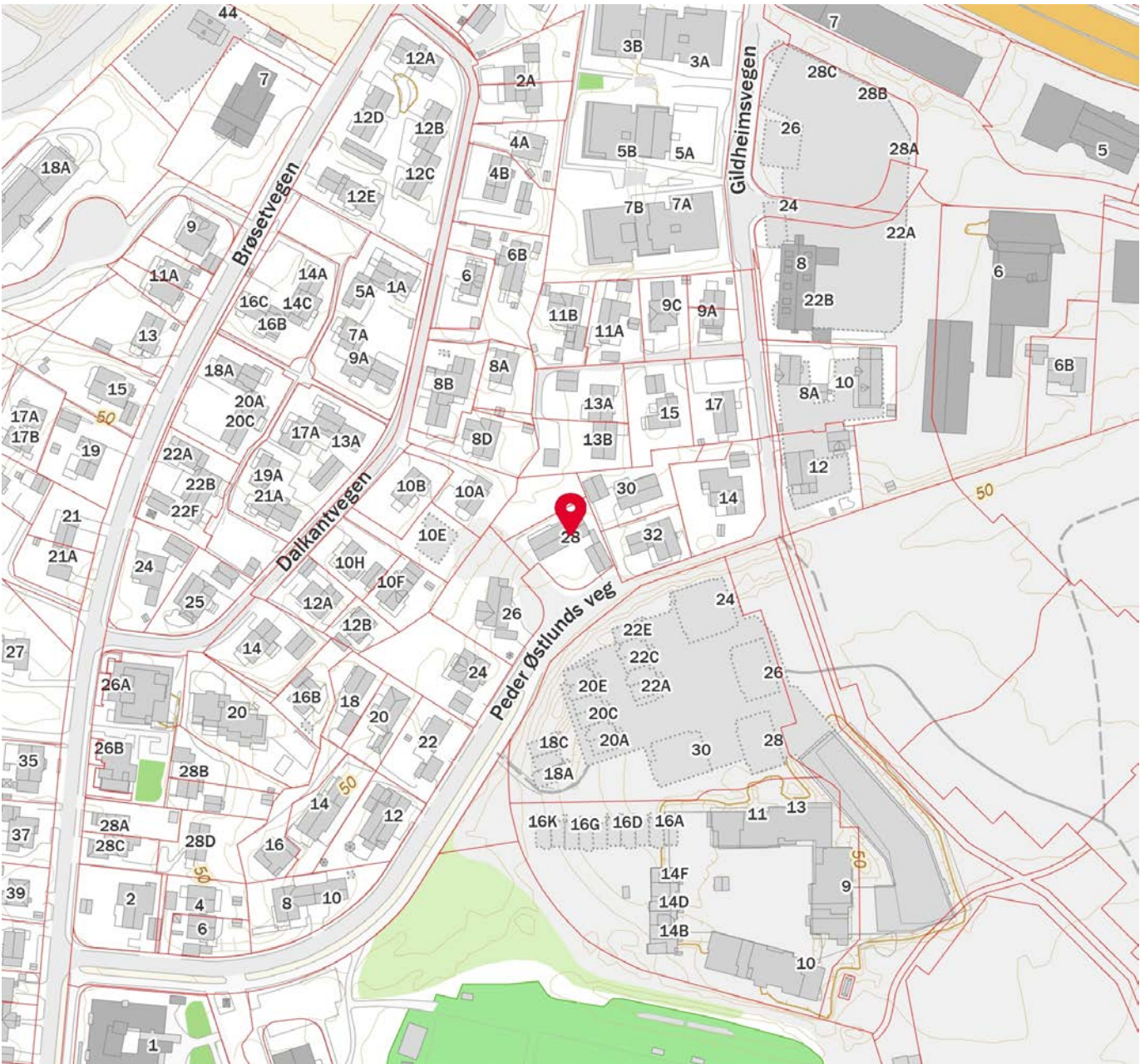
Familiesammensetning




■ Strindheim/Leangen travbane
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250004	
Selger 1 navn	
Arve Lundseng Helland-Svorkmo	
Gateadresse	
Tomteveien 1	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7045
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

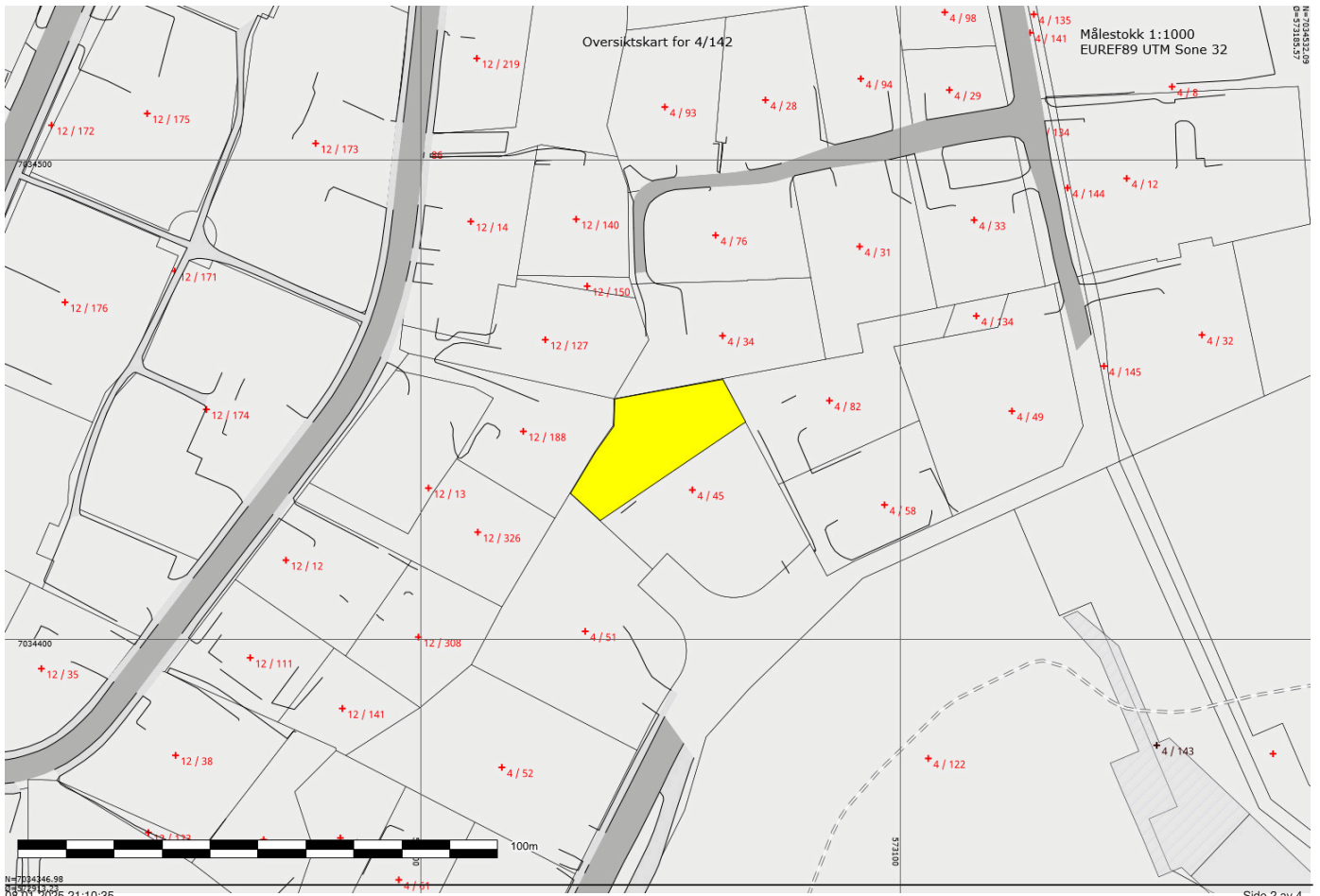
2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

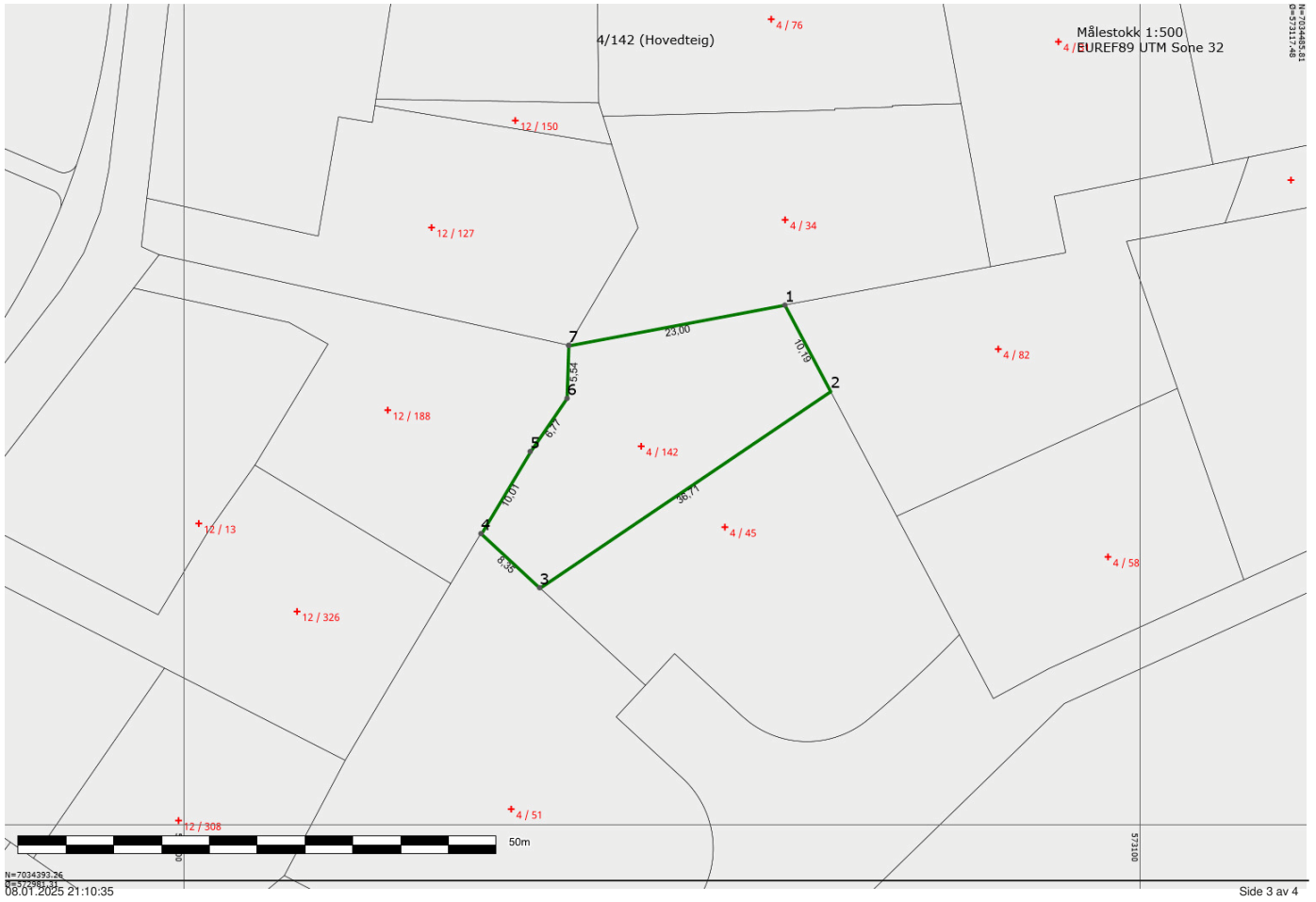
Nei Ja

Initialer selger: ALH

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

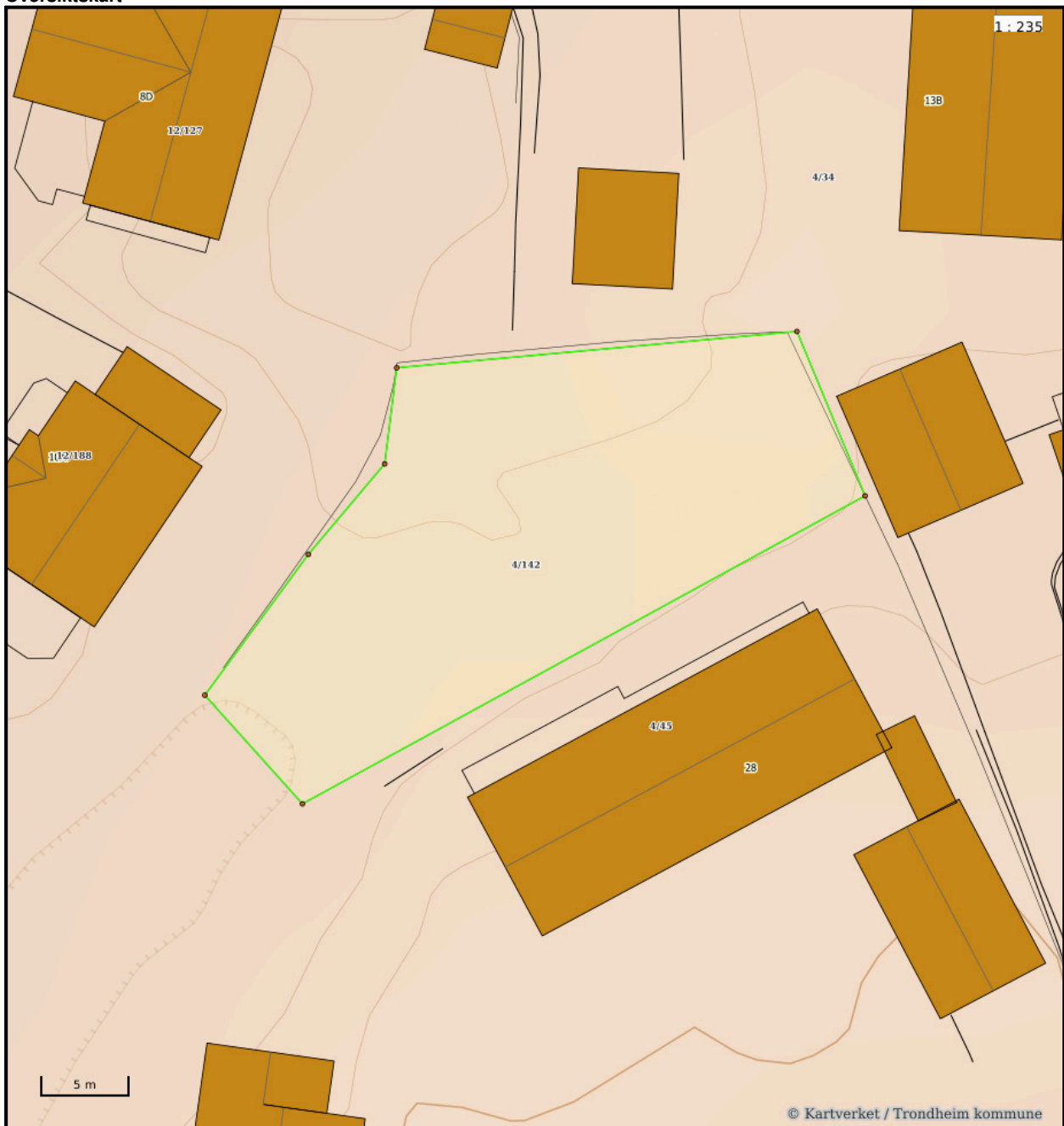




Matrikelkart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Trondheim 5001 - 4 / 142 / 0 / 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

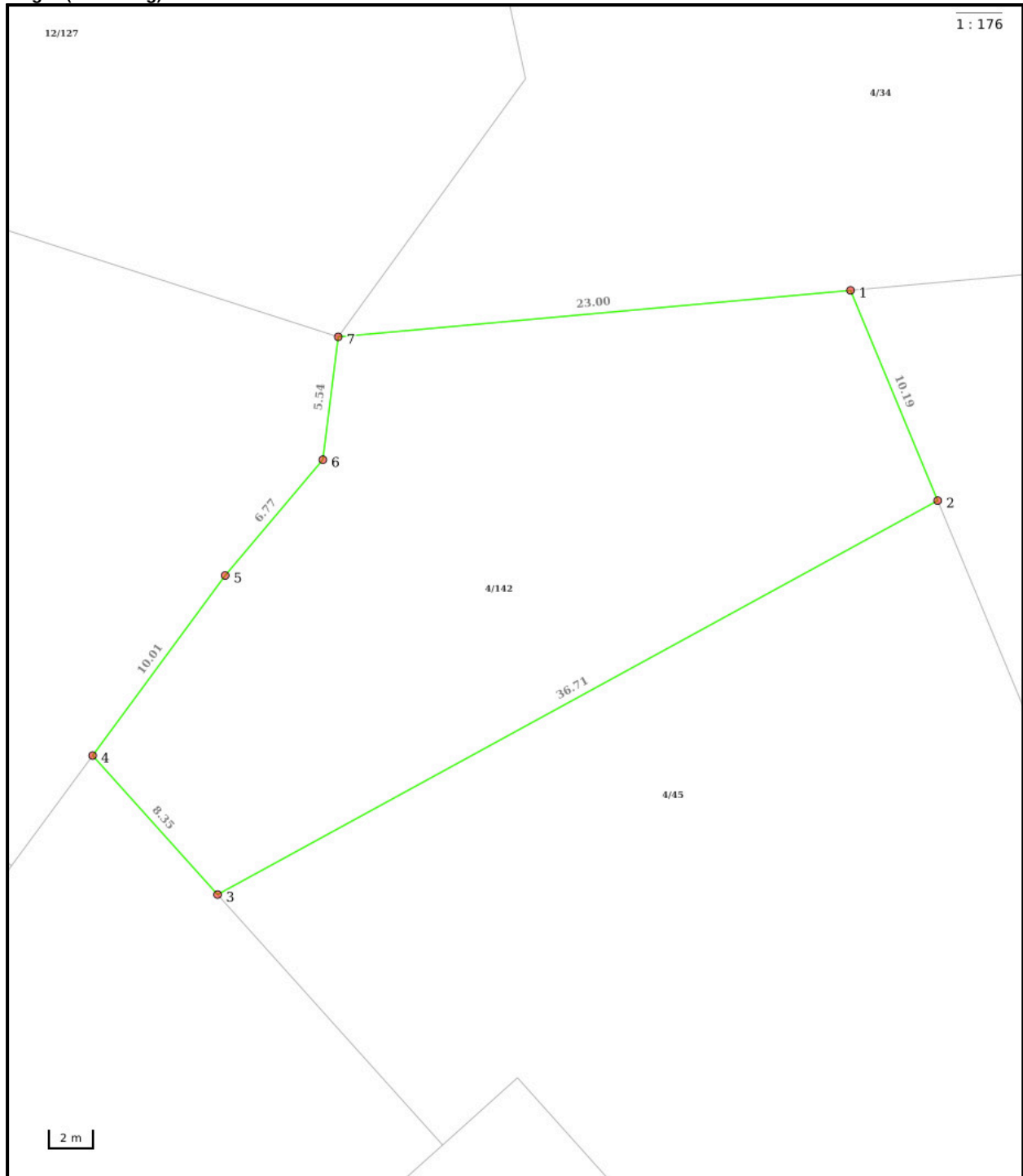
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

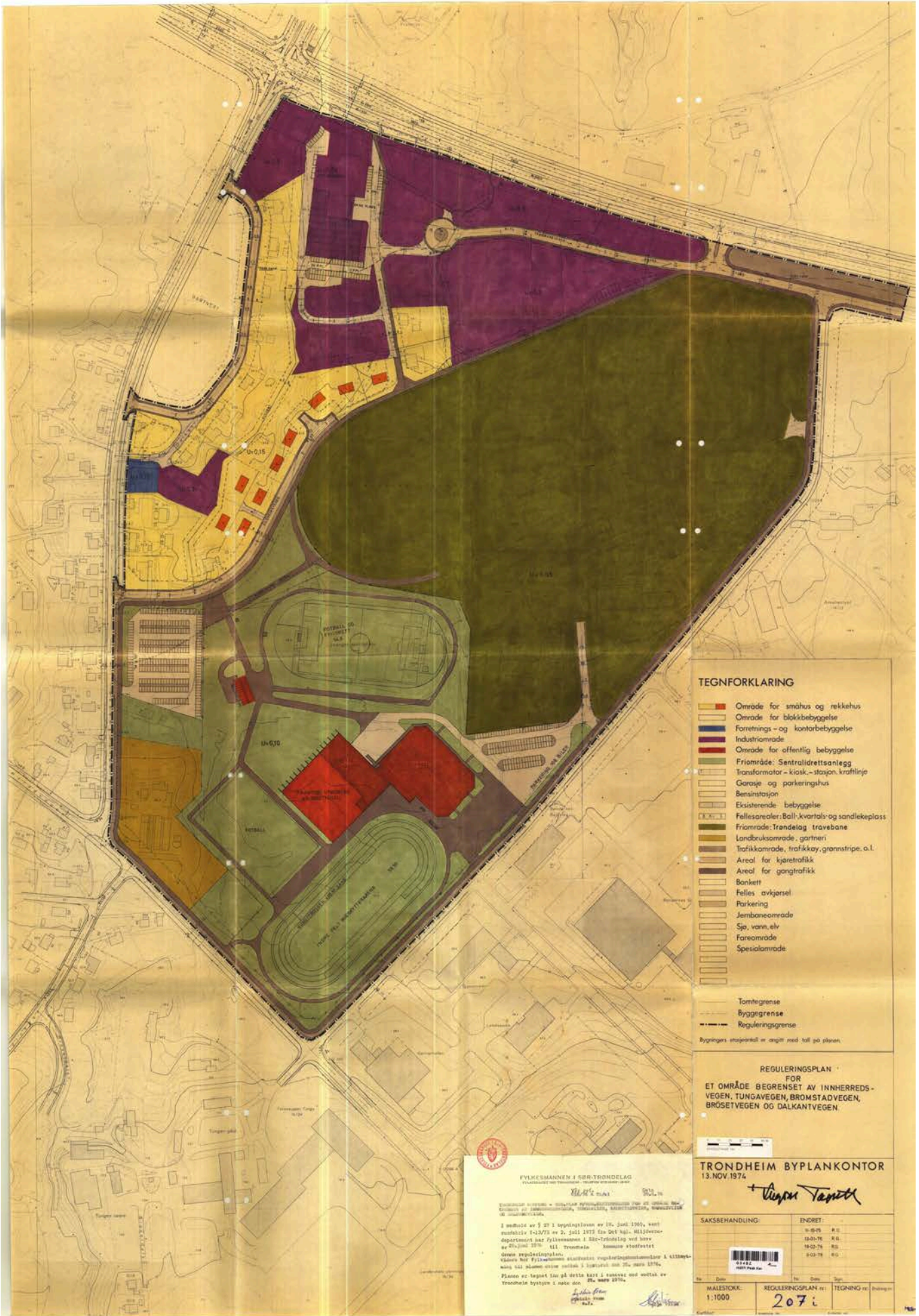
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Friområde: Sentralidrettsanlegg
- Transformator - kiosk - stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball- og kvartals- og sandlekeplass
- Friområde: Trøndelag travbane
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkoy, grannstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Foreområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggingsgrense
- Reguleringsgrense

Bygginges størrelser er angitt med tall på planen.

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV INNERREDSVEGEN, TUNGAVEGEN, BROMSTADVEGEN, BROSTADVEGEN OG DALKANTVEGEN.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
13. NOV 1974

Ragnar Tamstøl

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
	10-05-76 R.O.
	10-01-76 R.O.
	10-02-74 R.O.
	9-03-74 R.O.

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr: **2071**

TEGNING nr: _____

FYLKESMANNEN I SØR-TRONDHOLG
Fylkesrådmannens kontor
Postboks 100
7001 Trondheim

REGULERINGSPLAN

I medhold av § 27 i byplankollen av 16. Juni 1960, samt medhold av § 27 i byplankollen av 2. Juli 1973 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1967 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1974 (for del) er det besluttet å utarbeide en reguleringsplan for området som er beskrevet i planens tittel.

Planen er utarbeidet i samarbeid med reguleringsmyndighetene i fylket og kommunen og er utarbeidet i henhold til § 27 i byplankollen av 16. Juni 1960, samt medhold av § 27 i byplankollen av 2. Juli 1973 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1967 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1974 (for del).

Planen er utarbeidet i henhold til § 27 i byplankollen av 16. Juni 1960, samt medhold av § 27 i byplankollen av 2. Juli 1973 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1967 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1974 (for del).

Planen er utarbeidet i henhold til § 27 i byplankollen av 16. Juni 1960, samt medhold av § 27 i byplankollen av 2. Juli 1973 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1967 (for del) og § 11 i Lov om kommunalt og fylkeskommunalt planarbeid i 1974 (for del).

R 207i st.f. 28.6.76

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV INNHERREDSVEGEN, TUNGAVEGEN, BROMSTADVEIEN, BRØSETVEIEN OG DALKANTVEIEN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggelinje.

§2

Med byggeomelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomtene skal planeres og utnyttes. I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, arealer for parkering, av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling.

§ 3

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 4

Nettstasjoner for kraftforsyning skal plasseres i den del av området som er regulert tilbyggelsesformål.

Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§5

Boligbygg tillates ikke oppført i området som er regulert for industri. Etter at helserådets uttalelse er innhentet kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendig for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.).

§ 6

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 7

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av- og pålessing, samt biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69.

§ 8

Områdene mellom byggelinjer og trafikkområde skal gis en tiltalende parkmessig behandling og kan ikke nyttes som opplagsplass, bilparkering, kjøre-og lastearealer.

Likeså må området innenfor hovedkloakkenes byggelinjer ikke disponeres slik at tilsyn med eller vedlikehold og fornyelse av kloakkanleggene hindres eller vanskeligjøres.

Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser overholdes med hensyn til beplantninger.

Arealet i kryssområdene skal ikke ha høyere terrengnivå enn 0,5 m over kjørebaneplanet i samsvar med til enhver tid gjeldende bestemmelser i vegnormalen.

Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

§ 9

For industriområdet kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige 0,3.

Unntatt fra disse bestemmelser er Dalkantvegen nr. 16 og Sellgrens eiendommer Gildheimsvgen nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17.

Utnyttelsesgrad for Dalkantvegen nr. 16 skal ikke overstige 0,2. Utnyttelsesgrad for Gildheimsvgen nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17 skal til sammen ikke overstige 0,64. Bebyggelsen kan føres opp i inntil 4 etasjer med maksimal gesimshøyde 14 m på bebyggelsens vestside og 9 m på bebyggelsens østside som vist på innsendte utbyggingsplaner for Sellgrens AS, datert 12.12.1974.

§ 10

Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus med maksimal utnyttingsgrad 0,15. For enkelte tomter kan det dersom gjeldende utnyttingsgrad ikke overstiges, tillates bygget 2 boliger.

For de ubebygde tomter er antall etasjer vist på planen.

§ 11

Utnyttelsesgrad for Brøsetvegen nr. 26 skal ikke overstige 0,15.

§ 12

Utnyttelsesgrad for idrettsrområdet skal ikke overstige 0,1.

§ 13

Utnyttelsesgrad for travbanens området skal ikke overstige 0,05. Eventuell ny bebyggelse innenfor travbanens området skal innpasses i en samlet disposisjonsplan for eiendommen.

§ 14

Avkjørsler til industriområdet kan bare skje fra Travbanevegen og Dalkantvegen og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet og utformes i samsvar med gjeldende forskrifter.

Det skal legges vekt på å samle avkjørslene til flere tomter i en felles avkjørsel. Direkte avkjørsel til industriområdet fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 15

Den viste felles avkjørsel innenfor industriområdet, skal også benyttes av de boligtomter som skal ha avkjørsel fra Travbanevegen.

§ 16

Avkjørsler til idrettsområdet skal skje fra Tungavegen. Direkte avkjørsel til idrettsområdet fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 17

Avkjørsler til travbanens område skal skje fra Tungavegen som vist på planen. Direkte avkjørsel til travbanens området fra de øvrige veger som området begrenses av tillates ikke.

§ 18

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke etableres servitutter som er i strid med bestemmelsene.

§ 19

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: Sluppenvegen 23	
Postnummer: Poststed: 7037 Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 930462179 1710250004	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Arve Lundseng Helland-Svorkmo	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 030863 33529

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 5001	Kommunenavn Trondheim	Gnr. 4	Bnr. 45	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 5001	Kommunenavn Trondheim	Gnr. 4	Bnr. 142	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 22/1-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Arve L. Svorkmo</i>
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eier av gnr/bnr 4/142 i Trondheim kommune gis veirett over gnr/bnr 4/45 i Trondheim kommune.

For veiretten gjelder følgende:

- Rett til å anlegge og bruke vei med en bredde på 2,5 meter over gnr/bnr 4/45. Veien må opparbeides minimum 2 meter fra husveggen til gnr/bnr 4/45.
- Veien skal følge traseen som er inntegnet på vedlagt kart.
- Veiretten gjelder for all nødvendig ferdsel til og fra gnr/bnr 4/142, inkludert motorisert ferdsel.
- Eier av gnr/bnr 4/142 har rett og plikt til nødvendig vedlikehold av veien.
- Vedlikehold og opparbeidelse av veien bekostes av eier av gnr/bnr 4/142.

Veiretten er evigvarende og skal følge eiendommene ved fremtidige overdragelser. Veiretten kan ikke sies opp eller endres uten skriftlig samtykke fra begge parter.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Trondheim 22/1-25

Olav L. H. - Skarlemo

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Peder Østlunds veg 28B
7045 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre