

An aerial photograph of a residential property. The central focus is a large, well-maintained green lawn. To the left, a portion of a red wooden house is visible. To the right, a larger dark-colored house with a white base is situated. The property is surrounded by lush green trees and shrubs. In the background, other houses and a hillside are visible under a blue sky with scattered clouds. A road with a manhole cover is visible at the bottom of the frame.

aktiv.

Rydningen 28B, 7027 TRONDHEIM

BYÅSEN - Boligtomt på 638m² med gode sol- og utsiktsforhold | Barnevennlig | Nært til Bymarka



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Renate Malén Sørensen
Fredrik Olsen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 638 m²
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 2366
Oppdragsnr.: 1710240105

Velkommen til Rydningen 28B

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Rydningen 28B - En flott boligtomt på Byåsen med godt potensial!

Verdt å merke seg:

- Nærhet til dagligvarebutikk, barnehage og skoler
- Populært og barnevennlig område
- Bymarka like i nærheten
- God offentlig kommunikasjon like ved
- Stor tomt regulert til boligformål på 638 m²
- Godkjent avgjørelse fra kommunal veg
- Ypperlige sol- og utsiktsforhold fra tomten
- Vann- og avløpsledninger ligger ved tomtegrensen
- Ca. 15 min til Trondheim sentrum

Vedkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	16
Nabolagsprofil	20
Reguleringsbestemmelser	23
Reguleringskart	25
Kart vann- og avløp	26
Basiskart med stikkledninger og tiltak	28
Opprettelse av eiendom - Godkjenning	29
Kopi pantebok	36
Vedtakskart	45
Geoteknisk rapport	46
Budskjema	61

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

638 m²

Beliggenhet

Fin beliggenhet i rolig og barnevennlig område med nærhet til skoler og barnehager. Bunnpris Rydningen ligger like ved. Gode kollektivforbindelser og kort reisetid til både byen og marka.

Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. På Byåsen ligger også bl.a. Haukvatnet, Lianvatnet og Kyvatnet hvor det er svært populært å bade eller gå turer på varme sommerdager.

Byåsen tilbyr et bredt utvalg av organiserte fritidsaktiviteter med flere ballidretter, og spesielt skiaktiviteter i flotte områder.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Vi gjør oppmerksom på at kommunale avgifter for vann, avløpt og eventuelt feiing vil komme ved tilkobling av dette.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten som er registrert på eiendommen fra Trondheim kommune ligger på 4 296,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 2366 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/104/2366:

16.11.1972 - Dokumentnr: 15308 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Overført fra: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:587

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1974 - Dokumentnr: 3792 - Bestemmelse om bebyggelse

gjelder inntil 2 m fra d.e.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:587

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2024 - Dokumentnr: 1132051 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:587

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

22.02.2024 - Dokumentnr: 1132051 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:587

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Rett til nødvendig vedlikehold av bygningsmasse

22.02.2024 - Dokumentnr: 1132051 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:587

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Vei, vann og avløp

Det er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er tinglyst gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr/bnr 104/587 sin eiendom. Det er også tinglyst gjensidig rett mellom samme gnr/bnr for nødvendig vedlikehold av bygningsmasse som ligger inntil felles grense, fra sin eiendom.

Kjøper plikter selv å sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter som må betales for å gjøre tomten byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper. Byggesakskontoret har godkjent avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf vegloven § 40.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at deler av overbygget på eiendommen i Rydningen 28 (gnr. 104 og bnr. 587) går over tomtegrensen til denne eiendommen (gnr. 104 og bnr. 2366).

Det forutsettes at kjøper har satt seg godt inn i diverse opplysninger i salgsoppgaven og reguleringsplanens bestemmelser, samt alle vedlegg til sådan før aksept av bud. Kjøper er selv ansvarlig for alle offentlige gebyrer til vann og avløp, strøm og byggesøknader. Kjøper er selv ansvarlig for byggetillatelse og løper selv risikoen for hva Trondheim kommune måtte godkjenne eller ikke.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Regulerings og arealplaner

Tomten ligger i et område regulert av plan 5001 r1161 blant annet til bolig.

Relaterte planer:

r20140031 Selsbakkvegen 75 (25.4.2019)

r1161ah Nygård, gnr. 101/36 og Rydningen 104/6, deler av. (22.6.2005)

r1161y Fradeling av en boligtomt av eiendommen Carl W. lanssens veg 13, gnr. 104/374 (16.11.1982)

r1161ab Fradeling av eiendommen Sigrid Undsets veg 18 (21.6.1990)

r1161ac Sigrid Undsets veg 9, gnr 104 bnr 1255 (7.2.1991)

r1161ad Selsbakk Øvre 5, gnr 101 bnr 6 (10.3.1998)

r1161af Rydningen Lekeplass og Rydningen, gnr. 104/6 (22.10.2004)

r1161ai Selsbakkflata 28, gnr. 101 bnr. 233 (21.9.2007)

r1161d Regulering av boligtomter på parsell av eiendommen Selsbakk Øvre (3.1.1972)

r1161e Rydningen, Nygård, Skogly, Kystad nedre, Kystadheim, Selsbakk nordre, Selsbakk øvre m.fl. (31.8.1971)

r1161g Endret regulering av avkjørsel til Selsbakk Øvre, nr.11 B (8.2.1972)

r1161i Endret regulering for eiendommene Rydningen og Nygård (14.11.1972)

r1161k Felles avkjørsel fra Sigrid Undsets veg til O.J.Aalmos veg 38 og 40 og Sigrid

Undsets veg 7 og 9 (14.11.1972)
r1161l Endret regulering for deler av eiendommene Rydningen, Kystad Nedre, Kystadheim m.fl. (27.2.1973)
r1161m Endring av linjepålegg for Selsbakkliia mellom Fjøsliia og Selsbakkvegen (6.2.1973)
r1161n Endret regulering for to småhusområder sør og øst for boligvegen Selsbakkflata (3.4.1973)
r1161o Endret bebyggelsesplan for boligområdet Solvangen på Halset Søndre og Selsbakk Nordre (3.4.1973)
r1161p Rydningen, parsell 1 og Rydningen, parsell 2 (12.11.1974)
r1161r Endret regulering for eiendommene Kystad Nedre1 og Sigrid Undsets veg 25 (15.2.1977)
r1161s Gangveg mellom Selsbakk Øvre og Selsbakkliia ved eiendommene Selsbakk Øvre nr. 20, 22 og 24 (30.7.1979)
r1161t Reguleringsplan for Rydningen 3, 5, 7, 15 og 17 (31.7.1979)
r1161u Sigrid Undsets veg 25, Grova 2 B og 6, Kystad Nedre 1, Kystad Nedre 1 tillegg 1 (8.4.1980)
r1161v Reguleringsplan for deler av eiendommene Skogly, 104/103 m.fl. (18.11.1980)
r1161x Fradeling av en boligtomt av eiendommen Carl W. Ianssens veg 2, gnr.104/863 (2.3.1982)
r1161z Fradeling av boligtomt av Selsbakkliia 14 (1.11.1983)
r1161ø Omregulering av Solvangen 22 B fra lekeplass til boligtomt (16.12.1983)
r1161å Fradeling av en boligtomt av eiendommen Selsbakkflata 6 (27.4.1982)
r1161aa Deling av eiendommen O.J. Aalmosveg 38 (29.7.1987)

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 dekkas av kjøper.

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.

Formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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)

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

51 100 (Omkostninger totalt)

66 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 000 (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.

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- og oppgjørsgebyr kr 4 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik | daglig leder og Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no og Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

06.01.2025



Aktiv Eiendomsmebling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Rydningen 28B - En flott boligtomt på Byåsen!



Tomten er på ca 638m² og nyter svært gode solforhold.



Tomten har attraktiv beliggenhet på Byåsen. Her er det kort vei til barnehage, dagligvare og kollektiv transport.



Fra eiendommen er det 400m til dagligvarebutikk, og ca 1.1km til barnehage.



Tomten ligger i et skjernet og rolig boligområde som passer utmerket for de aller fleste.



Det er også kort vei til marka, noe som gjør det til en utmerket posisjon for friluftinteresserte å realisere boligdrømmen.



Ta kontakt med megler ved interesse eller ved spørsmål.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Olsen	Renate Malén Sørensen
Gateadresse	
Rydningen 28B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240105

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

- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Olsen	91f7734c814eb7e1b6213cb4 7a5b2e3f0fceb2cb	21.08.2024 17:50:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Malen Sørensen	a97d42983e4fc86bcc5fd19f 1c2aae18c1542ed5	06.09.2024 09:44:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240105

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

Nabolagsprofil

Rydningen 28 - Nabolaget Rydningen/Olav Nygards veg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rydningen Linje 42, 105	5 min	0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	20 min	1.5 km
Munkvoll Linje 9	21 min	1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min	8.6 km
Trondheim Værnes	37 min	

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Stavset skole (1-7 kl.) 348 elever, 23 klasser	23 min	1.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	23 min	1.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	23 min	1.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	22 min	1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	24 min	1.9 km
Cissi Klein videregående skole	11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

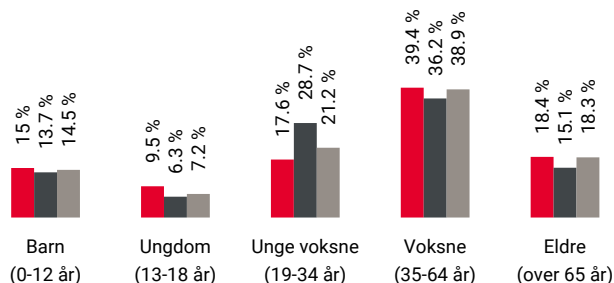
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rydningen/Olav Nygards ve...	740	310
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min	1 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min	1.3 km
Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Rydningen PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	22 min	1.7 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



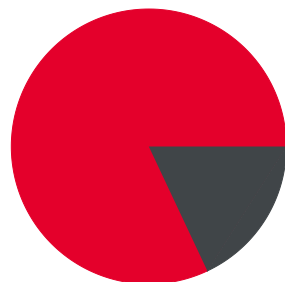
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Selsbakkhøgda volleybane	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Rydningen, ballplass	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
EasyFit Byåsen	18 min	🚶
3T-Byåsen	24 min	🚶

Boligmasse

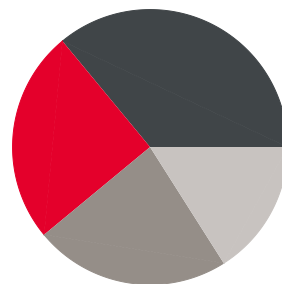


82% enebolig
18% annet

Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	10 min	🚗
Vitusapotek Hallset Hage	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
36% 6-12 år
23% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



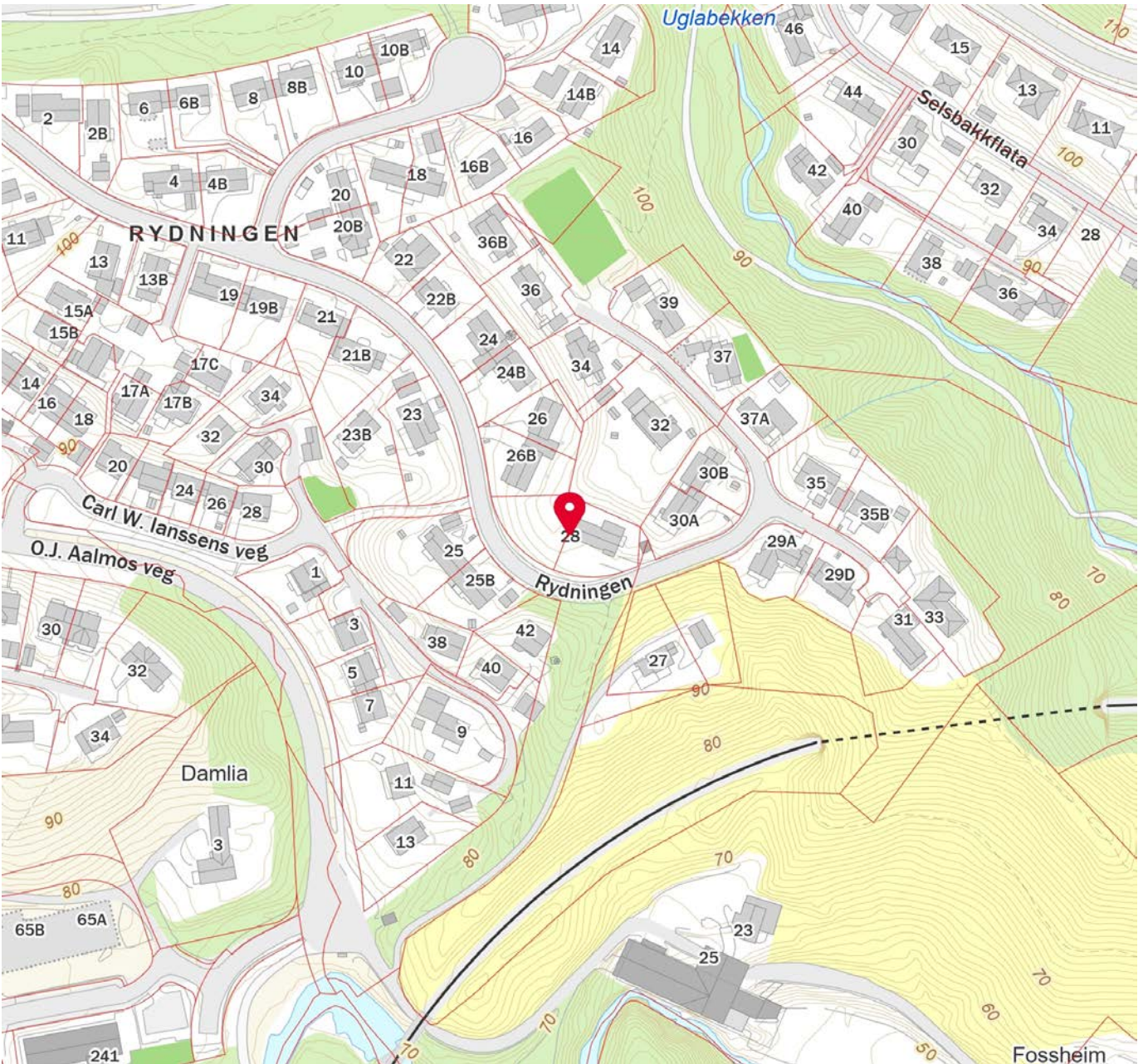
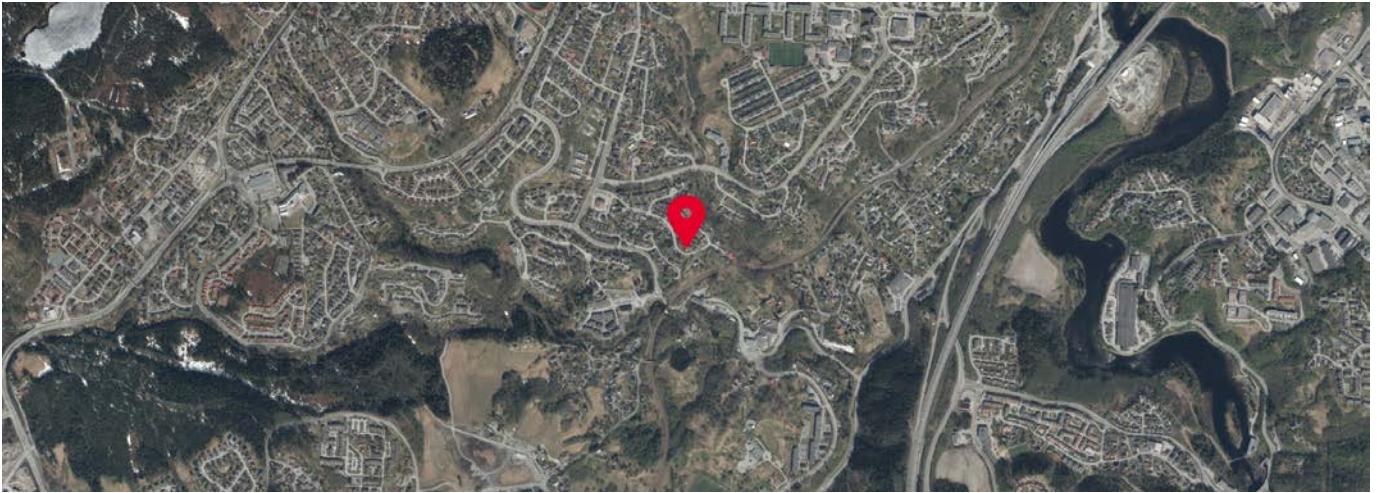
0%

47%

Rydningen/Olav Nygards veg
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024

REGULERINGSBESTEMMELSER

I tilknytning til reguleringsplan for deler av eiendommens Rydningen - Kystad nedre - Selsbakk Nordre og Øvre m.fl. i Trondheim kommune.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal bestå dels av frittliggende våningshus og av rekkehus. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 3.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget tilsier det.

Gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng skal ikke overskride 3,0 m, hvor det er sokkeletasje 5,5 m.

§ 4.

Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må ikke overstige 30°.

Det tillates ikke oppført hus med knestokk.

§ 5.

Bygningsrådet kan tillate 2 våningshus, eventuelt sammenkoblet med garasjer på samme tomt når disse planlegges som en enhet.

§ 6.

På situasjonskartet skal det anvises plass for 1 garasje pr. leilighet selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med våningshuset. I forbindelse med garasjen skal det være oppstillingsplass for bilen på egen grunn. Garasjen skal bygges i sammenheng med våningshuset. Hvor det av terrengmessige grunner er vanskelig med en slik ordning eller hvor anderledes er bestemt i planen, kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje.

§ 7.

Husenes farger og utvendig materialbehandling samt eventuelle gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet

§ 8.

På situasjonskartet skal det inntegnes planering, tørkeplasser, plass for søppelspann etc.

§ 9.

Gjerde eller annen innhegning må ikke ha større høyde enn 80 cm. I frisisiktsområdene for gatekryssene tillates ikke beplantninger i over 1 meters høyde. Hvor vegkryss ligger i skjæring, skal frisisiktsområdene nedplaneres til en høyde som ikke overstiger 1 meter.

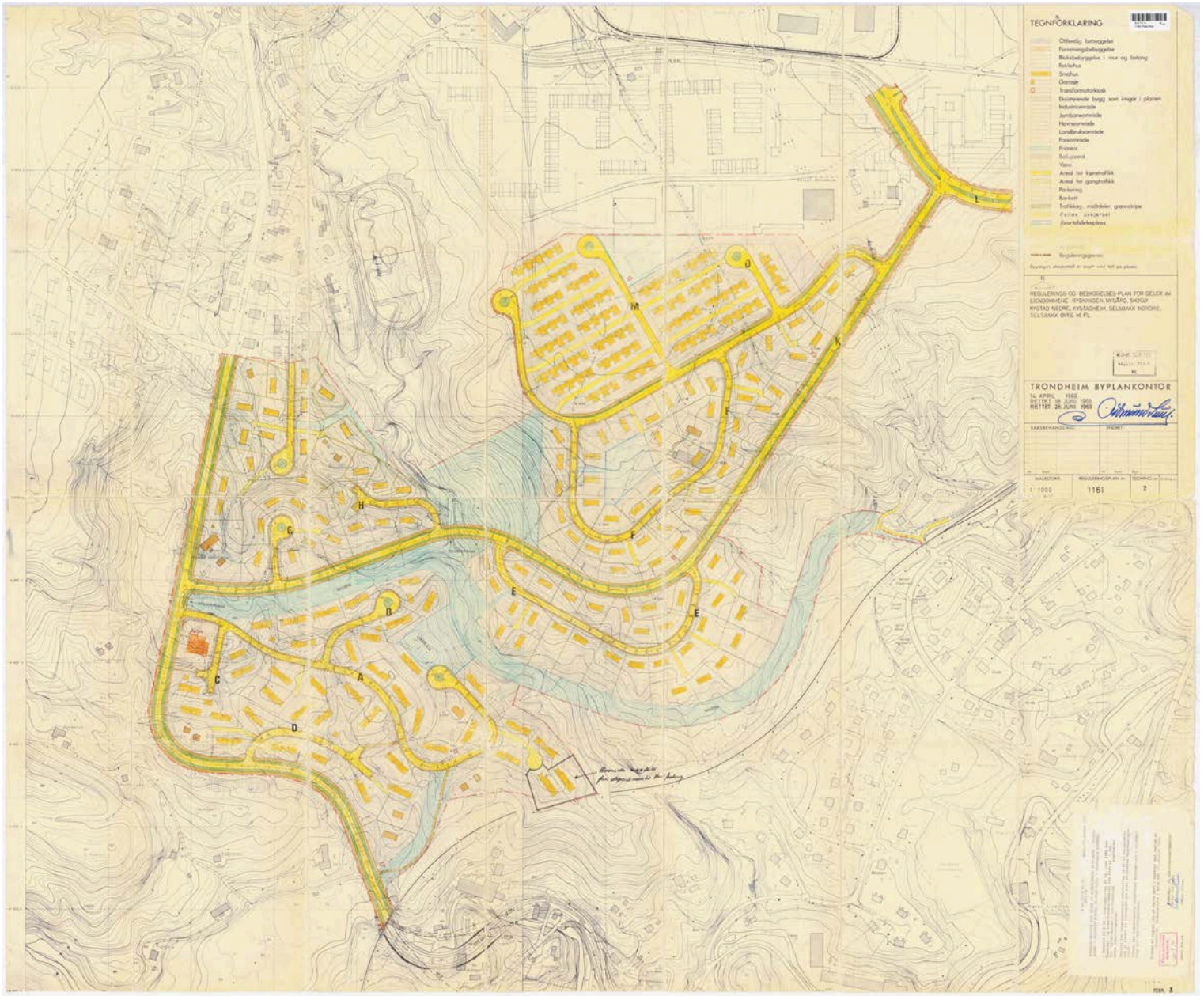
§ 10.

Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn vist på planen.

§ 11.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---oooOooo---



TEGNFØRKLARING

- Østveig, løstegget
- Forsengeløstegget
- Bakkeløstegget i rødt og løstegget
- Riksløst
- Småhus
- Garage
- Transformatorstasjon
- Bestemte bygg som er angitt i planen
- Industriområde
- Jordbruksområde
- Hytteområde
- Landskapsområde
- Frastrømsområde
- Frøst
- Revolusjon
- Vann
- Årsel for spesialtiltak
- Årsel for gjenutvikling
- Parkering
- Skiatt
- Trafikk, møbiler, gjenstander
- Felles skolestue
- Kvartalskafé

Reguleringsgrense

Bygninger, utrustning og anlegg som er angitt i planen

II

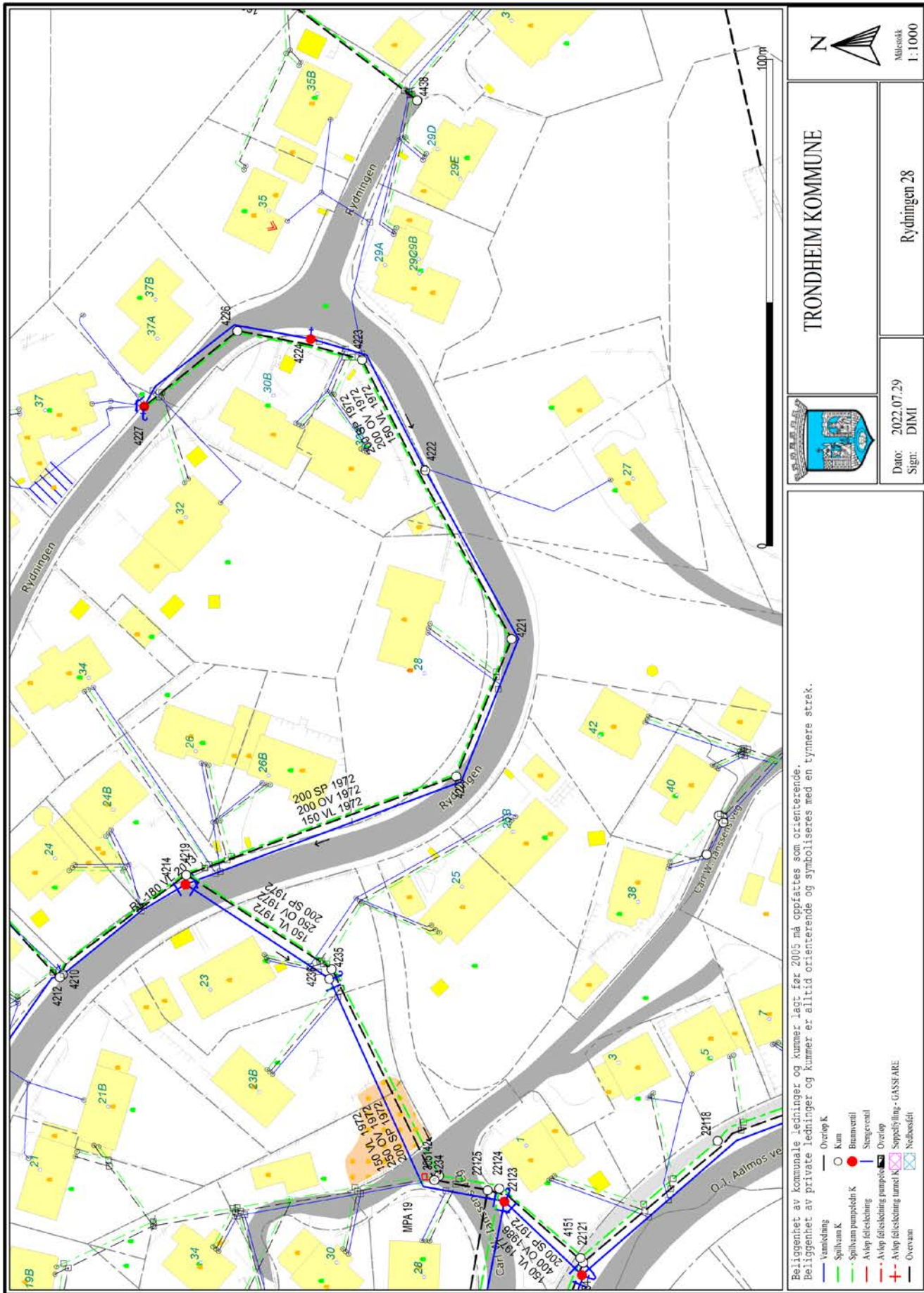
REGULERINGS OG BEHOVSGRANSER PLAN FOR DELER AV
 LINDHEIMEN, TRONDHEIM, MIDT-ØST
 BYPLANKONTOR, AVSKEDSBEHANDLING, SELVÅRNING, 1963

KONTOR: TRONDHEIM
 1161

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
 15. APRIL 1963
 1963
 RETTET 26. JUNI 1963

Christmann

1:1000 1161 2



Adresse: Rydningen 28

Eier: K. Olsen

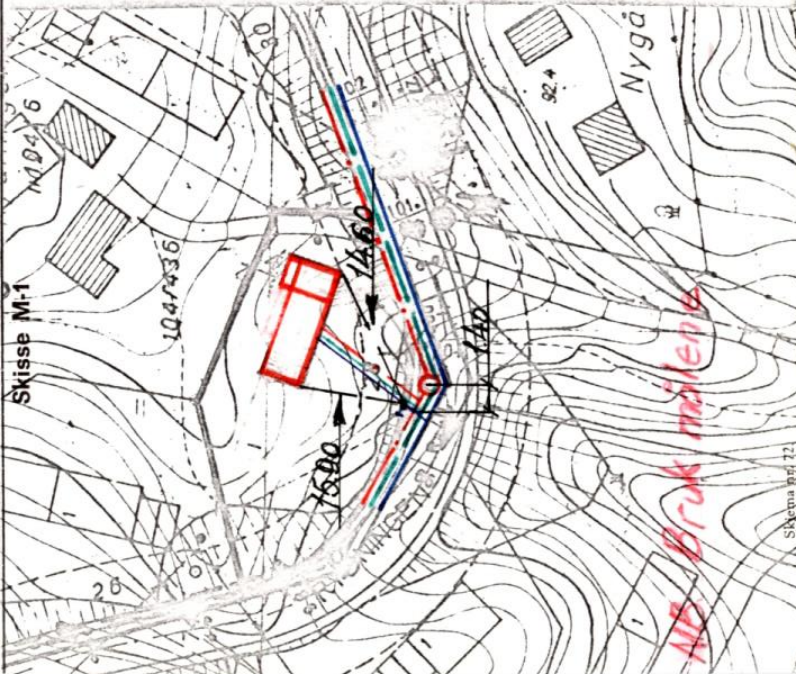
K.

Løpenr.:

Adresse:

Sanitærmelding nr.:

Vannmelding nr.:



Vann innlagt 1 15 1976 v/ K. Hørgshagen

Rørdimensjon og materiale 1" CU

Vannmåler:

Kloakk innlagt 1 15 1976 v/ K. Hørgshagen

Dimensjon — Materiale: sp.v.-o.v. 5" sem.

Tilknytning til Hovedkloakk i:

Installasjoner: W. C. Bad

Andre installasjoner:

Grener (v-sp.v.-o.v.) utlagt i T.I.V's regi.

Utvidelser og fornyelser: Se bakside.



Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 104	Bnr: 2366	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:1000





Fredrik Olsen

Rydningen 28
7027 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Monica Aas Farbu

Saksnummer
DELE-22/83107
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
07.11.2023

Rydningen 28, godkjent opprettelse av eiendom

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 104/587/0/0
Innsender: PEAK ARKITEKTER AS
Hjemmelshaver: Fredrik Olsen
Hjemmelshaver: Renate Malène Sørensen

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner opprettelse av ny grunneiendom på omtrent 620 m² fra gnr/bnr 104/587. Den nye matrikkelenheten skal brukes til boligformål.

Eiendomsdannelsen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune og datert 02.11.2023.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav m og 26-1.

Byggesakskontoret godkjenner avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Mindre justeringer av delegrensen på grunn av terrengmessige eller andre forhold kan gjøres under oppmålingsforretningen.

Følgende avtaler om rettigheter og plikter må tinglyses samtidig som den nye matrikkelenheten opprettes:

- Rett til å vedlikeholde bebyggelse nær felles eiendomsgrense fra naboens eiendom
- Eventuelt: Rett til å legge, ha liggende, koble seg til, bruke og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger på naboens eiendom

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkens gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Rydningen 28, vedtakskart

Kopimottaker: ENHET FOR KART OG ARKITEKTUR
PEAK ARKITEKTER AS
TRONDHEIM BYDRIFT

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.06.2023. Søknaden er komplettert 13.09.2023 (geoteknisk rapport og tilbakemelding om uterom), 16.10.2023 (revidert avkjørsel) og 02.11.2023 (fullmakt).

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

De som er nevnt i matrikkellova § 9, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom m.m., jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd. Søknaden har underskrift av fullmaktshaver PEAK Arkitekter AS for hjemmelshaverne Fredrik Olsen og Renate Sørensen.

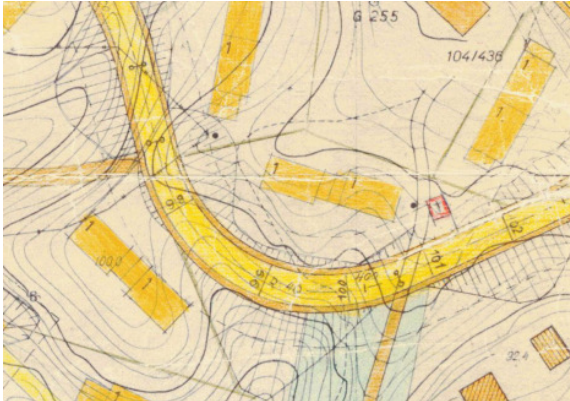
Søknaden gjelder:

- opprettelse av ny grunneiendom. Opprettelsen er ikke i strid med plan- og bygningsloven eller reguleringsplan.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse og ligger i ytre sone.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r1161 – *Deler av eiendommen Rydningen, Skogly, Kystad Nedre, Kystadheimen, Selsbakk Nordre, Selsbakk Øvre m.fl.*, stadfestet 23.01.1970. Eiendommen er regulert til bolig.



Illustrasjon: kartutsnitt fra reguleringsplanen

Delingen er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser.

Reguleringsplan r1161 har ingen bestemmelse om tomtegrenser. Vi finner derfor at inntegnede tomtegrenser i reguleringsplankartet ikke er juridisk bindende. Det er dermed ikke behov for å behandle dispensasjon fra regulerte tomtegrenser.

Vurdering av søknaden

Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Når søknaden er fullstendig skal kommunen gi tillatelse, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

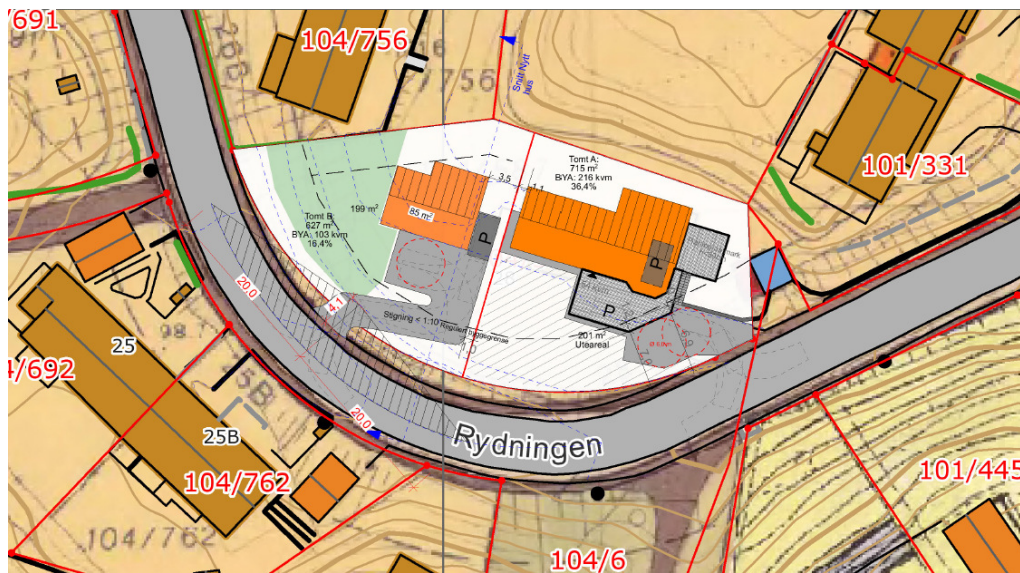
I KPA sine bestemmelser § 30.1 heter det: "Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og

forurensning.”

I KPA § 30.5 er uteromskravet 70m^2 pr. boenhet ved søknad om nye småhus i eksisterende boligbebyggelse.

I KPA § 14.1 heter det: ”Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensningen.” Eiendommen ligger i ytre sone, så minimumskravet er 1,2 bil og 2 sykler pr. boenhet.

Søker har vist at det er plass til en bolig på den nye eiendommen, og at kravene til uterom og parkering oppfylles både på ny og gjenværende parsell.



Illustrasjon: situasjonskart med delelinje, adkomst, parkering, uterom og stipulert bebyggelse

Topografi, grunnforhold og bebyggbarhet:

Ny parsell har skrånende terreng og ny bebyggelse må tilpasses dette.

Når det gjelder grunnforhold så ligger eiendommen under marin grense og i kvikkleireområde «Rydningen 204» med middels faregrad. Søker har derfor innhentet en geoteknisk vurdering utført av et kvalifisert foretak som konkluderer med at tomten er bebyggbar.

Det vil være nødvendig med ansvarsrett for geoteknikk i byggesaken for å sikre tilstrekkelig stabilitet under utbygging og etter ferdig tiltak.

Utdrag fra geoteknisk rapport:

Geotekniske vurderinger

Den planlagte utbyggingen ligger innenfor en registrert faresone for kvikkleire og stabilitetsvurderinger skal da ta utgangspunkt i retningslinjene i NVE's veileder for inngrep i områder med kvikkleire og sprøbruddsmateriale /4/. I det aktuelle tilfellet vurderes dette å være et K3-tiltak.

Undersøkelsen har vist at grunnforholdene i området er generelt relativt gode med antatt fast til meget fast leire under et øvre lag med tørrskorpeleire. Det er ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i de gjennomførte undersøkelsene. Den planlagte utbyggingen innebærer begrenset utgraving og oppfylling og det er ikke vurdert å være fare for områdestabilitet relatert til større dyperegående glidninger. Det er ikke vurdert å være fare for at den aktuelle tomte kan berøres fra skredmasser utløst utenfor tiltaksområdet og det er heller ikke vurdert at det er fare for at et evt kvikkleireskred utløst utenfor området kan bre seg inn på den aktuelle tomte. Det er på denne bakgrunn vurdert at områdestabilitet ikke trenger vurderes nærmere for det aktuelle tiltaket.

Den planlagte utbyggingen innebærer begrenset inngrep og selve bygget er en relativt lett konstruksjon som ikke vil medføre større belastninger på terrenget. Den planlagte utbyggingen kan gjennomføres forutsatt at graving og oppfylling ivaretar lokal stabilitet. Bygget kan fundamenteres direkte i originale løsmasser.

Større utgravinger eller oppfyllinger (høyere enn 1,5m) må ikke gjøres uten at det er gjort egne geotekniske vurderinger da det kan medføre utfordringer knyttet til stabilitet og setninger for bygg og installasjoner. Utgraving eller oppfylling nær eksisterende bygg kan medføre deformasjoner og skade og må ikke gjøres uten at det er gjort en geoteknisk vurdering. Det må sørges for god overflateavrenning og fundamenteringen må utføres til frostfri dybde eller frostisoleres.

Avkjørsel:

Det godkjennes ny avkjørsel fra kommunal veg Rydningen til ny parsell etter Vegloven § 40. Trafikksikkerhet og sikt er vurdert som tilfredsstillende. Avkjørselen skal ha en bredde på 4 meter og ligge mest mulig vinkelrett på offentlig veg. Opparbeidelsen skal gjøres i samråd med Trondheim bydrift, avdeling for veg.

Offentlige vann- og avløpsledninger ligger tilgjengelig i offentlig veggrunn inntil den nye parsellen.

Avtaler

Forpliktende avtaler om rett til bruk og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger samt rett til å ha bebyggelse liggende nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensa og vedlikehold av bebyggelsen er opprettet og ligger ved søknaden.

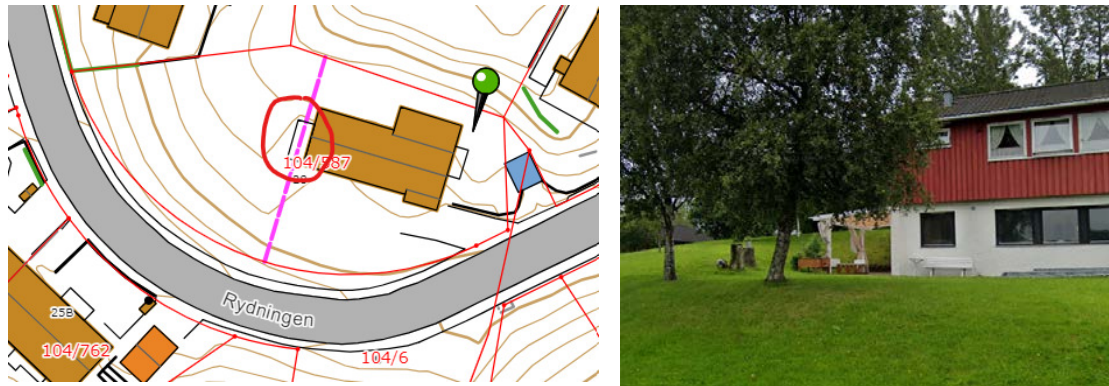
Bebyggelse

Plassering, høyde og volum for bebyggelse er ikke vurdert i denne behandlingen. Bebyggelsen vil bli vurdert i byggesaken.

Vilkår

Kartinformasjon viser at den nye eiendomsgrensen er lagt gjennom et takoverbygg vest på eksisterende enebolig. Vi forutsetter i delevedtaket at dette takoverbygget skal rives og setter

som vilkår at det skal være utført før oppmålingsforretningen kan gjennomføres. Det foreligger erklæring på at nærmeste bygningsdel på eksisterende bolig ligger 1,1 meter fra ny eiendomsgrense.



Illustrasjon: kartutsnitt og bilde som viser takoverbygg som må rives pga. ny eiendomsgrense

På bakgrunn av vurderingen over **godkjenner** Byggesakskontoret søknaden.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av saks kostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for saks kostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240105
Vår referanse: 3558771/24695124
Bestilling: C3 2024-08-20 84

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1132051	200	22.2.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	104	587	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240105
Vår referanse: 3558769/24695114
Bestilling: C3 2024-08-20 88

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1132051	200	22.2.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	104	587	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Dobbel

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Saks nr: 23/24105

 Dokumentet returneres:
 Trondheim kommune,
 Kart og arkitektur
 Org.nr. 942 110 464

 Doknr: 1132051 Tinglyst: 22.02.2024
 STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(-e) av gnr/bnr 104/587 og eier(-e) av gnr/bnr 104/2366 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer.

Eier(-e) av gnr/bnr 104/2366 gir eier(-e) av gnr/bnr 104/587 rett til nødvendig vedlikehold av bygningsmasse som ligger inntil felles grense, fra sin eiendom.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak DELE-22/83107 i Trondheim kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 942 110 464.

Gnr//Bnr	Hjemmelshaver(e)	F.nr. / org.nr.	Underskrift
104/587 og 104/2366	Fredrik Olsen	300398 [redacted]	Fredrik Olsen
104/587 og 104/2366	Renate Malén Sørensen	131093 [redacted]	Renate M. Sørensen

Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur

19/2-24 [signature]

AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240105
Vår referanse: 3558770/24695119
Bestilling: C3 2024-08-20 85

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1132036	200	22.2.2024	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	104	587	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfalle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 734 390
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing				
Organisasjonsnr	Navn			
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE			
Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM				
Rekvirent(er) av forretning				
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Utlit hjemmelshaver: NEI
300398	OLSEN FREDRIK	H0101	Rydningen 28, 7027 TRONDHEIM	
131093	SØRENSEN RENATE MALÉN	H0101	Rydningen 28, 7027 TRONDHEIM	
Avgivereiendom(mer)				
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	
5001	104	587		
Ny matrikkelenhhet				
Knr	Gnr	Bnr		
5001	104	2366		

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1132036 Tinglyst: 22.02.2024
 STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekrefetes
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 19/2-24 *[Signature]*

AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240105
Vår referanse: 3558767/24695104
Bestilling: C3 2024-08-20 86

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15308	107	16.11.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	104	587	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stampet b. 5,-

DAABOK NR.	DAABOK FØI
15308	16.11.72
TRONDHEIM BYSKRIVELSEMÆTE	

ERKLÆRING

Det erklæres at vi ikke vil bebygge eller overdra til ny eier vår eiendom

gnr. 104, bnr. 588, "Kydningen gt. A nr. 20"

før det til Trondheim kommune er betalt grunneiertilskudd for gate med kloakk og grunneiertilskudd til renseanlegg. Verdi kr. 29.800.--.

Videre erklæres at vi av eiendommen uten erstatning avstår grunn til den regulerte boliggate med nødvendige skråninger.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 16.11.1972

Reidar Skrogstad (s.)

Reidar Skrogstad

Lillian Olsen (s.)

Lillian Skrogstad
Olsen

Verdi kr. 500.--

Trondheim Kommune
Teknisk rådmann
Egil Haugan (s.)
bem.

*Det bekræftes at enkelte saker
brutto skal legges ut til off.
begrunn.*

*Tr. komm., den 20. 11. 1972
f. teknisk rådmann
Egil Haugan*

B.

AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240105
Vår referanse: 3558768/24695109
Bestilling: C3 2024-08-20 87

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3792	107	11.3.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	104	587	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOK NR.	DAGBOK FØRT
03792	11.3.74
TRONDHEIM BYSKRIVERENBETE	



ERKLÆRING

Vi gir herved vårt samtykke i at Kristofer Eggen
kan bebygge sin tomt, Rydningen 26, inntil 2 meter.
fra vår eiendom, Rydningen 28. gnr 104/582
849

Trondheim, den 6/3-74.

Knut Olsen
Lillian Olsen
Olhygg Skrogstad.

Φ

-  EiendomsGrense
-  Ny eiendomsgrense

Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM 32
Høydereferanse: NN2000

0 4 8 12 16 20 m MÅLESTOKK 1:500



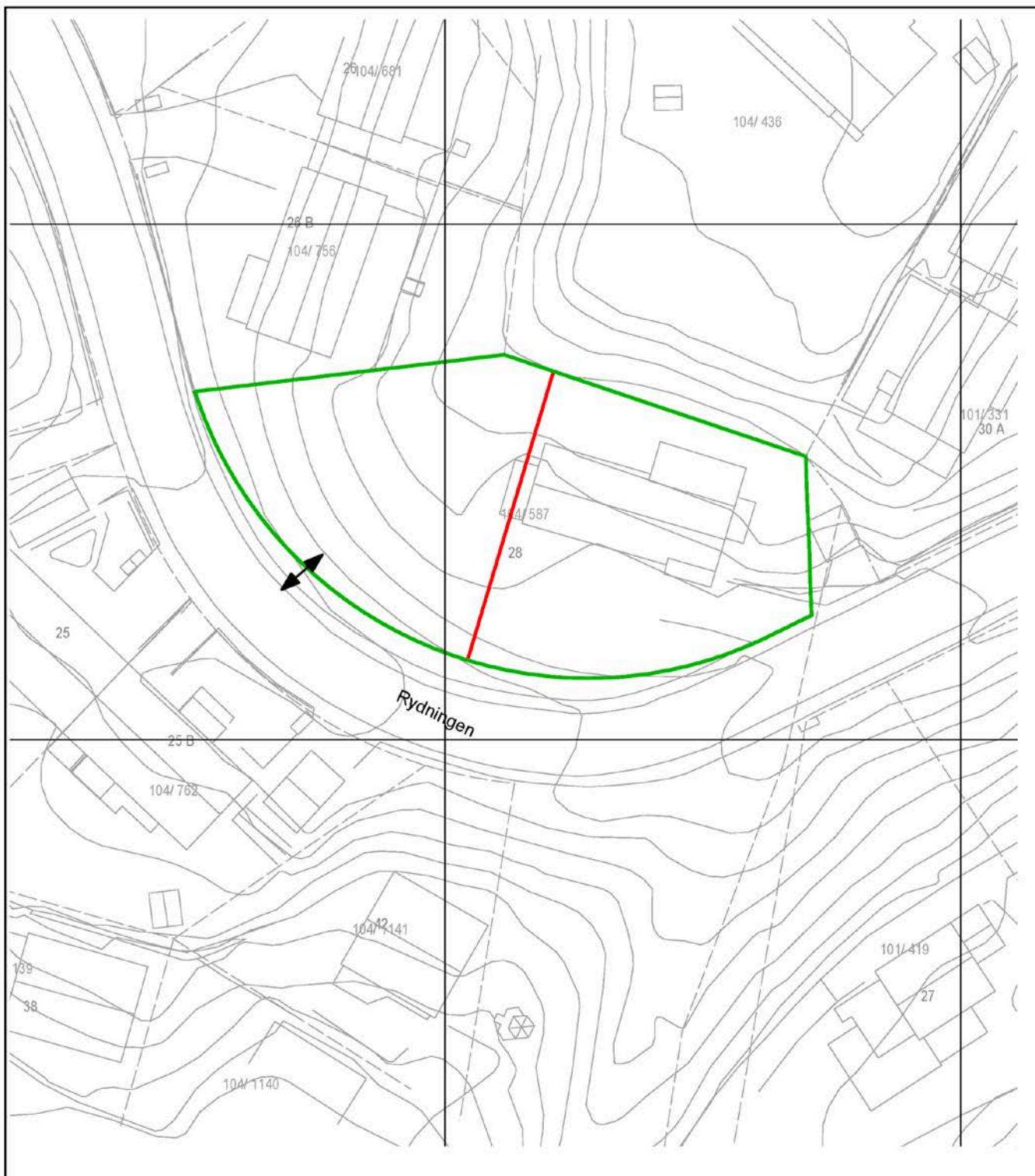
KOMMUNENS SAKSNR: DELE 22/83107

KARTDATO: 02.11.2023

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret



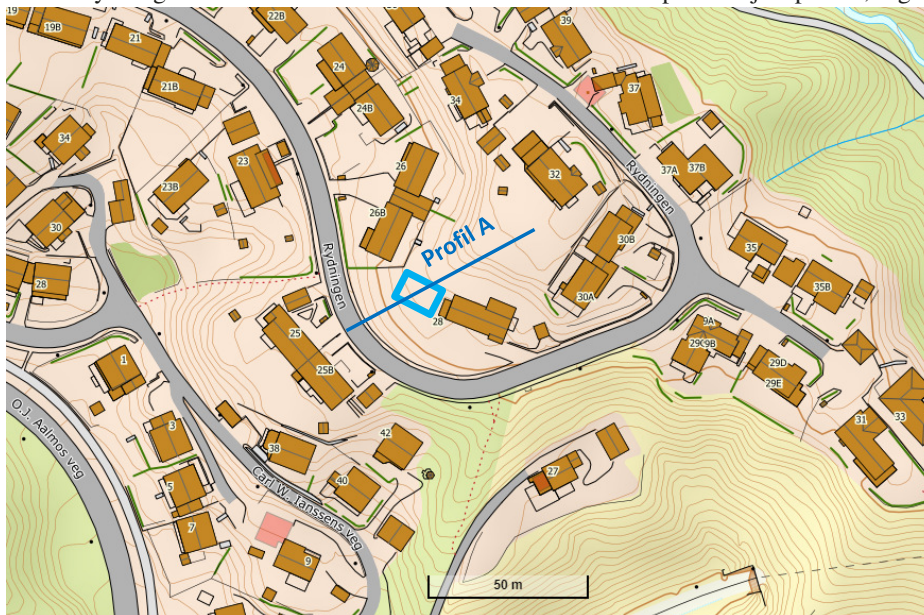
Rydningen 28



Notat	PROSJEKTNUMMER: 1349	PROSJEKT: Rydningen 28, Trondheim, Nybygg
FORFATTER: Sujie Li	<i>Li Sujie</i>	DATO: 2023-01-17
KONTROLL: Arnstein Watn	Watn Arnstein <small>Digitally signed by Watn Arnstein DN: cn=Watn Arnstein Date: 2023.01.18 10:04:36 +01'00'</small>	DATO: 2023-01-18
OPPDRAGSGIVER: PEAK Arkitekter v/ Mikal Skodjereite	REFERANSE:	GRADERING: Åpen

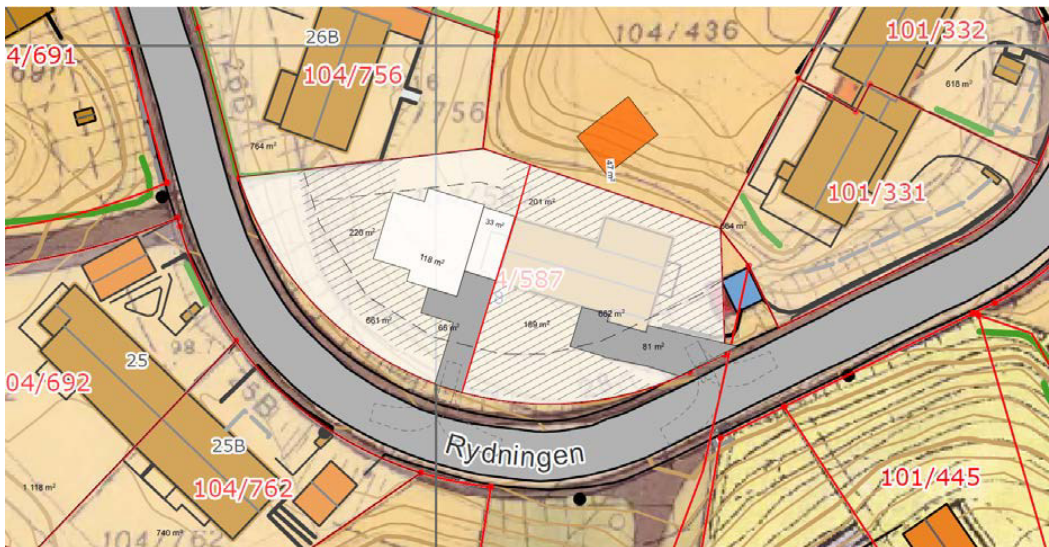
Bakgrunn

WatnConsult AS er bedt om å foreta en geoteknisk vurdering i forbindelse med fradeling av eiendommen Rydningen 28 i Trondheim. Det aktuelle området er vist på situasjonsplanen, Figur 1.



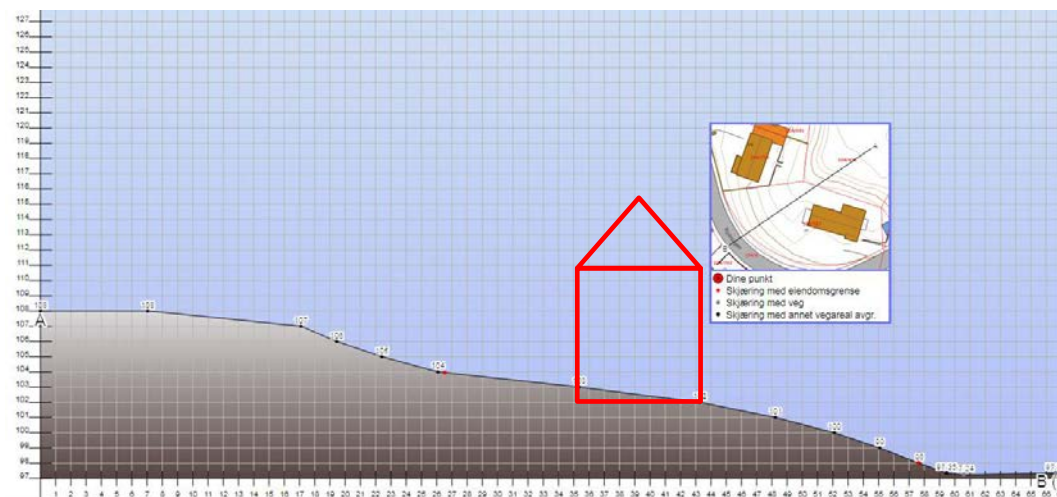
Figur 1 Oversiktskart over aktuelt området. Kilde: norgeskart.no

Det er planlagt en fradeling fra eksisterende tomt for oppføring av et nybygg, planlagt fradeling er vist i Figur 2.



Figur 2 Planlagt fradeling av tomt for oppføring av nybygg

Tomten faller av fra nord-øst mot syd-vest. Rett syd-vest for tomten ligger terrenget på ca. Kote 102. Nord-øst for tomten stiger terrenget opp fra kote 103 til 108. Terrenganalysen viser at helningen fra toppen til planområdet er ca. 1:7. Gjennomsnittlig helning fra toppen ned til veien er ca. 1:5.5. Terrengprofil gjennom tomten med omtrentlig plassering av planlagt nybygg er vist i Figur 3.

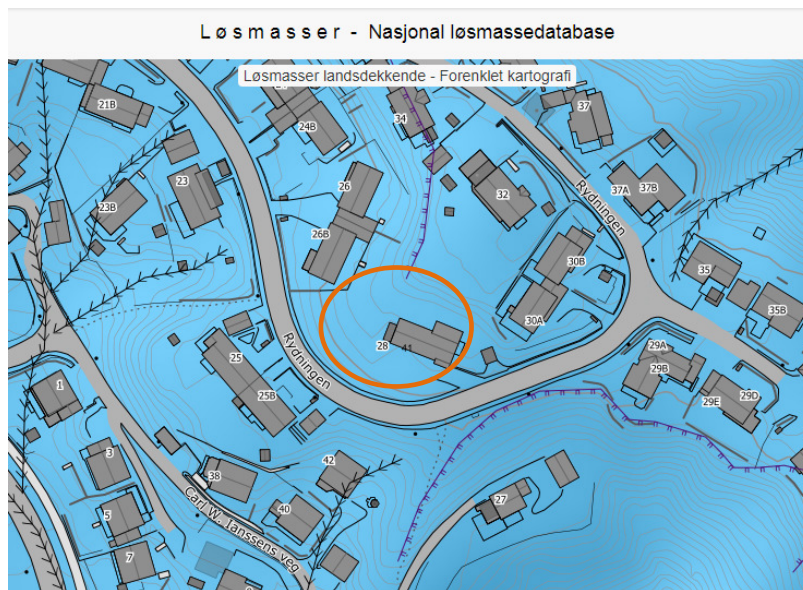


Figur 3 Høydeprofil for profil A

WatnConsult er bedt om å gjøre en geoteknisk vurdering av bebyggbarhet av området for regulering av tomta. Vår vurdering er avgrenset til en geoteknisk vurdering av bebyggbarheten mht stabilitet og fundamentering og omfatter ikke andre problemstillinger knyttet til utbyggingen.

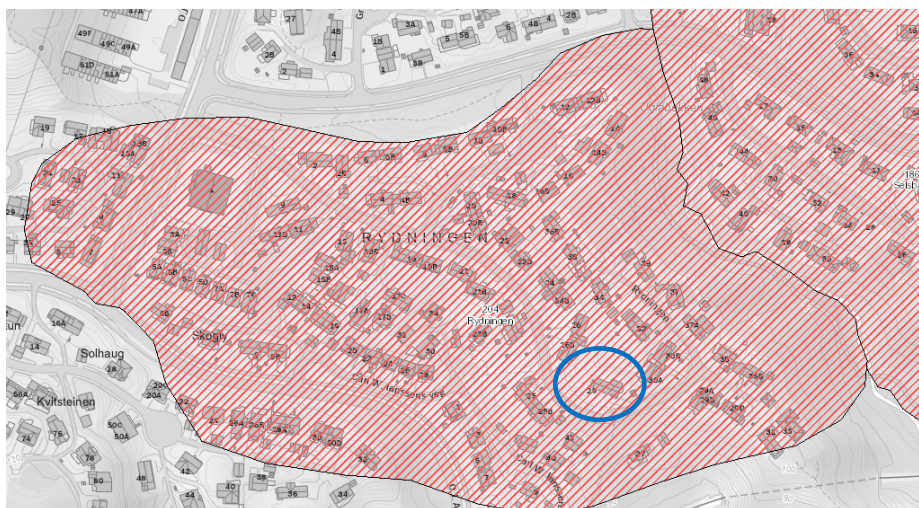
Grunnforhold

NGU sitt løsmassekart /1/ viser at området for tiltak ligger i et område der løsmassene er markert som tykk hav- og fjordavsetning, Figur 4.



Figur 4 NGU løsmassekart /1/

Den aktuelle tomten ligger i en registrert faresone for kvikkleire (204 Rydningen), Figur 5 /2/.



Figur 5 NVE faresonekart for kvikkleire /2/

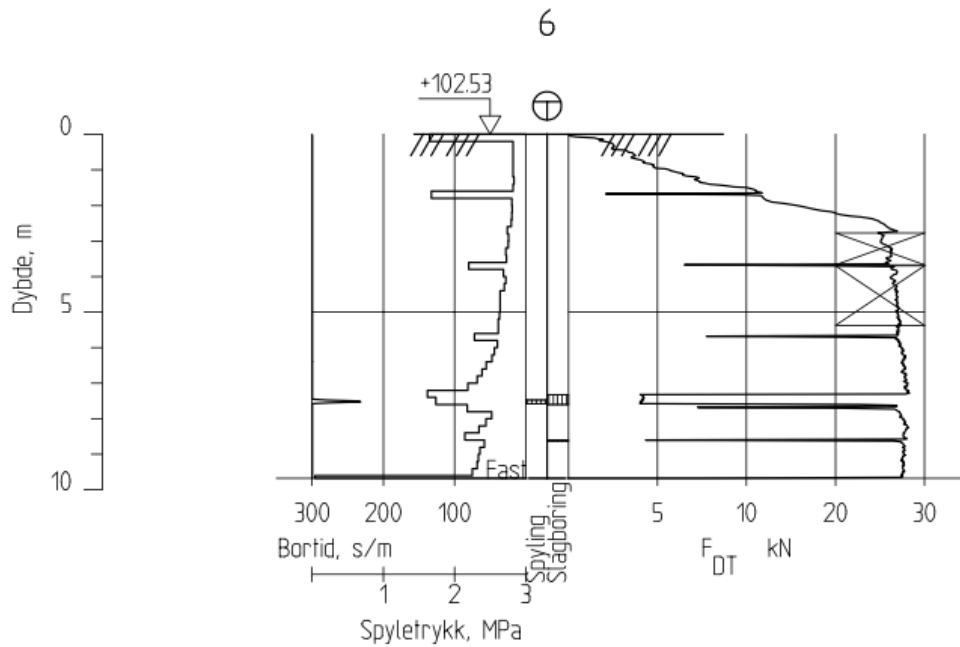
Faresone Rydningen er klassifisert med faregrad middels, konsekvens meget alvorlig og er i risikoklasse 4.

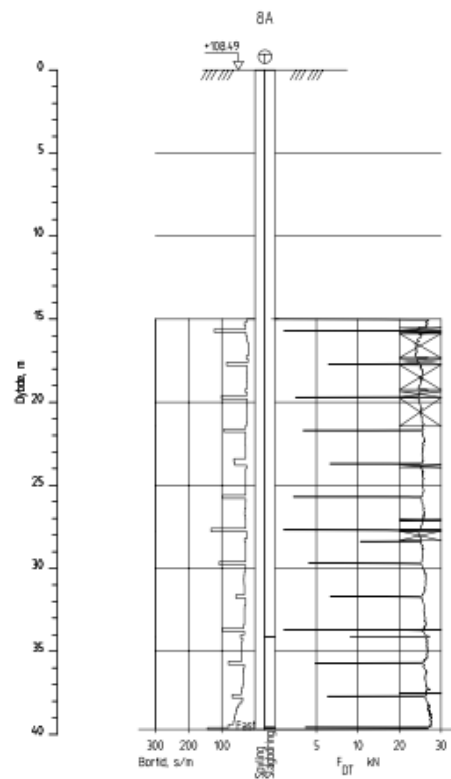
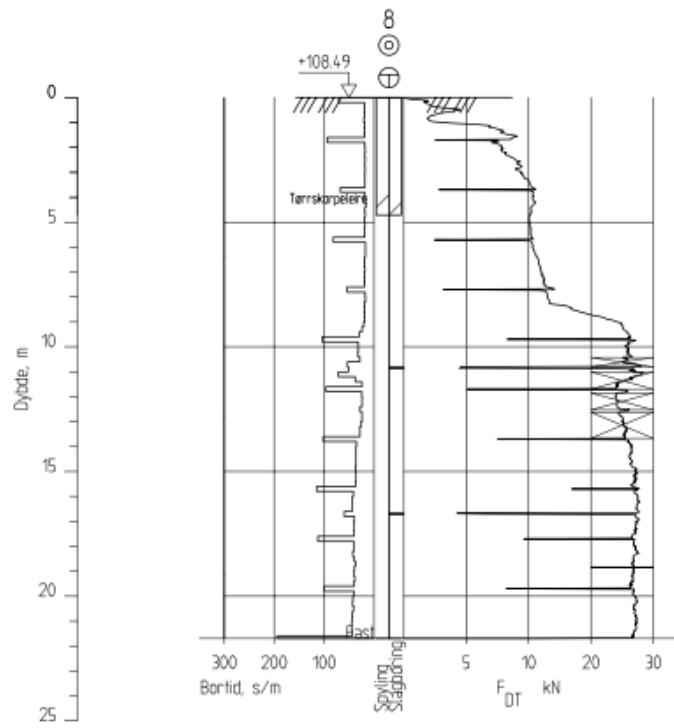
Det er gjennomført grunnundersøkelser i tilknytning til Rydningen kvikkleiresone fra Geoteknisk avdeling i Trondheim kommune i det aktuelle området /5/. De nærmeste borpunktene er vist i Figur 5.



Figur 5 Plassering av borpunkter nær tometen

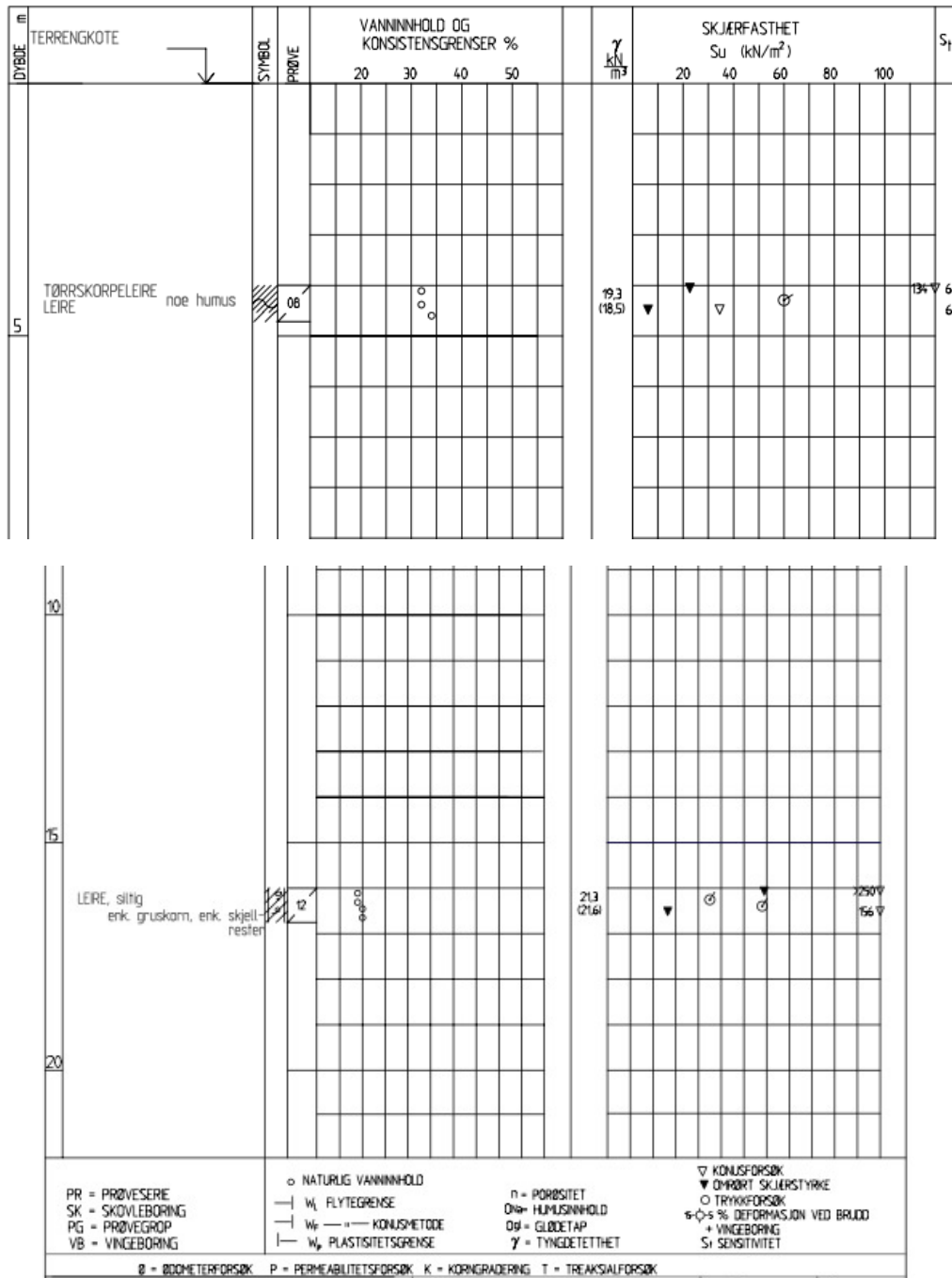
Borhull 6 er i området for den planlagte bygningen, mens punkt 8 ligger på toppen av skråningen ca 35m fra planlagt bygg. Resultat fra sonderingene er vist i Figur 6.





Figur 6 Resultat sonderboring /5/

Resultatene fra grunnundersøkelsen viser at punkt 6 og 8 består grunnen av tørrskorpeleire med 2-6 m mektighet over meget fast grunn. Sonderinger i punkt 6 og 8 er avsluttet mot fast grunn henholdsvis 9 og 12 meter under terrenget. I punkt 8A ble det forboret ca. 15 m med opptak av prøver fra løsmassene for å se om det kunne være lag med mindre fasthet i dybden. Resultat fra prøvetakingene er vist i Figur 7.



Figur 7 Resultat fra prøvetaking av løsmassene i punkt 8 /5/

Resultat av grunnundersøkelsene tilsier at løsmassene består av faste masser, tørrskorpeleire og fast leire med overgang til meget faste masser i dybden. Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmaterialer på utbyggingsområdet.

Geotekniske vurderinger

Den planlagte utbyggingen ligger innenfor en registrert faresone for kvikkleire og stabilitetsvurderinger skal da ta utgangspunkt i retningslinjene i NVE's veileder for inngrep i områder med kvikkleire og sprøbruddsmaterialer /4/. I det aktuelle tilfellet vurderes dette å være et K3-tiltak.

Undersøkelsen har vist at grunnforholdene i området er generelt relativt gode med antatt fast til meget fast leire under et øvre lag med tørrskorpeleire. Det er ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddsmaterialer i de gjennomførte undersøkelsene. Den planlagte utbyggingen innebærer begrenset utgraving og oppfylling og det er ikke vurdert å være fare for områdestabilitet relatert til større dyperegående glidninger. Det er ikke vurdert å være fare for at den aktuelle tomten kan berøres fra skredmasser utløst utenfor tiltaksområdet og det er heller ikke vurdert at det er fare for at et evt kvikkleireskred utløst utenfor området kan bre seg inn på den aktuelle tomten. Det er på denne bakgrunn vurdert at områdestabilitet ikke trenger vurderes nærmere for det aktuelle tiltaket.

Den planlagte utbyggingen innebærer begrenset inngrep og selve bygget er en relativt lett konstruksjon som ikke vil medføre større belastninger på terrenget. Den planlagte utbyggingen kan gjennomføres forutsatt at graving og oppfylling ivaretar lokal stabilitet. Bygget kan fundamenteres direkte i originale løsmasser.

Større utgravinger eller oppfyllinger (høyere enn 1,5m) må ikke gjøres uten at det er gjort egne geotekniske vurderinger da det kan medføre utfordringer knyttet til stabilitet og setninger for bygg og installasjoner. Utgraving eller oppfylling nær eksisterende bygg kan medføre deformasjoner og skade og må ikke gjøres uten at det er gjort en geoteknisk vurdering. Det må sørges for god overflateavrenning og fundamenteringen må utføres til frostfri dybde eller frostisoleres.

Midlertidige utgravinger med dybde mindre enn 1,5m kan gjøres med graveskråning 1:1. Utgravinger til større dybde må vurderes spesielt. Permanente skjæringer utføres med maksimal helning 1:2 for å unngå erosjon og overflateglidninger.

Grunnarbeider medfører generelt en risiko for setninger og potensielle skader på nabobebyggelse og infrastruktur i tettbebygd strøk. Iht. NS8141 anbefales det at nabobygg innenfor en avstand på 50 m fra anleggsstedet vanligvis skal besiktiges før byggestart.

Rapporten er kun gyldig for byggbarhetsvurdering og må ikke brukes videre i rådgivings- og prosjekteringssammenheng uten geoteknisk kompetanse.

Referanser

- /1/ NGU løsmassekart http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/
- /2/ NVE Faresonekart kvikkleire: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>
- /3/ NGU: Nasjonal database for grunnundersøkelser: <https://geo.ngu.no/kart/nadag-avansert/>
- /4/ NVE (2020): NVE 1/2019 Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred

/5/ Trondheim Kommune (2015): 1633-rev.01 Rydningen kvikkleiresone.

/6/ Trondheim Kommune (2017): R.1633-4 Rydningen kvikkleiresone, supplerende grunnundersøkelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rettt 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


Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rydningen 28B
7027 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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