



aktiv.

Johan Tillers vei 17A, 7072 HEIMDAL

**Flat boligtomt sentralt på Heimdal
| Tomt på 465m² | Solrikt |**

Innhold

| | |
|---|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Rammetillatelse | 20 |
| Byggetegninger | 27 |
| Reguleringsbestemmelser | 36 |
| Reguleringskart | 37 |
| Basiskart med stikkledninger og tiltak | 38 |
| Reguleringskart - R12 | 40 |
| Svar på søknad om teknisk plangodkjenning av VA-anlegg .. | 41 |
| Budskjema | 52 |

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.2 m²

Beliggenhet

Tomten ligger i et fint og sentralt område på Heimdal i Trondheim. Med kort avstand til Brediablikk barnehage, samt Bredablikk barneskole, Åsheim ungdomskole og Heimdal Videregående skole. Bussholdeplassen er heller ikke langt unna. Området har andre fasiliteter å by på som idrettsanlegg, skøytebane, svømmehall, lekeplass og flotte tur- og friluftsområder. Det er heller ikke langt til Hestsjøen som byr på gode bademuligheter med badebrygge, stupettårn og grillplass. Din nærmeste dagligvare blir Coop Prix og Rema 1000, samt Midt-Norges største kjøpesenter City Syd som har en rekke servicetilbud og et godt utvalg av butikker. Bilturen inn til Trondheim sentrum tar heller ikke lang tid, og man kan regne med å være i sentrum på ca 10 min.

Adkomst

Ta Erling Skakkens Gate til Prinsens Gate. Følg veien i 350 meter inn på Elgeseter Gate. Kjør rett frem og inn på E6. Følg E6 i 8,2 km. Ta av til Vestre Rosten, følg så veien frem

Johan Tillers Vei. Etter 1,5 km tar du til høyre, du har da tomten på venstre side.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 980 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene som er fremlagt megler ligger på 261,- per mnd, som tilsvarer 3 132,- i året. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter kan avvike fra en termin til en annen. Vi gjør oppmerksom på at kostnader vedr. kommunale avgifter for vann, avløpt og eventuelt feiing vil tilkomme etter tilkobling av dette.

Info eiendomsskatt

Beregnet eiendomsskatt på eiendommen ligger på kr 3 134.

Formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke.

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 313, bruksnummer 624 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:

5001/313/624:

19.06.2014 - Dokumentnr: 498972 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:34

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:381

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Diverse påtegning

Endring av trase for VA- anlegg

19.06.2014 - Dokumentnr: 498972 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:34

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:354

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Diverse påtegning

Endring av trase for VA- anlegg

08.04.2024 - Dokumentnr: 1293380 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Heimdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 976 232 909

Elektronisk innsendt

19.06.2014 - Dokumentnr: 498905 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:313 Bnr:34

01.01.2018 - Dokumentnr: 163701 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:313 Bnr:624

19.06.2014 - Dokumentnr: 498972 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:34
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.2014 - Dokumentnr: 498972 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:313 Bnr:34
Rett til å føre opp ny bebyggelse inntil 3 m fra felles eiendomsgrense i sør og øst
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Vei, vann og avløp

Det er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er tinglyst adkomst rett over tomten til gnr. 313, bnr. 34. mot pliktig deltakelse i vedlikehold av felles adkomst.

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.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan 5001 r0012, blant annet til bolig.

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

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

Eventuelle pålegg om geotekniske undersøkelser og tiltak for å kunne bebygge tomten må dekkes av kjøper. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Relaterte planer:

r20120011 Sivert Thonstads vei 29, gnr/bnr. 316/55 m.fl. (27.2.2014)

R20120046 E6, Storler - Sentervegen (12.12.2013)

r20140025 Sandbakkvegen 2 og 4 (28.4.2016)

r20180003 Metrobuss strekningstiltak Sivert Thonstads vei (6.9.2018)

r0460a E6, Sandmoen - Tonstad (29.10.2009)

r1060b Breidablikk skole og idrettsområde (30.4.2009)

r1008 Kvenildvegen. Alf Johansens veg og Johan Tillers veg. Kvenildv. 43 og 45 (21.8.1967)

r1091a Området Arnt Forseths veg, krysset Arnt Forseths veg, Oppsynsmanns Eggens veg, endret tomtedeling. (4.3.1969)

r1091e Arnt Forseths veg 22, gnr.313/348 (14.11.1995)

r0012a Brøttemsvegen 36. (1.12.1981)

r0012ab Vestre Rosten 35 B, gnr. 315/389. (23.2.1988)

r0012ac Jarveien 27, gnr. 315/115. (16.3.1988)

r0012ad Lundamobakken 13, fradeling (2.5.1988)

r0012ag Brøttemsvegen 10, gnr. 313/20. (2.1.1989)

r0012ah Industriveien 62, gnr.313/378 Lidarheim. (14.7.1988)

r0012ai Jarveien 55, gnr. 315/178. (24.8.1988)

r0012aj Johan Tillers veg 20, gnr. 313/78. (9.9.1988)

r0012ak Anders Haarstads veg 11 A, gnr. 313/44. (25.4.1989)

r0012am Vestre Rosten 27 C, gnr.315/49, Heimdalsmyren, gnr.323/22, (12.12.1989)

r0012an Gabriel Vollans veg 8, gnr.313/360. (22.8.1989)

r0012ao Brøttemsvegen 16, gnr. 313/21. (19.3.1990)

r0012ap Jarveien 28, gnr.315/163. (27.6.1990)

r0012aq Jarveien 47, gnr.315/141. (6.8.1990)

r0012ar Kvenildveien 12, gnr. 313/137, 203 (5.12.1990)

r0012as Brøttemsvegen 16 C, gnr.313/474. (26.5.1992)

r0012at Brøttemsvegen 16 D, gnr.313/475. (26.5.1992)

r0012au Jarveien 35, gnr.315/122. (10.3.1992)

r0012av Jarveien 33, gnr.315/102 (17.11.1992)

r0012aw Vestre Rosten 10, gnr. 316/133 (3.1.1995)

r0012ax Toneveien 3, gnr.315/71 (17.2.1997)

r0012az Marcus Thranes vei 4, gnr. 316/128 (23.12.1997)

r0012b C.J. Hambros veg 16. Heimdalsmyren, Heimdal (27.4.1982)

r0012ba Arnt Forseths vei 5, gnr. 313/159 (26.1.2000)

r0012bb Jarveien 49, gnr. 315/521, 49B, gnr. 315/522, 51, gnr.315/170, 51B, gnr. 315/420 (1.9.2000)

r0012bd Idrettsveien 14, gnr. 316/10. (9.5.2001)

r0012be Jarveien 49A, gnr. 315/521 Jarveien 49B, gnr.315/522 Deling. (19.11.2001)

r0012æ Brøttemsvegen 18, gnr. 313/28. (8.6.1988)

r0012bf Sandbakkvegen 50, gnr.313/96. (19.10.2001)

r0012bg Kvenildveien 12b, gnr.313/137. (1.11.2001)

r0012bh Ole Øisangs vei 1. (8.11.2002)

r0012bj C.J. Hambros vei 17, 315/108 (7.10.2004)

r0012bk Sisikvegen 12, 315/245 (30.6.2006)

r0012bl Kvenildveien 9, gnr 323 bnr 75 (18.6.2008)

r0012bm Jarveien 22, gnr. 315 bnr. 174 (30.1.2008)

r0012bn Vestre Rosten 48, gnr 316 bnr 296 (9.7.2008)

r0012bo Jarveien 4, gnr 315 bnr 86 (9.10.2009)

r0012c Marcus Thranes veg 7, 316/126. Vangen II, tillegg 1. (27.4.1982)

r0012d Jarveien 18, 315/50. Heimdalsmyren, 323/22. (27.4.1982)
r0012e Brøttemsvegen 43, gnr.313/221, Heimdal. (25.5.1982)
r0012g Einar Solstads veg 3, gnr. 316/130, Heimdal (21.9.1982)
r0012h Anders Haarstads veg 5, gnr.313/283 og 5b, gnr. 313/283 (21.9.1982)
r0012i Nordvang, gnr.316/197. (18.1.1983)
r0012j Vestre Rosten 33. (12.4.1983)
r0012k Vestre Rosten 9, 315/33. (22.3.1983)
r0012l Alf Johansens veg 2, gnr. 313/111. (23.3.1982)
r0012n C.J. Hambros veg 4, 316/97. (10.1.1984)
r0012o Brøttemsvegen 26. (6.3.1984)
r0012p Peder Morsets veg 36, 315/167. (19.3.1984)
r0012q Sverre Støstads veg. Marcus Thranes veg. Einar Solstads veg (8.12.1964)
r0012r Anders Haarstads veg 1, 313/70. (12.2.1985)
r0012s Tule og Utsikten. (4.3.1969)
r0012t Jarvegen 37, 315/123. (13.5.1985)
r0012u Brøttemsvegen 12, 313/41 og Kvenild, gnr. 313/1 (6.8.1985)
r0012v Vestre Rosten 21. (10.7.1986)
r0012w Marcus Thranes veg 15, 316/121. (21.10.1986)
r0012x Jarveien 53, Heimdal. (26.11.1986)
r0012y Gabriel Vollans veg. Gabriel Vollans veg 9. (21.4.1987)
r0012z Jarveien 29, gnr. 315/36 (7.7.1987)
r0012ø Jarveien 5, 315/203. (18.8.1987)
r0012å Jarveien 19, gnr. 315/96. (7.12.1987)
r0012aa Oppsynsmann Eggens veg 4 av Brøttemsvegen 24, gnr.313/96. (16.2.1988)
r0271b Kvartalet Marcus Thranes gate, Johan Nygaardsvolds gate, Sverre Støstads veg, Ole Øisangs veg. Heimdal. (23.10.1973)
r1060 Kleivplassen, gnr. 218/5, Byneset, til friareal. (20.6.1967)
r1063 Lundamovegen - Industrivegen - C.J. Hambros veg (25.1.1967)
r1063a Lundamobakken 14 (20.3.1984)
r1063b Lundamobakken 12 B, fradeling av to boligtomter og et grunnstykke av samme eiendom som tillegg til Furuly, Heimdal (9.5.1988)
r1063c Fritz Aabakkens vei 11, gnr. 316/57, fradeling av parsell på ca. 900 m2. (9.3.1989)
r1063d Fritz Aabakkens vei 15 (13.12.1994)
r1063e C.J. Hambros vei 7, gnr 316 bnr 437 (12.8.1998)
r1063f Lundemobakken 15, 316/73. (24.9.2004)
r1068 Reguleringsplan for et område i Jarveien (26.8.1967)
r1071b Endret tomtedelingsplan for eiendommene Industriv. 64, 66 og 68 og Brøttemsveien 41 (15.8.1972)
r1091 Mentz Skjetnes veg, Alf Johansens veg, Brøttemsvegen, Oppsynsmann Eggens veg og Industrivegen (10.7.1968)
r1091b Brøttemsvegen 9, gnr. 313/29. (24.7.1984)
r1091c Arnt Forseths veg 25, gnr. 313/304 (19.5.1989)
r1091d Brøttemsveien 7, gnr. 313/57 (23.3.1993)

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 eiendomsmeidler 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.

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, samt konferere med Trondheim kommune vedr. en fremtidig utnyttelse av tomten. Gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 980 000,00))

68 640,- (Omkostninger totalt)

2 048 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 640

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørshonorar kr 4 950, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen | Eiendomsmegler

kirsti.olsen@aktiv.no | Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

16.08.2024



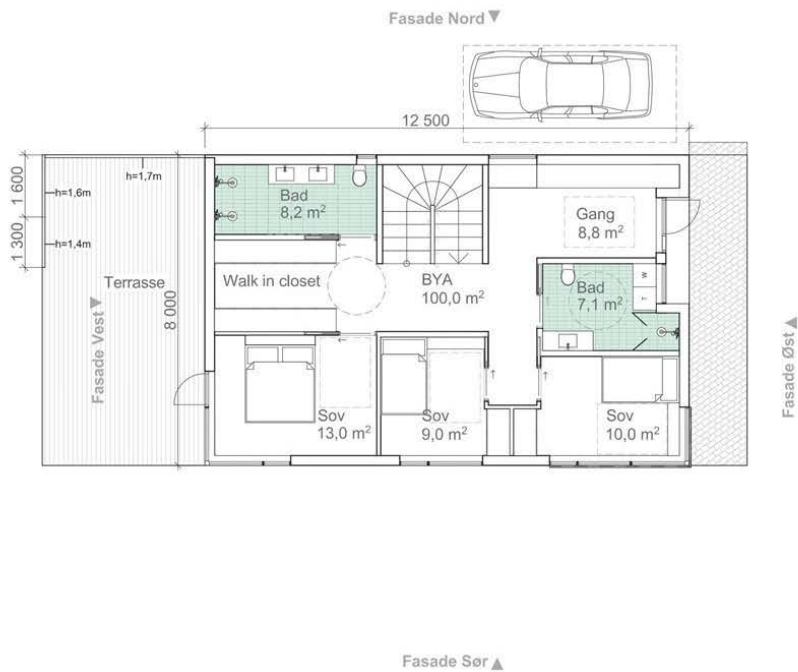
Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Johan Tillers veg 17A - En flat boligtomt på Heimdal



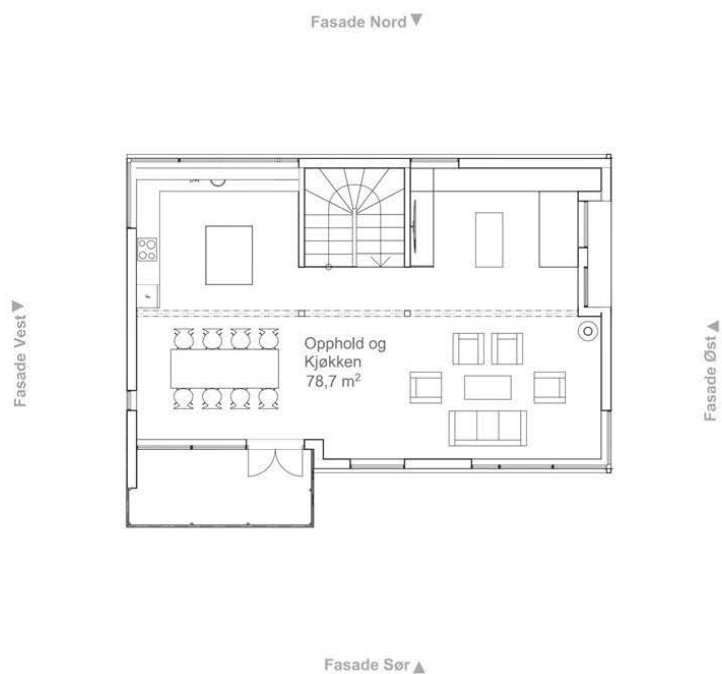
Skissert løsning for ferdigstilt enebolig. Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet 3 soverom og 2 bad.



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



Planløsning 1. etasje



Planløsning 2. etasje



Tomten er på 465m² og nyter svært gode solforhold.



Fra eiendommen er det 300m til Breidablikk skole, og 500m til Breidablikk barnehage.



Det er ca. 10 min gange til Heimdal sentrum som byr på blant annet dagligvare, frisør, restauranter mm.



Ta kontakt med megler ved interesse eller ved spørsmål.



Oversiktsbilde.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Trondheim | |
| Oppdragsnr. | |
| 1710240080 | |
| Selger 1 navn | |
| Bjarne Skipperø | |
| Gateadresse | |
| Johan Tillers vei 17A | |
| Poststed | Postnr |
| HEIMDAL | 7072 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |

Document reference: 1710240080

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ASMERVIK & TRØNSDAL AS

Sandbakkvegen 20
7072 HEIMDAL

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Frode Solbakken | Saksnummer BYGG-20/90862 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson | Dato 29.01.2021 |
|--------------------------------------|---|---------------|--------------------|

313/624/0/0, Johan Tillers veg, godkjent enebolig i to etasjer

| | |
|----------------------------|--|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 313/624/0/0 |
| Ansvarlig søker: | ASMERVIK & TRØNSDAL AS |
| Tiltakshaver: | AS-EIENDOM AS |
| Vurdert dispensasjon: | PLAN Dispensasjon fra byggegrense |

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: AS-EIENDOM AS
Bjarne Sigmund Ovesen
Åshild Margrethe Olsen

| | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
| TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14 Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 22.09.2020. Søknaden er komplettert 14.12.2020.

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

Søknaden gjelder:

- oppføring av enebolig på 187 m²
- utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0012 - Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder*, vedtatt 08.08.1950. Eiendommen er regulert til boligformål.

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. Det er kommet merknader fra Bjarne Sigmund Ovesen og Åshild Margrethe Olsen i Alf Johansens vei 43.

Merknad til nabovarselet:

Vi godtar ikke dispensasjon om samme innkjøring som vi bruker , p.g

a vi har en utleie del som bruker samme innkjøring. Vi mener at det er nok trafikk til Johan tillers vei 17a ok 17b

Da vi skilte ut tom

ten uttalte kommunen at det ikke var aktuelt med flere brukere enn 2 som benytter eksisteréne

Innkjøring ref. til kart fra kommunen

Vi godtar ikke dette da det er vår eiendom.

Tegning av det nye huset er alt for høyt og stort. Opprinnelig plan fra kommunen var et 1 ,5 etg. hus.

Merknad til nabovarselet:

Vi godtar ikke dispensasjon om samme innkjøring som vi bruker p. g. a vi har en utleiedel som bruker samme innkjøring.Vi mener det er nok trafikk til Johan Tillers vei 17 a og 17 b.Johan Tillers vei er ganske trafikkert vei, med buss og biler, veien brukes også til å ferdes til Idrettsbanen av syklende barn . Ofte de sykler på veien, ved utkjøring fra Johan Tillers vei 17 a og b er veldig uoversiktlig , må kjøres med stor forsiktighet.Vi godtar ikke dette p. g .a det er vår eiendom.Tegning av det nye huset er alt for høyt og stort, opprinnelig tegning fra kommunen var et 1,5 etg hus.Vi mener også at det nye huset vil bli til sjenanse for oss/ naboer

Søkers kommentar:

Svar til nabomerknader for tiltak i Johan Tillers vei 17, gnr. 313 bnr. 624

Det vises til innkomne merknader til tiltak i Johan Tillers vei 17. Det er kommet inn fra eiere av Alf Johansens vei 43 med gårds- og bruksnummer 313/34. Her vil vi redegjøre for naboens merknader og komme med våre innspill til disse.

Bruk av samme innkjøring:

Naboene i Alf Johansens vei 43 godtar ikke at vi benytter samme innkjøring som de. Det er på grunn av at de har en utleiedel som bruker samme innkjøring og dermed blir det for mange som bruker denne. De viser til at kommunen tidligere har uttalt at det ikke er aktuelt med flere enn to som bruker samme innkjøring. De skriver at det er nok trafikk til Johan Tillers vei 17 a og b. Dessuten at innkjøringen ligger på deres eiendom. Det pekes på at Johan Tillers vei er ganske trafikkert, med buss og biler og syklende barn som ferdes til idrettsbanen og ofte sykler de på veien ved innkjøringen. De mener denne er veldig uoversiktlig.

Vår kommentar: Vi viser til grunnboka der det står at det er tinglyst rett for eier av 313/624 til bruk av vei og innkjørsel over tomt 313/64. Ved å se hvordan man har delt opp tomtene og lagt tomtegrensene er det også tydelig at innkjøring er tenkt her, med den lange smale åren som går frem til innkjørselen. Det blir heller ingen betydelig økning i antall brukere av innkjørselen da det er kun snakk om én bruksenhet i det nye huset. Det er også en stor fordel og ønskelig fra kommunens side å begrense antall innkjørsler. Dette bidrar til mer trafiksikkerhet. Det blir mye mer uoversiktlig med flere innkjørsler. Vi har dessuten prosjektert huset slik at innkjøring er fra nord-øst da inngangspartiet ligger her. En omprosjektering krever store kostnader og er tidskrevende.

Størrelse og høyde

Naboene i Alf Johansens vei 43 mener huset er altfor høyt og stort. Og at det opprinnelig var tegnet et hus på 1,5 etasjer her. De mener huset vil bli til sjenanse for dem som naboer.

Huset her er ikke større enn det som er tillatt i reguleringsplanen, bygninger på to etasjer tillates jfr. §6. I grunnboken er det en bestemmelse om bebyggelse som sier at eier av 313/624 har rett til å bygge inntil 3 meter fra felles grense i sør og øst. Vi har trukket huset lenger unna enn dette, det ligger over 4,4 meter fra felles grense. Dette gjør tiltaket mindre sjenerende for naboer. Huset har saltak og en gesimshøyde på under 6 meter. Vi mener at dette ikke er altfor høyt.

Kommunens kommentar:

Lovlig adkomst ble fastslått i forbindelse med delesaken i 2014. Fradelingssaken forutsetter adkomst til den nye tomta over eiendommen til gnr 313 bnr 34. Utsnitt fra delevedtaket:

Byplankontoret gjør oppmerksom på at eiendommen har kun en godkjent atkomst fra Johan Tillers veg. Denne atkomsten vil nå benyttes for både ny og gjenværende parsell. Byplankontoret vurderer denne atkomsten å være akseptabel for tre boenheter.

Delingssaken forutsetter også at rettigheter og plikter for adkomst/avkjørsel tinglyses. Søker kan

opplyse om at dette er gjort, slik at lovlig adkomst er etablert. Se vedtaket her:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra:

- reguleringsplan r0012 når det gjelder planens tomteinndeling.
Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Byplansjefen godkjenner fradeling av en parsell fra eiendommen Johan Tillers vei 17 A, 313/34 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune, byplankontoret, datert 20.02.14. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Mindre endringer som følge av terrengmessige og / eller andre forhold kan foretas ved oppmålingsforretningen.

Samtidig som ny matrikkelenhet opprettes, må følgende avtaler om rettigheter og plikter tinglyses:

- avtale om rettigheter og plikter vedrørende private vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger / tekniske anlegg som berøres av fradelingen.
- avtale om rettigheter og plikter vedrørende atkomst fra Johan Tillers veg over gjenværende parsell, samt felles manøvreringsareal.
- avtale om at bebyggelse på ny parsell kan plasseres inntil 3 meter fra ny grense i sør og øst.

Det presiseres at plassering, høyde og volum for bebyggelse **ikke** er vurdert i denne behandlingen, utover det som er uttalt om uterom og parkering. Bebyggelse vil bli vurdert i en eventuell byggesøknad.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 26-1 og 20-1, bokstav m.

Boligen er planlagt med to etasjer som vil være innenfor gjeldende reguleringsplan som sier maks to etasjer, jf. reguleringsbestemmelsenes § 6. Sammenlignet med nabobebyggelsen vil høyden være omtrent det samme, noen litt høyere mønehøyde og andre litt lavere. Kommunen kan ikke se noen grunn til kreve bygget redusert til 1 eller 1,5 etasje. Høyde og volum er godt tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Byggeprosjektet

Se under «Dispensasjon» og «kommunens vurdering».

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søkers begrunnelse:

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Det er ikke inntegnet noe hus på tomta i reguleringsplanen. Selv om omsøkt tiltak overskrider byggegrensa, mener vi det ikke vil føre til ulemper for hverken naboer eller for forbipasserende trafikk. Da tomt ligger i gul støysone er det viktig å ivareta et godt, skjermet uteareal i sør og dermed plassere bolig så langt mot veien at vi får til et godt uteareal her.

Kommunens vurdering:

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Johan Tillers vei er en boliggate med 30-sone og separert gang- og sykkelveg.

Kommunen mener det er store fordeler ved denne plasseringen for best mulig utnytting av tomte. En plassering lengst mulig mot vegen vil gi et godt skjermet uteareal mot sør. Alf Johansens vei er lagt noe lenger vest enn regulert trase. Dette er gunstig for sikten i krysset. Selv om deler av bygget vil bryte med byggegrensen inn mot krysset, vil det fortsatt være gode siktforhold i krysset. Trær og vegetasjon nærmest vegen er en større utfordring for sikten. Siden det fortsatt vil være tilstrekkelig areal mot veg til snøopplag, drift og vedlikehold av vegen, vurderer kommunen det som at fordelene er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Det foreligger ingen planer om utvidelse av vegen som krever større arealer.

Tiltakets plassering og utforming medfører ikke etter vår vurdering vesentlige ulemper for naboeiendommen, vegsystemet eller trafikken. Videre mener vi at prosjektet er lite dominerende og ikke bryter visuell orden i bebyggelsen.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra byggegrensen.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra dispensasjon fr reguleringsplanens byggegrense.

Vurdering/begrunnelse

Kommunen vurderer at eksisterende avkjørsel til Johan Tillers vei kan benyttes for den nye eiendommen uten fysiske endringer eller utvidelser.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

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.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier ([Kommunalteknikk](#) for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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.

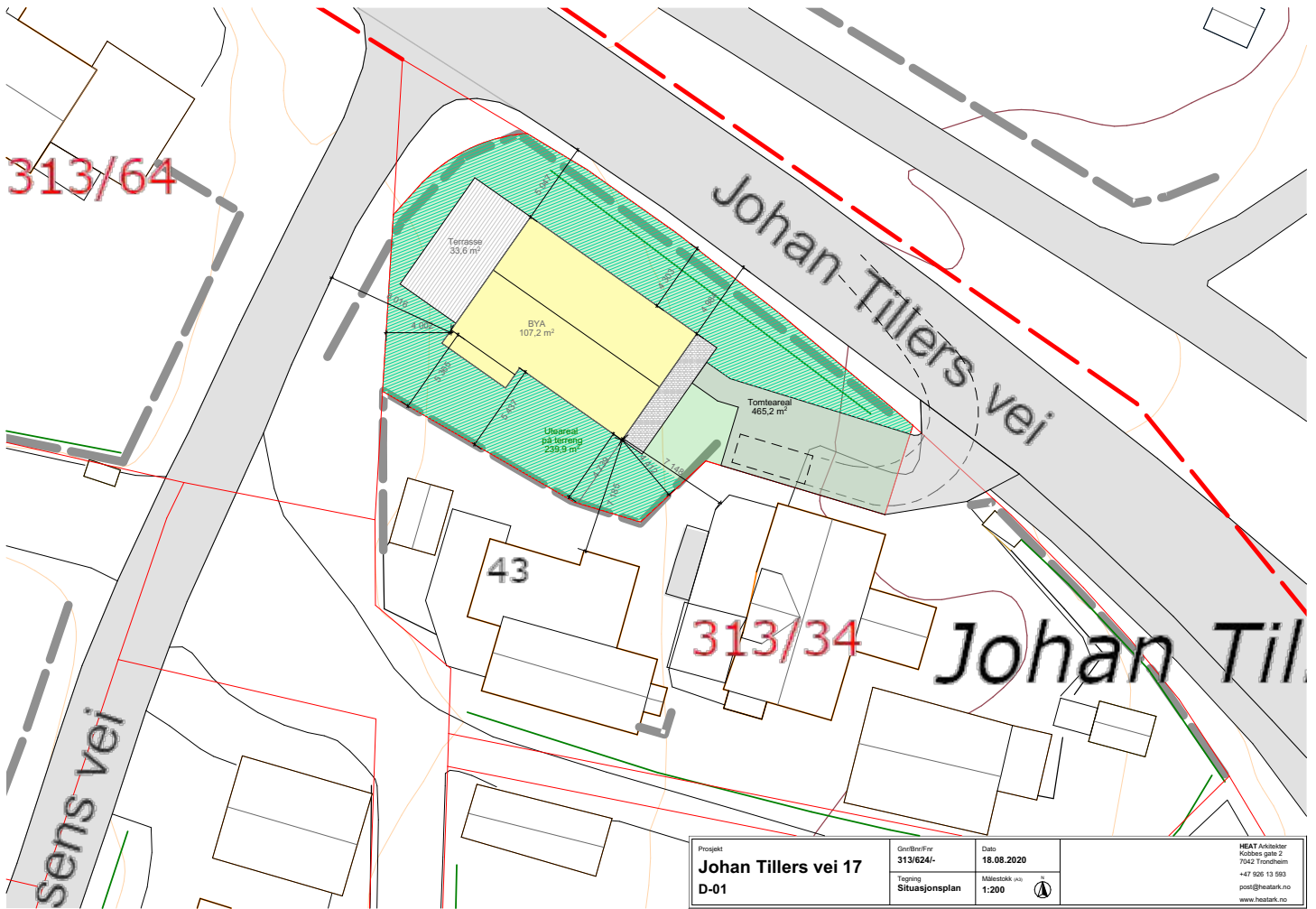
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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.

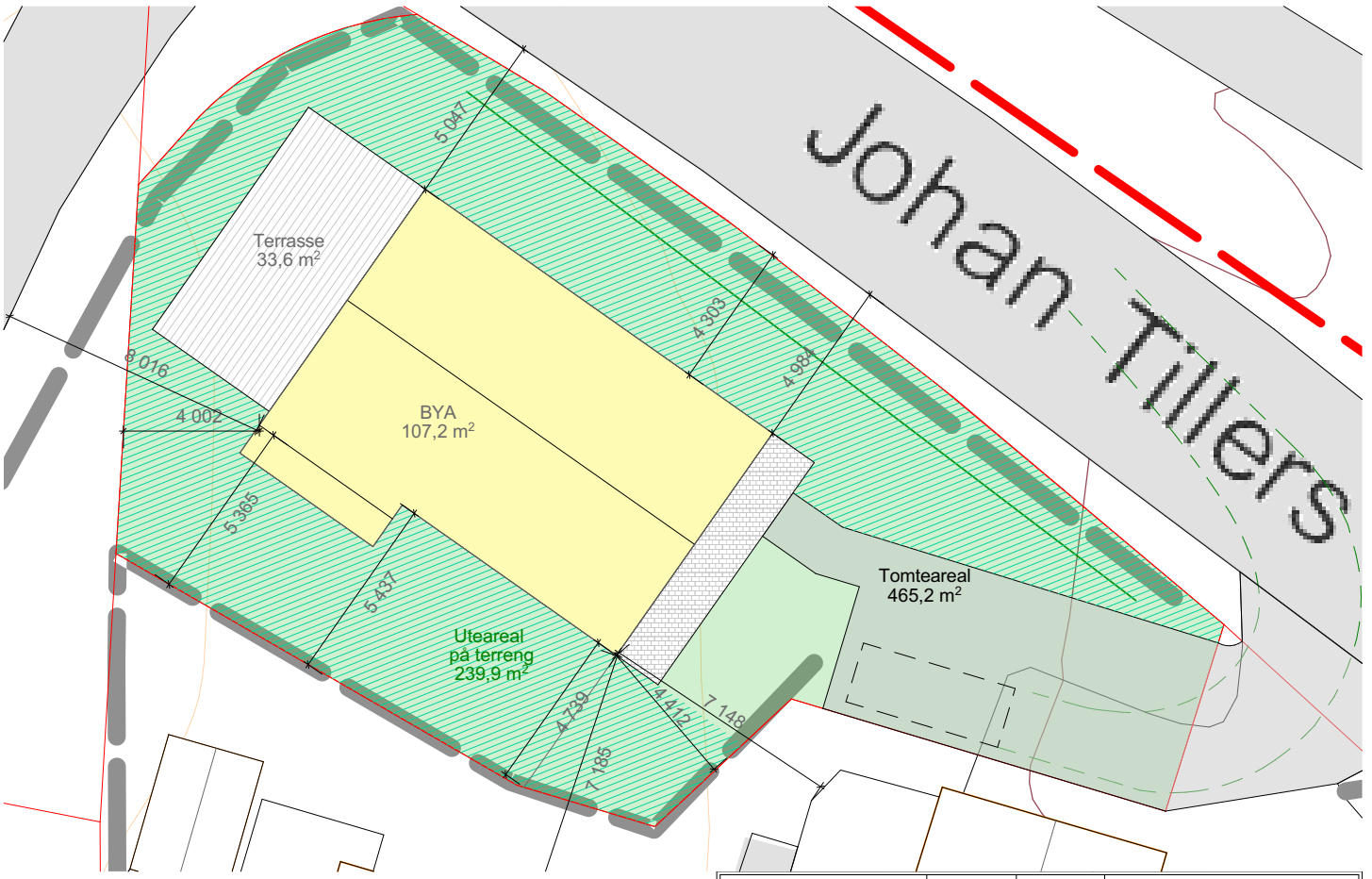
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

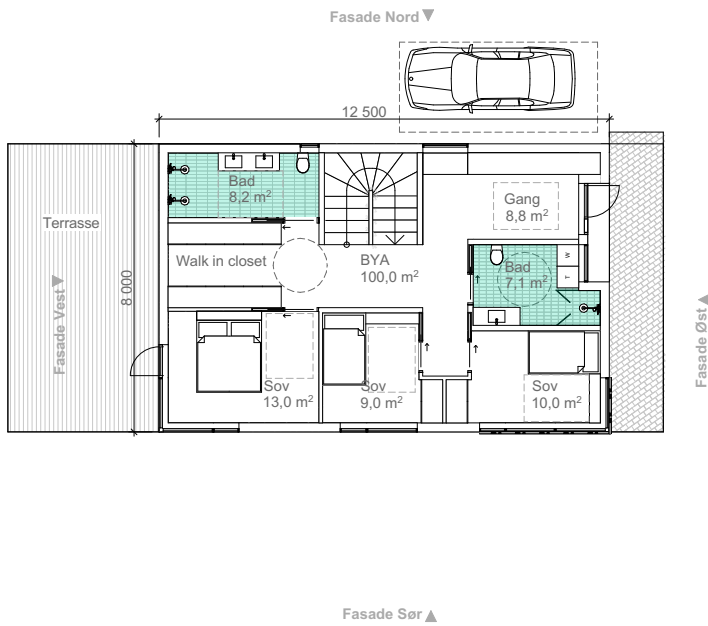


| | | | |
|---|---------------------------|------------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 D-01 | Geometri/Fl. 313/624/- | Dato 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| | Tegning Situasjonsplan | Målestokk, A4 1:200 | |



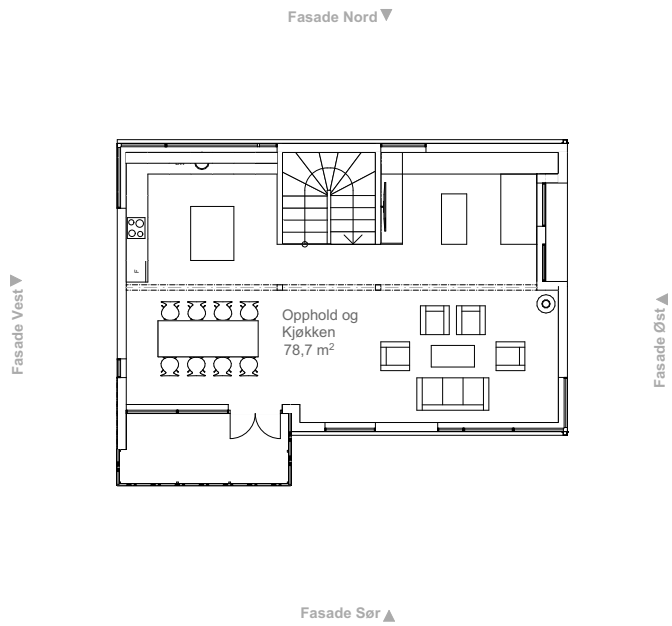
| | | | |
|---|----------------------------|-----------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 D-02 | Overflate/Flr 313/624/- | Dato 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| | Tegning Utomhusplan | Målestokk/As 1:100 | |

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet



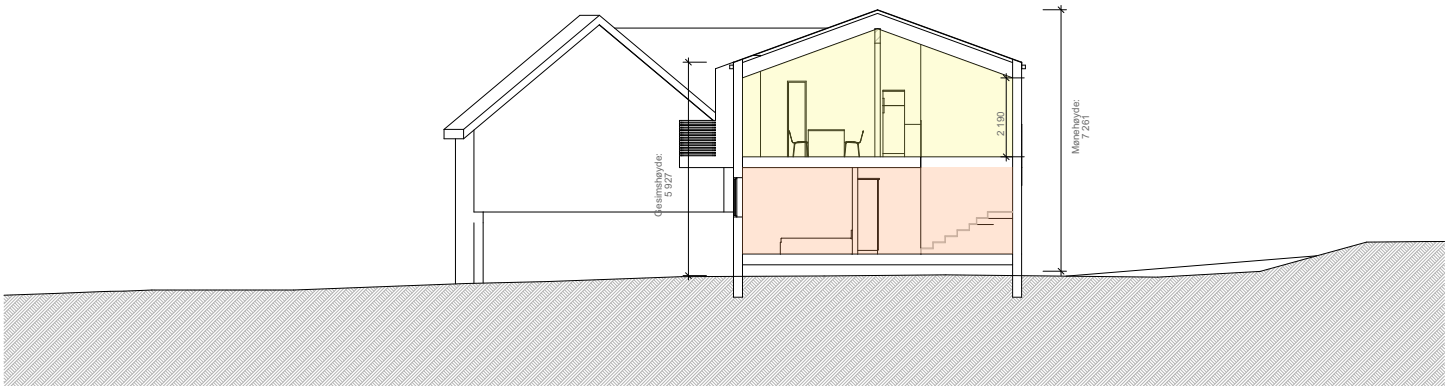
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 E-01 | Grunntegn/For 313/624/- | Dato: 18.08.2020 | HEAT Arkitektor Kobbet gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| | Tegning 1. Etasje | Målestokk, A3 1:100 | |

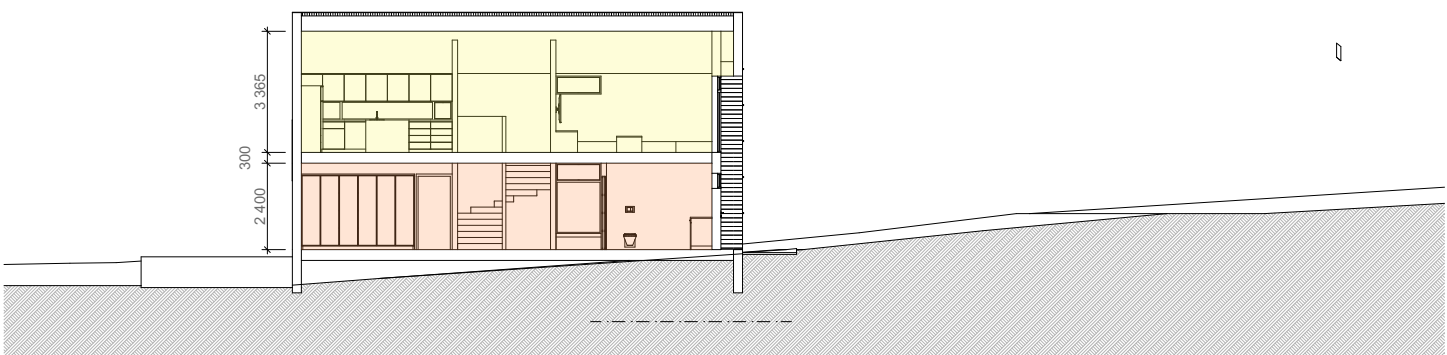


NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| | | | |
|---|------------------------|--------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 E-02 | Grønteknr 313/624/- | Dato 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| | Etasje 2. Etasje | Målestokk 1:100 | |



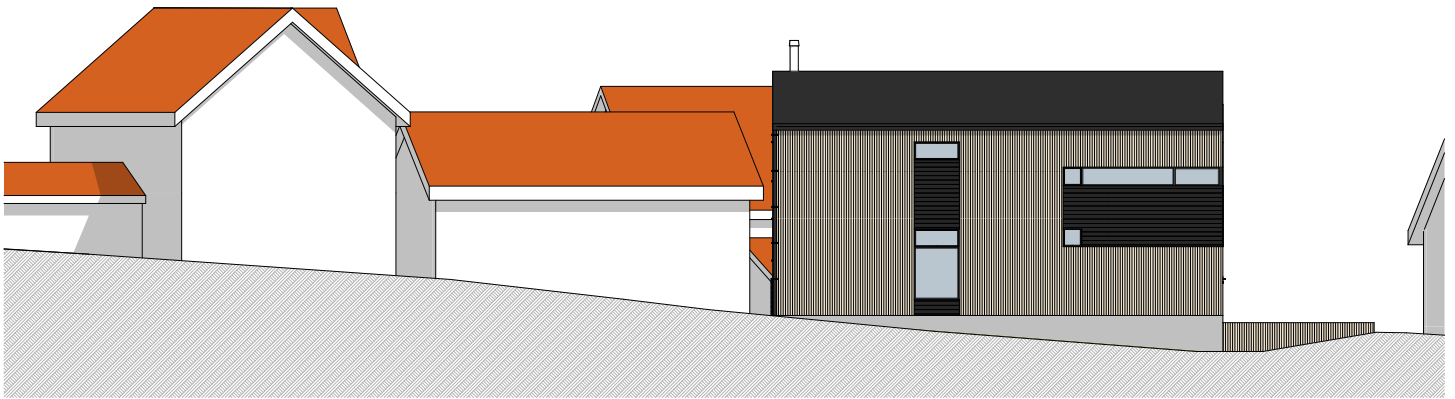
1:100 Snitt A



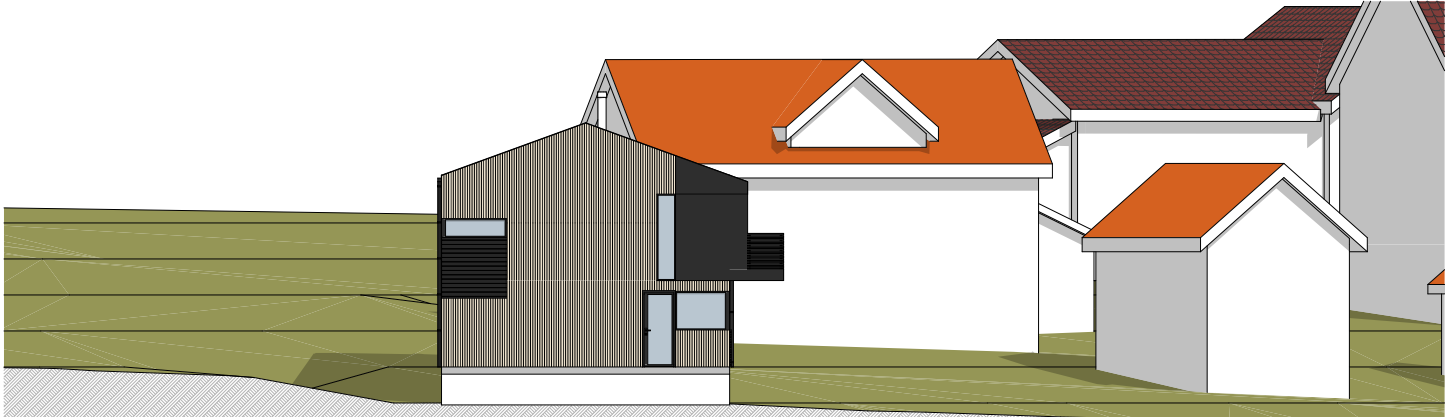
1:100 Snitt B

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Prosjekt | Client/Byr | Date | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| Johan Tillers vei 17 E-03 | 313/624/- Tegning Snitt A, Snitt B | 18.08.2020 Målestokk: A3 1:100 | |



1:100 Fasade Nord



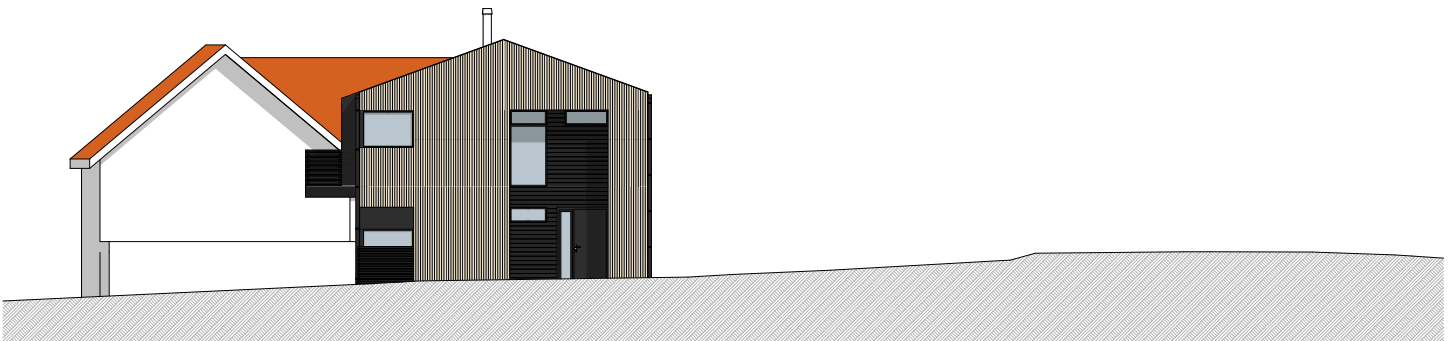
1:100 Fasade Vest

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| | | | |
|--|---|-------------------------------|--|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 E-04 | Ordrefrite 313/624/- | Dato 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobbens gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| | Tegning Fasade Nord, Fasade Vest | Målestokk, A3 1:100 | |



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------|---|
| Prosjekt | Client/Byr/By | Date | HEAT Arkitekter Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
| Johan Tillers vei 17 E-05 | 313/624/- | 18.08.2020 | |
| | Tegning | Målestokk/As | |
| | Fasade Sør, Fasade Øst | 1:100 | |



| | | | |
|---|--|--------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 Q-01 | Gjennomfør 313/624/- Tegning 3D-UTSNITT | Dato 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
|---|--|--------------------|---|



| | | | |
|---|--|--------------------|---|
| Prosjekt Johan Tillers vei 17 Q-02 | Client/Byr 313/624/- Tegning 3D-UTSNITT | Date 18.08.2020 | HEAT Arkitekt Kobben gate 2 7042 Trondheim +47 926 13 593 post@heatark.no www.heatark.no |
|---|--|--------------------|---|

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
HEIMDAL I LEINSTRAND HERRED

Planen er datert :
Dato for siste revisjon av planen :
Dato for siste revisjon av bestemmelsene :
Dato forstadfesting : 08.08.50

1. Før et kvartal tillates bebygget, må dette samt de tilstøtende kvartaler ha en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling og bebyggelsesplan.
2. Utparsellering av tomter må foregå etter den godkjente tomteinndeling. Husene må legges i et sådant forhold til de regulerte veger og nabogrenser som den godkjente bebyggelsesplan viser. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntakelser innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
3. De på planen regulerte parker og plasser må ikke bebygges. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres transformatorer, uværskur o.l.
4. Bebyggelsen skal være åpen. Herfra kan bygningsrådet tilstede unntakelser på tomter som støter inn mot torvet ved Ringvålvegen. Bebyggelsen mot torvet benyttes til forretninger og kommunale kontorer.
5. På hver enkelt tomt må der ikke oppføres mer enn 1 våningshus. Dessuten kan der oppdøres garasje eller mindre uthus. I forbindelse med gårdsbruk innen det regulerte området kan bygningsrådet tilstede unntakelser.
6. Ingen bygning må være høyere enn 2 etasjer.
7. Området på Klippan (Gudbrandsholtet) og mot gatebuen vest og sør for kapeltomten tillates ikke bebygget høyere enn 7 m fra terreng til møne. Det tillates ikke innredet mer enn 2 leiligheter i hvert enkelt våningshus. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres 3- og 4-mannsboliger i enkelte strøk.
8. Forretningsdrift er ikke uten bygningsrådets samtykke tillatt på andre tomter enn de i bebyggelsesplanen bestemte områder.
9. Industriell virksomhet må ikke igangsettes på andre områder enn de i reguleringsplanen bestemte tomter øst for jernbanelinjen. Unntatt er dog bedrifter av en sådan art at de ikke kan tenkes å virke sjenerende på naboene, og som innredes med bygningsrådets samtykke.
10. Der intet annet er påført reguleringsplanen er vegene regulert med 8 m mellom gjerdelinjene og 18 m mellom byggelinjene.



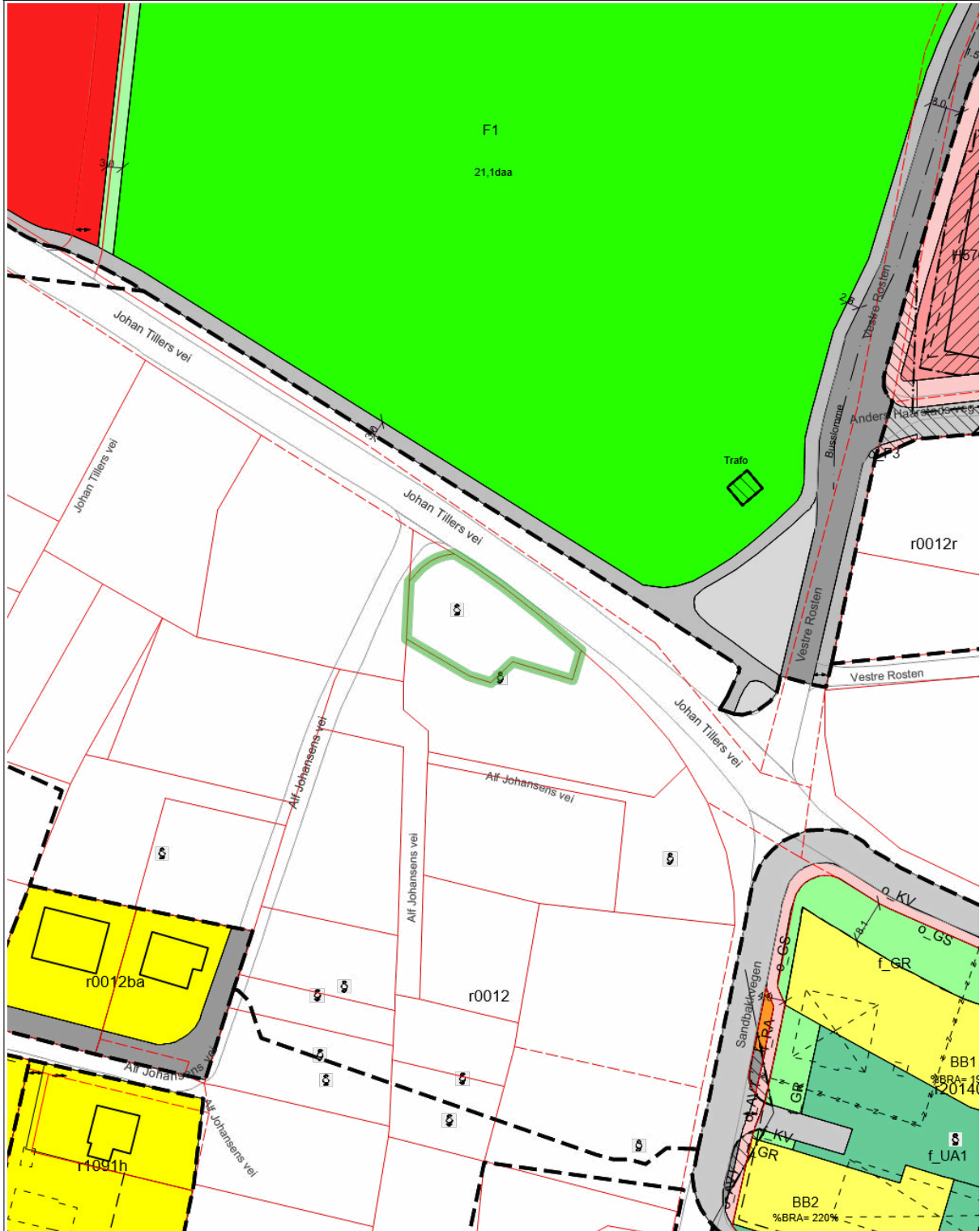
Trondheim

Reguleringsplaner

| | | | | |
|-------------|---------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 624 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Johan Tillers vei 17A 7072 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000





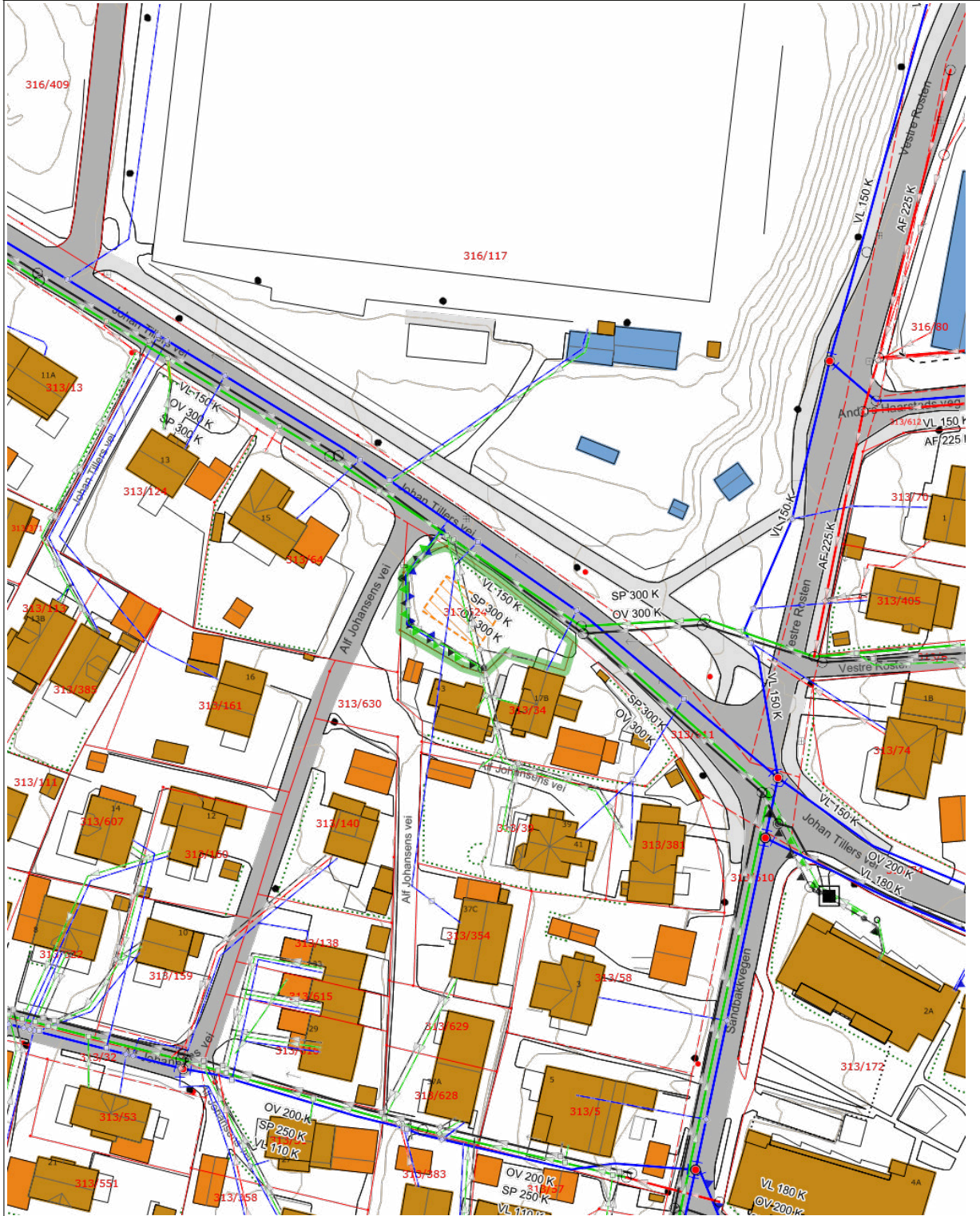
Trondheim

KARTUTSNITT











































| | | | | |
|-------------|---------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 624 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Johan Tillers vei 17A 7072 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

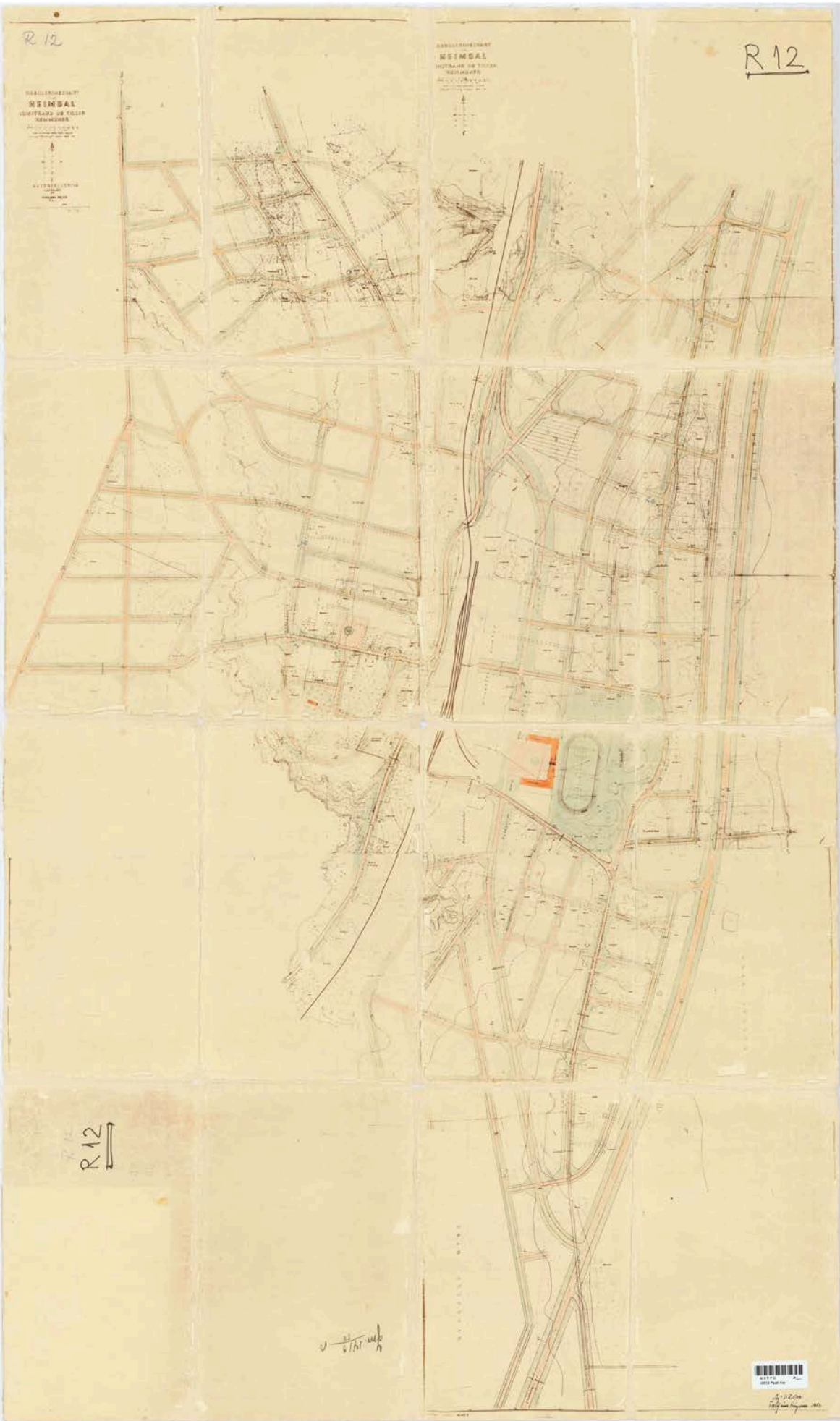
| | | |
|--|--|---|
|  Hekk |  Teiggrense god nøyaktighet |  Teiggrense dårlig nøyaktighet |
|  Teiggrensepunkt |  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast |
|  Skap |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  Gjerde |  Idrettsanlegg |  Frittstående mur |
|  Loddrett mur |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Byggetiltak |  Takoverbygg |  Udefinerte bygg |
|  Bolig |  Bygning under bakken |  Garasje og uthus |
|  Annen næring |  Husnummer |  Husnummer med bokstav |
|  Matrikkelnummer |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn . |  Høydekurve |
|  Høydekurve |  Gang- og sykkelveg |  Veg |
|  Trapp |  Seksjonert grunneiendom |  Eiendomsinfo |

R 12

ARRONDISSEMENT
SENNAI
 DÉPARTEMENT DE TROIS
 RIVIÈRES
 ÉCHELLE 1:50,000
 1880

ARRONDISSEMENT
SENNAI
 DÉPARTEMENT DE TROIS
 RIVIÈRES
 ÉCHELLE 1:50,000
 1880

R 12



R 12

1/2
 1/4
 1/8

5-1200
 1880



Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen

N-0213 OSLO

Vår saksbehandler
Frode Andrew Selvik

Vår ref.
20/63152
oppgis ved alle henv.

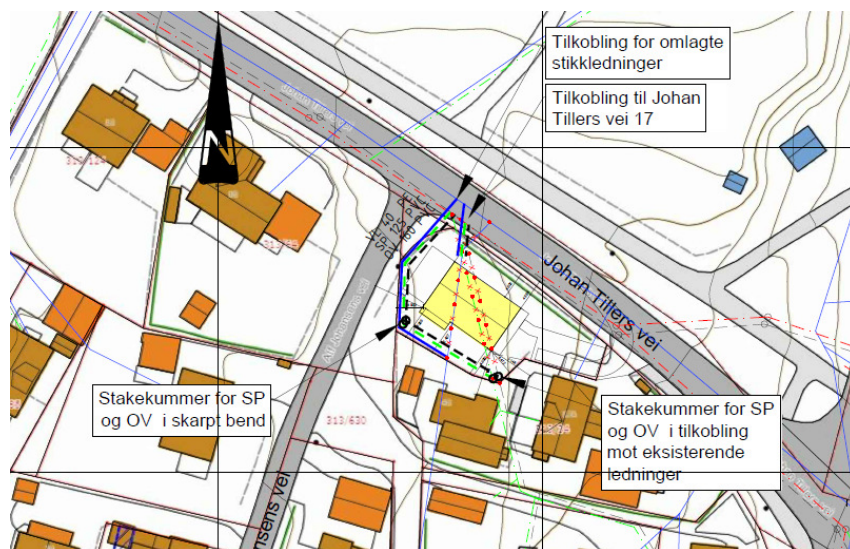
Deres ref.
Trude H. Grindheim

Dato
16.09.2020

Johan Tillers vei 17, svar på søknad om teknisk plangodkjenning av VA-anlegg.

Beskrivelse av tiltaket

Vi viser til mottatt søknad datert 08.09.2020, vedrørende plangodkjenning av VA-anlegg for Johan Tillers vei 17.



Planen omfatter omlegging av private stikkledninger, og påkobling av disse til kommunalt nett.

Planmaterialet består av følgende tegninger:

| Tegning | Rev | Tittel | Dato | Sist datert |
|---------|-----|----------------|------------|-------------|
| H100 | | VA-plantegning | 08.09.2020 | |
| H250 | | Grøftesnitt | 08.09.2020 | |

Trondheim kommunes normtegnninger
Gjeldende revisjon: www.trondheim.kommune.no/normtegnninger/

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 97996224

Telefaks:
+47

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

| | | |
|-----------|--|--|
| TK-H 01 | | Plan- og profiltegning VA-ledninger |
| TK-H 02 | | Grøftegraving |
| TK-H 03 | | Normalprofil for ledningsgrøft, over- og spillvann på forskjellig plan |
| TK-H 04 | | Normalprofil for ledningsgrøft, over- og spillvann på samme plan |
| TK-H 05 | | Normalprofil for ledningsgrøft, store betongrør DN 800-2000 |
| TK-H 06 | | Forankring av trykkledning |
| TK-H 07 | | Utkiling av ledningsgrøft |
| TK-H 08 | | Vannkum D=1600 |
| TK-H 09 | | Reduksjonskum |
| TK-H 10 | | Avløpskum i veg/gate |
| TK-H 11 | | Avløpskum utenfor veg |
| TK-H 12 | | Dyp avløpskum med mellomdekke |
| TK-H 13-1 | | Prefabrikkert pumpestasjon for spillvann, overbygg |
| TK-H 13-2 | | Prefabrikkert pumpestasjon for spillvann, våtoppstilt |
| TK-H 13-3 | | Prefabrikkert pumpestasjon tvilling, tørroppstilt |
| TK-H 13-4 | | Prefabrikkert pumpestasjon separat, tørroppstilt |
| TK-H 14 | | Ledningsgrøfter i bratt terreng |
| TK-H 15 | | Prinsipptegning, fordrøyningsbasseng betongrør |
| TK-H 16 | | Prinsipptegning, fordrøyningsbasseng plastkassetter |
| TK-H 17 | | Vannmåler i kum/nedgravd |

Kommentarer til plangrunnlaget

- På plan- og profiltegningen skal det påføres hvilke ledninger som er kommunale (K) og private (P).

Kommunale standardkrav

- Det må utarbeides tegningsliste som følger prosjektet. Normtegninger som er aktuelle skal stå på tegningslista.
- Plan- og profiltegning for VA-ledninger skal inneholde informasjon om hvilke ledninger som er kommunale (K) og private (P).
- I tittelfeltet på samtlige tegninger skal referanse både til kartplan (x,y) og høyde (h) oppgis. Referanse som skal benyttes er: Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM32, høydereferanse: NN2000.
- Eksisterende ledninger skal gå fram av plantegninger. Ledninger som skal nedlegges, men som fortsatt vil ligge i bakken, skal vises som utkrysset på planen med påskrift "nedlegges". Rør som fysisk skal fjernes fra grøft gis påskrift "fjernes".
- For grunnavløpsrør skal det benyttes tetningsringer av type Power-lock.
- Det skal beskrives på plan- og profiltegning at PVC spillvannsledning skal leveres med gjennomfarget rødbrun farge. Spillvannsledninger i betong skal ha rød farge.
- Det skal beskrives på plan- og profiltegning at PVC overvannsledning skal leveres med gjennomfarget sort farge.
- Det skal beskrives på plan- og profiltegning at PE vannledning leveres med gjennomfarget sort farge med blå stripe.
- Duktill støpejernsledning skal ha utvendig korrosjonsbeskyttelse av PE klasse C.
- Bend på PVC-U og PP rør skal være langbend. Maks. avvinkling er 22 grader. Kortbend tillates ikke.

- For spillvannsledninger av PVC skal tilhørende kummer ha bunnrenner av plast.
- For vannkummer som er beregnet på utspyling og/eller mottak av renseplugg, skal drensledningen dimensjoneres i henhold til spylevannsmengde. Minste tillatte dimensjon er betong/plast 200 mm.
- Alle kombi-T/kryss skal ha serviceventiler og stengbar brannventil med nøkkeltopp.

Konklusjon

Under forutsetning av at ovenfor beskrevne kommentarer tas til følge godkjennes herved plangrunnlaget.

Det forutsettes at det private anlegget utføres iht. sanitærreglementet for Trondheim kommune. Det vises til sanitærreglement del 2 (www.trondheim.kommune.no/sanitarreglement/).

Alle anlegg som skal overtas av Trondheim kommune utføres iht. følgende:

- Trondheim kommunes VA-norm (www.va-norm.no/trondheim/)
- Normtegninger (www.trondheim.kommune.no/normtegninger/)
- Prosjektbeskrivelse (www.trondheim.kommune.no/prosjektering/)

Anleggsstart skal varsles Trondheim kommune skriftlig i god tid før oppstart. Kontaktperson for den delen av anlegget som skal overtas av Trondheim kommune vil være Roar Solem (tlf. 911 12 118). Kontaktperson for det private anlegget vil være Are Dreyer (tlf. 922 27 772). Utførende foretak skal innkalle til et oppstartsmøte der disse kontaktpersonene innkalles.

Plantegninger av VA-anlegg i SOSI-format sendes til:
Kundeservice.Bydrift@trondheim.kommune.no

Anleggsrapport for kommunale anlegg skal sendes Trondheim kommune, Kommunalteknikk. Det skal sendes separat anleggsrapport til Trondheim bydrift, Ledningskart og private anlegg for den delen av VA-anlegget som ikke overtas av kommunen. Rapportene skal blant annet inneholde koordinater (x,y,z) for kummer, bend, avgreininger etc. samt tetthetsprøvingsskjema for ledningene. Det skal utføres rørinspeksjon for avløpsledningene.

Vi minner om at vannledningene skal renses med renseplugg og desinfiseres før de tas i bruk. Desinfiseringen utføres kostnadsfritt av Trondheim bydrift, Vannett. Veileder og skjema for anleggsrapport er å finne på www.trondheim.kommune.no/sluttdokumentasjon/.

Ett sett komplette reviderte arbeidstegninger med tegningsliste sendes før oppstart til:

Kommunalteknikk, VAR-avd. v/ Frode Andrew Selvik
Trondheim bydrift, Ledningskart og private anlegg v/ Are Dreyer
Kommunalteknikk, avd. Byggeledelse v/ Roar Solem

Tilsvarende gjelder framtidige revisjoner av tegningsmaterialet og "som-bygget"-tegninger.

Utbygger må sørge for nødvendig informasjon til naboer og andre berørte.

Dersom tredjepart berøres av anlegget skal det utarbeides erklæringer som sikrer rett til etablering samt drift og vedlikehold av ledninger i fremtiden. Dersom anlegget kobles til et annet privat ledningsanlegg, skal det sikres rett til dette i form av avtaler/erklæringer.

Tiltakshaver/entreprenør kontakter kabeletatene for opplysninger om kabler og evt. samkjøring av anleggsarbeider.

Til slutt gjør vi oppmerksom på at før anleggsarbeidene settes i gang, må evt. igangsettingstillatelse være gitt.

Dersom tiltakene ikke er gjennomført innen 3 år, bortfaller godkjenningen.

Gebyr

Det skal betales et gebyr for behandling av saker til teknisk plangodkjenning. Se www.trondheim.kommune.no, velg "Priser, avgifter og gebyrer" og deretter gebyr-regulativ for saksbehandling. Faktura sendes tiltakshaver.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Håkon Pedersen
Avdelingsleder vann, avløp og renovasjon

Frode Andrew Selvik
prosjektleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi med vedlegg:

Trondheim bydrift, Ledningskart og private anlegg v/ Are Dreyer
Trondheim kommune, Kommunalteknikk byggeledelse v/ Roar Solem
AS-eiendom AS, Falkenborgvegen 35C, 7044 TRONDHEIM



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett 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 kontraktsignering 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


 Rett 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 eiendomsmegler. 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 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: Johan Tillers vei 17A
7072 HEIMDAL

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