



aktiv.

Johan Tillers vei 17A, 7072 HEIMDAL

**HEIMDAL - Flat boligtomt på 465  
m<sup>2</sup> med planlagt enebolig fra  
ABCHUS | Sentralt på Heimdal |  
Solrikt | Barnevennlig**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 600,-  
**Selger:** Bygg Design Group AS

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2021

**Tomtstr.:** 465.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 313, bnr. 624  
**Oppdragsnr.:** 1710240080

# Velkommen til Johan Tillers vei 17 A!

Velkommen til Johan Tillers vei 17 - en solrik tomt med stort potensial!

På tomten skal det bygges en moderne enebolig i samarbeid med ABCHUS. Boligen leveres nøkkelferdig for kr. 4.300.000,- (eks. gravearbeid), og gir deg muligheten til å flytte rett inn i et nytt hjem tilpasset moderne behov.

Beliggenheten er svært familievennlig med flere skole- og barnehage tilbud i umiddelbar nærhet:

- Kun 300 meter til Breidablikk skole (1.-7. trinn).
- Breidablikk barnehage ligger 500 meter unna.
- Heimdal sentrum med et bredt utvalg av butikker og restauranter ligger kun 10 minutters gange fra tomten.
- Gode kollektivforbindelser til sentrum med hyppige avganger rett i nærheten.
- Her får du en flott mulighet til å skape ditt nye hjem i et attraktivt område!

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Byggetegninger .....	24
Situasjonsplan .....	30
Reguleringsbestemmelser .....	31
Reguleringskart .....	32
Basiskart med stikkledninger og tiltak .....	33
Reguleringskart - R12 .....	35
Svar på søknad om teknisk plangodkjenning av VA-anlegg ..	36
Budskjema .....	47

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

465.2 m<sup>2</sup>

### 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 Skakkets 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.

### Diverse

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.

Formuesverdi foreligger ikke.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### 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 kommunale avgifter for vann, avløpt og eventuelt feiing vil komme ved tilkobling av dette.

### Info eiendomsskatt

Beregnet eiendomsskatt på eiendommen ligger på kr 3 134.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 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.

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

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner og reguleringskart.

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 Jarveveien 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 Brøttemsvæien 41 (15.8.1972)  
r1091 Mentz Skjetnes veg, Alf Johansens veg, Brøttemsvæien, Oppsynsmann Eggens veg og Industrivegen (10.7.1968)  
r1091b Brøttemsvæien 9, gnr. 313/29. (24.7.1984)  
r1091c Arnt Forseths veg 25, gnr. 313/304 (19.5.1989)  
r1091d Brøttemsvæien 7, gnr. 313/57 (23.3.1993)  
r1093 Reguleringsplan for Rostenveien mellom Jarveien og Idrettsveien (22.6.1968)  
r20210032 Vestre Rosten 9 (2.5.2024)

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **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**

2 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

63 600 (Omkostninger totalt)  
79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 572 300 (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 63 600

### **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.

### **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.

### **Meglernes 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 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

21.02.2025



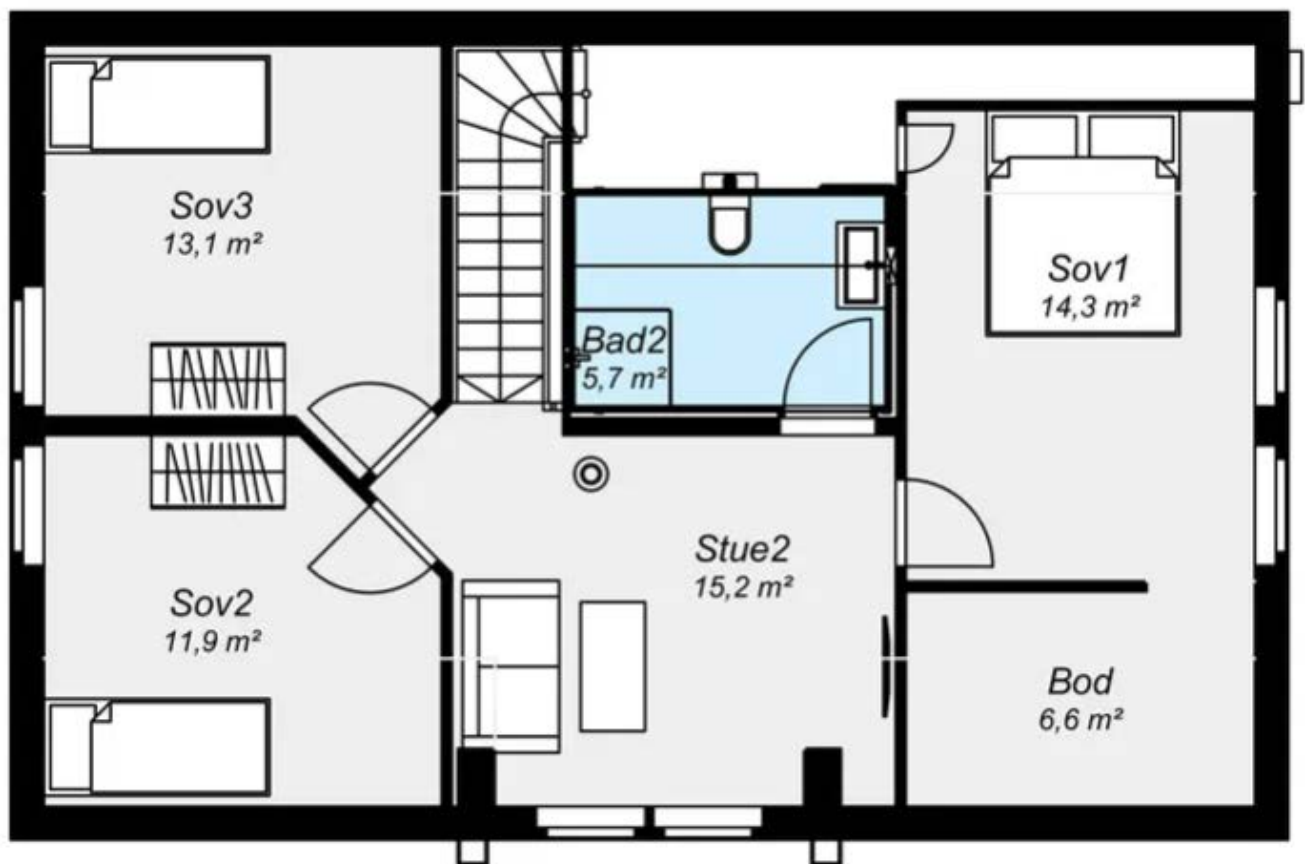
Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Johan Tillers veg 17A - En flat boligtomt på Heimdal med rammetillatelse for enebolig over to plan!



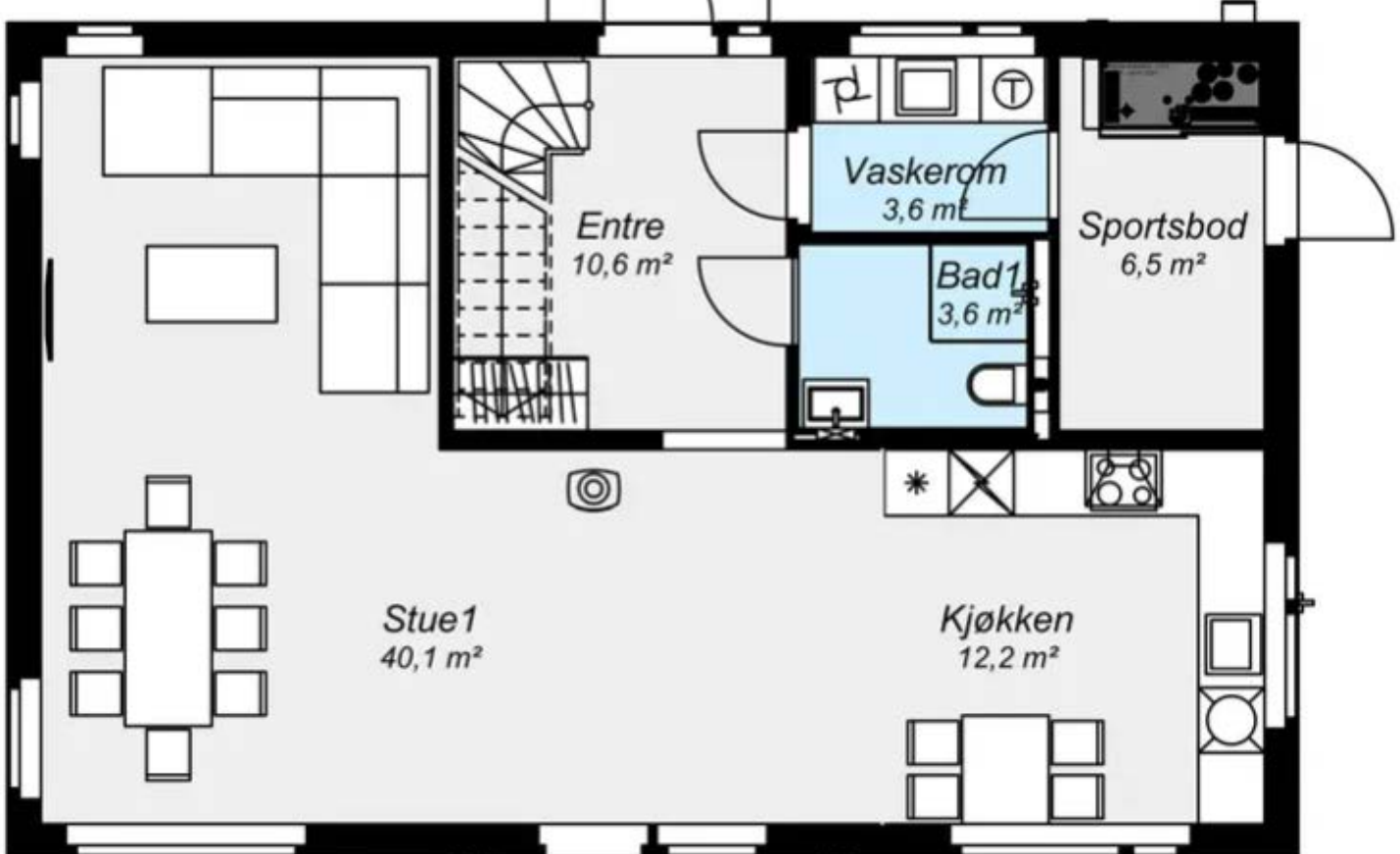
Skissert løsning for ferdigstilt enebolig. Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet 3 soverom og 2 bad.



På tomten skal det bygges en moderne enebolig i samarbeid med ABCHUS.



Plantegning 2. etasje.



Plantegning 1. etasje.



Boligen leveres nøkkelferdig for kr. 4.300.000,- (eks. gravearbeid), og gir deg muligheten til å flytte rett inn i et nytt hjem tilpasset moderne behov.



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



Her får du en flott mulighet til å skape ditt nye hjem i et attraktivt område!





Området har andre fasiliteter å by på som idrettsanlegg, skøytebane, svømmehall, lekepass og flotte tur- og friluftsområder.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Johan Tillers vei 17A - Nabolaget Heimdal sørøst/Sandbakkvegen - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Heimdalshallen Linje 16	2 min 0.1 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.6 km
Trondheim Værnes	35 min

## Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	19 min 1.3 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	21 min 1.5 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	22 min 1.5 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	27 min 2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 3.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

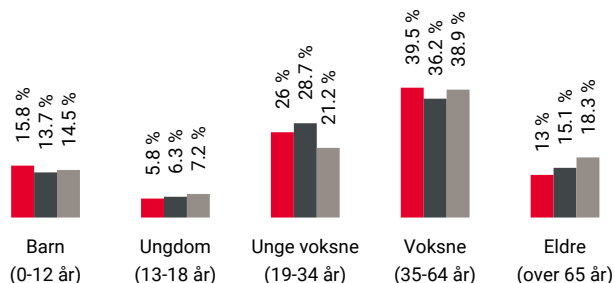
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal sørøst/Sandbakkve...	1 527	687
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 0.5 km
Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	10 min 0.7 km
Sandbakken barnehage Randi Viken (0-5 ... 15 barn	14 min 1.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Breidablikk PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Heimdal PostNord	9 min 0.7 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

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**  
Lett 77/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 76/100

## Sport

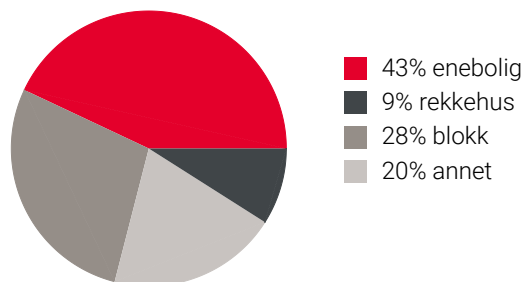
 Heimdal stadion 3 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Tiller videregående 10 min   
Aktivitetshall, sandvolleyball 0.8 km

 Heimdalshallen 7 min 

 EasyFit Heimdal 10 min 

## Boligmasse



«Solrikt, hyggelig, kort vei til bydelssentrum med alle butikktyper, lite trafikk, gode muligheter for idrettsutøvelse, gode oppvekstvilkår for barn og unge, tilnærmet null kriminalitet.»

Sitat fra en lokalkjent

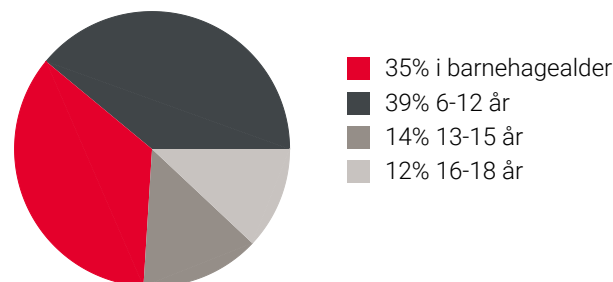


## Varer/Tjenester

 Tillerforget 25 min 

 Boots apotek Heimdal 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

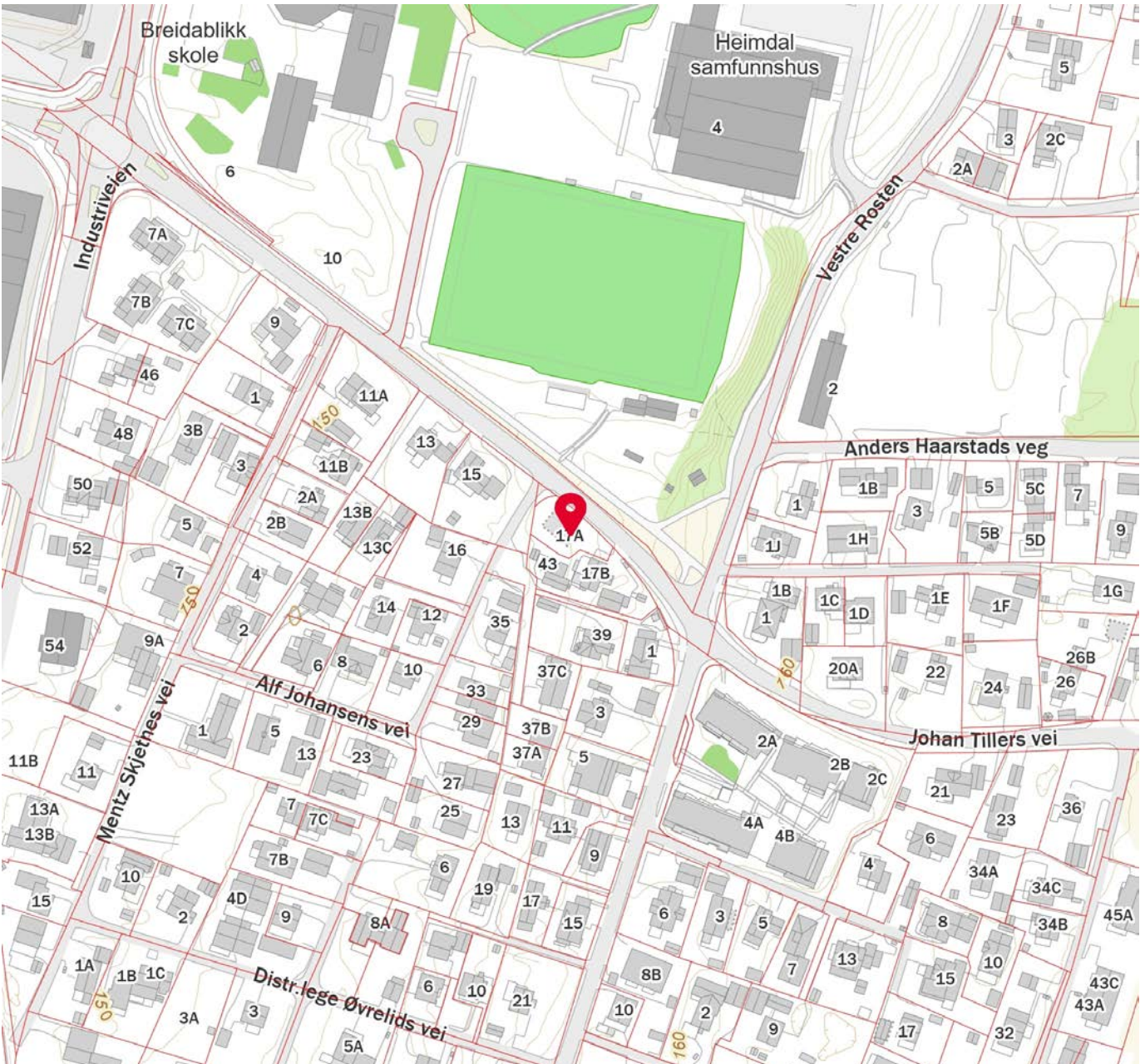
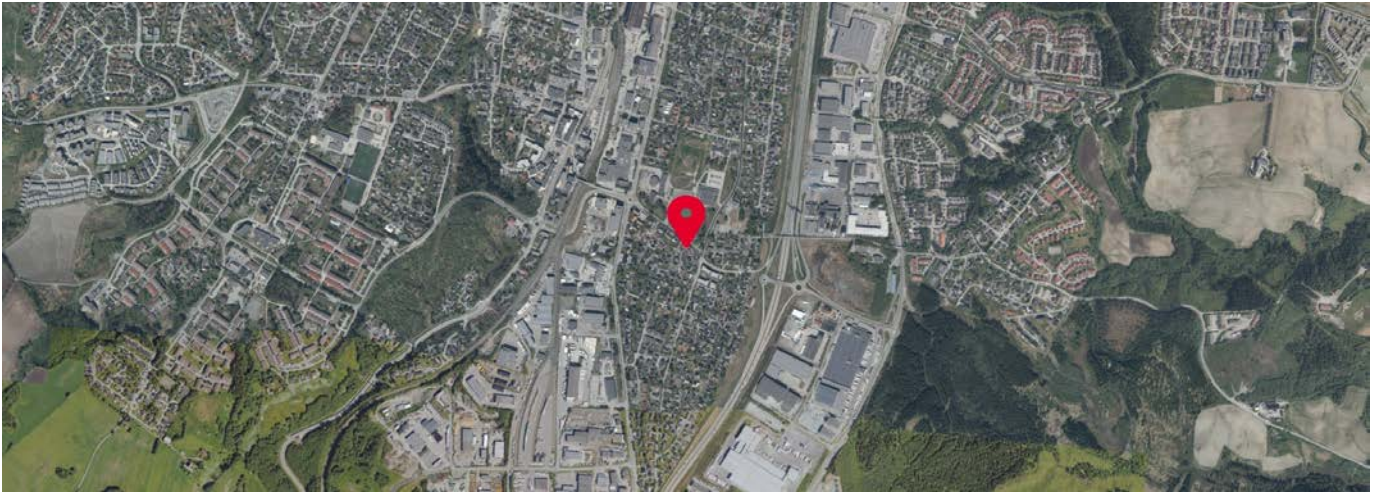


0% 47%

 Heimdal sørøst/Sandbakkvegen  
 Trondheim  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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).

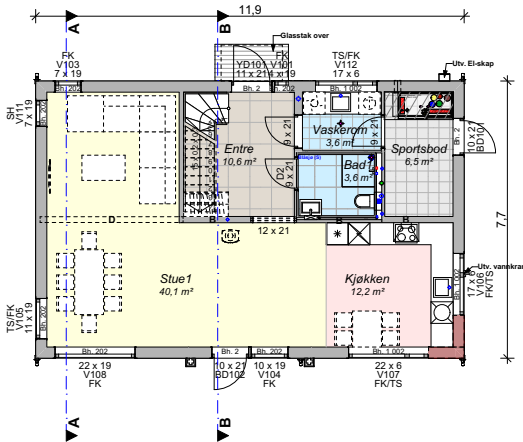
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.



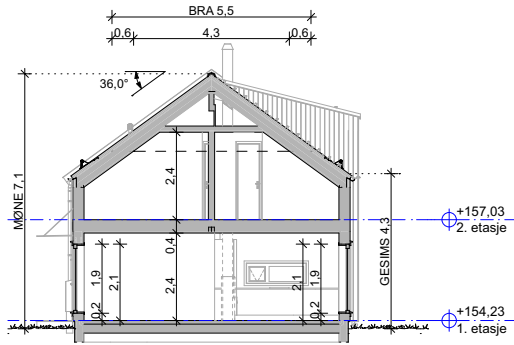


Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - PLN - Rev.F - 11.02.2025.pln



Hovedetasje



BRA (Bruksareal)	
2. etasje	62,6
Hovedetasje	79,8
	<b>142,4 m<sup>2</sup></b>
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	69,8
Hovedetasje	91,7
	<b>161,5 m<sup>2</sup></b>
BYA (Bebyggelse Areal)	
Hovedetasje	91,7
	<b>91,7 m<sup>2</sup></b>
Grunnflate	
Hovedetasje	89,6
	<b>89,6 m<sup>2</sup></b>

**Vegger/drager:**  
SD - Synlig drager  
D - Skjult drager  
B - Bærende vegg  
T - Teknisk vegg

**Vinduer:**  
TS - Toppsving  
FK - Fastkarm  
SH - Sidehengstet

**Teknisk:**  
EL - Sikringsskap  
VANN - Vannskap

◆ - Sluk  
◆ - Avløpsrør

Måsetting viser boligens hovedmål til ytterkant Kledning

Veranda

Fås

Ventilasjonsskuffe / nedrekket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rengjøringsføring

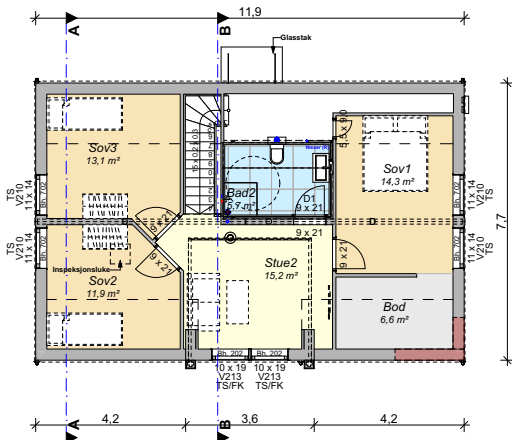
Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

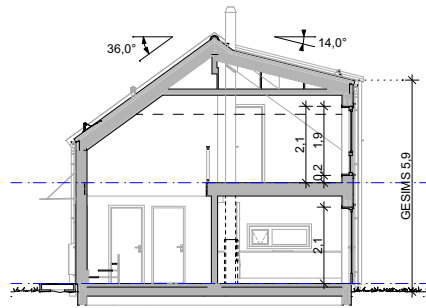
Prosjektinformasjon Hovedetasje, Snitt A 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025	Prosjektinformasjon 11.02.2025 - 09:38 Prosjektinformasjon 11.02.2025 - 09:38	Prosjektinformasjon Tom Kaspersen Johan Tillers vei 17A, 7072 Heimdal	Prosjektinformasjon Trondheim 313/624 +154,23 m	Prosjektinformasjon 8005-02-788 Noomi A - R	Prosjektinformasjon G Byggemeldingstegninger F Kontraktstegning	Prosjektinformasjon es MH 11.02.2025	Prosjektinformasjon es 11.02.2025
---	--	---	---	---	---	--	---

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - PLN - Rev.F - 11.02.2025.pln



2. etasje



B



**Vegger/drager:**  
SD - Synlig drager  
D - Skjult drager  
B - Bærende vegg  
T - Teknisk vegg

**Vinduer:**  
TS - Toppsving  
FK - Fastkarm  
SH - Sidehengstet

**Teknisk:**  
EL - Sikringsskap  
VANN - Vannskap

◆ - Sluk  
◆ - Avløpsrør

Måling viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Fås

Ventilasjonsskuffe / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyklett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rengjøringsmidler

Brannprosjekteringslinje

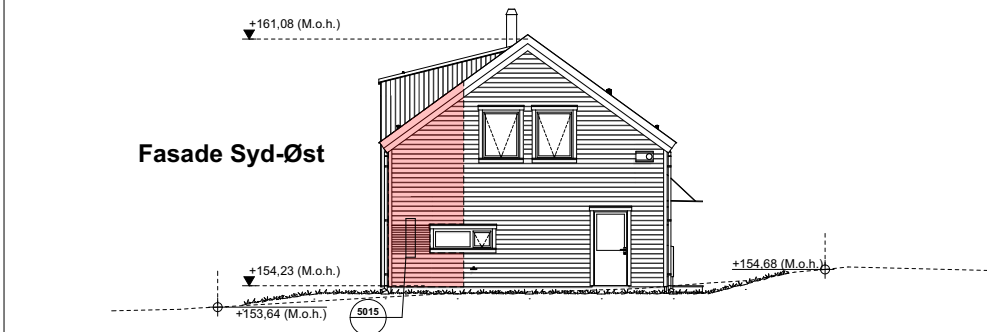
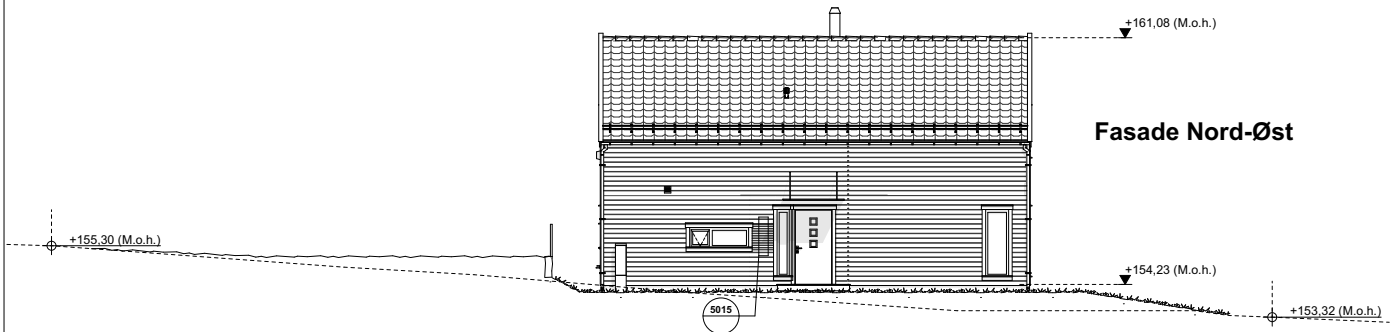
Ikke ABChus levering

<b>BRA (Bruksareal)</b>	
2. etasje	62,6
Hovedetasje	79,8
	<b>142,4 m<sup>2</sup></b>
<b>BTA (Bruttoareal)</b>	
2. etasje	69,8
Hovedetasje	91,7
	<b>161,5 m<sup>2</sup></b>
<b>BYA (Bebyggelse Areal)</b>	
Hovedetasje	91,7
	<b>91,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grunnflate</b>	
Hovedetasje	89,6
	<b>89,6 m<sup>2</sup></b>

Prosjekt: 2. etasje, Snitt B Dato: 11.02.2025 - 09:38 Prosjekt: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025	Utarbeidet av: Tom Kaspersen Prosjekt: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025	Prosjekt: Trondheim Dato: 8. jan 2025 Prosjekt: 313/624 +154,23 m Prosjekt: Noomi A - R	Prosjekt: G Byggemeldingstegninger Dato: 11.02.2025 Prosjekt: F Kontraktstegning Dato: 11.02.2025	Prosjekt: es Dato: MH Prosjekt: 11.02.2025
--	--	--	--	--

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - PLN - Rev.F - 11.02.2025.pln



----- Eksisterende terreng

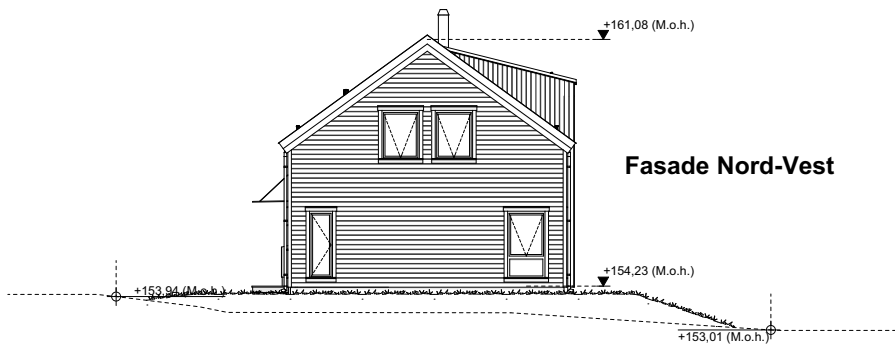
----- Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

Prosjekt: Fasade 1 og 2 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025		Dato: 11.02.2025 - 09:38 Rev: 1		Prosjektleder: Tom Kaspersen ABChus AS Johan Tillers vei 17A, 7072 Helmdal		Byggherrens adresse: Trondheim 313624 +154,23 m		Prosjekt ID: 8005-02-788 Noomi A - R		Byggherrens logo: abchus		Tegningstype: G Byggemeldingstegninger F Kontraktstegning		Status: es Rev: MH 11.02.2025	
---	--	------------------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--------------------------	--	--	--	----------------------------------	--

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - PLN - Rev.F - 11.02.2025.pln



----- Eksisterende terreng

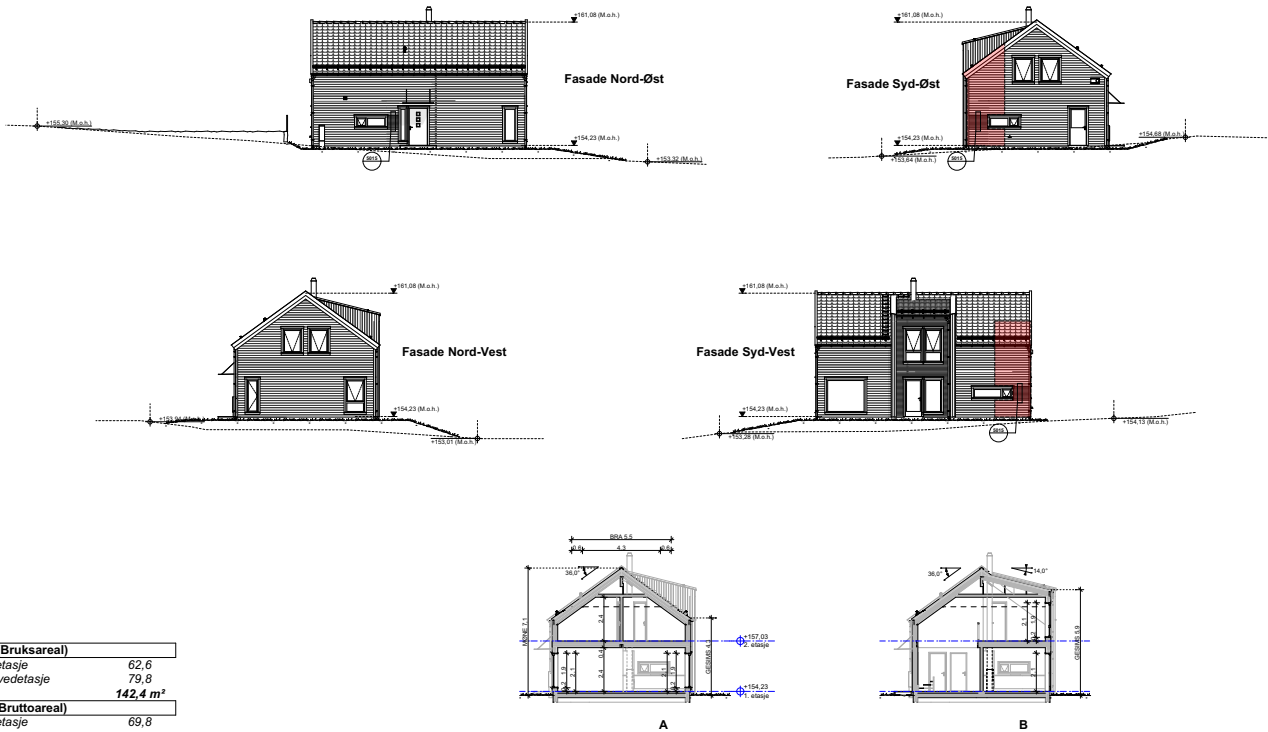
----- Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

Prosjekt Fasade 3 og 4 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025	Dato 11.02.2025 - 09:38	Utarbeidet av Tom Kaspersen	Sted Trondheim	Prosjekt nr. 8005-02-788	Byggherrens referanse 313/624 +154,23 m	Byggherrens navn Noomi A - R	Byggherrens adresse abchus	Byggherrens telefon G Byggemeldingstegninger	Byggherrens epost es	Byggherrens dato 11.02.2025
Byggherrens navn Johan Tillers vei 17A, 7072 Helmdal	Byggherrens adresse 313/624 +154,23 m	Byggherrens telefon Noomi A - R	Byggherrens epost es	Byggherrens dato 11.02.2025	Byggherrens referanse MH	Byggherrens adresse es	Byggherrens telefon 11.02.2025	Byggherrens epost es	Byggherrens dato 11.02.2025	Byggherrens referanse MH

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - PLN - Rev.F - 11.02.2025.pln



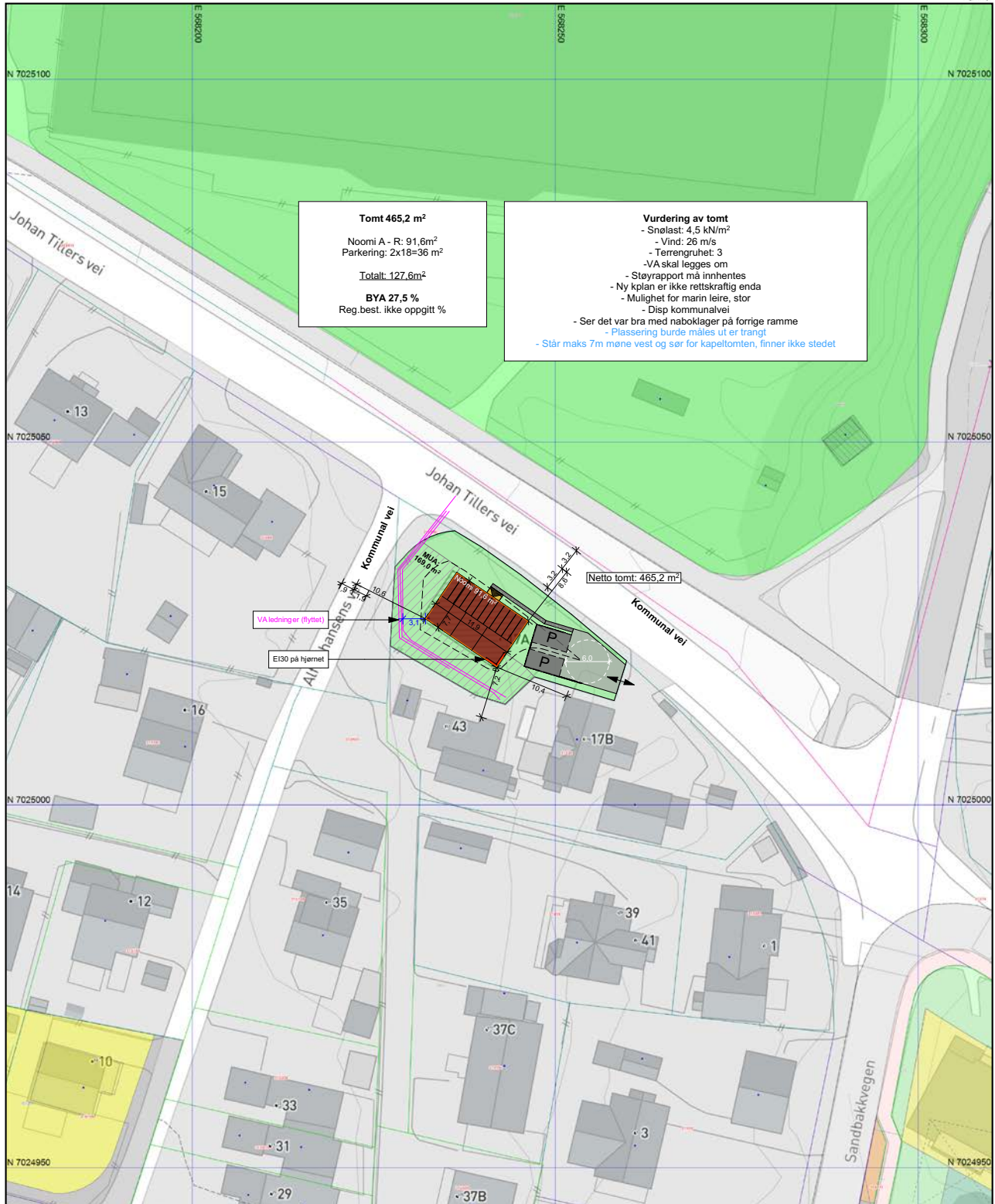
<b>BRA (Bruksareal)</b>	
2. etasje	62,6
Hovedetasje	79,8
	<b>142,4 m<sup>2</sup></b>
<b>BTA (Bruttoareal)</b>	
2. etasje	69,8
Hovedetasje	91,7
	<b>161,5 m<sup>2</sup></b>
<b>BYA (Bebyggelse Areal)</b>	
Hovedetasje	91,7
	<b>91,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grunnflate</b>	
Hovedetasje	89,6
	<b>89,6 m<sup>2</sup></b>

----- Eksisterende terreng

~~~~~ Nytt terreng

**Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse**

|                                                                                                                                           |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                             |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Prosjekt: Alle Fasader og Snitt<br>Dato: 11.02.2025 - 09:38<br>Prosjekt: 8005-02-788 - 2024 Noomi A (R) - v1.1 - ARK - Rev.F - 11.02.2025 | Prosjekt: Tom Kaspersen<br>Dato: 11.02.2025<br>Prosjekt: Johan Tillers vei 17A, 7072 Helmdal | Prosjekt: Trondheim<br>Dato: 31.3.2024 +154,23 m<br>Prosjekt: 8005-02-788<br>Dato: Noomi A - R | Prosjekt: abchus<br>Dato: G Byggemeldingstegninger<br>Prosjekt: F Kontraktstegning<br>Dato: | Prosjekt: es<br>Dato: MH<br>Prosjekt: 11.02.2025<br>Dato: |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|



**Tomt 465,2 m<sup>2</sup>**  
 Noomi A - R: 91,6m<sup>2</sup>  
 Parkering: 2x18=36 m<sup>2</sup>  
 Totalt: 127,6m<sup>2</sup>  
**BYA 27,5 %**  
 Reg.best. ikke oppgitt %

**Vurdering av tomt**  
 - Snølast: 4,5 kN/m<sup>2</sup>  
 - Vind: 26 m/s  
 - Terrenghet: 3  
 - VA skal legges om  
 - Støyrapport må innhentes  
 - Ny kplan er ikke rettskraftig enda  
 - Mulighet for marin leire, stor  
 - Disp kommunalvei  
 - Ser det var bra med naboklager på forrige ramme  
 - Plassering burde måles ut er trangt  
 - Står maks 7m møne vest og sør for kapelltomten, finner ikke stedet

Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

|                                     |             |                    |            |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|------------|
| REV. NR.                            | BESKRIVELSE | MH                 | 07.02.2025 |
| PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN       |             | REV. DATO          |            |
| 8005-02-788                         |             |                    |            |
| TILTAKSHAVER                        |             | KOMMUNE            |            |
| Tom Kaspersen                       |             | Trondheim          |            |
| BYGGER/LEIEHVER                     |             | OH-NR              |            |
| Johan Tillers vei 17A, 7072 Heimdal |             | 313/624            |            |
| TEGNINGSNAVN                        |             | PUBLISERING TD     | SKALA      |
| Situasjonsplan                      |             | 07.02.2025 - 14:59 | 1:500 A3   |

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 vegger 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

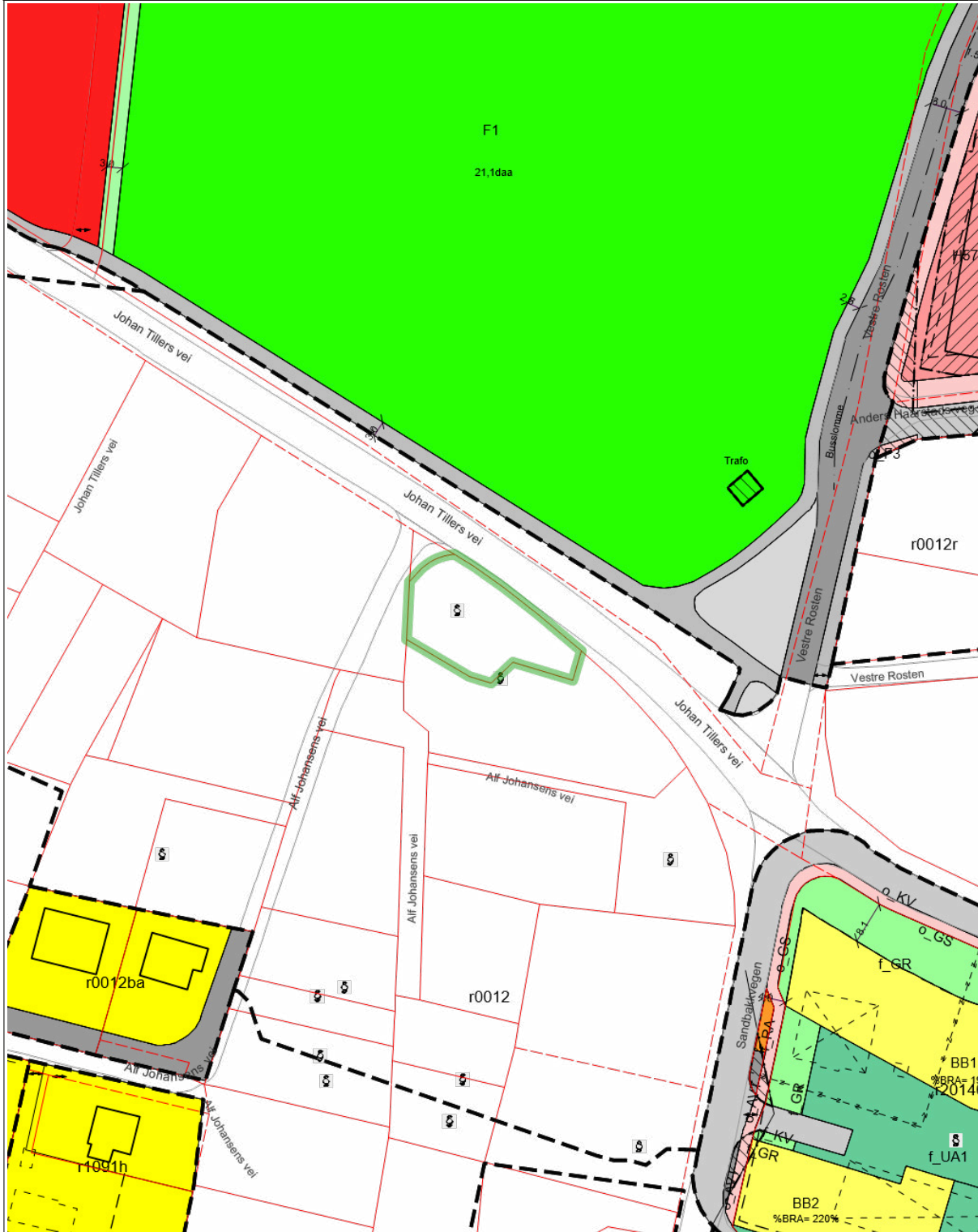
|          |          |          |        |        |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 624 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| Adresse: | Johan Tillers vei 17A<br>7072 HEIMDAL |
|----------|---------------------------------------|

|             |  |
|-------------|--|
| Annen info: |  |
|-------------|--|



Målestokk  
1:1000







Trondheim

# KARTUTSNITT

|          |          |          |        |        |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 313 | Bnr: 624 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| Adresse: | Johan Tillers vei 17A<br>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

ARRANGEMENT  
**SIGNAL**  
 LIGNES DE TIR  
 N° 12

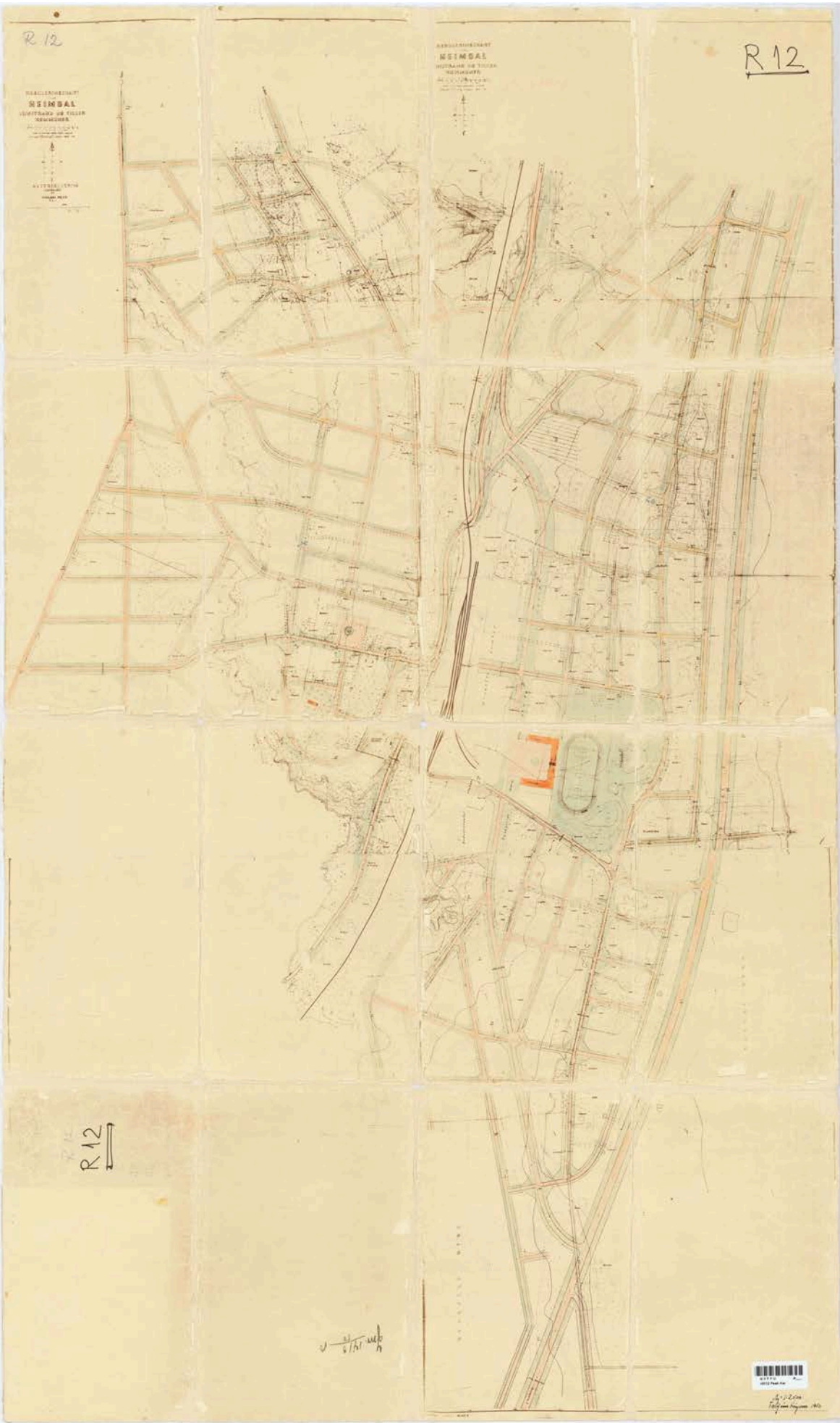


ÉCHELLE 1:5000

ARRANGEMENT  
**SIGNAL**  
 LIGNES DE TIR  
 N° 12



R 12



R 12

$\frac{1}{2}$ 
 $\frac{1}{4}$ 
 $\frac{1}{8}$ 
 $\frac{1}{16}$

  
 5-1200  
 Polytech Systems, Inc.



Rambøll Norge AS  
Postboks 427 Skøyen

N-0213 OSLO

Vår saksbehandler  
Frode Andrew Selvik

Vår ref.  
20/63152  
oppgis ved alle henv.

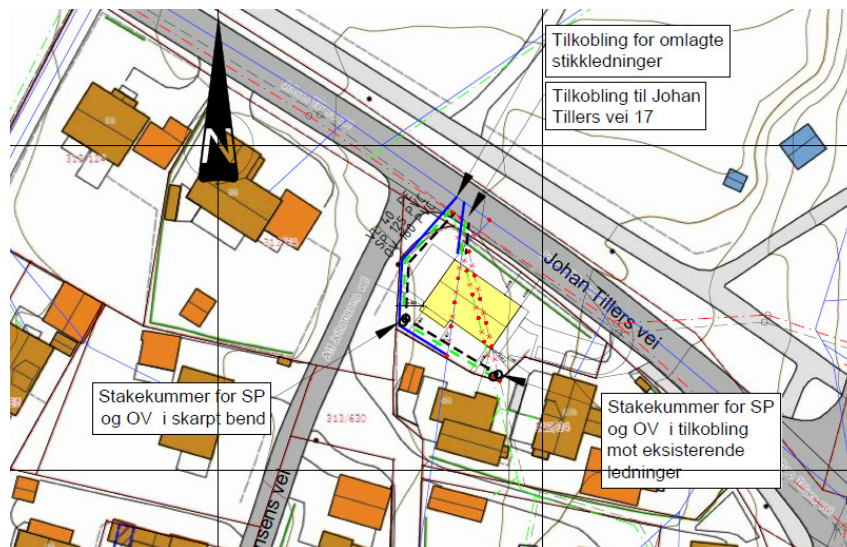
Deres ref.  
Trude H. Grindheim

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 |             |
| <b>Trondheim kommunes normtegninger</b>                                                                                  |     |                |            |             |
| Gjeldende revisjon: <a href="http://www.trondheim.kommune.no/normtegninger/">www.trondheim.kommune.no/normtegninger/</a> |     |                |            |             |

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](mailto: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/](http://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/](http://www.va-norm.no/trondheim/))
- Normtegninger ([www.trondheim.kommune.no/normtegninger/](http://www.trondheim.kommune.no/normtegninger/))
- Prosjektbeskrivelse ([www.trondheim.kommune.no/prosjektering/](http://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/](http://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 framtiden. 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](http://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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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

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

**Oppdragsnummer:**

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