

Velkommen til

Lianvegen 1 B, 7025 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lianvegen 1 B
7025 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 450 000,-	Boligtype	Hytte
Omkostninger	kr	62 340,-	Eierform	Eier
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-	BRA/BRA-i	20 / 20 m²
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 512 340,-		

Energimerke Denne hytta er unntatt fra plikten til å ha energiattest, da dette er en frittstående bygning med mindre enn 50kvm bruksareal.

Velkommen til Lianvegen 1 B – Din egen byhytte ved markagrensa!

EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere en sjelden mulighet i grenselandet mellom by og natur – på Lian, kun et steinkast fra Trondheim sentrum. Her får du følelsen av å være på hytta, samtidig som du har byen rett i nærheten.

Eiendommen består av en fritidsbolig på en stor tomt på hele 1316 kvm – hvor ca. 1030 kvm er regulert til boligformål. Tomta ligger usjenert til i et rolig og familievennlig område, med natur og grøntområder rundt – og med bymarka som nærmeste nabo.

Kvaliteter som gjør denne eiendommen unik:
- Ca. 1030 m² er regulert til bolig – stort utviklingspotensial.
- "Byhytte"-følelse med natur på alle kanter og kort vei til sentrum.
- Direkte adgang til Bymarka med helårige tur- og rekreasjonsmuligheter.
- Gode solforhold og utsikt mot Trondheim.
- Bare et par hundre meter til badeplass – perfekt for varme sommerdager!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lianvegen 1 B, 7025 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 437, Bnr. 49, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 450 000,-
Omkostninger	kr	62 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 512 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 527 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 61 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 62 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 848,-
Kommunale gebyrer for juli 2024 var på kr. 154,- Vi gjør oppmerksom på at ved eventuelt tilkobling til vann og avløp vil et høyere gebyr tilkomme. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA totalt: 20 m²

Oppgitt areal er ikke kontrollert av megler, men tatt ut ifra historisk oppgitt areal. Det tas forbehold om feil i arealberegningen.

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Tomt
Tomtestørrelse er 1 316 m² på eiet tomt.

Innhold
1. etasje: Stue og kjøkken
Hems med 4 soveplasser

Uthus: Bod/Oppbevaringsplass og utedo

Standard
Det er ikke rekvirert tilstandsrapport pga hyttas tekniske kvalitet og behov for oppgradering.

Beliggenhet
Eiendommen har en svært privat og tilbaketrukket beliggenhet med begrenset innsyn. Nabolaget er også kjent for lite gjennomgangstrafikk og er svært barnevennlig.

Området har et bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder, eiendommen sokner til Ugla skole.
Bydelen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper.
Granåsen-skisenter ligger ca. 3,5 km unna som er Trondheim hovedarena for vinteridrett, knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting.

Ikke langt fra eiendommen ligger Lianvannet, Kyvannet og Haukvannet hvor det er svært populært å bade og gå tur på varme sommerdager.

Dersom man ønsker å drive med idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball. Det er også bredt utvalg dersom man ønsker å trene på treningssenter, her kan man velge mellom blant annet 3T og Impulse.

Adkomst
Fra Byåsen butikksenter følg Gamle Olsovei i retning syd. Ta til høyre inn Uglavegen, og følg denne i ca. 1,5 km. Eiendommen ligger på høyre side ca. 100 meter etter du passerer trikkeskinnene.
Det vil bli skiltet godt ved visning i regi av EiendomsMegler 1.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt hytte er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre hytte har samme tilstand som en ny eller nyere hytte. Eldre hytter er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En hytte som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Hytta kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Hyttas byggeår er ukjent, men trolig oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Trondheim kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Vedovn.

Adgang til utleie
Hytta kan fritt leies ut.

Radon
Denne hytta har ingen kjeller og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
"Kommuneplanens arealdel KPA 2012 – 2024 viser at eiendommen ligger i LNFR-område"

I reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka (19.10.2023) med planid 5001 r20200039 er eiendommen regulert til boligbebyggelse, friluftsmål og kjøreveg. 1030 m2 av tomta er regulert til boligbebyggelse og 286 m2 av tomta er regulert til friluftsformål. Det er regulert byggegrense og kjøreveg/adkomst på reguleringsplankartet"

Relaterte planer er r0185p Lian og Kystadmarka (20.11.2008) og r0185 Lian og Kystadmarka (18.2.1985).

Vi gjør også oppmerksom på at uthus på eiendommen har antikvarisk verdi klasse C. Byantikvarer har vært på befaring av eiendommen august 2024, og byantikvaren vil ikke ha avgjørende innvendinger til riving av de to bygningene på eiendommen, herunder buret som har antikvarisk klasse C. Skriftlig bekreftelse på dette kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper oppfordres til å sjekk ut forholdene rundt dette.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilkoblet avløp, og har pr. nå utedo.

Eiendommen er ikke tilkoblet vann. Det er egen brønn på eiendommen. Vannkvaliteten fra brønnen er ikke kontrollert.

Ved ønske om tilkobling til vann og avløp står kjøper selv ansvarlig for undersøkelser vedrørende dette. Alle utgifter i forbindelse med eventuelle tilknytningsavgifter er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men det er ikke laget bilvei helt frem til eiendommen pr. nå. I reguleringsplanen for området er det regulering inn adkomst til eiendommen over naboeiendommen, Lianvegen 1 Gnr 437 bnr 52. Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn dette på adkomstrett til eiendommen. Vi opplyser også om at nabo med gnr 437 bnr 52 har sendt inn klage på reguleringsplanen. Klagen fra nabo gjelder i det alt vesentlige atkomstvegen til denne eiendommen, som er regulert over deres eiendom. Klagene er ikke ferdigbehandlet per i dag. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette. Det vises for øvrig til selgers egenerklæring punkt 23, der selger har kommentert dette forholdet.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
kr 232 410,- for 2022

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at eiendommen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Line Gulbrandsen, Monica Gulbrandsen og Tom Gulbrandsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 900415
Dato: 17.11.1925
Best. om veghold og veggrunn, ledninger m.v.
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller foretatt arealberegning for eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at brennbart materiale er for nært pipe/sotluke. Dette må utbedres.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontroll av el-anlegg. Ingen anmerkninger. Faglært arbeid utført av NTE. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?
- Ja. Brennbart materiale for nær pipe/sotluke. Dette må utbedres.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
- Ja. Ser ut til å være en vannlekkasje/fukt ved det ene vinduet på loftet. Merker av fukt på veggen ved siden av vinduet. Muligens også på veggen bak pipa på loftet.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja. Se punkt 15: Merker av fukt på vegg på loft.

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
- Ja. Eiendommen omfattes av den nye reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka som ble vedtatt 19.10.2023. Ingen reguleringsmessige endringer for eiendommen, i forhold til tidligere reguleringsplan. Det har kommet mange klager på reguleringsplanen, også fra ny nabo gnr. 437 bnr. 52. Klagen fra nabo gjelder i det alt vesentlige atkomstvegen til vår eiendom, som er regulert over deres eiendom. Vi har sendt merknader til klagen. Kopi av vår merknad følger vedlagt. Klagene er ikke ferdigbehandlet per i dag.

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet
eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja. Ny nabo gnr. 437 bnr 52 ønsker ikke at atkomstvegen til vår eiendom skal gå over deres eiendom, slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan, jf. punkt 23.

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- Ja.

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Vi ønsker å presisere at dette ikke er en bolig, men en gammel hytte med enkel standard, som har vært minimalt i bruk de siste 10 - 20 år. Det har ikke vært gjort bygningsmessige endringer på hytta de siste 50 år, og hytta har til dels omfattende behov for vedlikehold og oppussing. Dette gjelder spesielt uthuset, som har forskjøvet seg på grunn av stor snømengde. Ikke innlagt vann, ingen våtrom, ingen kjeller. Koselig hytte med sjel, som har vært i familiens eie siden den ble bygd. Fin eiendom med fantastisk beliggenhet. Eiendommen er regulert til boligformål, så her er det utviklingsmuligheter.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 15.08.2024
- Kulturminnekart verneverdi klasse c
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Matrikkelrapport
- Oversiktskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
Epost: marthe.frantzen@em1.no

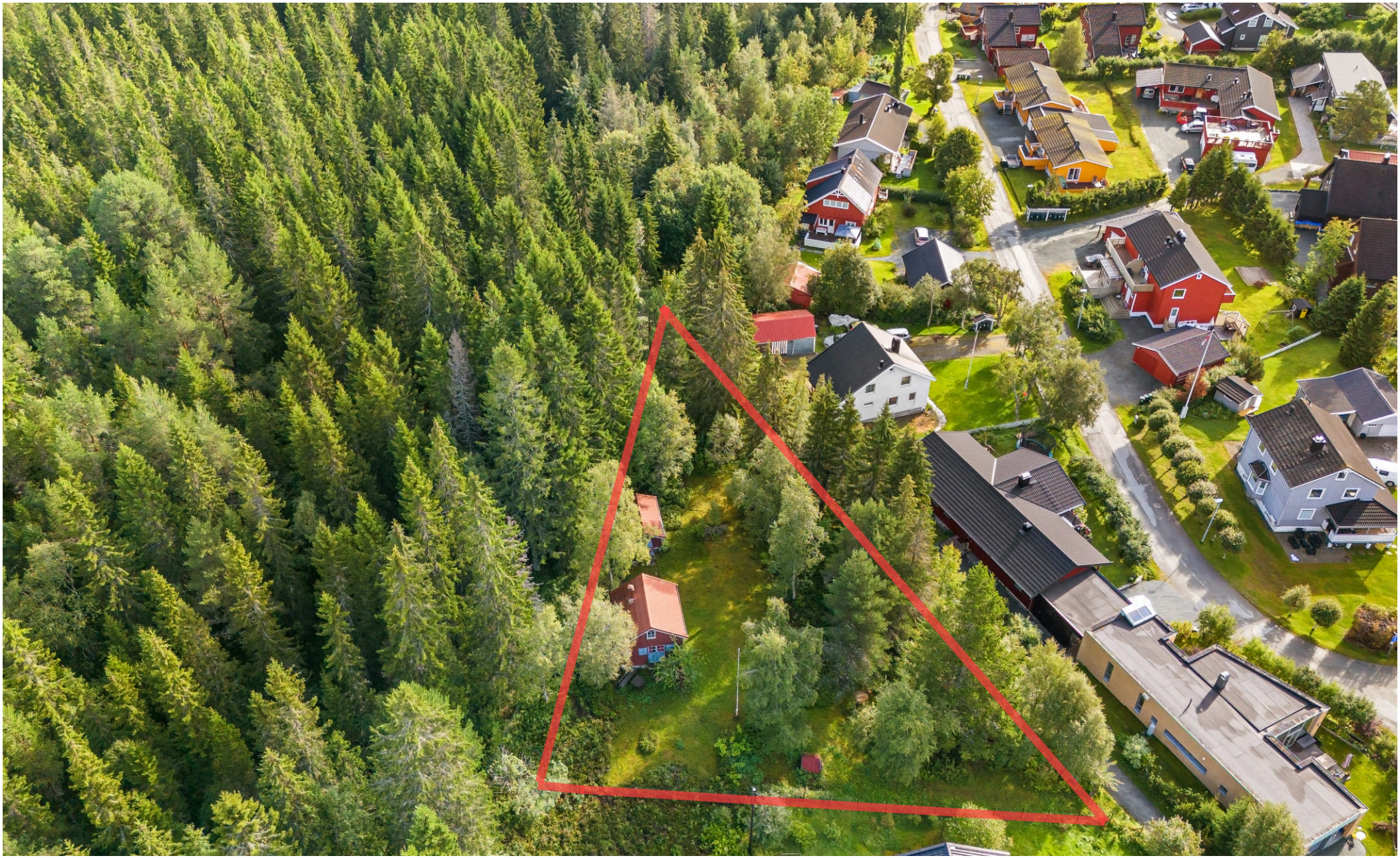
Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Tomta er på 1316 kvm der hele 1030 kvm er regulert til bolig.



En sjelden eiendom i skille mellom Ugla og Lian.



Vi gjør oppmerksom på at markeringen av tomta er fiktive grenser.



Eiendommen består av hytte på tomt regulert til blant annet bolig.



Tomten ligger i et etablert og barnevennlig boområde med kort vei til skole, barnehager, butikker og turområder.



Eiendommen ligger fint til med marka som nærmeste nabo.



Tomta er på hele 1316 kvm.



Her kan man nyte gode solforhold samt utsikt mot Trondheim.



Det er innlagt strøm i hytta.



EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Lianvegen 1 B.



Privat uteareal i trygge omgivelser, lite innsyn.





Selve hytta er av eldre dato.



Umiddelbar nærhet til Herlofsonløypa trikkestopp.



Flotte turområder i umiddelbar nærhet. Bare et par hundre meter til badeplass.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Lianvegen 1 B,
7025 TRONDHEIM

- Utfylt av: Line Gulbrandsen, Monica Gulbrandsen, Tom Gulbrandsen
- Utfylt dato: 15.08.2024 kl. 13:00
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2012

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Kontroll av el-anlegg. Ingen anmerkninger.

Faglært arbeid utført av NTE. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Brennbart materiale for nær pipe/sotluke. Dette må utbedres.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Ser ut til å være en vannlekkasje/fukt ved det ene vinduet på loftet. Merker av fukt på veggen ved siden av vinduet. Muligens også på veggen bak pipa på loftet.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja: Se punkt 15: Merker av fukt på vegg på loft.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Ja: Eiendommen omfattes av den nye reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka som ble vedtatt 19.10.2023. Ingen reguleringsmessige endringer for eiendommen, i forhold til tidligere reguleringsplan. Det har kommet mange klager på reguleringsplanen, også fra ny nabo gnr. 437 bnr. 52. Klagen fra nabo gjelder i det alt vesentlige atkomstvegen til vår eiendom, som er regulert over deres eiendom. Vi har sendt merknader til klagen. Kopi av vår merknad følger vedlagt. Klagene er ikke ferdigbehandlet per i dag.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja: Ny nabo gnr. 437 bnr 52 ønsker ikke at atkomstvegen til vår eiendom skal gå over deres eiendom, slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan, jf. punkt 23.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Vi ønsker å presisere at dette ikke er en bolig, men en gammel hytte med enkel standard, som har vært minimalt i bruk de siste 10 - 20 år. Det har ikke vært gjort bygningsmessige endringer på hytta de siste 50 år, og hytta har til dels omfattende behov for vedlikehold og oppussing. Dette gjelder spesielt uthuset, som har forskjøvet seg på grunn av stor snømengde. Ikke innlagt vann, ingen våtrom, ingen kjeller. Koselig hytte med sjel, som har vært i familiens eie siden den ble bygd. Fin eiendom med fantastisk beliggenhet. Eiendommen er regulert til boligformål, så her er det utviklingsmuligheter.

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

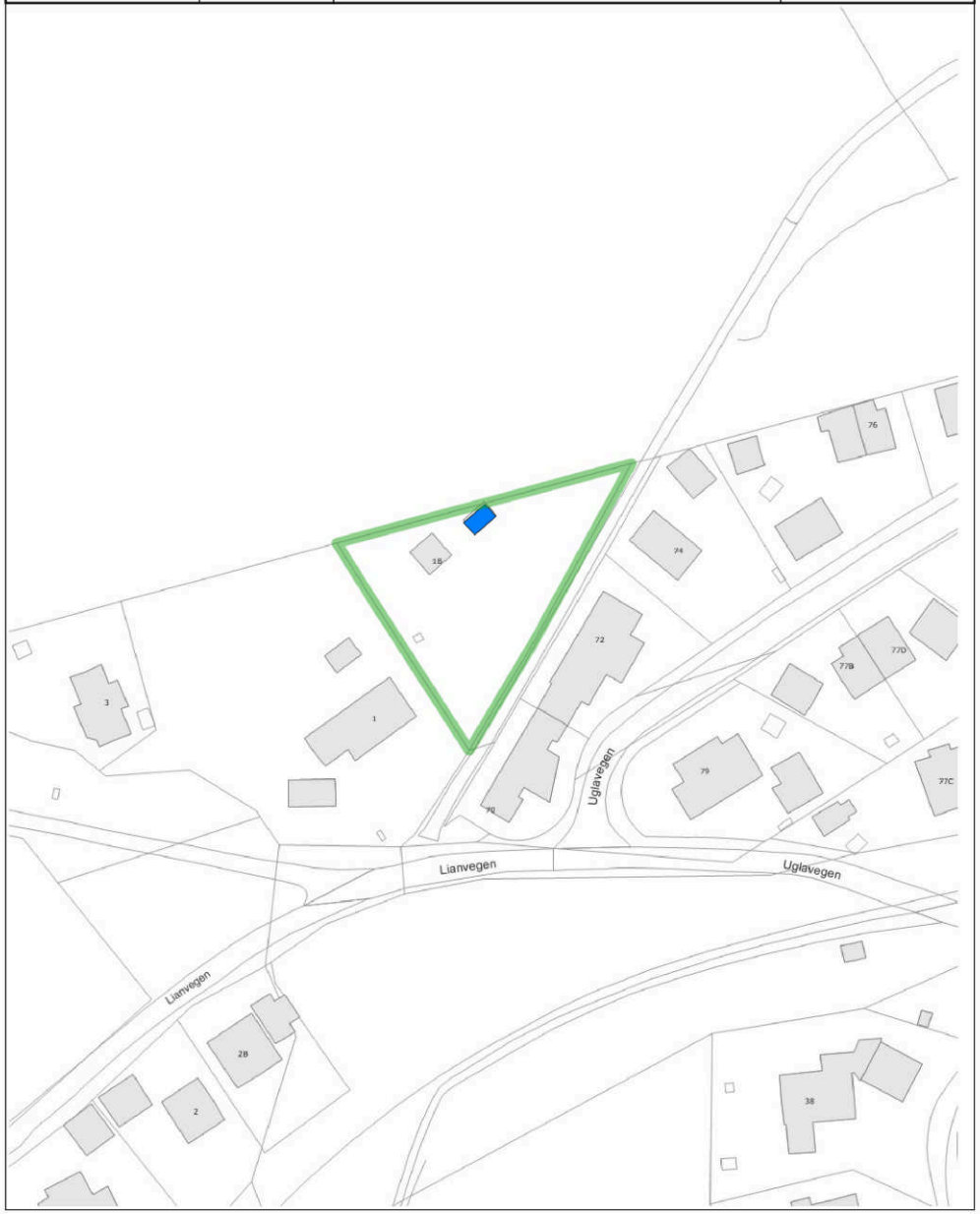
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 1B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



05.08.2024 10:59:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

C: Antikvarisk verdi	Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
Kanal og grøft	Jernbane	Gang- og sykkelveg
Veg	ElvBekk	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 1B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

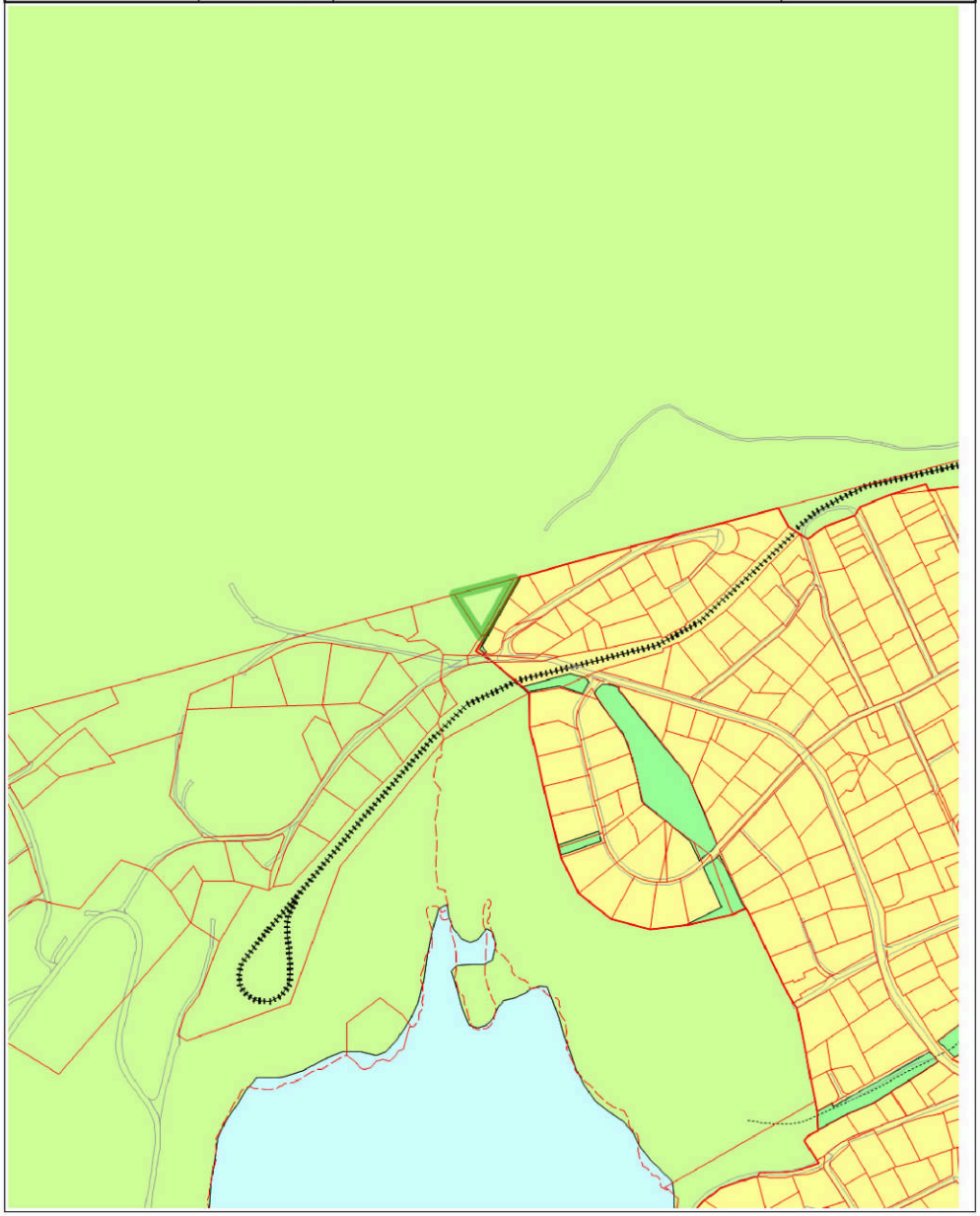
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpFormålGrense	RpGrense
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Frisiktlinje
Boligbebyggelse	Veg	Kjøreveg
Fortau	Trase for sporvei/forstadsbane	Holdeplass/plattform
Turveg	Friområde	Friluftsformål

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 1B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

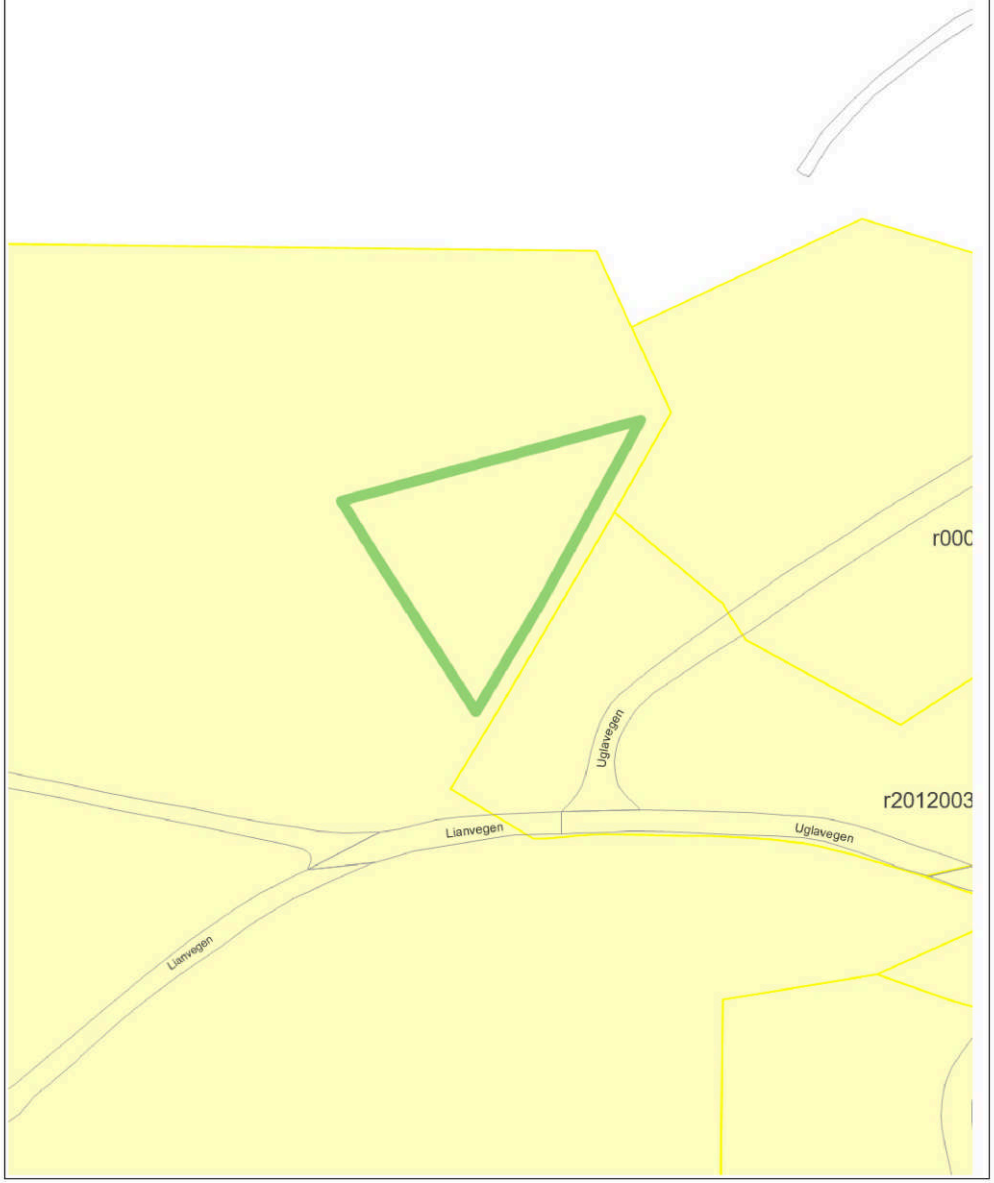
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 1B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



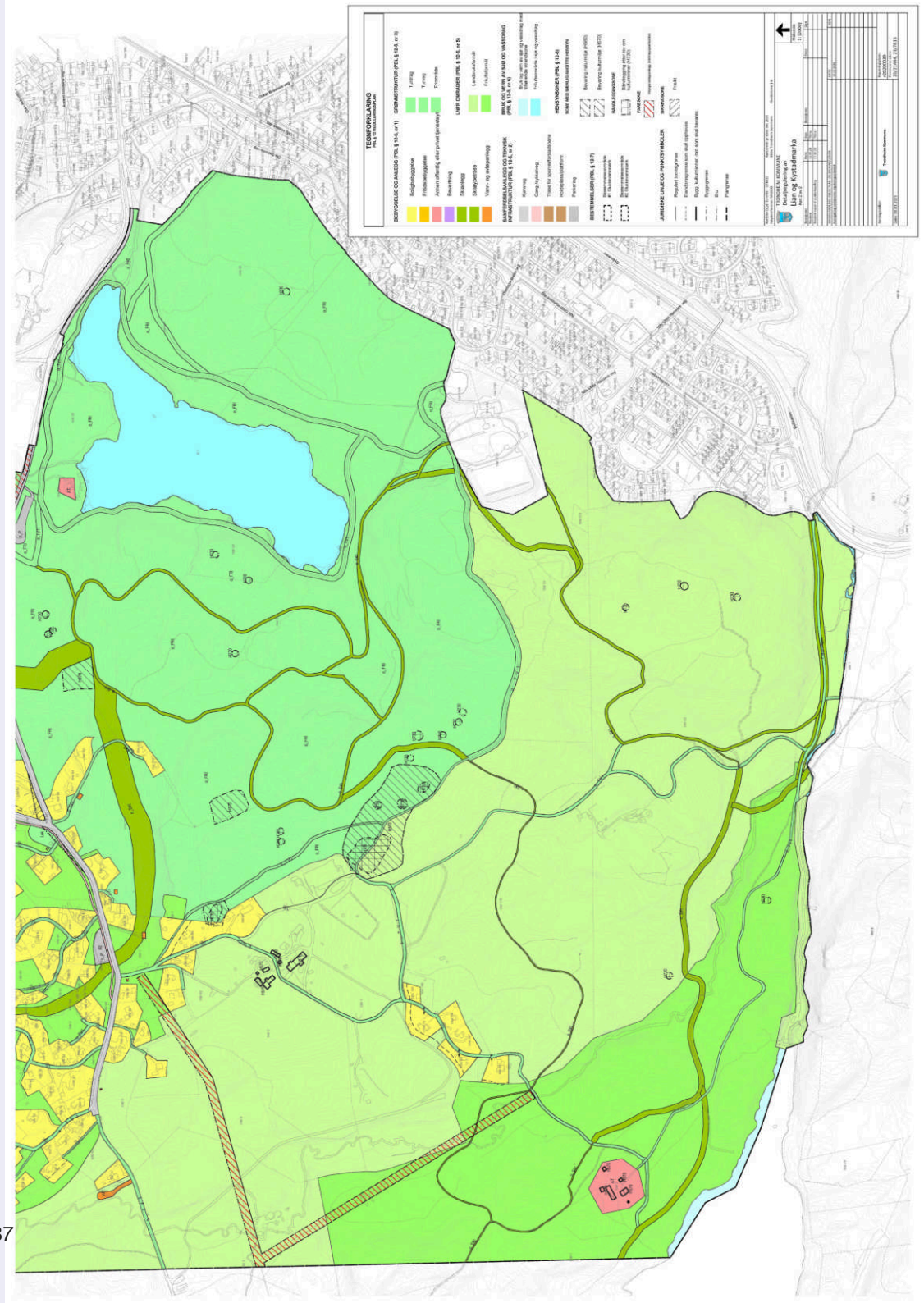
Tegnforklaring

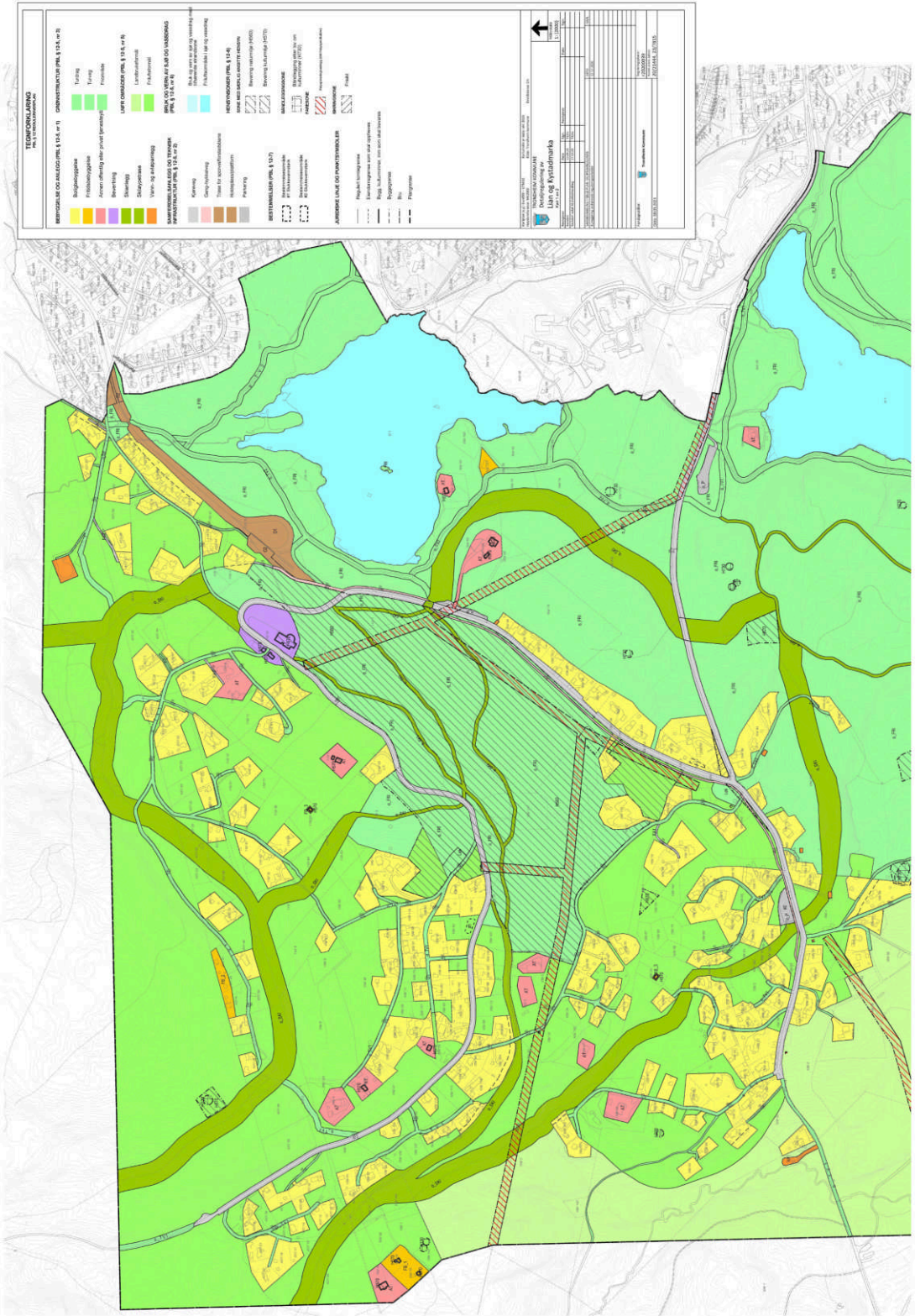
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20200039
Arkivsak: 2023/7815

Lian og Kystadmarka, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.10.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 08.03.2023, sist revidert 17.10.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å bevare områdets karakter som et gammelt bynært hytteområde med nøktern bebyggelse i og nært marka. Strøkskarakteren tilsier små boliger uten eksponerte bygningselementer. Det er et mål å hindre ytterligere bebyggelse utover det som er vist i planen. Videre skal planen ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.

Kommunens grunnlagskart er tegnet opp som bakgrunn på reguleringsplanen. Dette viser veier, bygninger, osv. slik situasjonen er før vedtatt plan. Denne informasjonen er tatt med av plantekniske grunner. Bygninger og veier som er vist på kartet er ikke nødvendigvis godkjent, og blir heller ikke godkjent av at de er vist på kartet.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Bevertning
- Skianlegg
- Skiløypetrase
- Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trase for sporvei/forstadsbane
- Holdeplass/plattform
- Parkering

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

42251/2023

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag
- Turveg
- Friområde

LNFR-områder (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål
- Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Faresone høyspenningsanlegg
- Frisikt

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Slokkevannstank
- Bestemmelsesområde #2 Slokkevannstank

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles

Arealer merket o_ skal være offentlige formål.

3.2 Boenheter

Det tillates en boenhet per eiendom regulert til bolig. Utover dette tillates ikke fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter.

3.3 Gjerder

Innenfor planområdet tillates ikke permanente gjerder, med følgende unntak:

- Eiendommen 104/1929 som kan brukes til barnehage, tillates inngjerdet.
- Arealer med aktiv jordbruksdrift tillates inngjerdet.

3.4 Overvann

For alle byggetiltak skal overvann håndteres lokalt og flomveger sikres ivaretatt iht. enhver tids gjeldende VA-norm.

3.5 Offentlige VA-ledninger

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra ledningseier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmmelser for all bebyggelse

Bygninger skal ha en god form og materialbruk. Det skal benyttes mørke farger og ikke-reflekterende materialer. Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset beliggenheten i marka, med trepanel eller laft, uten store vindusflater og uten eksponerte bygningselementer. Takark, takopplett eller loft med knestokk tillates ikke. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Byggegrenser er avsatt på plankartet.

Boliger og fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde på 4,4 meter. Maksimal gesimshøyde for garasje og uthus er 2,8 meter. Uthus skal ikke overstige 15 m^2 BRA. Garasje skal ikke overstige 18 m^2 BRA. Boliger, fritidsboliger, uthus og garasje skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Parkeringsareal som ikke er overdekt skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse

Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m^2. Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte boligtomt kan det maksimalt oppføres tre bygninger; bolig, uthus og garasje. Bruksarealet er maksimum for boligen, og det må i hvert tilfelle vurderes om eiendommen tåler et bygg av denne størrelsen.

For eiendommer som kan ha adkomst fra flere veier er adkomst vist på plankartet med pil. Pilen illustrerer hvilken retning eiendommen skal ha adkomst fra, ikke nøyaktig plassering av adkomst.

For eiendommer med godkjent areal over det som framgår i § 4, tillates bebyggelse gjenoppført tilsvarende det areal som er godkjent på eiendommen for eksempel etter brann. Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene i form og farge.

4.3 Fritidsbebyggelse

Bebyggelse kan nyttes til fritidsbolig, og kan ikke tas i bruk til bolig.

4.3.1 FB_1 og FB_2
Maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsboliger er 35 m². Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte tomt kan det maksimalt oppføres to bygninger; fritidsbolig og uthus. Det er ikke tillatt å oppføre garasje på tomter regulert til fritidsbolig.

4.3.2 FB_3
Eksisterende fritidsboliger er bevaringsverdige og skal bevares i tråd med § 8.3.

4.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting
Bebyggelsen skal nyttes til foreningshytte og kan ikke tas i bruk som bolig eller annet formål. Bebyggelsen kan ikke utvides. For eiendommene 104/1929 og 106/2 gjelder spesielle presiseringer under.

Parkering som ikke kan skje på egen tomt, skal skje på områder avsatt til utfartsparkering.

Bebyggelse på eiendommen 109/5 tillates gjenoppbygd med et areal tilsvarende tidligere bebyggelse på eiendommen.

Eventuell kjøreadkomst for eiendommene 109/5 og 109/21 skal skje fra Vådanvegen og opp Skråstien. Kjøreadkomst via Formannsvegen tillates ikke.

Eiendommen gnr/bnr 104/1929
Eiendommen kan benyttes til barnehage. Eksisterende bebyggelse kan ikke utvides. Det tillates kun gjerder for innhegning av barnehagens uteområde. Gjerde rundt uteområdet skal rives dersom barnehagedriften opphører.

Parkering for hente- og bringetjeneste skal skje innenfor eiendommen, eventuelt på utfartsparkering.

Eiendommen gnr/bnr 106/2
Eiendommen skal brukes i undervisningsøyemed. Turveg inn til området kan ikke benyttes til persontransport.

4.5 Bevertning
Søknad om utvidelse av bevertningssted kan tillates etter søknad. Ved ny-, om- og påbygging skal særpreget ved eksisterende bygning bevares og utvikles.

Det kan tillates én boenhet knyttet til driften av restauranten. Dersom driften av restauranten opphører, faller også retten til bolig bort.

4.6 Skiløypetrasé
Innenfor traseer regulert til skiløype kan det opparbeides løypetrasé. Opparbeiding av traseen skal ta hensyn til naturmangfold. Det tillates etablert turveger i skiløypetraseer. Motorisert ferdsel er forbudt med unntak av organisert løypepreparering.

På strekningen fra Nilsbyen, vest for Lianvatnet og opp forbi Lian Restaurant kan skiløypen lyssettes. Det kan etableres planfrie over- eller underganger der dette er avmerket på plankartet.

Skiløype gjennom Marilia og fram til parkeringsplass ved Diket kan ikke etableres før brønn og pumpehus er sikret eller erstattet av annen vannkilde. Videre må VA-anlegget sikres mot eventuelle frostskader.

4.7 Vann- og avløpsanlegg
Innenfor områder avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates slamavskillere nedgravd i bakken. Område avmerket til høydebasseng skal nyttes til dette. I område avmerket VA-1 tillates pumpehus og veg for drift- og vedlikehold, samt slamavskillere.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
Lianvegen, Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg FA1-4 skal være felles kjøreveg for de angitte eiendommene:
FA1: 109/56, 109/76 og 109/139
FA2: 437/50 og 437/51
FA3: 437/49 og 437/52
FA4: 110/6, 110/10 og 110/28

5.2 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg langs Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

På strekningen Solemsvegen - Lian stasjon tillates nødvendig trafikk til bolig gnr/bnr 110/53 og nyttekjøring til Lian stasjon.

5.3 Trase for sporveg/forstadsbane og holdeplass/plattform
Areal merket O1 kan benyttes til sporveg. Areal merket O2 kan nyttes til plattform og venteskur knyttet til banedriften.

Alle innretninger og anlegg skal tilpasses landskap og vegetasjon.

5.4 Utfartsparkering
Innenfor områder avsatt til utfartsparkering tillates avfallscontainere.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde
Hensikten med friområdene er at de skal fungere som rekreasjonsområder for hele byens befolkning.

Området har betydelige kulturlandskapsverdier med stor tidsdybde. Ut fra dette er graving, masseforflytting, fylling og andre tiltak som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for tilrettelegging av stier og løyper vist på plankart, etablering av slukkevannstank i bestemmelsesområde #1, eller tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

Innenfor områder satt av til friområde tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen.

Lekeområde
Avmerket lekeområde skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates etablering av balløkke og sandlekeplass.

6.2 Turveg
Langs turveg o_TV2 tillates ikke motorisert ferdsel, utover drift og vedlikehold av kommunen.

o_TV1 kan fungere som kjøreveg for tilliggende eiendommer. For eiendommer regulert til boligformål kan adkomst via turveg brøytes.

Skråstien kan benyttes til kjøreveg fra Solemsvegen og til og med eiendommen 109/58. Videre kan Skråstien benyttes som kjøreveg fra Lianvegen og ned til eiendommene 109/104 og 109/97. Den delen av Lianvegen som er regulert til turveg kan benyttes til kjøreveg fram til Lianvegen 23.

Turveg inn mot Leirsjøen og turvei til høydebasseng ved Herlofsonløypa kan benyttes som driftsveg for kommunaltekniske installasjoner.

§ 7 LNFR-OMRÅDER

7.1 Landbruksformål
Arealene skal nyttes til stedbunden næring. Ny bebyggelse tillates kun dersom det er knyttet til landbruksdriften.

Bebyggelse skal, så langt som mulig, legges i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses omgivelsene når det gjelder bygningsformer, materialbruk og farge. På hvert av gårdsbrukene kan det tillates inntil to boenheter.

7.2 Friluftsformål
Hensikten med områder avsatt til friluftsformål er å fungere som en del av marka, som natur- og friluftsområde med skog- og utmarkspreg.

Innenfor områder satt av til friluftsformål tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen. Det tillates tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktssoner
I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs kryss 0,5 m over terreng. Vegetasjon, gjerder eller andre innretninger som hindrer sikten er ikke tillatt.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø skal kulturmarka bevares. Skjøtsel tillates for å ivareta de botaniske og biologiske verdiene, etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

8.3 Bevaring kulturmiljø (H570)
Innen område med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

Bygninger merket med hensynssone H570 og juridisk linje bygg som skal bevares, har antikvarisk verdi og skal bevares. Eksteriøret skal beholdes uforandret eller kan rekonstrueres i samsvar med dokumentert tidligere utforming. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Gravminner, fangstgroper og kullgroper er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra

kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 slokkevannstanker

Innenfor områdene skal det etableres nedgravde tanker for slokkevann til etterfylling av brannvesenets tankbil.

Hver slokkevannstank skal være på minst 72 m^3 og kunne levere 20 l/s ved tapping. Løsningen skal sikre at tankbil ved fylling kan stå horisontalt og at grunnen tåler vekten av en full tankbil. Slokkevannstankene må merkes tydelig og være tilgjengelige hele året.

Trøndelag brann- og redningstjeneste skal samtykke til valg av løsning.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Veg, vann og avløp

Før omdisponering fra hytte til bolig må adkomst være sikret, samt godkjent tilknytning til vann og avløp.

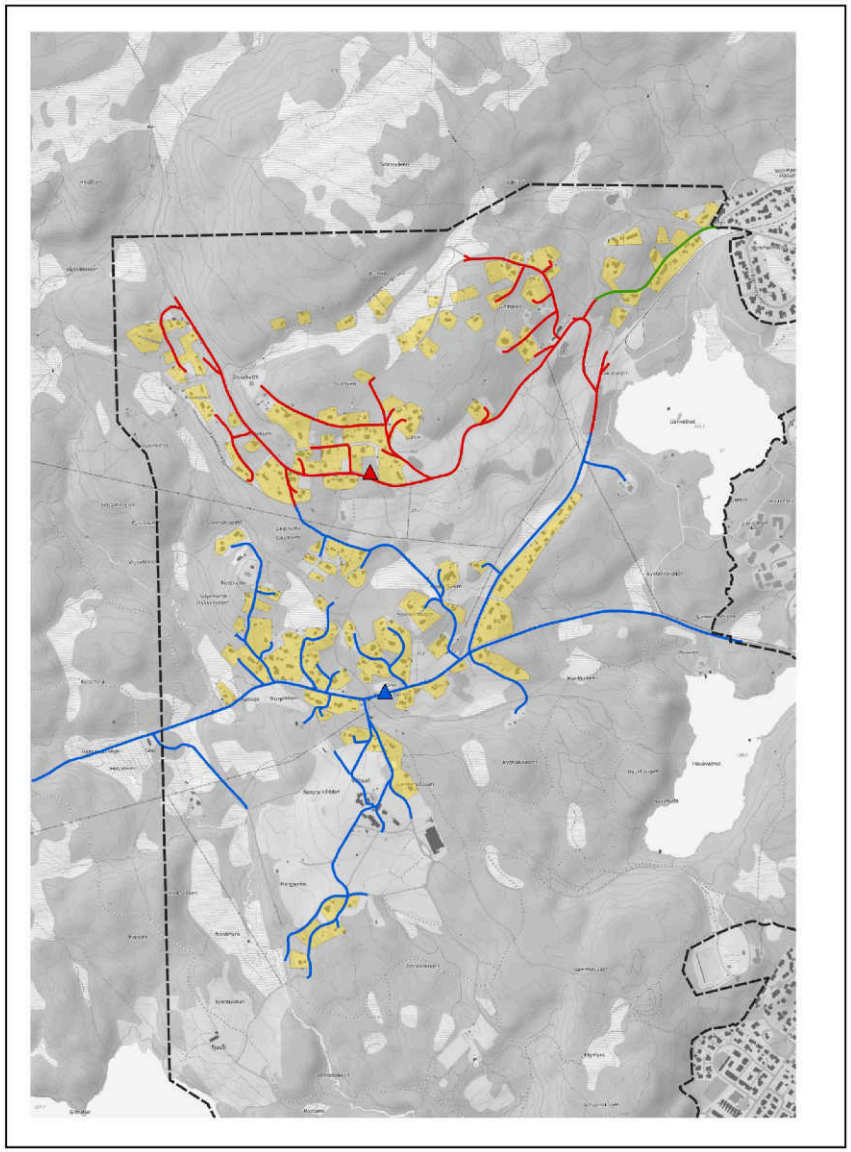
10.2 Eiendommen 109/5

Før det tillates å ta i bruk ny bebyggelse på eiendommen 109/5 skal rester etter tidligere bebyggelse være fjernet.

10.3 Brannslokkevann

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter i planområdet skal nedgravde vanntanker til brannslokkevann være etablert i samsvar med tabell og kart under.

Krav til etablering av slokkevannstanker
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i rød farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #1.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i blå farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #2.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i grønn farge, gjelder ikke rekkefølgekravet. Brannvesenets tankbil vil etterfylles fra kum på Ugla.



Signatur

BYSTYRETS VEDTAK I MØTE 19.10.2023

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lian og Kystadmarka som vist på kart 1 og kart 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 17.10.23 med bestemmelser datert 17.10.23 og beskrevet i planbeskrivelsen datert 12.09.2023.

Bystyret støtter forslag til regulering som bolig for følgende 15 eiendommer

1. *Gnr/bnr 110/31*
2. *Lianvegen 9, gnr/bnr437/62*
3. *Rørosstien 6, gnr/bnr 110/82*
4. *Kristian Larsens veg 19, gnr/bnr 109/42*
5. *Kristin Larsens veg 10, gnr/bnr 109/116*
6. *Lianvegen 115, gnr/bnr 109/136*
7. *Lianvegen 121, gnr/bnr 109/125*
8. *Lianvegen 168, gnr/bnr 437/9*
9. *Lianvegen 170, gnr/bnr 437/66*
10. *Solemsvegen 1, gnr/bnr 109/44*
11. *Skråstien 17, gnr/bnr 109/144*
12. *Skråstien, gnr/bnr 109/76*
13. *Dikehaugen, gnr/bnr 108/70*
14. *Borghild Rottems veg 11, gnr/bnr 108/33*
15. *Borghild Rottems veg 13, gnr/bnr 108/28*

Bystyret støtter vurdering av regulering som fritidseiendom for følgende eiendommer

1. *Lianvegen 176, gnr/bnr 109/33*
2. *Lianvegen 178, 109/50*

Bystyret vedtar følgende om øvrige eiendommer

gnr/bnr	*Adresse*	*Reguleres til*
437/42	*Lianhaugen*	*Friluftsformål*
437/44	*Lianhaugen*	*Friluftsformål*
437/25	*Lianhaugen 25*	*Skiløype*
437/41, 45 og 4	*Johannes Lyngs veg 39, 41 og 43*	*Fritidsbolig*
110/19	*Lianhaugen 32*	*Fritidsbolig med formål bevaring*
437/17	*Lianvegen 188*	*Bolig*
104/219	*Vådanvegen*	*Friområde*
104/221	*Vådanvegen*	*Fritidsbolig*
104/75	*Vådanvegen*	*Friområde*
104/62	*Vådanvegen*	*Friområde*
104/113	*Vådanvegen 108*	*Bolig*
104/150	*Vådanvegen 110*	*Bolig*
108/34	*Borghild Rottems veg 19*	*Fritidsbolig med formål bevaring*
108/99	*Stykkesvegen 6*	*Bolig*
108/85	*Stykkesvegen 8*	*Bolig*
108/3	*Vådanvegen 124*	*Bolig*
108/8	*Vådanvegen 144C*	*Bolig*

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret legger til grunn at fordeling av kostnadene ved slukkevanntanker fordeles mellom kommune og tiltakshaver etter samme fordeling som i byen for øvrig.

Bystyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak knyttet til erverv av følgende eiendommer:

Bystyret ber kommunedirektøren tilby grunneier å kjøpe ut eiendommen til en verdi som om den var hyttetomt

437/42, Lianhaugen

437/44, Lianhaugen

104/75, Vådanvegen

104/62, Vådanvegen

Bystyret ber kommunedirektøren tilby grunneier å kjøpe ut eiendommen med en gang vedtaket er fattet, det vil si uavhengig av når en skitrase blir opparbeidet.

437/25, Lianhaugen 25

Bystyret ber kommunedirektøren, i tillegg til eventuell erstatning for friområde, å tilby grunneier en erstatning tilsvarende en hustomt

104/219, Vådanvegen

Bystyret ber om at denne saken belyser hvordan disse eiendommene raskt kan erverves, og hvordan verdien til nevnte formål legges til grunn for oppgjøret.

Flertallsmerknad - H, Ap, MDG, Sp, V, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien, R, FrP:

Bystyret mener Lianvegen 188 skiller seg klart fra alle andre eiendommer i saken. Den ble direkte rammet av "til nedfallsvedtaket" i 2008 da den ellers var i samme situasjon når det gjelder veg og bebyggelse som 437/18 og 437/20. Det er derfor urimelig å forskjellsbehandle den i forhold til de nevnte nabotomtene.

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	437	49	0	0	Lianvegen 1B, 7025 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1316.62m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1316.62m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1316.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20200039	Lian og Kystadmarka (19.10.2023)	Boligbebyggelse	796.93m^2
5001 r20200039	Lian og Kystadmarka (19.10.2023)	Friluftsformål	191.84m^2
5001 r20200039	Lian og Kystadmarka (19.10.2023)	Kjøreveg	13.62m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0185p	Lian og Kystadmarka (20.11.2008)
r0185	Lian og Kystadmarka (18.2.1985)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

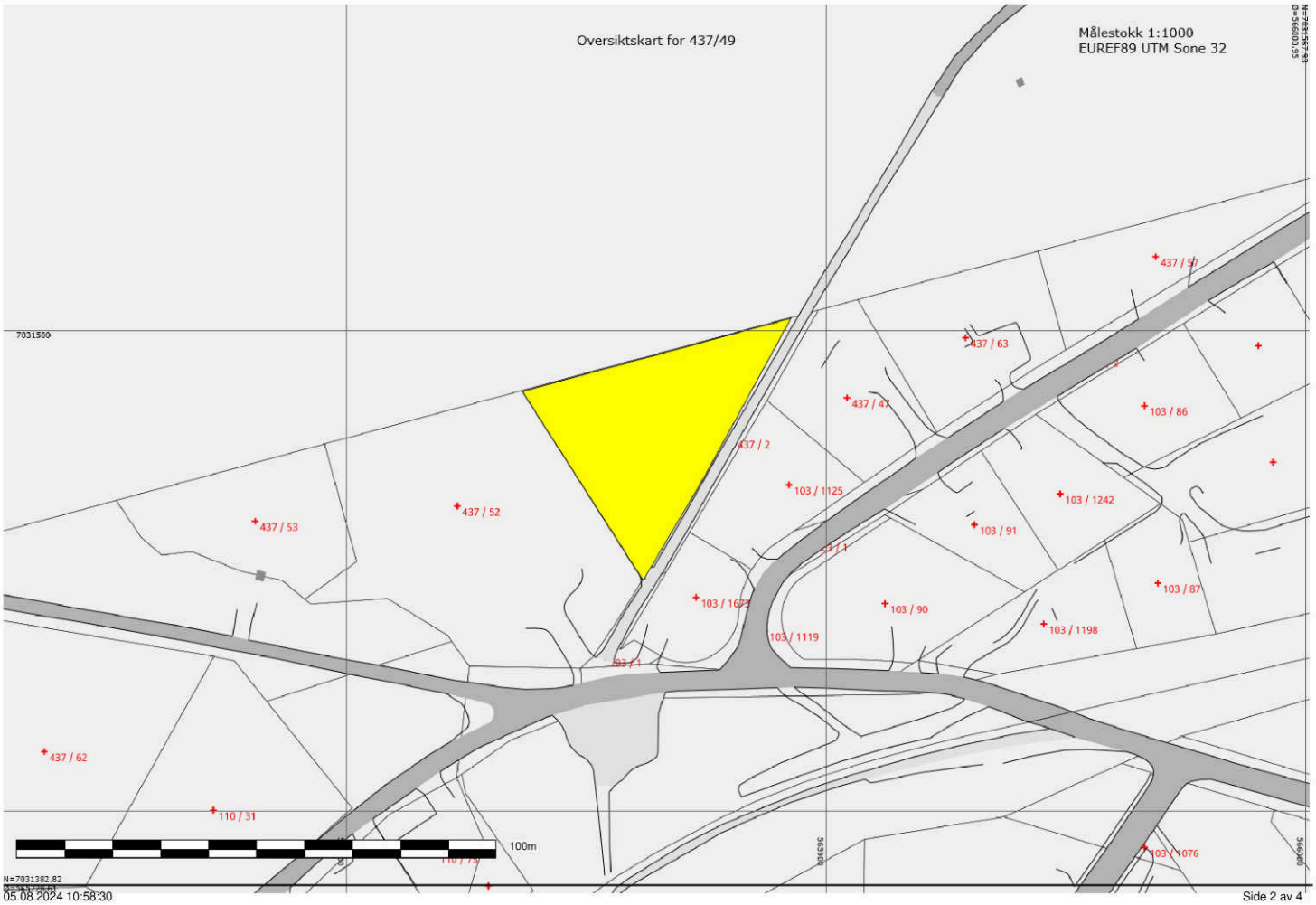
PLANID	Plannavn

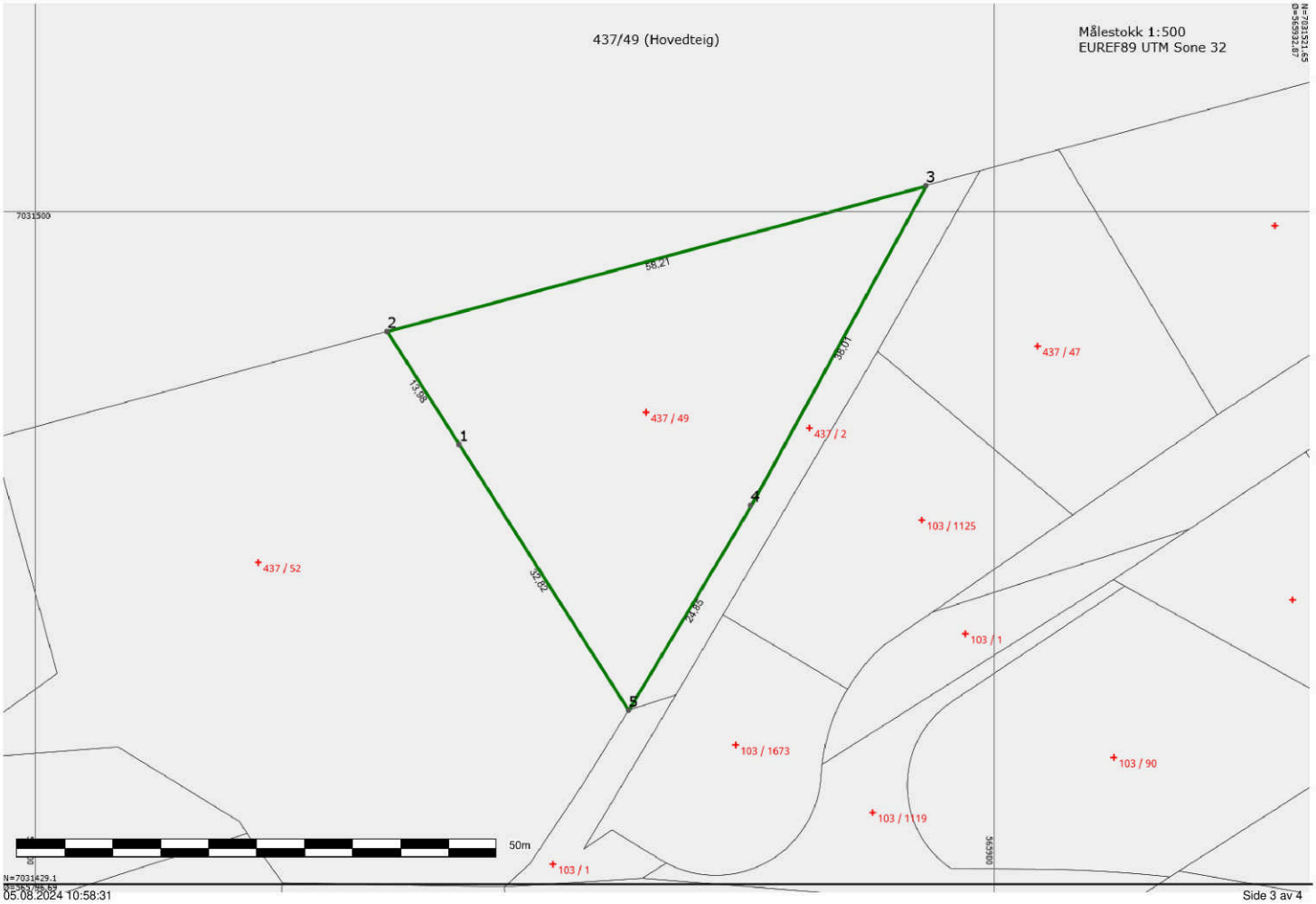
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

45





46

Areal og koordinater

Areal: 1316,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031479,06 Øst: 565863,70

Ytre avgrensning

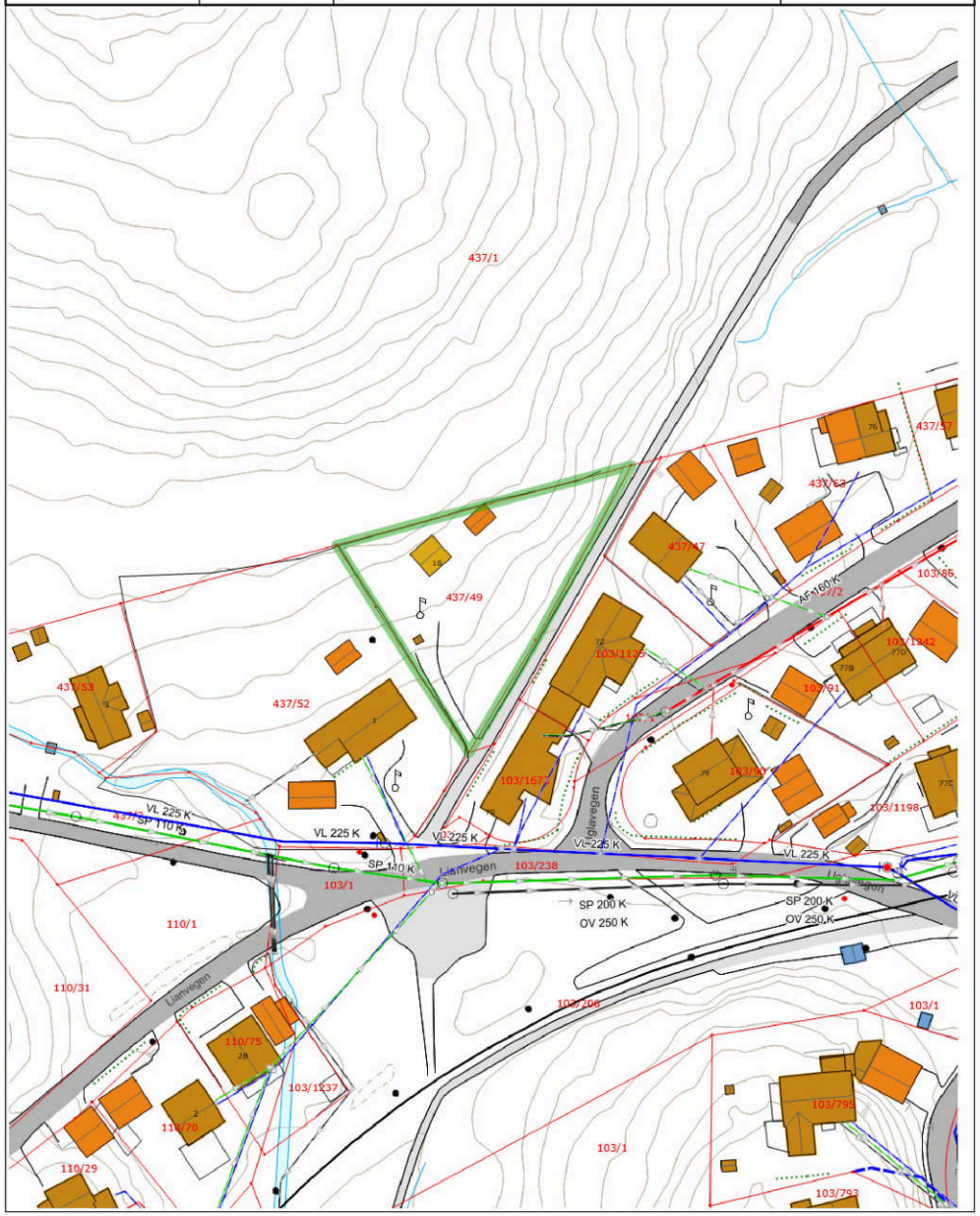
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031475,70	565844,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,98	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031487,49	565836,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			58,21	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031502,71	565892,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,01	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031469,39	565874,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,85	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031448,04	565861,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,82	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 437	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 1B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Midtlinje bane
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Bru
- Elv
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fritidsbolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Kommunalveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**437**	**49**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerhol	182300543	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	20	20

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031485 Øst: 565855 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		15.02.2006

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	20	1	Kjøkken	0	0	Lianvegen 1B	437	49	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	20	20

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	182300551	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	15	15

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031492 Øst: 565864 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		15.02.2006

48

EB-Endre bygningsdata			30.03.2022				30.03.2022				
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		437	49	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	15	15

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**437**	**49**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	GULBRANDSEN LINE	JØRGEN B. LYSHOLMS VEI 49 A 7041 TRONDHEIM	10/30
				Hjemmelshaver	Bosatt	GULBRANDSEN MONICA	LEIV EIRIKSSONS VEI 21 7040 TRONDHEIM	10/30
				Hjemmelshaver	Bosatt	GULBRANDSEN TOM	FRIDTJOF NANSENS VEI 42 7020 TRONDHEIM	10/30

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

49

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**437**	**49**	**0**	**0**	Grunneiendom	FURUHEIM	Ja	1316,6	1318	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.08.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 7031479.06 Øst: 565863.7 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			437/49	0
Nymatrikulering	01.08.1964			Mottaker	437/49	1318

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
182300543	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	20	20
182300551	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lianvegen	1	B		Nord: 7031484 Øst: 565856 System: EPSG:25832		Stemmekrets 31-Ugla SKOLEKRETS 5152-Byåsen_Ugla Grunnkrets 5202-Lian Tettsted 6501-Trondheim Kirkesokn 1-Byåsen Postnummerområde 7025-TRONDHEIM

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	P-Målebrevsprotokoll: 38/32 J-Journalnummer: 170/63	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1316,6	Nord: 7031479,06002767 Øst: 565863,69999795 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240509 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Lianvegen 1 B, 7025 Trondheim.
Gnr. 437, Bnr. 49, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31240509
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no