

PROAKTIV

Det idylliske &
usjenerte
landstedet "Støa"

FLAKKHAUGEN 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

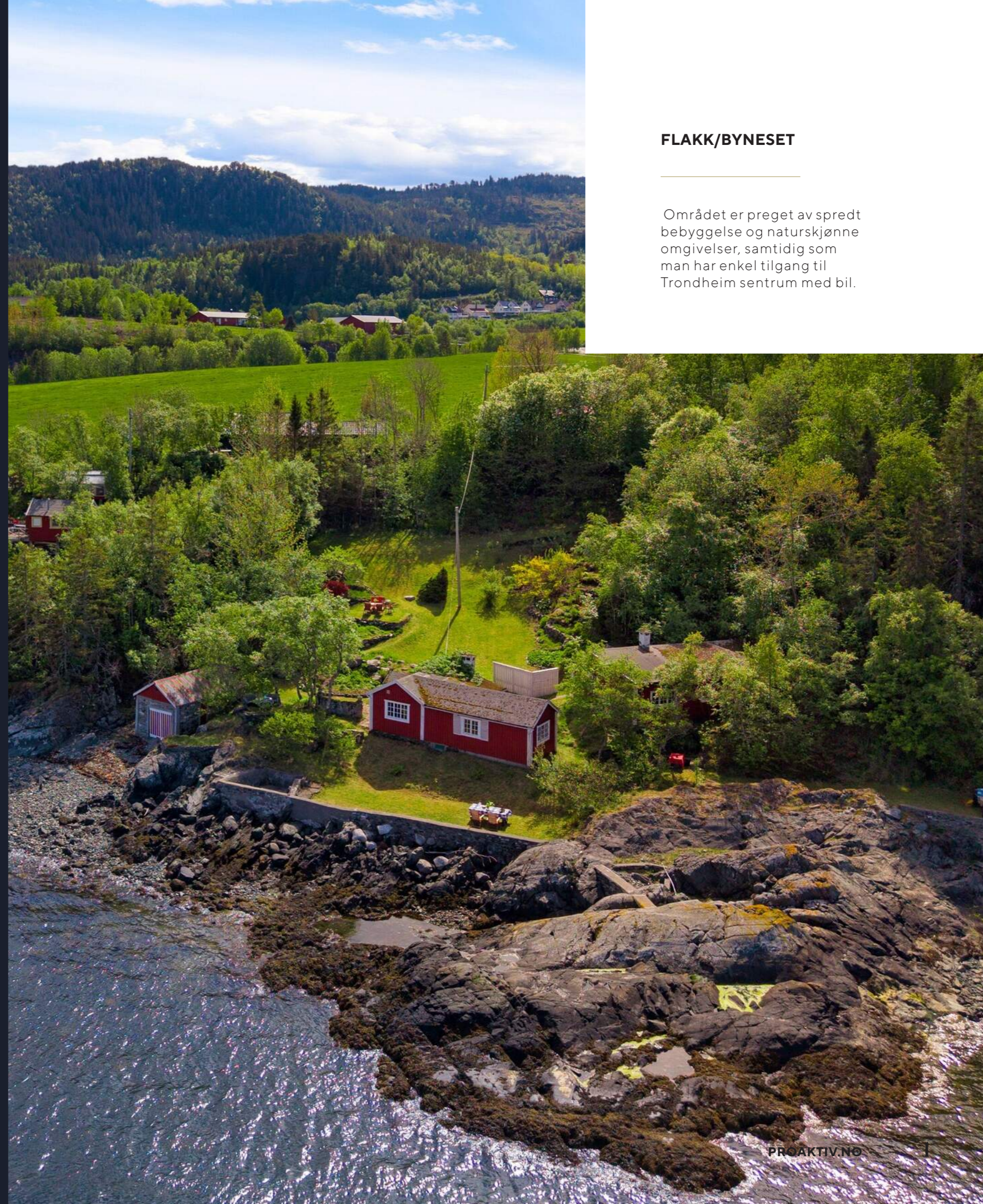
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

FLAKK/BYNESET

Området er preget av spredt bebyggelse og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til Trondheim sentrum med bil.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Flakkhaugen 21, 7070 BOSBERG

Gnr./Bnr.: Gnr. 263, bnr. 16, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 141.490,-

Totalpris: 5.041.490,-

Kommunale avgifter: 2.688,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1935

BRA: 87 m²

BRA-i: 74 m²

BRA-e: 13 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt: 4010 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
28	29	30	35
Boligen i bilder	Vedlegg	Kjerneinformasjon	Egenerklæring
42	57	58	60
Forslag til nybygg	Rettsforlik	Avtale septiktanker	Kommunal informasjon
70			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinkle mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



FLAKK/BYNESET

Kommune: Trondheim / **Område:** FLAKK/BYNESET

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i Bosberg, med nærhet til sjøen og vakre omgivelser som gir en rolig og avslappende atmosfære. Området er preget av spredt bebyggelse og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til Trondheim sentrum med bil. Dette gjør eiendommen godt egnet som fritidsbolig for deg som ønsker en fredelig tilværelse nær naturen, men med byens fasiliteter innen rekkevidde.

Skoler og barnehage

For barnefamilier er det kort vei til skole og barnehage tilbud i området. Rye skole ligger kun ca. 7 minutters kjøring fra eiendommen. I nærområdet finnes også Rye barnehage noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for familier med barn.

Tur og rekreasjon

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	43 min 🚗
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 🚗 13.1 km
🚊 Flakk Linje 76	9 min 🚶 0.7 km
🚊 Flakkråa Linje 75, 76, 114	11 min 🚶 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Rye Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 4.4 km
Rema 1000 Ilsvika PostNord	12 min 🚗 10.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Byåsen Butikksenter	18 min 🚗
🏪 Vitusapotek Byåsen	18 min 🚗

SPORT

🏃 Rye skole Aktivitetshall, fotball	7 min 🚗 4.9 km
🏃 Trollabanen Fotball	12 min 🚗 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Dropsfabrikken Borettslag	15 min 🚗
🚗 Recharge Kiwi Havstad	18 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Eiendommen ligger ved sjøen, noe som gir gode muligheter for bading, fiske og friluftsliv. Det er også fine turstier i området, både langs kysten og i nærliggende skogsterreng. For golfinteresserte er det ca. 15 minutters kjøring til Byneset Golfklubb, som tilbyr en attraktiv bane i naturskjønne omgivelser.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Dagligvare
Dagligvarehandelen gjøres enkelt med kort avstand til nærbutikk. Coop Marked Rye ligger ca. 6 minutters kjøring fra eiendommen, mens Rema 1000 Ilsvika nås på ca. 12 minutter med bil. Her finner du et godt utvalg av dagligvarer og det du trenger i hverdagen.

Kollektivtransport
Det er gode kollektivmuligheter i området. Nærmeste bussholdeplass ligger på Flakk, ca. 9 minutters gange fra eiendommen. Herfra går det bussforbindelser som gir enkel tilgang til Trondheim og omkringliggende områder.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og fritidsboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL FLAKKHAUGEN 21

Vi starter utendørs - Eiendommen ligger vakkert til ved sjøen og byr på en tomt på hele ca. 4 mål, med store, flate grøntområder, svaberg, strandlinje og naturskjønne omgivelser som skaper en særegen ramme rundt eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse

4 010 m²

Beskrivelse av tomt

Usjenert og idyllisk tomt ved sjøen med lang strandlinje, flotte svaberg og flate uteområder på flere nivåer ned mot vannet.



STORT LANDSTED PÅ HELE
4 MÅL





EIENDOMMEN BYR PÅ
PENT OPPARBEIDETE
HAGEOMRÅDER





PARKERING I EGEN
GARASJE OG
OPPSTILLINGSPASSER
PÅ EGEN TOMT





EIENDOMMEN KAN
SKILTE MED EN LANG OG
FLOTT STRANDLINJE



STEMNINGSFULLT NAUST
SOM UNDERSTREKER DEN
MARITIME FØLELSEN PÅ
EIENDOMMEN



INFORMASJON

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en sjelden og idyllisk sjøeiendom med fantastisk beliggenhet, lang strandlinje og et betydelig utviklingspotensial. Eiendommen ligger vakkert til ved sjøen og byr på en tomt på hele ca. 4 mål, med store, flate grøntområder, svaberg, strandlinje og naturskjønne omgivelser som skaper en særegen ramme rundt eiendommen.

Her får man ekte sommeridyll med sjøen som nærmeste nabo. Den lange strandlinjen gir gode muligheter for bading, båtliv og maritime aktiviteter, mens de romslige uteområdene gir god plass til lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har også flere særpregede kvaliteter, blant annet et stemningsfullt naust, flott steinsofa med idyllisk plassering og et særegent steinbasseng helt i sjøkanten med vakker utsikt over sjøen.

Tomten fremstår som innholdsrik og anvendelig, med store grøntarealer, pent opparbeidete hageområder og gode sol- og utsiktsforhold. Her kan rolige morgener, lange sommerkvelder og sommerdager ved sjøen nytes i private og naturskjønne omgivelser. Eiendommen kombinerer følelsen av tilbaketrukket sjøidyll med praktisk avstand til byen, med ca. 20 minutters kjøretur til Trondheim sentrum.

På eiendommen står det i dag eksisterende bygningsmasse, samt garasje med gode parkerings- og lagringsmuligheter. Selger vurderer at mesteparten av bygningsmassen har begrenset teknisk verdi, og det må derfor påregnes at deler av eller størstedelen av bygningsmassen rives.

Dette åpner samtidig for spennende muligheter for en ny eier som ønsker å utvikle eiendommen videre.

Eiendommen ligger i byggesone 4 i kommuneplanen og har utviklingsmuligheter for oppføring av enebolig eller tomannsbolig. Med den sjønære beliggenheten, den store tomten og de flotte uteområdene ligger forholdene godt til rette for å skape en unik boligeiendom i vakre omgivelser.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en stor og innholdsrik sjøeiendom med lang strandlinje, naturskjønne kvaliteter og betydelig potensial for videre utvikling.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 87 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

113.098,- for 2024

Kommunale avgifter

2.688,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Selger opplyser om at mesteparten av bygningsmassen er å anse som rivningsklar. Dette er bakgrunnen for at det ikke er innhentet tilstandsrapport. Tilstandsrapport fra tidligere salg kan ses hos megler.

I kommuneplanen ligger eiendommen i byggesone 4 (ytre byggeområder). Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Jordskifte

Datert 07.05.2020 med dagboknr. 2424937

Det foreligger tinglyst jordskifteavgjørelse vedrørende grensefastsetting og avklaring av rettighetsforhold i strandsonen. Eiendommen har rett til tilkomst og ilandstigning med båt langs sin del av strandlinjen, mens strand- og fiskeretten tilligger gnr. 263 bnr. 2. Jordskiftesaken fastsetter samtidig eiendommens grenser mot tilstøtende eiendommer.

-Erklæring/avtale

Datert 05.06.1993 med dagboknr. 9591

Det foreligger tinglyst avtale om bruksrett til eksisterende privat adkomstvei over eiendommen til fordel for gnr. 263 bnr. 33. Avtalen innebærer også at den berettigede eiendommen deltar i vedlikehold og snøbrøyting av den private delen av veien.

- Erklæring/avtale

Datert 02.03.1999 med dagboknr. 4157

Det foreligger tinglyst avtale om varig bruksrett til eksisterende adkomstvei frem til «Flakkpynten» gnr. 263 bnr. 31. Avtalen innebærer også deltakelse i vedlikehold av veien.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid/hytte formål per i dag, men er avsatt til byggesone 4 i kommuneplanen. Eiendommen befinner seg i et området som er regulert til campingplass, friluftsområde og jordbruksarealer. iht. reguleringsplan r0222 "Flakk - Klefstad . For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, byggegrense, hensyn landbruk og nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midlertidig brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst veirett og er per i dag ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har tidligere vært tilknyttet sommervann. Eiendommen er tilknyttet en septiktank med tilhørende vedlikeholdsplikt som den kan kobles til. Selger opplyser om at det er mulig å koble seg til kommunalt vann.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsgjøring. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
122 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
141 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 023 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 041 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjerneinformasjon

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 brukslitasje 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kristian Seip og Ellen Darre

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf - Inklusive dronefilm kr 8 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 667.

Totale kostnader kr. 74 107.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen.

For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Egenerklæring

Flakkhaugen 21, 7070 BOSBERG

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flakkhaugen 21	Flakkhaugen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Seip, Kristian

Selger

Darre, Ellen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, takene er ikke tette.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Bygningsmassen er gammel og generelt i dårlig stand.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal vannforsyning. Det er gravd ned septiktank nær tomtegrensen mot 263/23 til mulig fremtidig bruk for 263/16. Se avtale om septiktank som angir på kart tankens plassering. Septiktank for 263/107 er også omfattet av denne avtalen. Den ligger på tomtegrensen mellom 263/16 og 263/23. Sistnevnte tank er i bruk.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bygningsmassen er gammel og i dårlig stand. Se for øvrig tilstandsrapport av 2010.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted ikke brukt i vår tid. Observert utvendige sprekker i begge piper.





Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lukt og synlige merker tyder på fukt/råte.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

FLAKKHAUGEN 21



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bygningsmassen er i dårlig stand. Planen har over noen år vært at de to hyttene skal rives. Det vises for øvrig til tilstandsrapport av 2010 som påpeker feil og behov for utbedringer. I tillegg har vi observert skjevheter i mur på enden av biloppstillingsplassen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

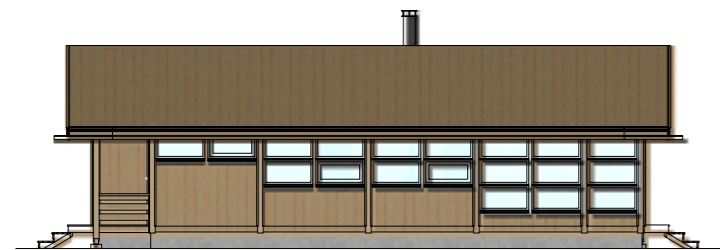
Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
KRISTIAN SEIP	2026-05-21	Ellen Darre	2026-05-21
Identification		Identification	
 KRISTIAN SEIP		 Ellen Darre	

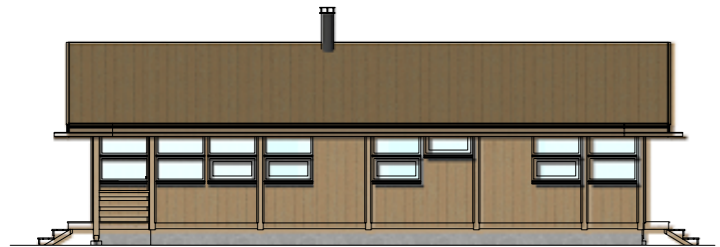
Egenerklærings skjema

Signed by:

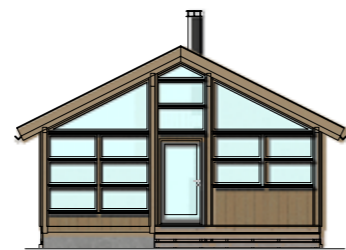
KRISTIAN SEIP	21/05-2026	BankID OIDC
Ellen Darre	07:55:51	High
	21/05-2026	BankID OIDC
	08:02:43	High



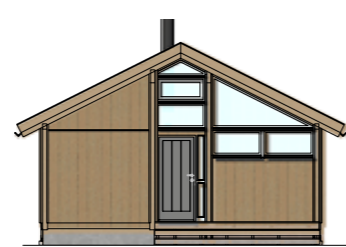
mot NORD



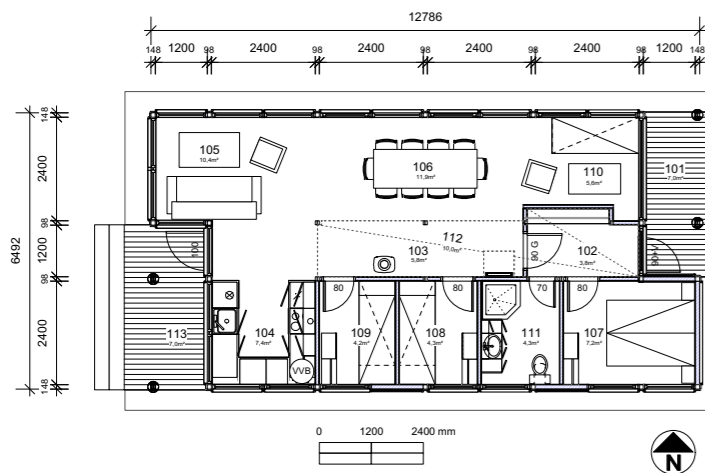
mot SØR



mot VEST



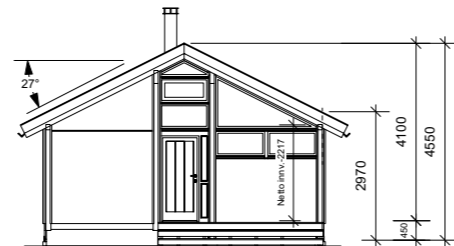
mot ØST



- 101 - Overbygget inngang
- 102 - Vindfang
- 103 - Gang
- 104 - Kjøkken
- 105 - Slue
- 106 - Spiseplass
- 107 - Soverom
- 108 - Soverom
- 109 - Soverom
- 110 - Sov/Dagseng
- 111 - Bad
- 112 - Hems
- 113 - Overbygget terrasse

BYA: 85,4m²
 BRA: 72,4m²
 Oppvarmet BRA: 67,0m²
 NS-3940

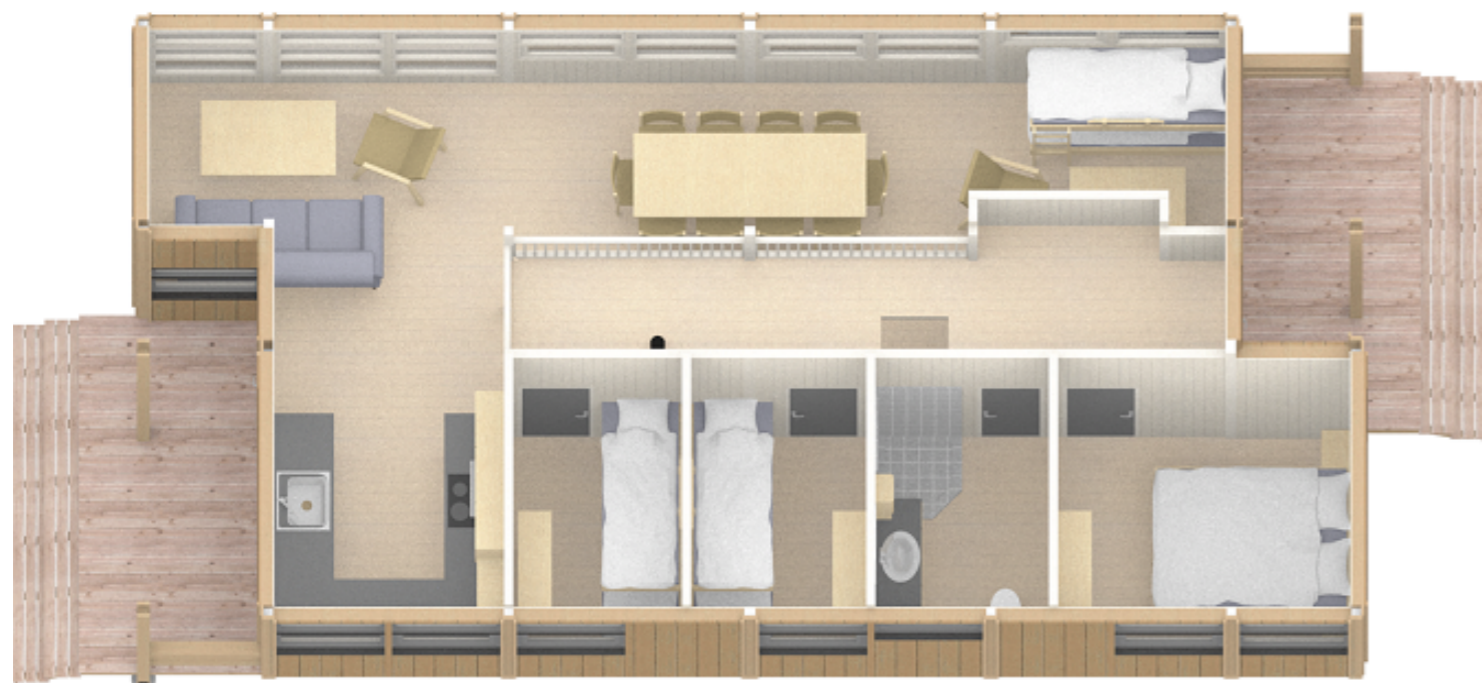
Utstyr, møbler og trapp terrasse
 som er tegnet inn er kun forslag,
 og ikke med i byggesettet





R01	18.06.2019	Skisse	AD
revisjon	dato	kommentarer	signatur
HEDDA-hytte for: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim		Byggested: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune	
PLAN, SNITT OG FASADER 1:100 A3			
produsent HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61349780		arkitekt KIMA arkitektur AS MNAL Boks 1447 Vika, 0115 Oslo <small>Denne tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten eller avtale uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.</small>	
dato	18.06.2019	tegnet	AD
kontrollert	OHH	HEDDA HA510-Darre Seip 4	





Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Byggested: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune		
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Boks 1447, Vika 0115 OSLO		
Dato	18.06.2019	Tegnet	AD



Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Byggesed: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune		
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Sølske 1447, Vikå 0115 OSLO	HEDDA HA510-Darre Seip 4	
Dato: 18.06.2019	Tegnet: AD	<small>Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.</small>	HEDDA HYTTER





Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Byggesed: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune		
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Sølske 1447, Vikå 0115 OSLO	HEDDA HA510-Darre Seip 4	
Dato: 18.06.2019	Tegnet: AD	<small>Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.</small>	HEDDA HYTTER



Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Byggesett: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune		
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Sølske 1447, Vikå 0115 OSLO	HEDDA HA510-Darre Seip 4	
Dato: 18.06.2019	Tegnet: AD	<small>Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.</small>	HEDDA HYTTER



Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Byggesett: Gnr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune		
Produsent: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Sølske 1447, Vikå 0115 OSLO	HEDDA HA510-Darre Seip 4	
Dato: 18.06.2019	Tegnet: AD	<small>Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.</small>	HEDDA HYTTER



Kunde: Ellen Darre og Kristian Seip An-Magritts vei 18, 7021 Trondheim	Oppgave: Gr. 263, Bnr. 16 Flakkhaugen 21, 7070 Bosberg Trondheim kommune
Prosjekt: HEDDA HYTTER AS 3528 HEDALEN tlf. 61 34 97 80	Arkitekt: KIMA ARKITEKTUR AS MNAL Søke 1447, Vikå 0115 OSLO
Dato: 18.06.2019	Tegnet: AD



HEDDA HA510-Darre Seip 4

Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, og kan derfor ikke kopieres eller benyttes på noen annen måte uten etter avtale med HEDDA HYTTER AS eller arkitekten.



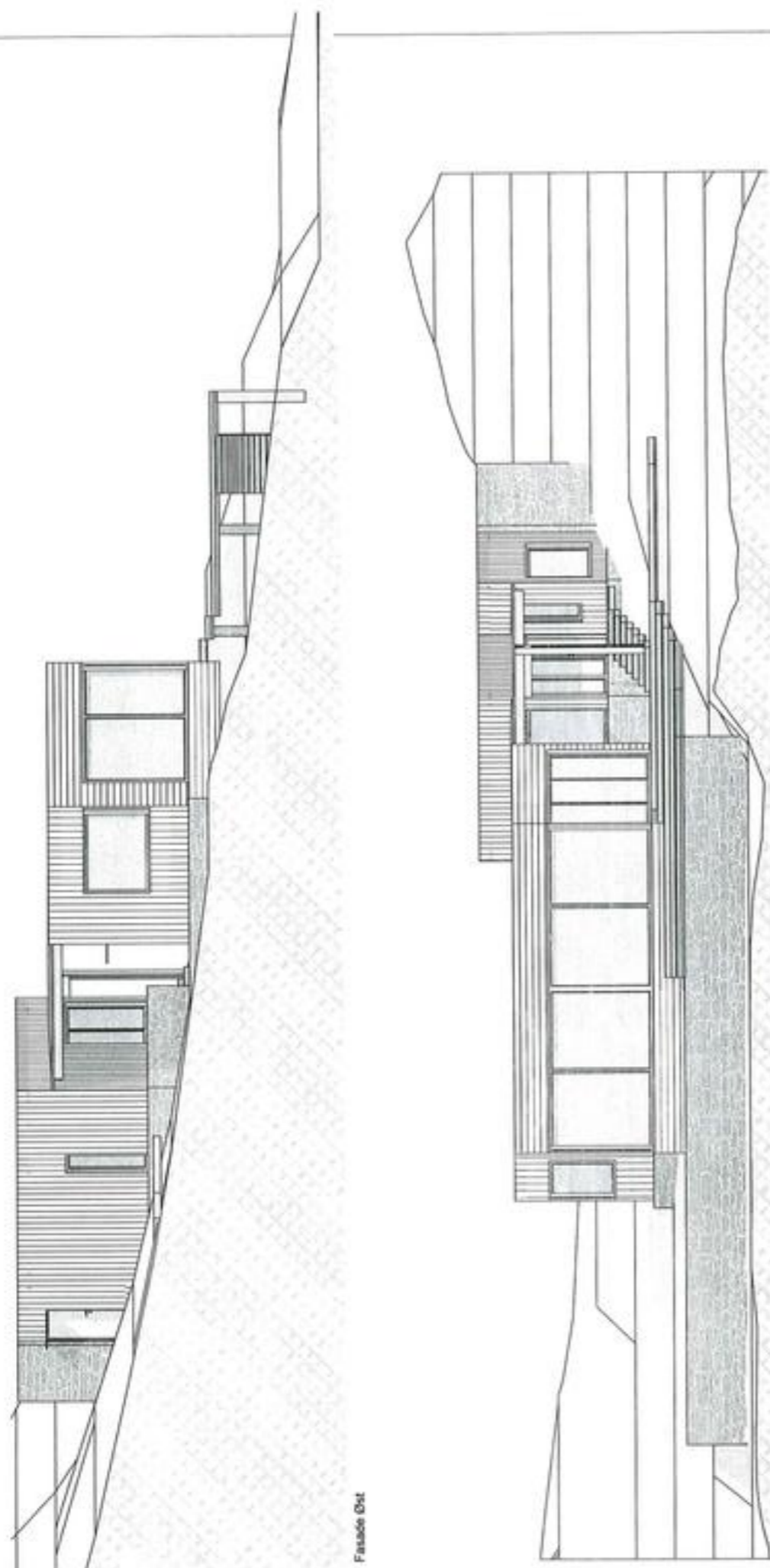
HEDDA HYTTER

171219 / Etasje 1. pdf



Prosjekt: 2019100	Oppgave: Hytte Flakkhaugen	Oppgave: 1. Etasje	Dato: 18.12.2017
Prosjekt: 2	Oppgave: 1. Etasje	Oppgave: 2	Dato: 18.12.2017

171219 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst

1:100 Fasade Nord

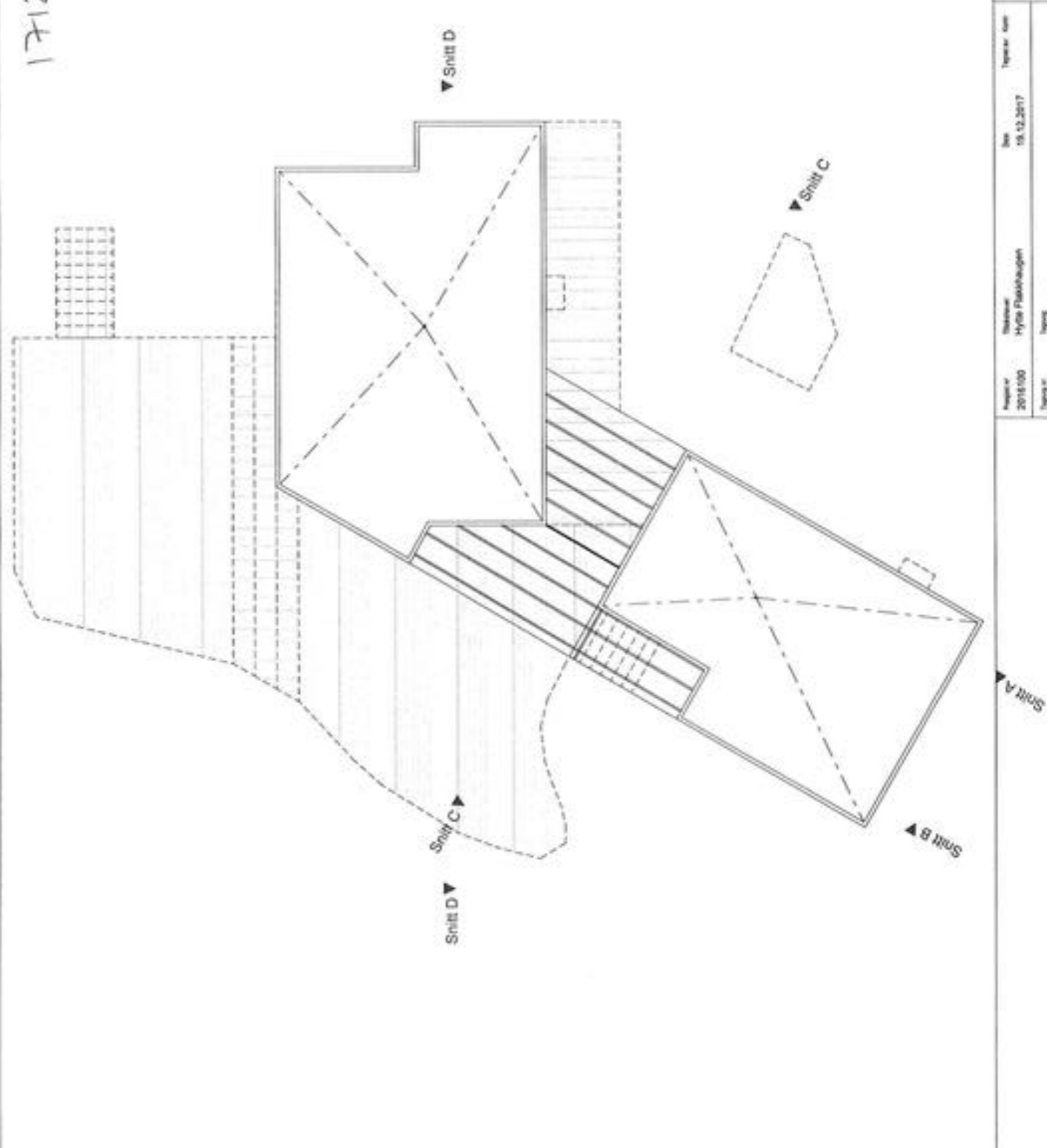
171219

Prosjekt	2016/100	Navn	Fasade Øst, Fasade Nord
Oppdragsgiver	Hygge Flakkehaugen	Dato	19.12.2017
Oppdragsnr.	7	Oppdragsleder	



SIVILARKITEKTER MMAL
 SANDVANGSGATE 7 • 2014 TRONDHEIM
 71 98 40 80 | kontakt@p2.no | www.p2.no

171219 Takplan



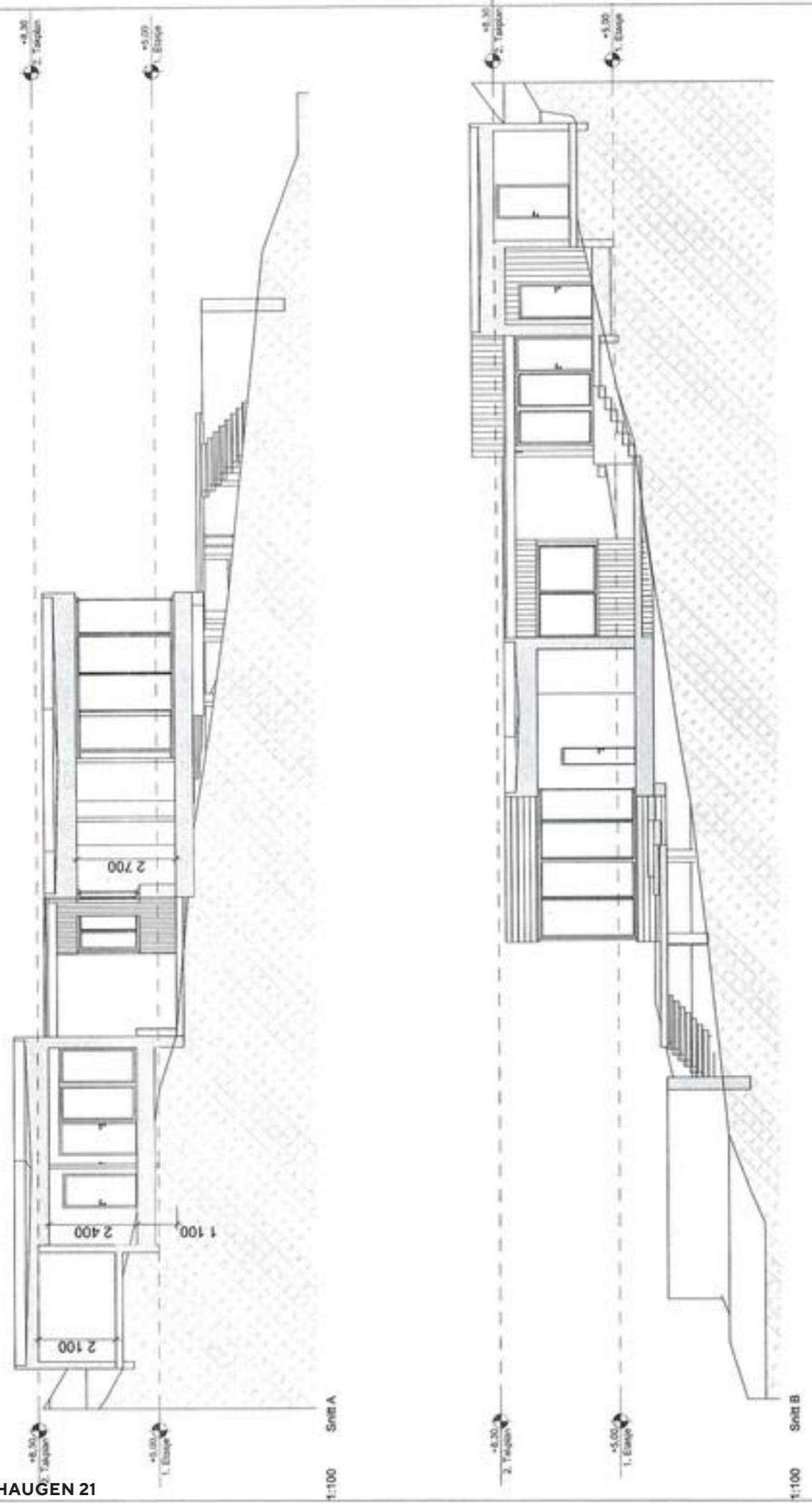
171219

Prosjekt	2016/100	Navn	2. Etasje
Oppdragsgiver	Hygge Flakkehaugen	Dato	19.12.2017
Oppdragsnr.	3	Oppdragsleder	



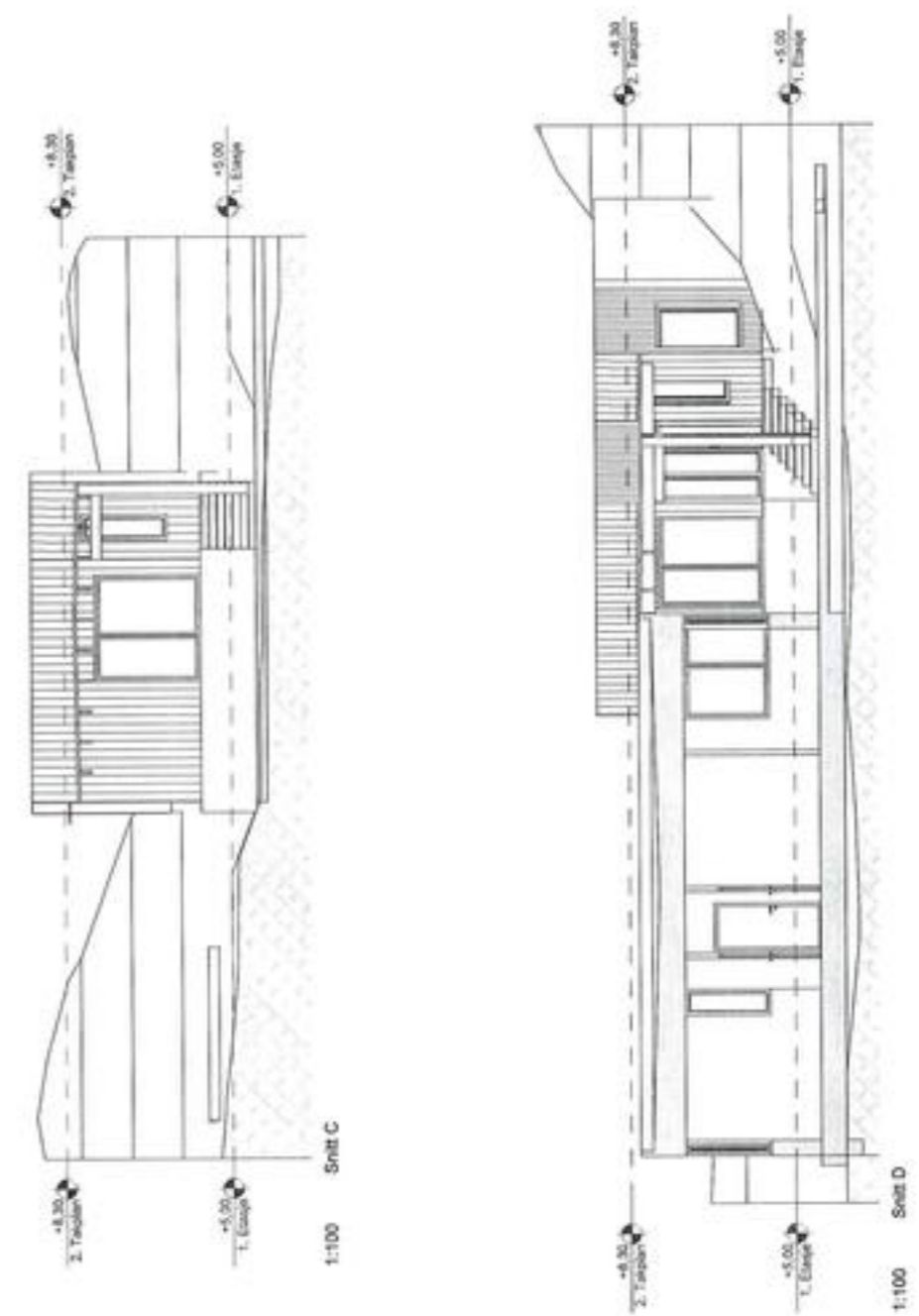
SIVILARKITEKTER MMAL
 SANDVANGSGATE 7 • 2014 TRONDHEIM
 71 98 40 80 | kontakt@p2.no | www.p2.no

171219 Snitter.pdf

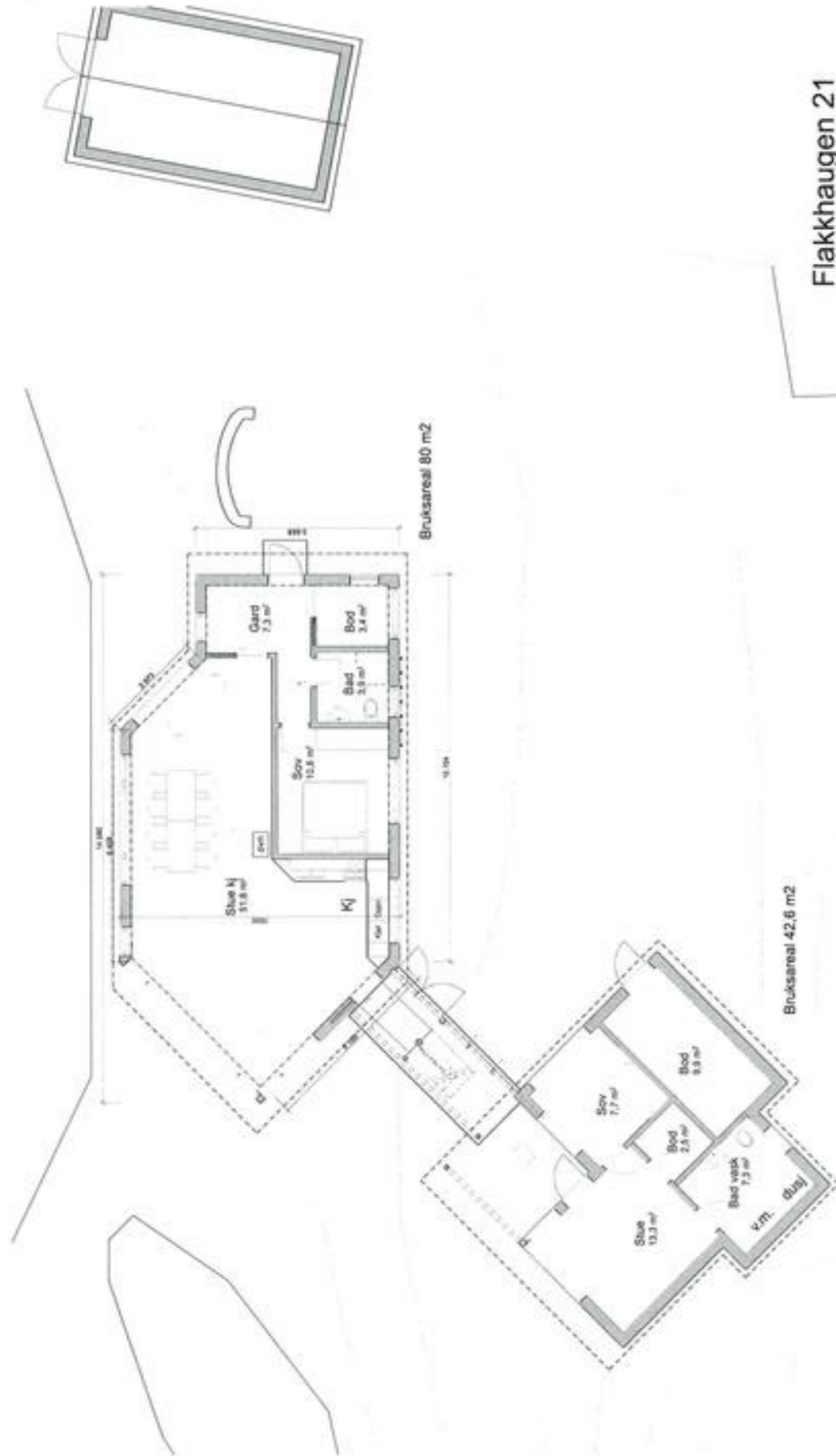


Prosjekt 2016/100	Navn Hylla Flakkhaugen	Dato 15.12.2017	Utskrift Snitt A, Snitt B
 SIVILARKITEKTER MMAL AS RÅDGIVERGATE 7 - 0154 TRONDHEIM 70 34 00 00 info@smmal.no www.smmal.no			

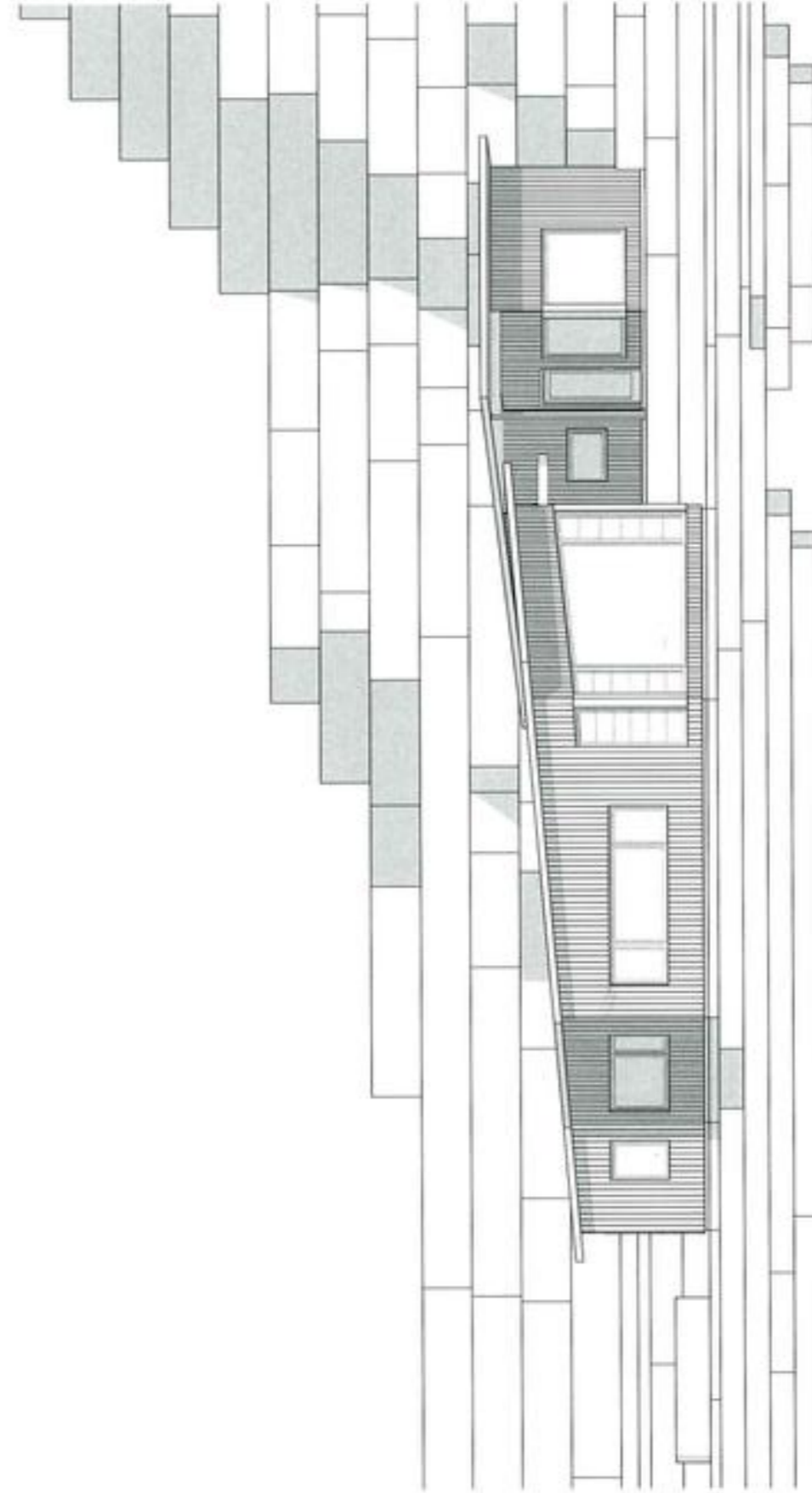
171219 Snitter (del 2)



Prosjekt 2016/100	Navn Hylla Flakkhaugen	Dato 15.12.2017	Utskrift Snitt C, Snitt D
 SIVILARKITEKTER MMAL AS RÅDGIVERGATE 7 - 0154 TRONDHEIM 70 34 00 00 info@smmal.no www.smmal.no			

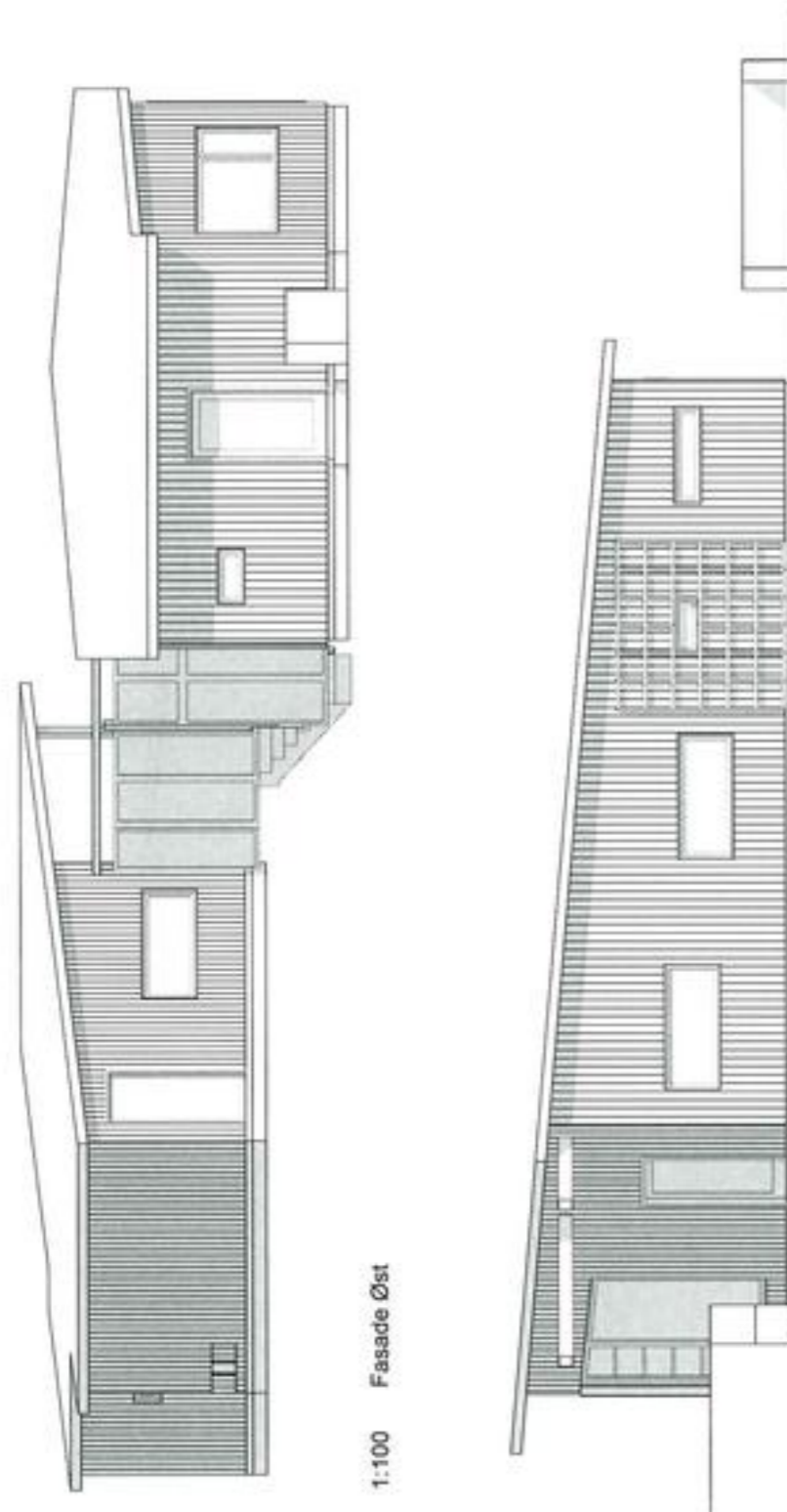


Flakkhaugen 21
Plan M 1:150
02.01.2019
Tore Wiger siv ark



Flakkhaugen 21
Fasade N
02.01.2019
Tore Wiger siv ark

1:121,33 Fasade Nord



Flakkhaugen 21
Fasader
02.01.2019
Tore Wiger siv ark

1. Mellom eier av gnr. 263 bnr. 2 og eierne av gnr. 263 bnr. 16 er det enighet om at eiendomsgrensen mellom eiendommene i strandsonen følger Staten kartverk sin definisjon av middel høyvann.
2. Bnr. 16 har rett til å legge til med båt hvor som helst langs den felles grensestrekningen.
3. Bnr. 2 sine rettigheter i sjøen framgår av kjøpekontrakt av 29/10-1918 hvor bnr. 5 ble utskilt fra bnr. 2.

4. Partene bærer hver sine sakskostnader.

Trondheim 22/10-2019

Kåre Engen
Kåre Engen
263/2

Kristian Seip med fullmakt for Ellen Darre
Kristian Seip med fullmakt for Ellen Darre
263/16

Gunnar Børset
Akseptert av Gunnar Børset
Jordskiftedommer

Avtale

Lokalisering av septiktanker

- Berørte eiendommer er:
 - Gnr./bnr. 263/16, eiere Ellen Darre og Kristian Seip
 - Gnr./bnr. 263/24, eiere Ida Almvik og Brynjar Helgetun
 - Gnr./bnr. 263/107, eier Rolf Lynum
- Septiktank 1 skal betjene 263/107 og er ment for "svartvann", det vil si toalettavfall. Tanken er tett (uten overløp), og ca. 8 m³. Toalettavfallet pumpes ved hjelp av en kvernpumpe fra bad/WC på eiendommen. Tanken tømmes med spesialtankbil ved behov.
- Septiktank 2 skal betjene 263/16 og er ment for "svartvann", det vil si toalettavfall. Tanken er tett (uten overløp), og ca. 4 m³. Toalettavfallet pumpes ved hjelp av en kvernpumpe fra bad/WC på eiendommen. Tanken tømmes med spesialtankbil ved behov.
- Begge tankene forutsettes godkjent av Trondheim Kommunes organ for dette før de tas i bruk.
- Lokalisering av tank 1 vises på vedlagte kart. På grunn av størrelsen er tanken plassert på mest hensiktsmessige måte i forhold til det naturlige terrenget og parkeringsplassen, men mest mulig inn på 263/24, og vil berøre tomtegrensen mellom 263/16 og 263/24.
- Lokalisering av tank 2 vises på vedlagte kart. Denne tanken er i sin helhet lokalisert på tilhørende eiendom 263/16.
- Tilførselsrøret til tank 1 ligger nedgravd i stien ned til 263/107, sammen med vannledning og jordkabel for gatelys og strøm til boden på parkeringsplassen tilhørende 263/107.
- Etter signering av denne avtalen er tank 1 å oppfatte som permanent installert, og bruk, vedlikehold og eventuelle skader er eier av 263/107 sitt ansvar.
- Etter signering av denne avtalen er tank 2 å oppfatte som permanent installert, og bruk, vedlikehold og eventuelle skader er eier av 263/16 sitt ansvar.

263/16

263/24

263/107

Dato 14.5.2026

Navn

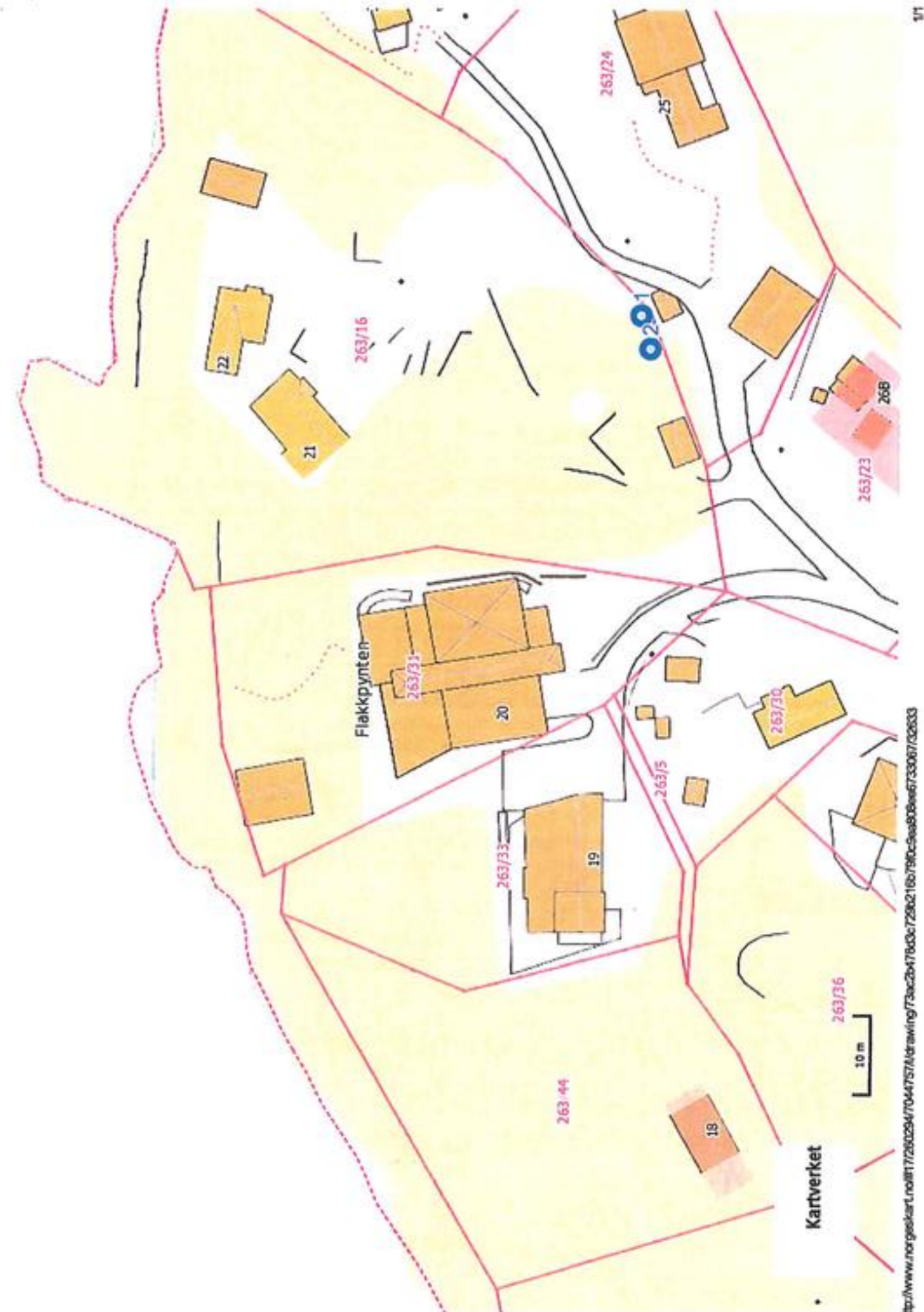
Ellen Darre
Kristian Seip

B. HELGETUN
Ida Almvik



Rolf Lynum
Geir Nordal

11.4.2016

Norgeskart



http://www.norgeskart.no/11/263294/70447574/drawing/73ac2b476d3c7298216b79f0c5ea806e673306702633

 Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 263	Bnr: 16	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Flakkhaugen 21 7070 BOSBERG, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring		
	Hekk	
	Teiggrense generert	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Flaggstang	
	Loddrett mur	
	Vegdekkekant	
	Bolig	
	Husnummer	
	Annet vegareal avgrensning	
	Kystkontur	
	Høydekurve	
	Trapp	
	Teiggrense god nøyaktighet	
	Teiggrense fiktiv	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Gjerde	
	Slipp	
	Byggetiltak	
	Fritidsbolig	
	Husnummer med bokstav	
	Vegdekkekant	
	Høydekurve	
	Veg	
	Eiendomsinfo	
	Teiggrense dårlig nøyaktighet	
	Teiggrensepunkt	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Frittstående mur	
	Annet vegareal avgrensning	
	Takoverbygg	
	Garasje og uthus	
	Matrikelnummer	
	Privatveg gatenavn	
	Toppunkt	
	Bru	
	Havflate	

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	per boenhet eller per 100 m ² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m ²	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafiksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m ²	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m ²	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m ²	- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 4	100 m ²	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk

Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser

Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m² BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen

Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad

Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m².

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.



Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

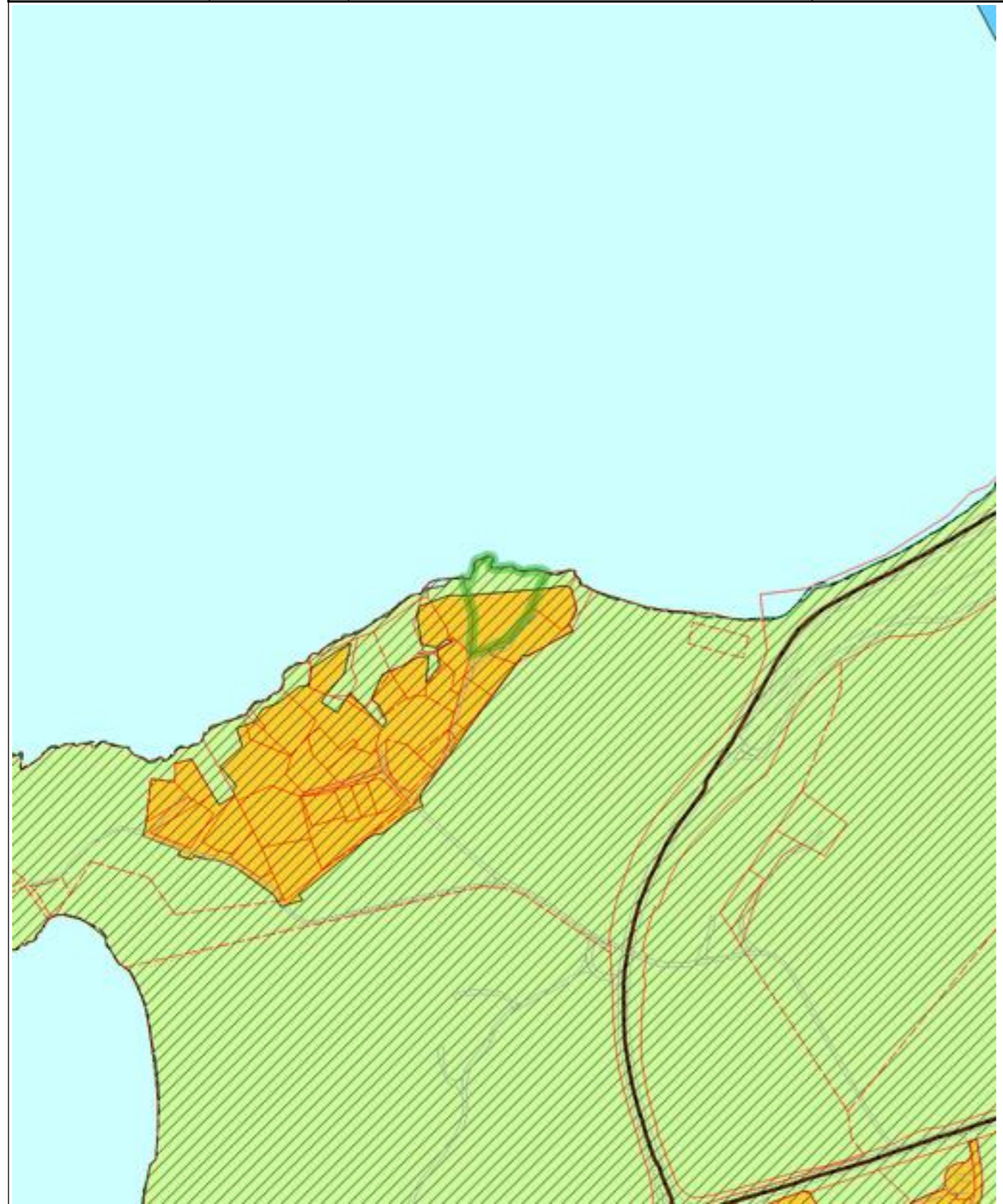
Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:















Barnehager: 24 m² godt egnet uteoppholdsareal per barn.

Skole: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.

Helse- og velferdssenter: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 263	Bnr: 16	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Flakkhaugen 21				7070 BOSBERG, m.fl.
Annen info:						



Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Fjernveg
	Byggesone 4		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Farled				

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

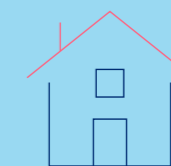
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSUVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Flakkhaugen 21, 7070 BOSBERG. Gnr. 263, bnr. 16, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260237
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no