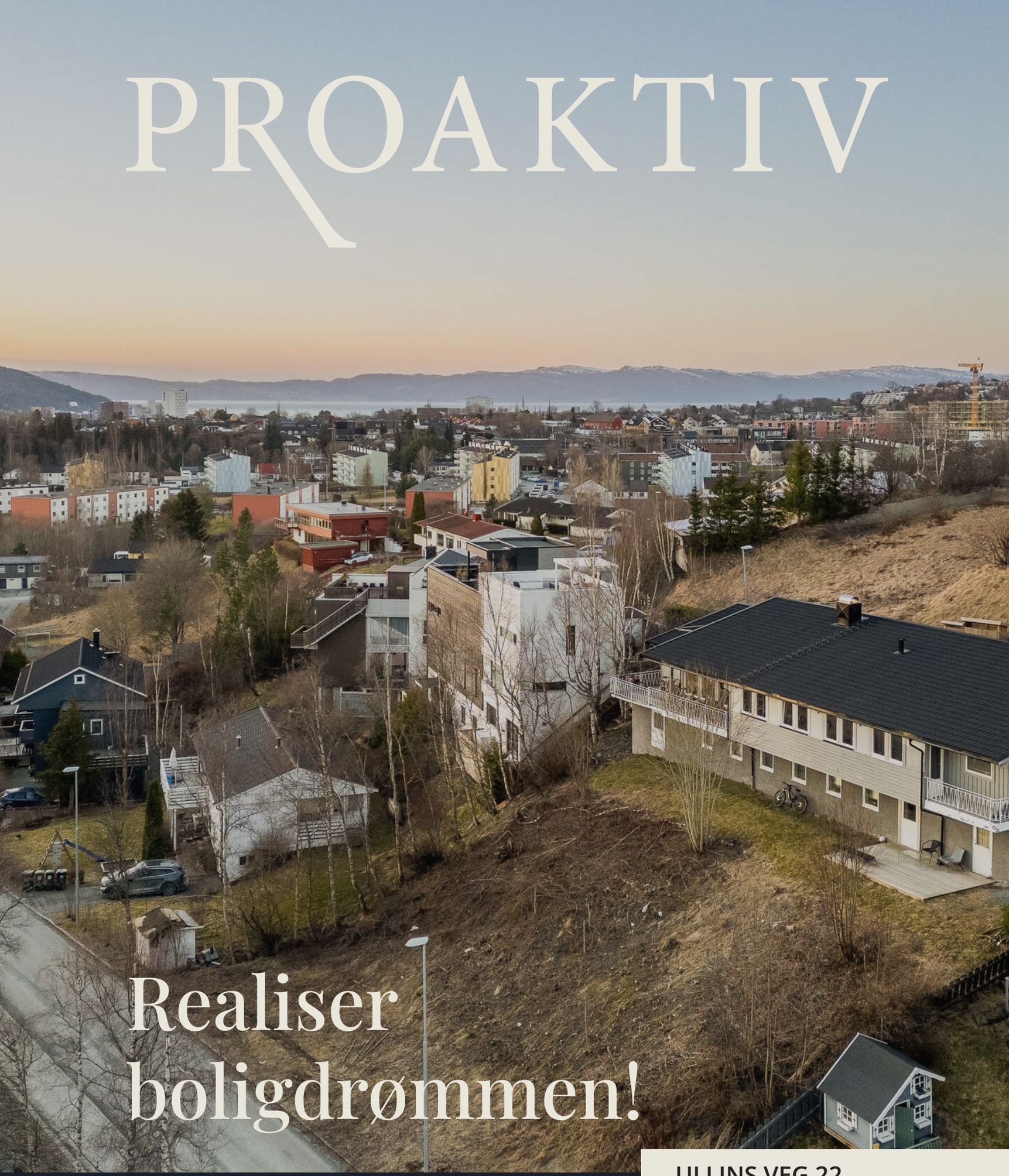
PROAKTIV



Realiser boligdrømmen!

ULLINS VEG 22

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4, Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168, Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  KOMMER SNART

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Ullins veg 22, 7033 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 78, bnr. 381, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 71.100,-

Totalpris: 2.861.100,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier

Tomt: 632 m²

Garasje/Parkering: Gode muligheter for parkering på tomten.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
22 Kjerneinformasjon
26 Vedlegg
27 Detaljregulering
30 Forslag til ny KPA
50 Matrikkelbrev
58 Tinglyste erklæringer
64 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

“Mads er uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge når det gjelder salg av egen bolig. Han er ryddig i korrespondanse, møter opp i tide, er uten sammenligning et svært positivt menneske og skaffer deg markedets beste pris på en redelig måte. Her får du en megler som faktisk følger deg gjennom hele prosessen og gjør både kjøp og salg av bolig til en bekymringsfri prosess. Vi har brukt Mads flere ganger og han har alltid levert over hva vi kunne forvente både på tjeneste og pris.”.

Ragnhild Emilie Åsberg

“Proff megler ved kjøp av bolig på Ranheim”

“Hyggelig, imøtekommende og proff megler da vi kjøpte hus på Ranheim.”.

Pål Haugbro

“Utadvendt megler som skaper tillit”

“Dette var mitt første boligsalg og jeg kan ikke si annet enn at jeg er fornøyd. Opplevde Proaktiv som en ryddig og ordentlig gjeng fra første stund og kommunikasjonen med megler var god og tett hele veien. Mads er en veldig omgjengelig, utadvendt og likandes type som skaper tillit både til meg som selger og til de som var interesserte i boligen, og han har en stå-på-vilje og en positiv holdning som smitter. To tomler opp fra meg”.

Victor A Kjeldstad

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“Leverte nøkkelen og Mads fikset resten!”

“Hadde kjennskap til Mads fra før, da han var megler da jeg kjøpte samme bolig for 5 år siden. Fikk et godt inntrykk av Mads fra kjøpssiden noe som var en viktig faktor for valget da jeg skulle selge. Salgsprosessen var svært behagelig, nøkkelen ble overlevert til Mads og han koordinerte med stylist, takstmann, fotograf osv. Under hele prosessen ble jeg informert dersom det var noe nytt. I visningsuken fikk jeg inntrykk av at Mads gjorde en svært god jobb med å følge opp interessentene. Boligen gikk godt over prisantydning”.

Oscar Christian Ameln

“Mads gjorde et enorm godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi føltes oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)
De innspillende vi fikk av stylisten var gull verdt og gjorde at leiligheten viste alt sitt potensiale! <3”.

Erika Von Gegerfelt

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett

Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 55 22 99
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgsprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine.
Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i 7 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«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, konsert-scener, 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 eiendomsmegler-virksomhet 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.

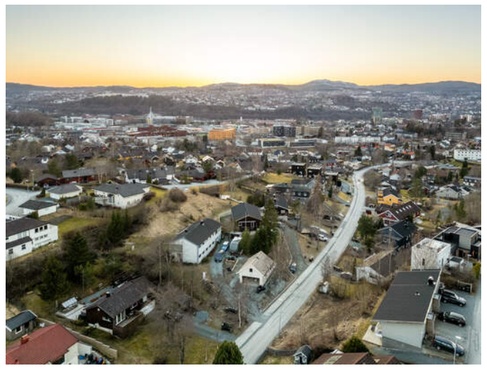
Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange 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

NARDO/HOEGGEN

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Trondheim Øst*

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 i et boligfelt med hovedsakelig eneboliger og flermannsboliger. Dette er et område spesielt populært blant barnefamilier da beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til både barne- og ungdomsskolen og et flott idrettsanlegg. Nabolaget karakteriseres som rolig og familievennlig der man er skjermet for mye trafikk. Fra eiendommen tar det ca 5 minutter å komme deg til et hav av butikker som Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris & Gourmet. I nærområdet ligger også NardoCenteret innenfor ti minutters gange. Her finnes dagligvarebutikken Coop Mega med ferskvaredisker og post-i-butikk, samt kiosk, apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter.



Godt kollektivtilbud
Nærområdet byr også på et godt kollektivtilbud. I nær omkrets til eiendommen er det etablert flere bussholdeplasser hvor det både på morgninger og ettermiddager passerer busser med hyppige avganger. Det er kun 400 meter til holdeplassen Sollia hvor buss nr. 11 har sin rute til sentrum, og videre mot Stavset.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Skoleveien fra eiendommen tar omkring 15 minutter til fots. I nærområdet finnes det også flere barnehager, hvorav Nidarvoll og

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollia Linje 11, 51, 115	7 min 0.5 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 10.6 km
Trondheim Værnes	27 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Nardo Post i butikk	8 min 0.6 km
Bunnpris & Gourmet Nidarvoll PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	8 min
Boots apotek Nardo	8 min

SPORT

Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	8 min 0.6 km
Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
TrenHer Nardo	17 min
3T-Sluppen	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Nidarvoll	12 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

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

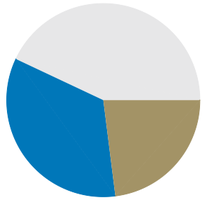
Sunnland barnehager også ligger innenfor 15 minutters gange.

Kort avstand til marka og et helårs turterreng
Fra eiendommen har man nærhet til et fantastisk turterreng året rundt i Estenstadmarka. På sommerstid kan Estenstaddammen by på friskt badevann og flytebrygge med hoppetårn. Rundt vannet er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr. I vinterhalvåret er marka ideell for korte og lange skiturer i stadig nypreparerte skispor i et stort løypenettverk. Estenstadhytta et populært turmål, sommer som vinter, for store og små, og tilbyr servering.

Idrett og aktivitetstilbud
Nærområdet byr på flere grøntområder og idrettsplasser for aktivitet og fritid. Ved Nardobakken ligger treningssenteret TrenHer, på Lerkendal stadion holder treningssenterkjeden Impulse til, og på Sluppen finnes 3T.

Det lokale idrettslaget for barn på Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole er Nidelv. Idrettslaget har idretter som friidrett, fotball, håndball, vektløfting, innebandy og langrenn, og har sitt anlegg på Tempe. Et annet idrettslag i

BOLIGMASSE



nærområdet er Utleira I.L. Idrettslaget har et nyere anlegg som består av en stor flerbrukshall og utvendig er det anlagt to opplyste kunstgressbaner og fire løpebaner på 100 meter med tartandekke til friidrett. I flerbrukshallen er det to håndballbaner og et eget treningsstudio med svært gode betingelser for klubbens medlemmer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.

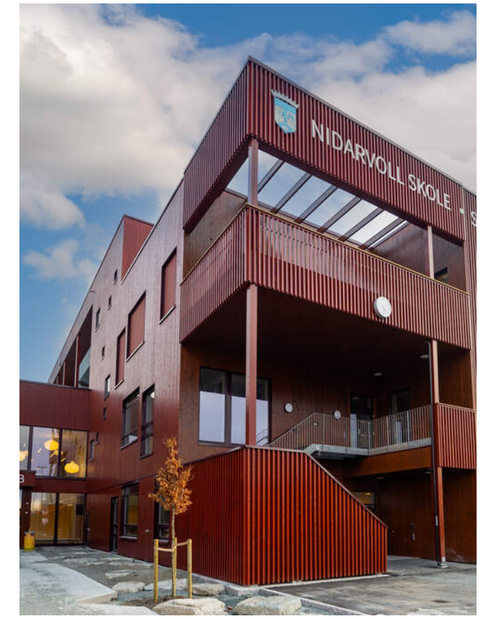
Adkomst
Eiendommen ligger sør/sørvest for gnr. 78 bnr. 60, Volvevegen 13, med grense ved Ullins veg.

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 331 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Nardo skole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Sunnland barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km
Nidarvoll barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 0.6 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL ULLINS VEG 22

Her har du muligheten til å bygge din egen drømmebolig i et attraktivt og barnevennlig boområde.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 632 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er ubebygd og terrenget er skrående mot sør/sørvest i retning Ullins veg.

Det foreligger geoteknisk rapport på tomten. Geotekniker uttaler blant annet "Den geotekniske vurderingen konkluderer med at eiendommen er byggbar både mhp. lokal stabilitet og områdestabilitet."

Det er tidligere søkt om å etablere tomannsbolig på tomten men dette ble avslått som følge av at kommunen i det store mente at eiendommen ble for ruvende. Nåværende eier omprosjekterte ikke eiendommen slik at det er uvisst om de ville fått godkjenning dersom de revderte planenet. Konferer med megler vedrørende dette.

Parkering
Gode muligheter for parkering på tomten enten i carport eller garasje.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Det er ikke beregnet kommunale avgifter eller eiendomsskatt på eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøper er kjent med at eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet. Kjøper er ansvarlig for at nødvendig konsesjon blir innvilget. Skulle kjøper mot formodning ikke bli innvilget konsesjon, vil selger bli holdt skadesløs. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Bestemmelse der kjøperen av tidligere gnr. 78 bnr. 60 har gjerdeplikt rundt tomten uten fordeling med hovedbruket hvorfra den er utskilt. Til andre naboer forholdes bestemmelsene i gjerdelov og bygningslov. Kjøperen har ingen rettigheter utenom tomten bortsett fra det som hjemles ved offentlig anlegg eller tiltak. Tinglyst den 24.12.1964 med dagboknr. 15657.

- Erklæring/avtale mellom eiere av gnr. 78 bnr. 60 og 381 om vann og kloakkledninger, vedlikehold av bygning og mur inntil felles grenselinje. Erklæringen omfatter også begrensninger der det ikke kan oppføres bygg på gnr. 78 bnr. 381 med kotehøyde over 79 eller over 2 etasjer inkludert etablering av takterrasse uten skriftlig samtykke fra eier(-e) av gnr. 78 bnr. 60. (Volvevegen 13) Tinglyst den 10.12.2024 med dagboknr. 2352080.
Dersom man ønsker å bygge høyere enn begrensingen som er tinglyst, er eier av Volvevegen 13 åpen for dialog slik at kjøper kan få realisert boligplanene sine.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken ligger vedlagt i salgsoppgaven, interessenter anbefales å sette seg godt inn i disse. For mer informasjon konferer med megler.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan r0215, stadfestet 15.06.1961 som tilleggs-/hageareal ved bygging av 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje på nåværende gnr. 78 bnr. 60.

Det gjøres oppmerksom på at planbestemmelsene for området inneholder begrensninger for bygging, og dermed kan kreve utarbeidelse av ny reguleringsplan for oppføring av ønsket bygg. Interessenter anbefales derfor å sette seg godt inn i disse. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger innenfor byggesone 2 i det foreløpige forslaget om ny KPA for 2022-2034 i Trondheim kommune med diverse retningslinjer for eiendommen. Forslaget til endringer i bestemmelsene for området ligger vedlagt i salgsoppgaven. For mer informasjon konferer med megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 78 Bnr. 381 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp
Kjøper må selv sørge for tilknytning til vei, vann og avløp, samt utgiftene ved dette. Eventuelle avgifter som må betales i forbindelse til klargjøring av tomten for videre bygging er ikke inkludert i kjøpesummen. Det fremkommer i tinglyst erklæring av 10.12.2024 at eiere av eiendommene gnr. 78 bnr. 60 og 381 gir hverandre gjensidig rett til å koble seg på, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer. Kopi av tinglyst erklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
71 100,- (Omkostninger totalt)

2 861 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor

oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

Lov om hvitvasking
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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.
Boligen 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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Reselka Eiendom AS

Finansiering
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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, salgsoppgaver kr 2 500,- og markedsføringspakke kr 15 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 5 219,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel
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.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Mads Kirkeslett

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

R 215, sk.f. 15.6.61. R 215

Vedtekter til reguleringsplan for Høggen, Strinda.

Vedtatt i Strinda kommunestyres möte 1 juni 1961.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 15 juni 1961.

---

1 Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og naborenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjönn ikke forstyrrer helhetsinntrykket, tillate mindre endringer av husenes plassering.

2 På hver enkelt tomt kan det bare föres opp ett våningshus. Bygningsrådet kan dog tillate unntak herfra for större områder. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelsen kan bygningsrådet gi unntakelse når terrenget etter bygningsrådets skjönn passer for frittliggende plassering.

3 Som alminnelig regel gjelder at det ikke er tillatt å ha trær, busker eller liknende som etter bygningsrådets skjönn virker sjenerende for trafikken eller for naboer.

4 Eventuell inngjerding må være av flettverk, maksimum 80 cm höyt.

5 Planen forutsetter följende hustyper:

a) 2-etasjes våningshus: Disse kan planlegges som 2-etasjes eneboliger, horisontaltdelt 2-mannsbolig eller vertikaltdelt 2-mannsbolig.

b) 1-etasjes våningshus med eller uten sokkeletasje: Disse kan planlegges som enebolig eller som vertikaltdelt 2-mannsbolig. Bygningsrådet kan dog dispensere fra denne bestemmelse og tillate flere leiligheter forutsatt at husets form og störrelse ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig for de i planen viste hustyper.

6 a) Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

b) Takverket skal ligge helt nedpå loftsbjelkelaget ute ved raften, det vil si at det ikke tillates knestokk ute ved raften.

7 På det regulerte område tillates ikke igangsetting av industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende.

8 Uten bygningsrådets tillatelse tillates ikke innredet butikker på området.

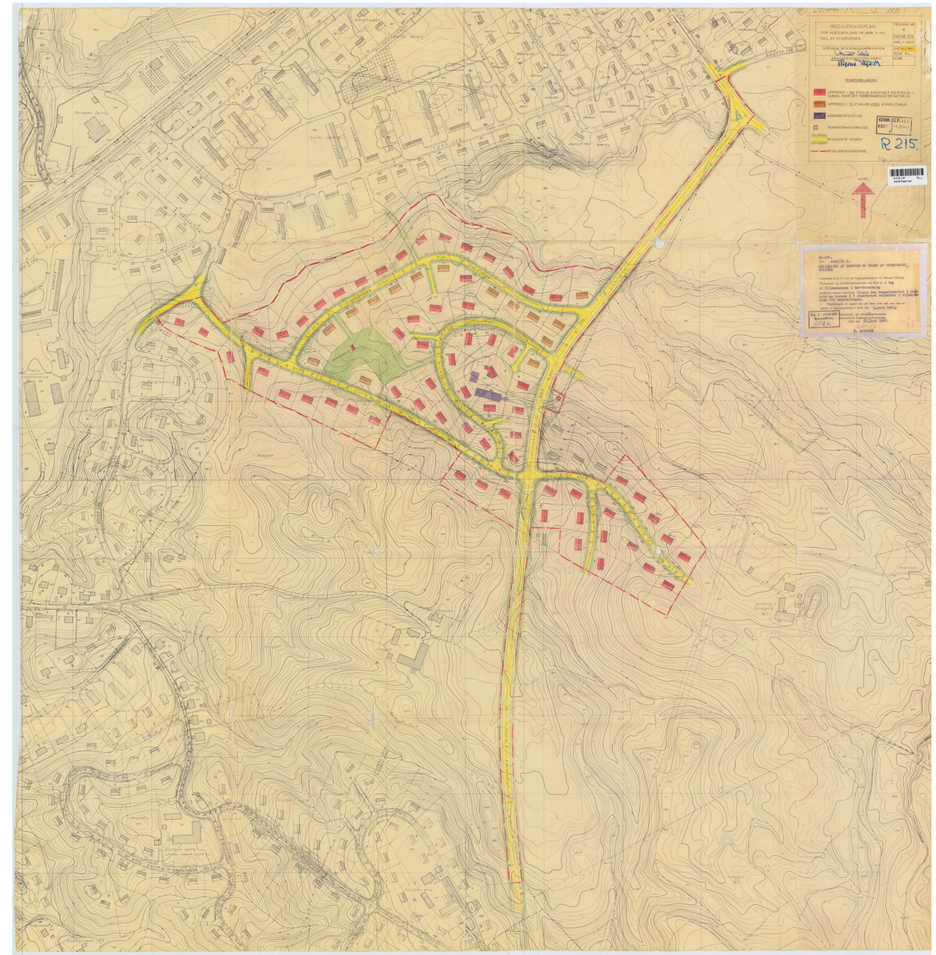
9 Transformatorstasjoner kan oppföres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10 Utvendige farger vælges i samråd med bygningsmyndighetene.

11 På det inntegnede friareal avsatt til lekeplass tillates bare oppfört bygninger for barnehage, leskur og liknende som naturlig hörer med til lekeplassen.

12 Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og ~~fex~~ vedtekter.

13 Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedlegg 2 - Forslag til endringer av kommuneplanens arealdel 2022-2034

I dette dokumentet gjengis vedtakspunktene som skal høres, som oppfølging av bystyret 26.9.2024, sak PS 169/2024.

Vedtak:
Behov for nye høringer
Bystyret ber byrådet sende følgende forslag på høring. Bystyret ber byrådet komme tilbake med et forslag og en sak til bystyret etter høringsrunden er avsluttet.

De 18 endringsforslagene er inndelt i

- 13 endringer av bestemmelser inkludert endring av markagrensa
- 4 endringer av arealformål
- endring av drikkevannsbestemmelsene

Videre i dokumentet følger de 18 punktene fra bystyrets vedtak. Under hvert punkt vises forskjellen mellom vedtatt KPA (26.09.24) og endringsforslaget. For forslag til endringer i arealformål er områdene vist på oversiktskart og markert i hvitt over plankartet slik det ble vedtatt 26.9. 2024.

Endringer i bestemmelser og markgrensa

Punkt 1: Endring av § 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur

Vedtak:
§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur endres til retningslinje.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag som retningslinje
§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.	**§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur** *Bebyggelse bør ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging bør holdes utenfor formålet.*

Punkt 2: Endring av § 10.4 Krav til uteoppholdsareal

Vedtak:
§ 10.4 endres til retningslinje.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24
§ 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 m² BRA	Plassering og fordeling
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m²	- 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 trafikksikker 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 under 20 boenheter	75 m^2	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m^2	
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 arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

Vedlegg

Forslag som retningslinje

§ 10.4 Uteoppholdsareal

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

Anbefalingen for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m^2 per boenhet/100 m^2 boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m^2 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* *- anbefalingen 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 trafikksikker 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 *under 20 boenheter*	*75 m^2*	*- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.* *- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.*
Byggesone 3 *over 20 boenheter*	*60 m^2*	
Byggesone 4	*100 m^2*	*Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.*

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

Minste uteoppholdsareal bør 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 arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.*
- *Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.*
- *Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.*

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

Punkt 3: Endring av § 13.3 Snøopplag

Vedtak:
§ 13.3 Snøopplag endres til: Langs offentlig veg skal det sikres tilstrekkelig areal til snøopplag. Areal til snøopplag sikres gjennom den enkelte reguleringsplan, på grunnlag av forventede snømengder.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 13.3 Snøopplag Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag. *I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.*	**§ 13.3 Snøopplag** Langs offentlig veg skal det sikres tilstrekkelig areal til snøopplag. Areal til snøopplag sikres gjennom den enkelte reguleringsplan, på grunnlag av forventede snømengder.

Punkt 4: Endring av § 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Vedtak:
Nye minimums- og maksimumsgrenser for bilparkering i § 14.1:
§ 14.1 Midtbyen: min 0 / S1: maks 0,6
Byggesone 1 - felt S2-S5: min 0 - maks 0,8

Byggesone 2: min 0 - maks 1
Byggesone 3: min 0 - maks 1,2
Øvrige soner: min 0 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner: min 1 pr boenhet.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	**Sykkel**	**Bil - per 100 m² BRA**
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Forslag til ny bestemmelse

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	**Sykkel**	**Bil - per 100 m² BRA**
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,6
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0 - maks 0,8
Byggesone 2		min 0 - maks 1
Byggesone 3		min 0 - maks 1,2
Øvrige soner		min 0- maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 1 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Punkt 5: Endring av § 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Vedtak:
Nye maksimumsgrenser for bilparkering pr 100 m2 BRA i § 14.2:
Forretning: maks 4
Kontor, byggesone 1 og 2: maks 0,5
Kontor, byggesone 3: maks 1
Kontor, øvrige soner: maks 2
Privat tjenesteyting: maks 0,5

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting
Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m^2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			**Bil**		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**	**Forretning**	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Forslag til ny bestemmelse

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting
Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m^2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Bil				
Forretning	**Kontor, byggesone 1 og 2**	**Kontor, byggesone 3**	**Kontor, øvrige soner**	**Privat tjenesteyting**
maks. 4	maks. 0,5	maks. 1	maks. 2	maks. 0,5

Sykkel		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

Punkt 6: Endring av § 14.5.2 Utforming av parkering

Vedtak:
Bestemmelse § 14.5.2 endres til:
Utforming av nye parkeringsanlegg skal være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 14.5.2 Utforming Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkerings- plassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter. *Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.* *Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.*	**§ 14.5.2 Utforming** Utforming av nye parkeringsanlegg skal være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres.

Punkt 7: Endring av § 23.3.2 Arealbruk i byggesone 1

Vedtak:
Punkt b og c i § 23.3.2 strykes.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 23.3.2 Arealbruk a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke. b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1. c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger. d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner. e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.	**§ 23.3.2 Arealbruk** a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke. b. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner. c. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

Punkt 8: Endring av § 23.3.4 Bymiljø i byggesone 1

Vedtak:
§ 23.3.4 Bymiljø endres til retningslinje

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 23.3.4 Bymiljø a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.	**§ 23.3.4 Bymiljø** *Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 bør offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.*

b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende. c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer. *Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.*	*Sentrale offentlige gater bør opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer bør tilpasses lav fart for kjørende.* *Alle offentlige byrom bør opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg bør integreres i bebyggelsens hovedvolumer.* *Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.*

Punkt 9: Endring av § 23.5.1 Utnyttelsesgrad i byggesone 3

Vedtak:
Nytt forslag til § 23.5.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting tilpasses områdets strøkskarakter, samtidig som hensiktsmessig utnyttelse av arealet sikres.

Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier bør tillegges vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder bør det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering bør begrenses.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 23.5.1 Utnyttelsesgrad Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak. Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel	**§ 23.5.1 Utnyttelsesgrad** Grad av utnytting tilpasses områdets strøkskarakter, samtidig som hensiktsmessig utnyttelse av arealet sikres. *Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier bør tillegges vekt ved nye bygninger og andre tiltak.* *Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder bør det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i*

areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses. *Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.*	*bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering bør begrenses.*

Punkt 10: Endring av § 24.4.2 Utnyttelse og utforming i næringsbebyggelse (1300)

Vedtak:
§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming (næringsareal) endres ved at første setning beholdes som bestemmelse, øvrig endres til retningslinje.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse
§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene. b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse	**§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming** Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. *Alle planforslag og søknader om tiltak bør vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det bør primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.* *For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner bør arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet bør ikke avsettes til parkering for ansatte. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, bør det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon. Denne retningslinjen gjelder ikke for nåværende*

funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon. Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé. *Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.*	*næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.* *Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.*

Punkt 11: Endring av § 26.3 Fritidsbebyggelse i LNFR

Vedtak:
Ny tekst til bestemmelse § 26.3 Fritidsbebyggelse
Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse kan godkjennes så lenge tiltaket ikke medfører flere boenheter eller legger til rette for økt bruk. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig er ikke tillatt.

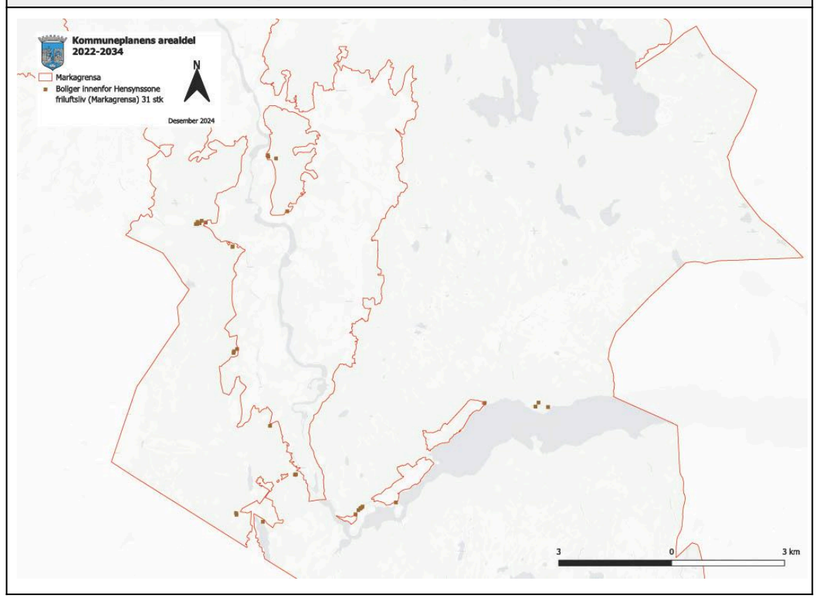
Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse og retningslinje
§ 26.3 Fritidsbebyggelse Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.	**§ 26.3 Fritidsbebyggelse** Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse kan godkjennes så lenge tiltaket ikke medfører flere boenheter eller legger til rette for økt bruk. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig er ikke tillatt.

Punkt 12: Endring av Markagrensa i Klæbu

Vedtak:
Markagrensa i Klæbu: Nytt forslag til rød strek (Markagrensa) i tidligere Klæbu kommune flyttes slik at eksisterende helårsboliger ikke ligger innenfor rød strek etter endringen.

Endringsforslaget fører til endringer av byggegrensen Markagrensa og avgrensning av hensynssone friluftsliv (H530). Endringer i tilhørende bestemmelser kan bli vurdert.

Oversikt over 31 registrerte boliger innenfor vedtatt markagrense i tidligere Klæbu kommune:



Punkt 13: Endring av § 27.4 Friluftsområde i sjø (6700)

Vedtak:
Teksten “turistbåter med godkjenning” legges til i bestemmelsen § 27.4 for hvilke aktiviteter som er unntatt fra forbudet.

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24	Forslag til ny bestemmelse og retningslinje
§ 27.4 Friluftsområde (6700) Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene. Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste	**§ 27.4 Friluftsområde (6700)** Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, turistbåter med godkjenning, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene. Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Endringer i arealformål

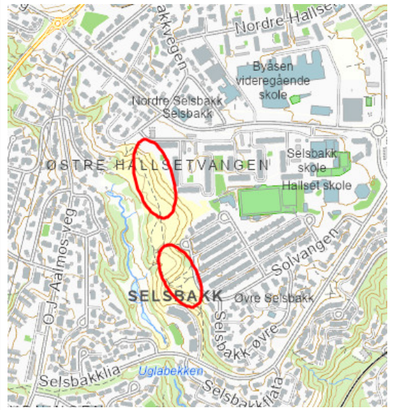
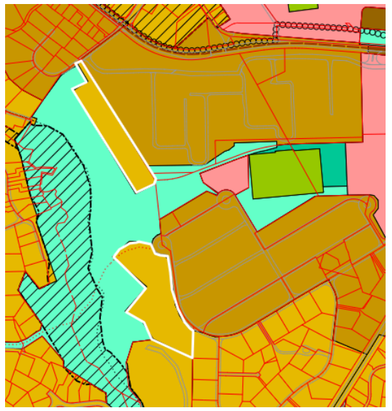
Punkt 14: Endring av arealformål på deler av Østmarka

Vedtak:
Tilgrensende tomter til område 937 Østmarka gnr/bnr 413/168 og 169 høres som blå/grønnstruktur.

Oversiktskart	Formål i KPA vedtatt 26.09.24
	Byggesone 3, hensynssone kulturmiljø og bynaturpark

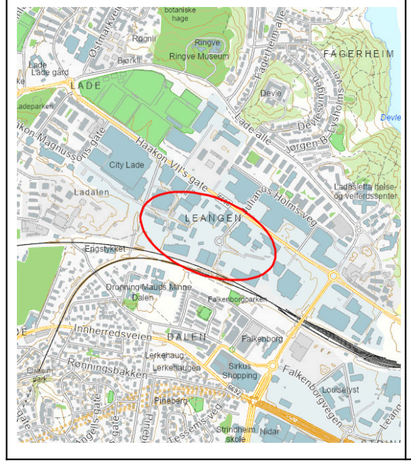
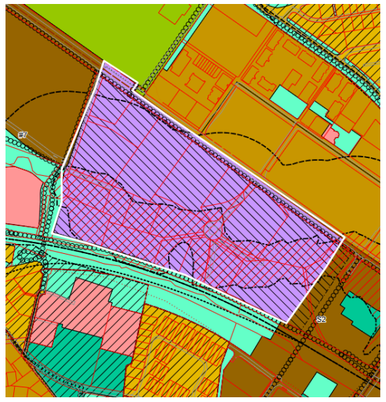
Punkt 15: Endring av arealformål i område 127 Moksneslia

Vedtak:
Område 127 Moksneslia sendes på høring med formål byggesone 2.

Oversiktskart	Formål i KPA vedtatt 26.09.24
	 *Byggesone 3*

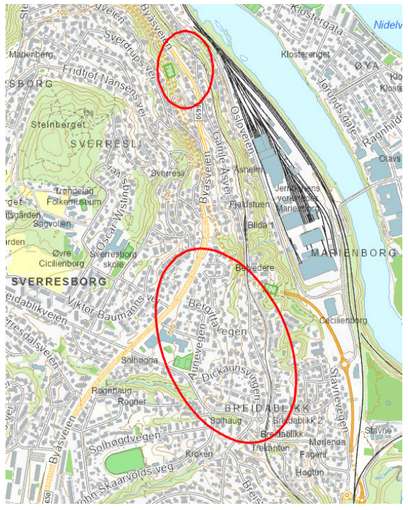
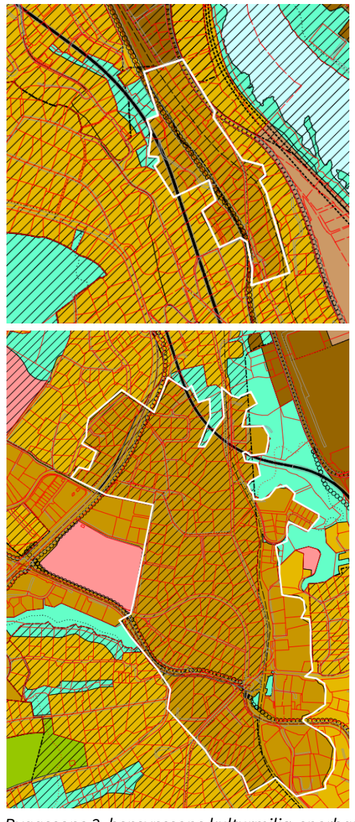
Punkt 16: Endring av arealformål i Ladalen, sør for Haakon VIIs gate

Vedtak:
Område 402 Ladadel sør for Haakon VIIs gate som var foreslått som næring høres som byggesone 1, med bestemmelser som sikrer areal til blå/grønnstruktur som er minst like stort som det som ble hørt november 2022.

Oversiktskart	Formål i KPA vedtatt 26.09.24
	 *Næringsbebyggelse, faresone deponi, randsone deponi, krav om felles planlegging*

Punkt 17: Endring av arealformål på deler av Byåsen

Vedtak:
Området på Byåsen mellom Bygrensa, Åsveien skole og Breidablikk som vist i kartutsnitt under med byggesone 2 sendes på høring med formål byggesone 3.

Oversiktskart	Formål i KPA vedtatt 26.09.24
	 *Byggesone 2, hensynssone kulturmiljø, sporbane*

Endringer i bestemmelser til sikringssone drikkevann

Punkt 18: Endring av drikkevannsbestemmelser

Vedtak:
Drikkevannsbestemmelser Jonsvatnet
Hensynssonene blir som foreslått i innstillingen til ny KPA, men gjeldende bestemmelser i KPA videreføres. Bystyret ber byrådet om å legge fram nytt forslag til bestemmelser knyttet til hensynssonen rundt Jonsvatnet innen sommeren 2025.

Som del av dette planarbeidet vil bestemmelsene vedtatt av bystyret 26.09.2024 (§§ 28.1-3) sendes på høring. Utgangspunktet for nye drikkevannsbestemmelser vil være Kommunedirektørens forslag datert 08.05.2024 (§§ 28.1-6).

Høringsforslaget vil inneholde bestemmelsene for alle sikringssonene i vedtatt plankart, altså både for sikringssonene ved Jonsvatnet, Jessmokilden, høydebassengene Reppeåsen, Steinan og Høgåsen, Vikåsen rentvannstunnel og infrastruktursone over metrovannsledningen.

Bystyret vedtok også endringer i drikkevannsbestemmelsene § 28.3.2, og at §§ 28.4, 28.5 og 28.6 skulle strykes. Dette er innarbeidet i vedtatte bestemmelser som vist under:

Bestemmelse vedtatt i KPA 26.09.24 - som sendes på høring
§ 28.1 Sikringssoner drikkevann (110) - formål og kommunal myndighet Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet. **§ 28.2 Sikringssoner drikkevann (110) - Forbud mot forurensning** Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5. **§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet** Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig. § 28.3.1 Ferdsel og opphold Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag: a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.

b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.
g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere
For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:
a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5001 - TRONDHEIM	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.12.2024 kl. 09:49
Gårdsnummer:	78	Produsert av:	Grunde Njøs - 5001 Trondheim
Bruksnummer:	381	Attestert av:	Trondheim kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.12.2024
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 78 / 381	631,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		921149042	RESELKA EIENDOM AS		Jakob Kjeviks vei 4B 7020 TRONDHEIM	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7030999	570975		631,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

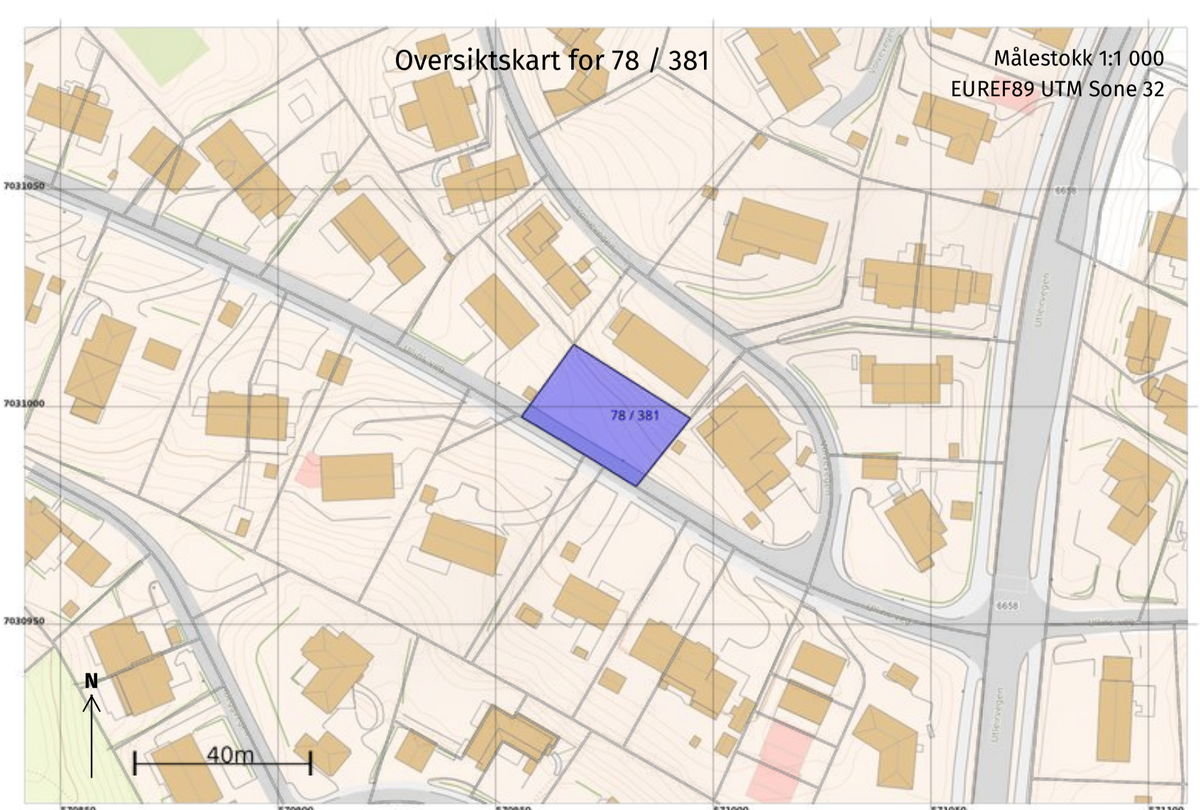
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.10.2024	Tinglyst	12.12.2024	njogru	06.12.2024
Oppmålingsforretning	202415161	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5001 - 78/60	-631,5	
		Mottaker	5001 - 78/381	631,5	
		Berørt	5001 - 78/62	0	
		Berørt	5001 - 78/65	0	
		Berørt	5001 - 78/84	0	
		Berørt	5001 - 78/94	0	
		Berørt	5001 - 78/136	0	
		Berørt	5001 - 78/359	0	

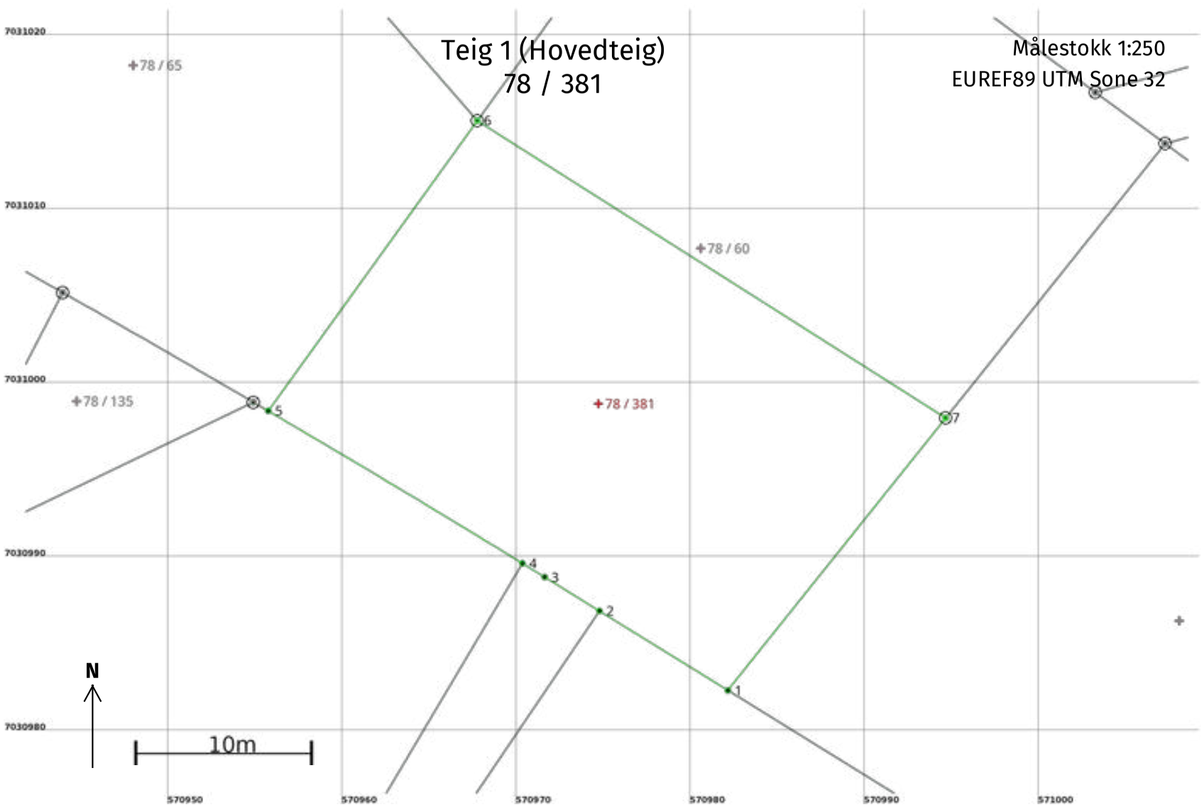
Landmålernummer	Navn
000086	Grunde Njøs

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.10.2024			njogru	19.12.2024
Oppmålingsforretning	202415161	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5001 - 78/94	0	
		Berørt	5001 - 78/381	0	

Landmålernummer	Navn
000086	Grunde Njøs





Areal og koordinater

Areal: 631,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7030999 **Øst:** 570975

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7030982,52	570982,16	8,67	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7030987,08	570974,79	3,70	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7030989,03	570971,65	1,50	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7030989,82	570970,37	17,02	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-800,00
5	7030998,58	570955,78	20,55	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7031015,26	570967,78	Jord 31,85	Offentlig godkjent grensemerke	15 Utmål	10	
7	7030998,18	570994,66	Jord 20,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 381	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:					
	Annen info:					

08.04.2025 10:30:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Vedlegg

Tegnforklaring

Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	Forsenkningskurve
Forsenkningskurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Seksjonert bruksrett
Hovedteig seksjonert eiendom	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

08.04.2025 10:30:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Kartverket

PROAKTIV TRONDHEIM SENTRUM
BASSENGBAKKEN 4
7042 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 79-25-0085 (Sebastian Duun)
Vår referanse: 3710394/26036803
Bestilling: C3 2025-03-26 (8) 32

Dato
26.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15657	107	24.12.1964	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	78	60	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1964/15657/107
Uthentet 2025-03-26 12:25

Side 1 av 2

Stempelmerker kr. 75,-

Dok.nr. 15657 dagbokført 24/12-64
Trondheim byskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Ingebrigt Rekstad

født 2/5-1908 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Rolf Myhren

født 16/5-1917 (Datum og årstall)

min/vår eiendom "Volvevegen 13"

g.nr. 78 br.nr. 60 av skyld mk. i Trndheim herred¹)

matr.nr. i ¹)

for en kjøpesum stor kr. 7.277,80

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen tilskjøtes kjøperen som den er idag og uten påhvilende pengeheftelser vedkommende selgeren .

Kjøperen har gjerdeplikten rundt tomten uten fordeling med hovedbruket hvorfra den er utskilt . Til andre naboer forholdes etter bestemmelsene i gjerdelov og bygningslov .

Tomten har tidligere vært festet av kjøperen i h.t. festekontrakt av 25.februar 1964 .

Kjøperen har ingen rettigheter utenom tomten bortsett fra det som hjemles ved off.anlegg eller tiltak .

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 10-58

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1964/15657/107
Uthentet 2025-03-26 12:25

Side 2 av 2

Vedtas : Trondheim *den* 22.december 1964 .

Rolf Myhren(s)
Kjøper .

Ingebrigt Rekstad (s)
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Ingebrigt Rekstad og Rolf Myhren *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Erling Sletbak (s)
Erling Sletbak,lensmann .

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vida eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Trondheim *den* 22.december 1964 .

Amalie Rekstad (s)

Til vitterlighet:

1. Erling Sletbak(s)
2. Erling Sletbak
lensmann .

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Saks nr: 24/15161

TINGLYST
DOKUMENT nr 23520/80
10 DES 2024
STATENS KARTVERK

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

ERKLÆRING

Eier(-e) av gnr/bnr 78/60 og eier(-e) av gnr/bnr 78/381 gir hverandre gjensidig rett til å koble seg på, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer.

Ved vedlikehold på egen ledning over den andres eiendom skal ledningseier sette eiendommen tilbake til den stand den var i før vedlikeholdet. Ved vedlikehold av felles ledningsdel fordeles kostnader for vedlikehold og istandsetting av eiendom andelsmessig.

Eier(-e) av gnr/bnr 78/60 gir eier(-e) av gnr/bnr 78/381 rett til vedlikehold av bygning og mur inntil felles grenselinje fra sin eiendom. Gnr/bnr 78/60 skal etter bruk settes tilbake til den stand det var i før bruken.

Eier(-e) av gnr/bnr 78/60 må skriftlig godkjenne oppføring av bygg på tomten gnr/bnr 78/381 over kotehøyde 79 eller over 2 etg. Inkludert etablering av takterrasse.

Erklæringens avsnitt 1 er i samsvar med delegasjonsvedtak DELE-24/81397 i Trondheim kommune.

Erklæringens avsnitt 1 kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr 942 110 464.

Gnr//Bnr	Hjemmelshaver(e)	f.nr/org.nr	Signatur
78/60	Reselka Eiendom AS	921 149 042	JØRN REFSNES ØYVIND KARLSEN FRODE SELLI
78/381	Reselka Eiendom AS	921 149 042	JØRN REFSNES ØYVIND KARLSEN FRODE SELLI

TINGLYST
DOKUMENT nr 23520/80
10 DES 2024
STATENS KARTVERK

V.1

Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Ullins veg 22, 7033 Trondheim. Gnr. 78, bnr. 381, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79250085
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97 05 92 35, e-post: mk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge 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 BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake.Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

proaktiv.no

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
97 05 92 35
mk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no