

An aerial photograph of a large, densely forested property. A red line runs diagonally across the image, delineating the property boundary. In the upper left, a small building with a dark roof is visible. The trees are mostly green, with some showing early autumn colors. In the top right corner, there is a red rectangular box with the word 'aktiv.' in white.

aktiv.

Lianvegen 190, 7024 TRONDHEIM

**Romslig og usjenert eiendom på 1
702 m² – med grensende til
Bymarka | Med godkjent
byggetilatelse for ny bolig**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Michal Wiecyk

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
P-rom/BRA 25/25 kvm
Tomtstr.: 1702.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 437, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1710240101

Velkommen til Lianvegen 190!

Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere en flott og landlig eiendom på Lian. Med umiddelbar nærhet til marka, og kort vei til både Lianvatnet og butikker på Ugla, tilbyr denne eiendommen en unik kombinasjon av naturopplevelser og praktisk beliggenhet. Her kan du nyte helårsturterreng rett utenfor døren, mens eiendommen er ideelt plassert med tanke på solforhold og adkomst. På eiendommen står det i dag en liten, eldre hytte samt en bod. Eiendommen strekker seg over 1,7 mål og har en godkjent rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av en ny bolig på 100 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Godkjent riving av hytte og oppføring av ny enebolig	20
Egenerklæring	33
Reguleringsbestemmelser	38
Reguleringskart	50
Byggets antikvariske verdi	53
Vedtak - Klagesak Stadsforvalteren	58
Kopi - Pantebok	78
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 25kvm

P-rom 25kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 25 kvm

Primærrom

1. etasje: 25 kvm

Ikke målbare arealer

Arealer:

Hytta som står på eiendommen er på ca. 25 Kvm BRA.

Bod er ca. 15 kvm BRA.

Arealene er oppgitt i info fra Trondheim kommune og ikke kontrollmålt avmegler.

Arealene vil derfor være noe usikre

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1702.4 m²

Tomtebeskrivelse

Avmerking av tomten på dronebildene er ment som en illustrasjon. Tomtegrensen kan dermed avvike noe, sett opp imot faktisk tomtegrense. Se kart fra Trondheim kommune i salgsoppgaven for mer detaljert tomtegrense.

Beliggenhet

Bydelen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka, som tilbyr et variert turterreng med omtrent 300 km sti og 120 km maskinpreparerte

skiløyper. Cirka 3,5 km unna finner du Granåsen skisenter, Trondheims hovedarena for vinteridrett, hvor det arrangeres aktiviteter innen skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Området har også et godt tilbud av barnehager, lekeplasser og uteområder, og boligen tilhører skolekretsene til Byåsen barneskole og Uгла ungdomsskole.

Ikke langt fra boligen ligger Theisendammen, Lianvannet, Baklidammen, Haukvannet og Kyvannet, populære steder for bading og turgåing på varme sommerdager. Lianvannet og Haukvannet er innen gangavstand.

For de som ønsker å drive med idrett, har Byåsen et svært godt tilbud. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, allidrett, friidrett, ishockey, golf og volleyball. Det finnes også et bredt utvalg av treningssentre, inkludert 3T Byåsen og Impulse Granåsen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja, hele installasjonen i hytta har mange skader.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja, skorstein er ubrukelig.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja, hytta er i dårlig stand.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja, jeg vet om maur og mus, men hytta er i dårlig stand.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja, jeg har fått godkjent søknad om riving av hytte og oppføring av enebolig.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja, pant i bank.

Innhold

Bygget som står på tomten er ikke inspirert.

Standard

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Pr. dags dato skjer parkering enten på oppstillingsplass i overkant avområdet, eller ved innkjørselen til/på egen tomt.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eventuelle pålegg om geotekniske undersøkelser og tiltak for å kunne bebygge eiendommen må dekkes av kjøper.

Det forutsettes at kjøper har satt seg godt inn i diverse opplysninger i salgsoppgaven og reguleringsplanens bestemmelser, samt alle vedlegg til sådan før aksept av bud. Kjøper er selv ansvarlig for alle offentlige gebyrer til vann og avløp, strøm og byggesøknader. Kjøper er selv ansvarlig for byggetillatelse og løper selv risikoen for hva Trondheim kommune måtte godkjenne eller ikke.

Det er ikke innhentet en tilstandsrapport på eiendommen pga. eiendommens omstendigheter. Alle byggene på eiendommen må anses som rivningsklare. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Energi**Oppvarming**

Vedfyring og elektrisitet

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 5 124

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Vi gjør oppmerksom på at kommunale avgifter for vann, avløpt og eventuelt feiing vil komme ved tilkobling av dette.

Info eiendomsskatt

Bunnfradraget på eiendomsskatten er høyere enn grunnlaget, og det betales derfor ikke eiendomsskatt på eiendommen p.t. Kjøper må regne med at det på sikt må betales eiendomsskatt til Trondheim kommune på eiendommen. Konferer med megler for ytterligere spørsmål.

Formuesverdi primær

Kr 161 052

Formuesverdi primær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 18 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/437/18:

10.10.1958 - Dokumentnr: 304351 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Avståelse av grunn til veg.

Opparbeidelse av vei m.v.

21.08.2024 - Dokumentnr: 1833687 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS

Org.nr: 930 462 179

Elektronisk innsendt

13.05.1958 - Dokumentnr: 2033 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA PARSELL AV TRONDHEIM BYMARK

01.01.2018 - Dokumentnr: 211180 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:437 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Det betyr at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

BYGGETEGNINGER

Ettersom det ikke foreligger byggetegninger av eneboligen, har megler ikke kunnet kontrollere dagens bruk opp mot godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er ikke lagt opp vei inn til eiendommen. Kjøper plikter selv å sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Alle utgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter som må betales for å gjøre eiendommen byggeklar er ikke inkludert i kjøpesummen og må betales av kjøper.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Kjøper oppfordres til å sjekk ut forholdene rundt dette.

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

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner, kommuneplanen arealdel og reguleringskart. Interessenter oppfordres til å ta direkte kontakt med kommunen vedrørende utnyttelse av eiendommen.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 850 (Omkostninger totalt)

69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 169 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 172 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørshonorar kr 4 950, og visninger kr 1 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold

Eiendomsmeglerfullmektig

christian.droyvold@aktiv.no

Tlf: 954 72 624

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

15.07.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Lianvegen 190 - En nydelig eiendom med stort potensial!



Det står en hytte og bod på eiendommen i dag.



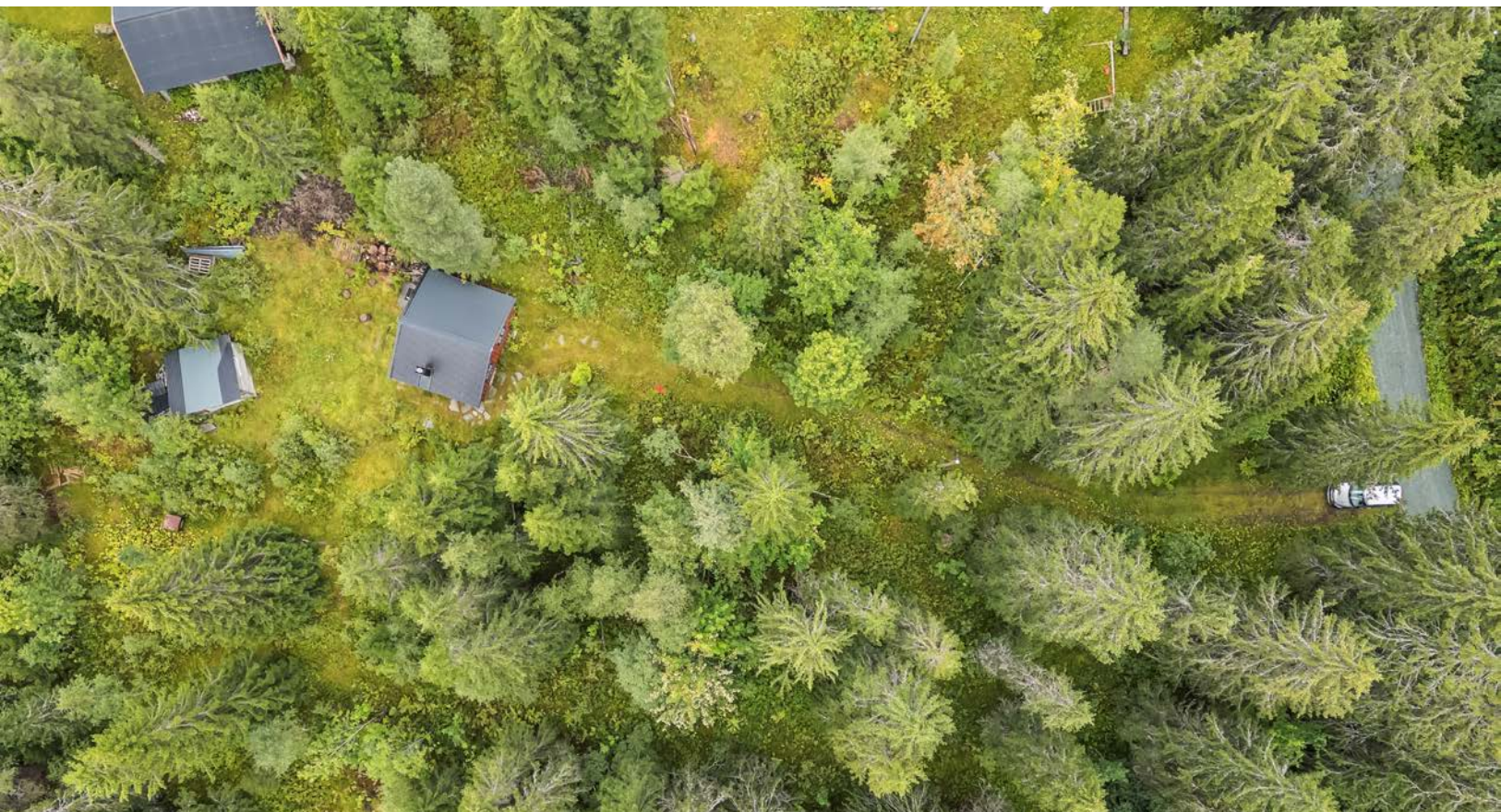
Det er innlaggt strøm til hytten i dag.



Eiendommen ligger flott til i bymarka.



Oversiktsbilde



Dronebilde

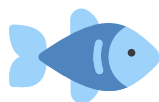
Vedlegg

Nabolagsprofil

Lianvegen 190

Avstand til sjø

4.7 km



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	46 min	🚗
🚆 Trondheim S	22 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.1 km	
🚆 Selsbakk stasjon	17 min	🚗
Linje R60, R70	7.6 km	
🚆 Marienborg stasjon	18 min	🚗
Linje R60, R70	9 km	
🚆 Fjellsæter	23 min	🚶
Linje 26	1.9 km	

Avstand til byer

Trondheim	25 min	🚗
-----------	--------	---

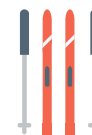
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Dalgård	11 min	🚗
🚗 Vognhallveien	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 73 m



Alpin

- Gråkallen Skisenter
- Kjøretid: 23 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Vådan ridesenter	9 min	🚗
Hårstad Hestesenter	13 min	🚗
Granåsen Arena	14 min	🚗
Munkholmen - badeplass	7.2 km	
Trondheim Golfklubb	22 min	🚗

Sport

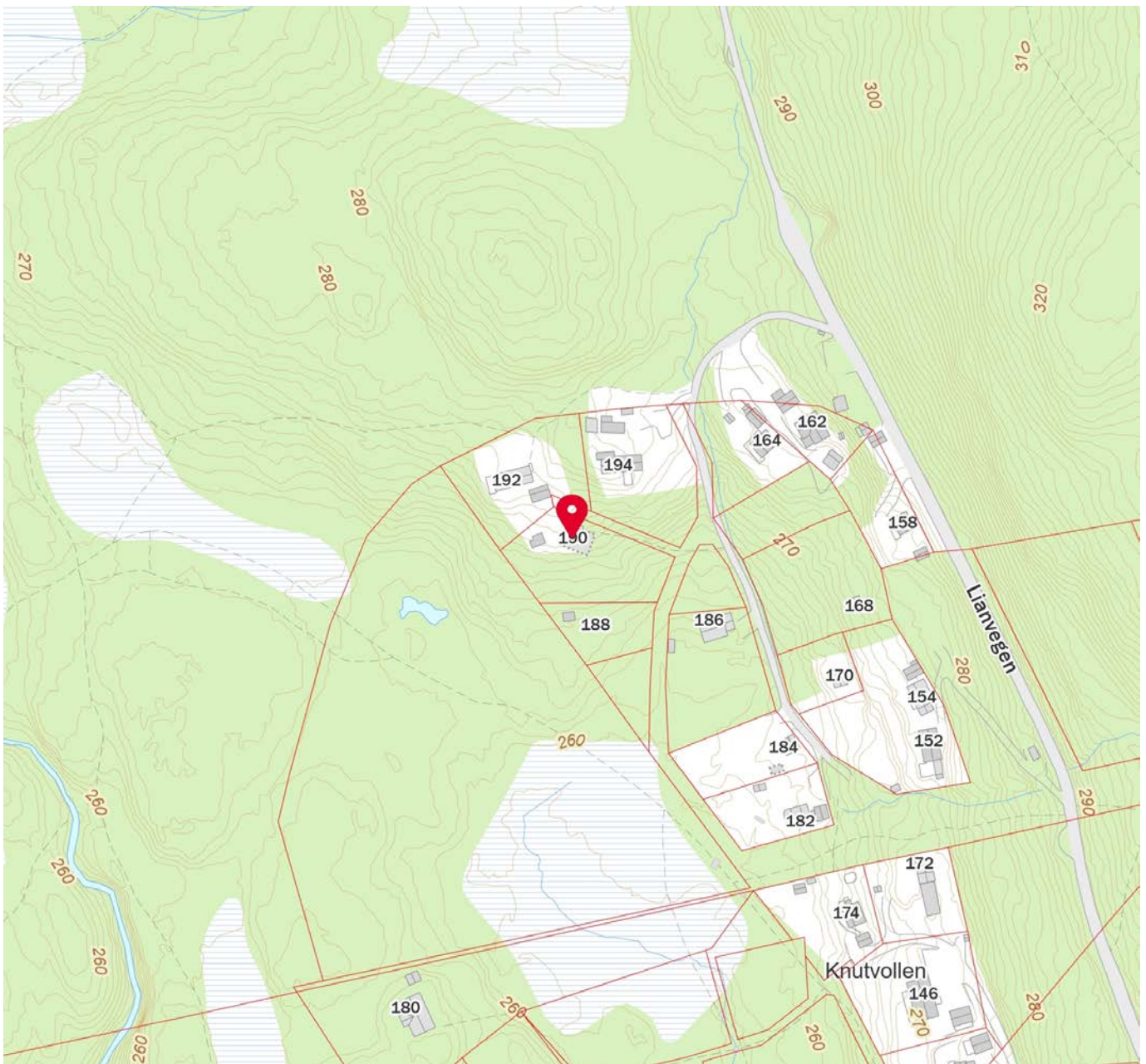
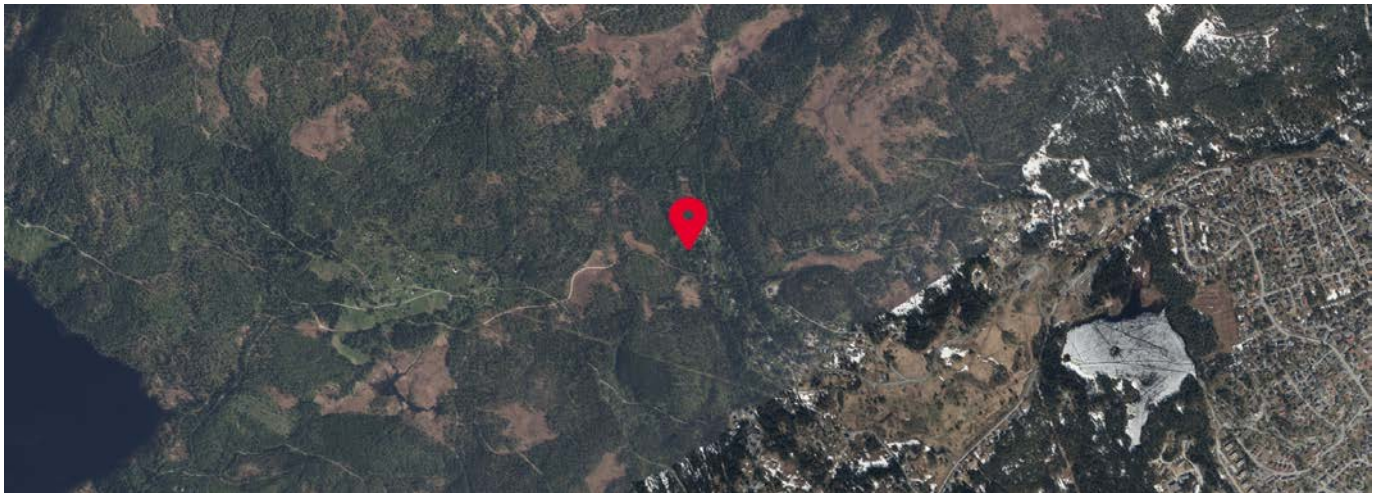
⚽ Lian balløkke og aktivitetsslette	14 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
⚽ Lian idrettsplass - ball-løkke lysanlegg	20 min	🚶
Fotball	1.5 km	
🏊 Impuls Treningssenter Granåsen	13 min	🚗
🏊 3T-Byåsen	14 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Ugla	11 min	🚗
Bunnpris Ugla	11 min	🚗
PostNord, søndagsåpent	4.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-22/82795-11

HUS & HYTTEPLAN AS

Malvikveien 1233
7550 HOMMELVIK

Vår saksbehandler
Elise Maurset Reigstad

Saksnummer
BYGG-22/82795
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Agnar Knutshaug

Dato
08.02.2023

Lianvegen 190, godkjent riving av hytte og oppføring av ny enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437/18/0/0
Ansvarlig søker: HUS & HYTTEPLAN AS
Tiltakshaver: Michal Wiecyk

VEDTAK

Vedtaket av 25.08.2022 oppheves jf. fvl. § 33 annet ledd.

Etter klagesaksbehandling finner Byggesakskontoret å kunne godkjenne søknaden.
Byggesakskontoret godkjenner dermed søknad om riving av hytte og oppføring av ny enebolig.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Michal Wiecyk

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.07.2022. Søknaden er komplettert 03.08.2022 og 16.08.2022.

Ved klagesaksbehandling er det innsendt nye tegninger som viser at tiltaket er bedre tilpasset terrenget og sine naturlige omgivelser enn det som ble lagt til grunn i vedtaket av 25.08.2022. På bakgrunn av dette har Byggesakskontoret funnet å oppheve avslaget i vedtak av 25.08.2022, og godkjenner dermed tiltaket.

Tegninger og dokumentasjon mottatt i forbindelse med dette ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- oppføring av enebolig på 100 m2 BRA
- riving av hytte på 29 m2
- etablering av 1 ny boenhet

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som LNFR-område.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0185p – Lian og Kystadmarka, stadfestet 20.11.2008. Eiendommen er regulert til boligformål. KPA § 2.1 «I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel» medfører her at reguleringsplanen går foran KPA.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

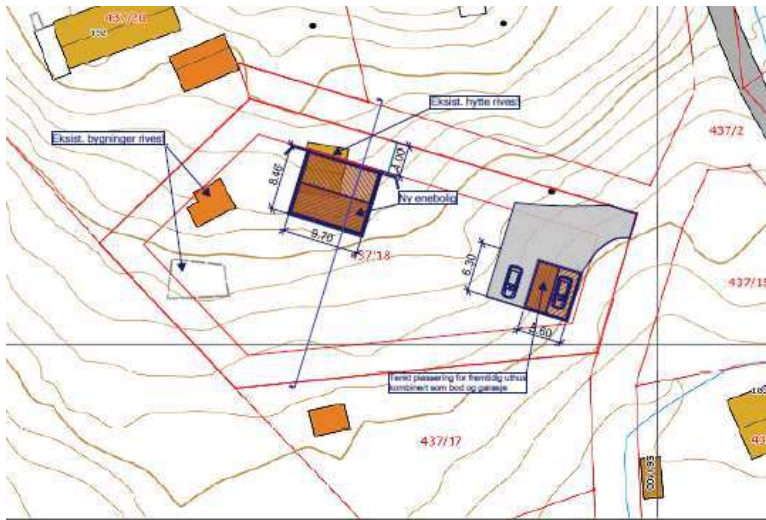
Søker har vurdert at nabovarsel for eiendommene med gnr/bnr 437/15 og 437/17 ikke er nødvendig, da søker opplyser om at eierne av de to eiendommene begge er døde. Jf. Kommunal- og distrikts departementet sin tolkningsuttalelse 22/675-2 trenger ansvarlig søker ikke foreta ytterlige undersøkelser.

Øvrige naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet

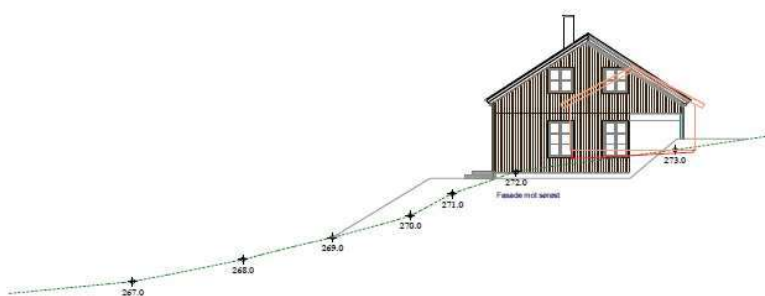
merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

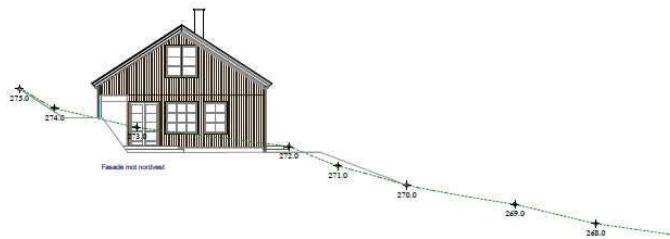
Prosjektet består av opprettelse av ny enebolig. I forbindelse med dette rives eksisterende hytte og annen bebyggelse på tomten. Det er også planlagt en garasje/uthus i forbindelse med prosjektet.



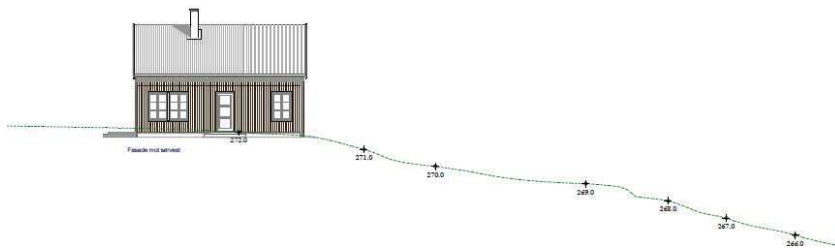
Eneboligen er en enkel og rektangulær bygning med saltak på 33 grader. Boligens BRA er innenfor 100 m², og følger dermed føringene i gjeldende reguleringsplan. Garasje og bod bygges under samme tak og har et totalt bruksareal på totalt 33 m², og er dermed også innenfor kravet satt i reguleringsplanens bestemmelser.



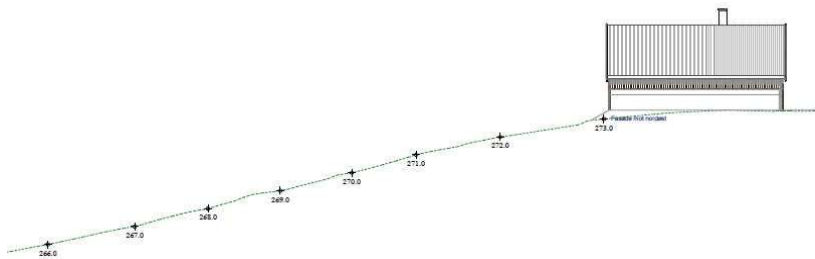
Fasade sørøst



Fasade nordvest



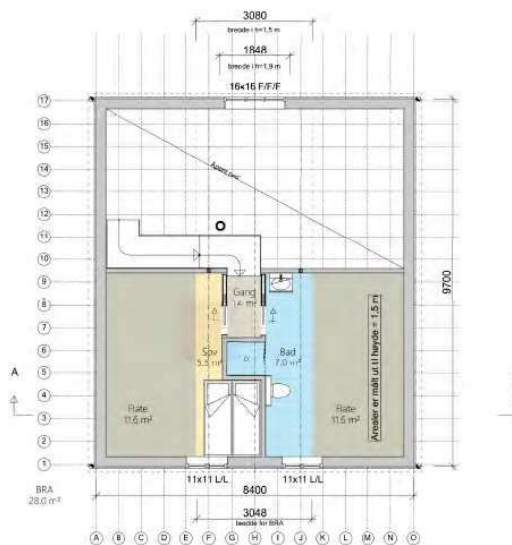
Fasade sørvest



Fasade nordøst



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

Vurdering/begrunnelse

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

Plassering og høydefastsettelse

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

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

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

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

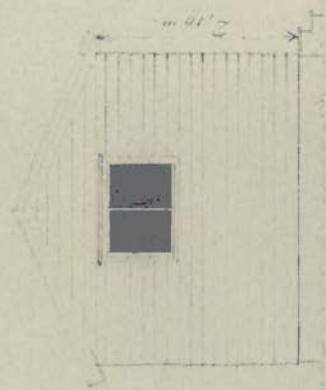
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Benjaminsen nr 10. - Uhus.
 M. = 1:500

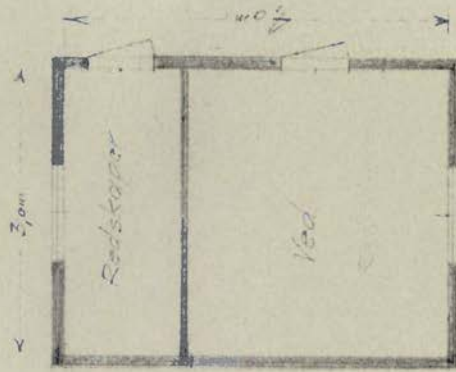


Fasade mot sydvest.

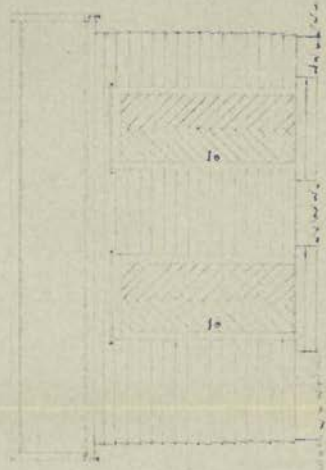
Stensgade nr 10. - M. = 1:500.



Fasade mot sydvest.



Fasade mot sydvest.



Fasade mot sydvest.

"Hagen"

Approbet av byggnadsrådet
under funktioning till beslutning av 23.6.43.

Spinnenfabrik

618

Carton

Carton

Carton

Carton

Carton

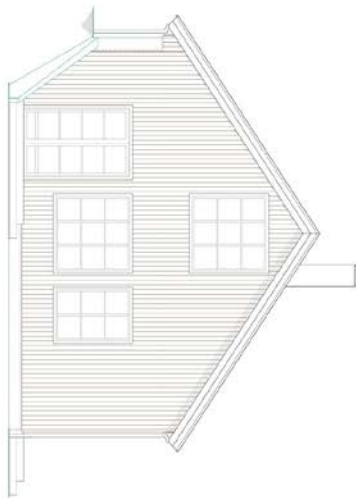
Kartskisse av Benjaminbyen.
visende bl. a. tomten Benjaminbyen nr. 10.
M = 1:2500.



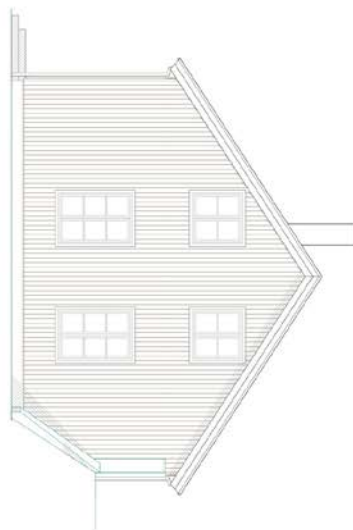
Fremlagt i bygningrådet 23.6.93.

Ernst Stabell

Fasade mot nordvest



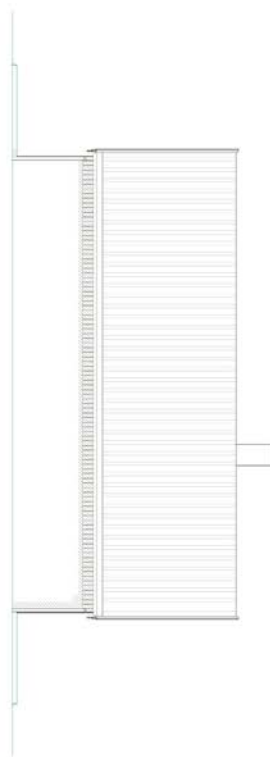
Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest

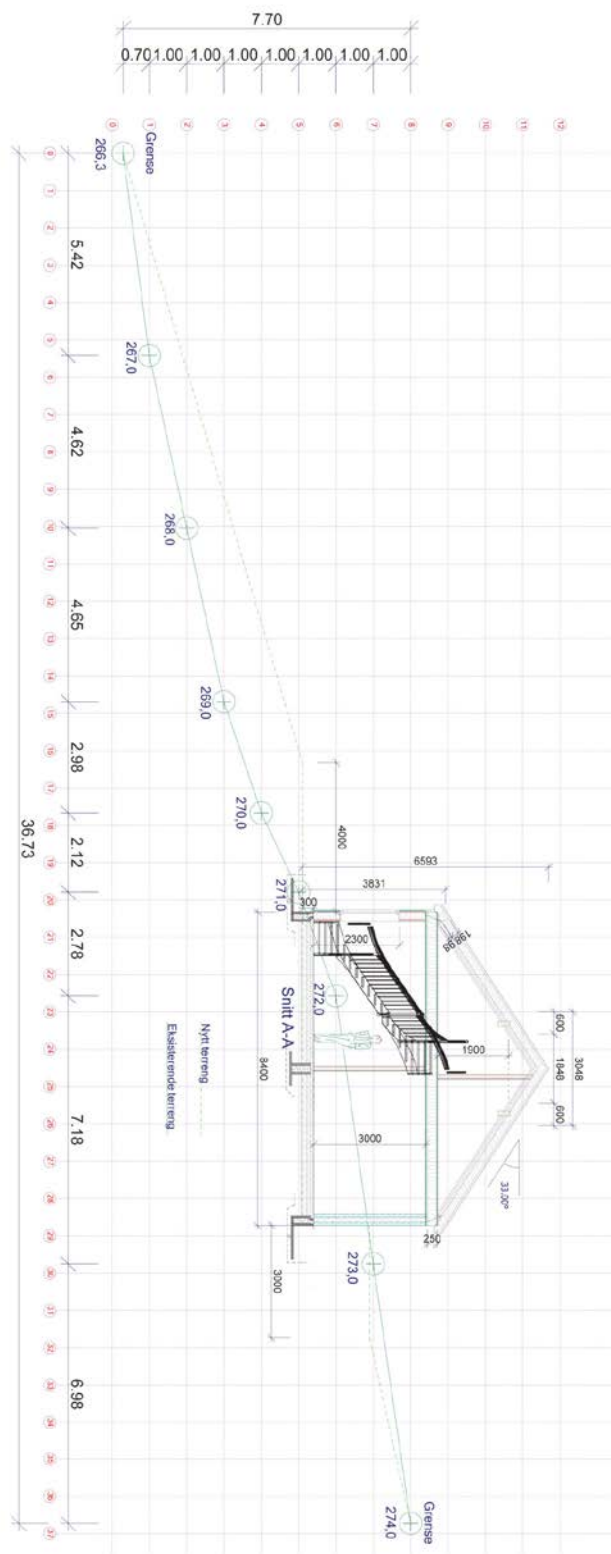


Fasade mot nordøst



E-1

Rev.nr.	Rev.:	Ans. PRO	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
		Ans. KONTR.	Tiltakshaver: Dominika Gembiak & Michal Wiecyk		
			Byggeplass : Lianvegen 190, Gbnr: 437/18		
Type		Tegning		Mål: 1 : 100	Nr.
Enebolig		Fasader		Tegn. SK	501
ARKFORMAT: A3		Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Dato: 30.04.22	
				Arkiv: HH2005-21	
				Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	



E-2

Rev.nr.	Rev.:	Ansvar PRC	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
		Ansvar KONTR.	Tiltakshaver: Dominika Gembiak & Michal Wiecyk Byggeplass : Lianvegen 190, Gbnr: 437/18 Kommune : Trondheim		
Type	Tegning	Mål: 1 : 125	Tegn. SK	Dato: 30.04.22	Arkiv: HH2005-21
Enebolig	Snitt/terrengprofil	Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS			Nr. 502
ARKFORMAT: A3		Etterfigning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			



Rev.nr. A	Rev.: Tegner på glassrekkverk på støttemurer	Tegn.: SK	Dato : 29.07.22	Kontr.:
		Tiltakshaver: Dominika Gembiak & Michal Wiecyk Byggeplass : Lianvegen 190, Gbnr: 437/18 Kommune : Trondheim		Kontr.: Dato:
Type Enebolig	ARKFORMAT: A3 Tegning Fasader	Mål: 1 : 100 Tegn. SK Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS	Dato: 30.04.22 Arkiv: HH2005-21 Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	Nr. 501

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240101	

Selger 1 navn
Michal Wiecyk

Gateadresse	
Lianvegen 190	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7024

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710240101

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hele installasjonen i hytta har mange skader

Initialer selger: MW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710240101

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

jeg har godkjent søknad om riving av hytte og oppføring av enebolig

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

pant i bank

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Lianvegen 190, godkjent riving av hytte og oppføring av ny enebolig.pdf](#)

Document reference: 1710240101

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michał Wiecyk	ff7eda1ded33b4c162777507 d3005974258ba02c	16.08.2024 08:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



**Lian og Kystadmarka, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.10.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

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

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

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag
- Turveg
- Friområde

LNFR-områder (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål
- Friluftsmål

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

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

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Slokkevannstank
- Bestemmelsesområde #2 Slokkevannstank

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles

Arealer merket o_ skal være offentlige formål.

3.2 Boenheter

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

3.3 Gjerder

Innenfor planområdet tillates ikke permanente gjerder, med følgende unntak:

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

3.4 Overvann

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

3.5 Offentlige VA-ledninger

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for all bebyggelse

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

Byggegrenser er avsatt på plankartet.

Boliger og fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde på 4,4 meter. Maksimal gesimshøyde for garasje og uthus er 2,8 meter. Uthus skal ikke overstige 15 m² BRA. Garasje skal ikke overstige 18 m² BRA. Boliger, fritidsboliger, uthus og garasje skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Parkeringsareal som ikke er overdekt skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse

Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m². Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

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

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

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

4.3 Fritidsbebyggelse

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

4.3.1 FB 1 og FB 2

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

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

4.3.2 FB 3

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

4.4 **Annen offentlig eller privat tjenesteyting**

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

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

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

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

Eiendommen gnr/bnr 104/1929

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

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

Eiendommen gnr/bnr 106/2

Eiendommen skal brukes i undervisningsøyemed. Turveg inn til området kan ikke benyttes til persontransport.

4.5 **Beverting**

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

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

4.6 Skiløypetrasé

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

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

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

4.7 Vann- og avløpsanlegg

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

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

Kjøreveg FA1-4 skal være felles kjøreveg for de angitte eiendommene:

FA1: 109/56, 109/76 og 109/139

FA2: 437/50 og 437/51

FA3: 437/49 og 437/52

FA4: 110/6, 110/10 og 110/28

5.2 Gang- og sykkelveg

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

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

5.3 Trase for sporveg/forstadsbane og holdeplass/plattform

Areal merket O1 kan benyttes til sporveg. Areal merket O2 kan nyttes til plattform og venteskur knyttet til banedriften.

Alle innretninger og anlegg skal tilpasses landskap og vegetasjon.

5.4 Utfartsparkering

Innenfor områder avsatt til utfartsparkering tillates avfallscontainere.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

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

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

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

Lekeområde

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

6.2 Turveg

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

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

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

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

§ 7 LNFR-OMRÅDER

7.1 Landbruksformål

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

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

7.2 Friluftsmål

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

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

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktssoner

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

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)

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

8.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

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

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

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Gravminner, fangstgroper og kullgroper er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

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

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

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 slokkevannstanker

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

Hver slokkevannstank skal være på minst 72 m³ og kunne levere 20 l/s ved tapping. Løsningen skal sikre at tankbil ved fylling kan stå horisontalt og at grunnen tåler vekten av en full tankbil. Slokkevannstankene må merkes tydelig og være tilgjengelige hele året.

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Veg, vann og avløp

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

10.2 Eiendommen 109/5

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

10.3 Brannslokkevann

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

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

Signatur

BYSTYRETS VEDTAK I MØTE 19.10.2023

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

Bystyret støtter forslag til regulering som bolig for følgende 15 eiendommer

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

Bystyret støtter vurdering av regulering som fritidseiendom for følgende eiendommer

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

Bystyret vedtar følgende om øvrige eiendommer

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

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

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

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

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

437/42, Lianhaugen

437/44, Lianhaugen

104/75, Vådanvegen

104/62, Vådanvegen

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

437/25, Lianhaugen 25

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

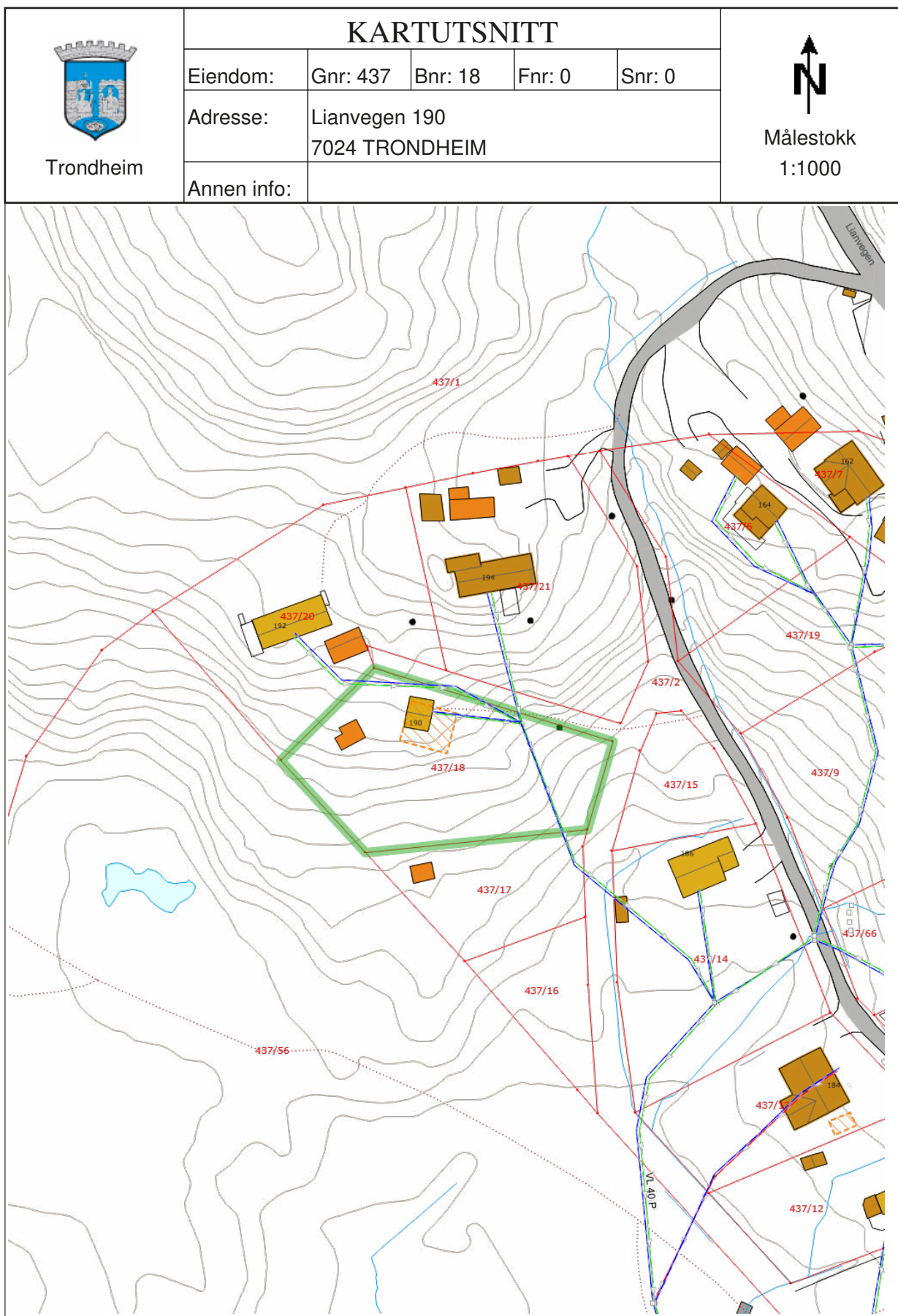
104/219, Vådanvegen

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

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

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





Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
-  B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
-  C: Antikvarisk verdi / forslag til C
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
-  Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet:

trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
	B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
	C: Antikvarisk verdi / forslag til C

Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelse: § 10.2 "Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aksomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk:*
"Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:

"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg

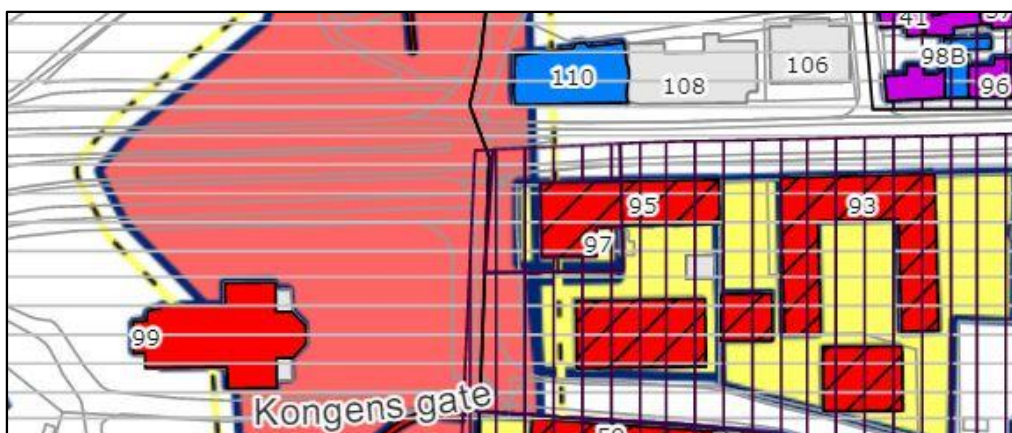


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

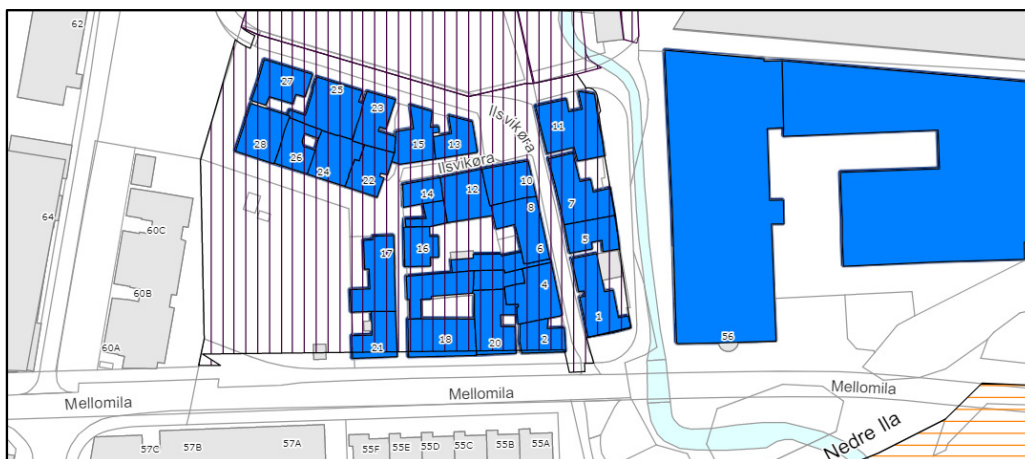
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

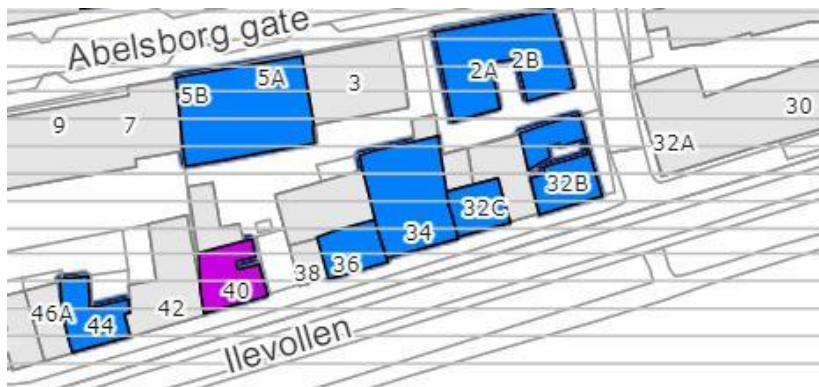
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. IIsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
	Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



Statsforvalteren i Trøndelag

Tröndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

22.12.2021

Vår ref:

2021/13147

Deres dato:

14.12.2021

Deres ref:

BYGG-21/83674

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Inger Wibe Grut

Vedtak i klagesak - dispensasjon - eiendommen 437/18 - Trondheim kommunes vedtak stadfestes

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om avslag på dispensasjon fra tillatt utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan for riving og oppføring av hytte i Lianvegen 190. Statsforvalteren har gjennomgått klagen, men ikke funnet grunnlag for å ta denne til følge. Vi har kommet til at kommunens vedtak er gyldig og skal stadfestes.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker Hus & Hytteplan AS søkte 4. juli 2021 om rammetillatelse og dispensasjon fra blant annet bestemmelse om tillatt utnyttingsgrad i gjeldende reguleringsplan for riving av eksisterende hytte og to bygninger, samt oppføring av bolighus på eiendommen 437/18 i Trondheim kommune. Søknaden gjaldt bolig på to etasjer med et areal på ca. 111m² BRA (bruksareal). Det var søkt om dispensasjon fordi bruksarealet overskred maksimalt tillatt utnyttingsgrad med 11 m² BRA.



Trondheim kommune avsto søknaden i vedtak av 13. september 2021. Den fant blant annet at fordelene med en dispensasjon ikke var klart større enn ulempene, og pekte blant annet på at det er ekstra viktig å bevare karakteren med små boliger i et område med friluftsinnteresser, og bevare lav utnyttingsgrad på eiendommene.

Klagen

Ansvarlig søker klagde på vedtaket 5. oktober 2021. Det ble gjort gjeldende at det dreier seg om en relativt liten overskridelse, og at det er mange eiendommer innenfor samme reguleringsplan som har høyere utnyttingsgrad. Det ble også vist til at kommunen har satt i gang planarbeid, hvor de blant annet vurderer å endre reguleringsbestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttingsgrad fordi

E-postadresse:
sftlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.statsforvalteren.no/tl
Org.nr. 974 764 350



dagens grense ikke er den beste måten å styre bebyggelsens omfang på. Vi viser til klagen i sin helhet.

Bygningsrådet i Trondheim kommune vurderte klagen i møte 7. desember 2021, men fant ikke grunnlag for å endre vedtaket.

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig klagebehandling 14. desember 2021.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilklårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Arealplaner vedtaket bygger på

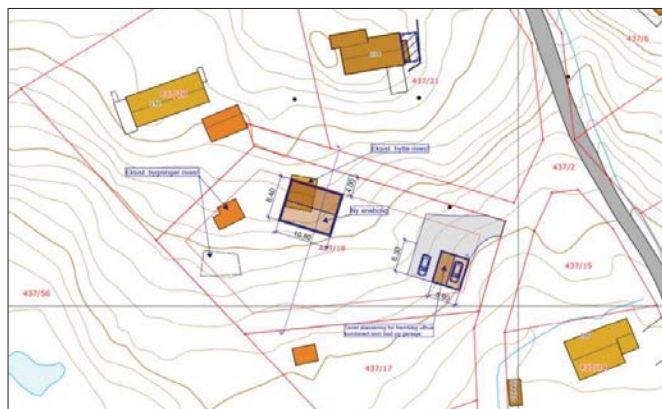
For byggetiltaket gjelder R0185p – Lian og Kystadmarka, stadfestet 20. november 2008. Eiendommen er regulert til boligformål. Planbestemmelsene inneholder blant annet følgende regler:

«§ 4.1 Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m2. (...) Bruksarealet er maksimum for boligen, og det må i hvert enkelt tilfelle vurderes om eiendommen tåler et bygg av denne størrelsen.»

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Dispensasjon

Det er på det rene at tiltaket strider mot ovennevnte bestemmelse i gjeldende reguleringsplan om maksimalt tillatt utnyttingsgrad. Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra disse reglene for at tiltaket skal kunne godkjennes.



Situasjonsplan

Dispensasjon fra en bindende plan eller fra lovkrav kan gis i visse tilfeller, jf. pbl. § 19-2. To vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Dette skal være en streng unntaksregel. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. Vi viser til lovens forarbeider: Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), i merknadene til § 19-2.

Terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy. Dette bekreftes i lovens forarbeider, jf. ovenfor, hvor det framgår at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Vurdering av saken

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttingsgrad blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det andre spørsmålet er om fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Kommunen legger til grunn at hensynene bak bestemmelsen er å sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse, i tråd med samfunnets behov. Den skal blant annet bevare områdets karakter og



ivareta friluftinteressene i området. Statsforvalteren er enig i dette.

Kommunen skriver videre at et av hovedformålene i reguleringsplanen er å bevare områdets karakter som et småboligområde med blant annet lav utnyttelsesgrad, og strenge bestemmelser for tillatt størrelse på boliger og den totale bygningsmassens omfang. Reguleringsplanen er relativt ny og gir føringer om en restriktiv holdning til dispensasjoner, spesielt angående størrelse. Det føres derfor en streng praksis innenfor markagrensa og på Lian. Kommunen skriver videre at det er ekstra viktig å bevare karakteren med små boliger i et område med friluftinteressener, og en dispensasjon vil skape større muligheter for større utbygging av eiendommen enn det er i dag.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurderinger. Vi viser også til at selv om det dreier seg om en mindre overskridelse av tillatt utnyttingsgrad, er det likevel slik at bestemmelsene i vedtatte arealplaner som det klare utgangspunkt skal følges. Som nevnt, fremgår det av forarbeidende til dispensasjonsbestemmelsen at terskelen for å fravike arealplaner er høy. Vi bemerker at det er til enhver tid gjeldende arealplaner som skal legges til grunn for eiendommen og tiltaket, og det får ikke betydning at det er satt i gang arbeid med å revidere reguleringsplanen.

Statsforvalteren tar ikke endelig stilling til om hensynene bak bestemmelsen om utnyttingsgrad blir vesentlig tilsidesatt, fordi vi uansett finner at det andre vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger relevante areal- og ressursdisponeringsmessige fordeler ved en dispensasjon som er klart større enn ulempene. De fordelene som gjør seg gjeldende, er av rent privat karakter ved at tiltakshaveren får oppført et bolighus med en størrelse han ønsker. Dette er ikke en relevant fordel i lovens forstand. Det er anført at for å få redusert bruksarealet til 100 m², må takvinkel senkes og hovedplanet må reduseres, som etter ansvarlig søkers oppfatning gir en dårligere planløsning. Statsforvalteren kan imidlertid klart ikke se at det er uoverstigelige hindre for å utforme et tiltak som er i tråd med bestemmelsen om utnyttingsgrad. Denne anførselen får derfor ikke særlig vekt i vurderingen. Vi kan videre ikke se at det er andre forhold som med tyngde taler for at det skal gis dispensasjon i denne saken.

Vilkårene for dispensasjon er etter dette ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 13. september 2021 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Hege Aas (e.f.)
seniorrådgiver

Inger Wibe Grut
seniorrådgiver



Kommunal- og justisavdelingen

Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HUS & HYTTEPLAN AS Malvikvegen 1233 7550 HOMMELVIK



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

HUS & HYTTEPLAN AS

Malvikveien 1233
7550 HOMMELVIK

Vår saksbehandler
Ragna Indrevåg

Saksnummer
BYGG-21/82615
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
13.09.2021

Lianvegen 190, avslag på søknad om riving av hytte og oppføring av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437/18/0/0
Bygningsnummer: 182095540
Ansvarlig søker: HUS & HYTTEPLAN AS
Tiltakshaver: Michal Wiecyk
Vurdert dispensasjon: PLAN § 4.1, BRA

VEDTAK

Byggesakskontoret avslår rammesøknaden. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget:

- Reguleringsbestemmelse § 4.1 om maksimalt bruksareal

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ragna Indrevåg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Michal Wiecyk

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden om rammetillatelse 04.07.2021.

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

Søknaden gjelder:

- oppføring av bolig på 111 m²
- riving av hytte og to bygninger
- etablering av 1 ny boenhet
- 2 dispensasjoner

Det er ikke tatt stilling til søknad om riving av eksisterende hytte og bygninger fordi søknad om oppføring av bolig er avslått.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som LNFR-område.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0185p – Lian og Kystadmarka, stadfestet 20.11.2008. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

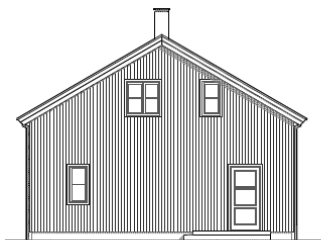
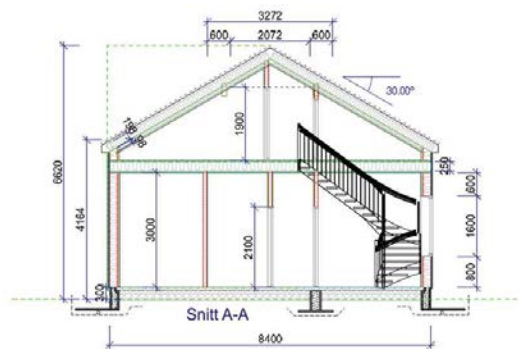
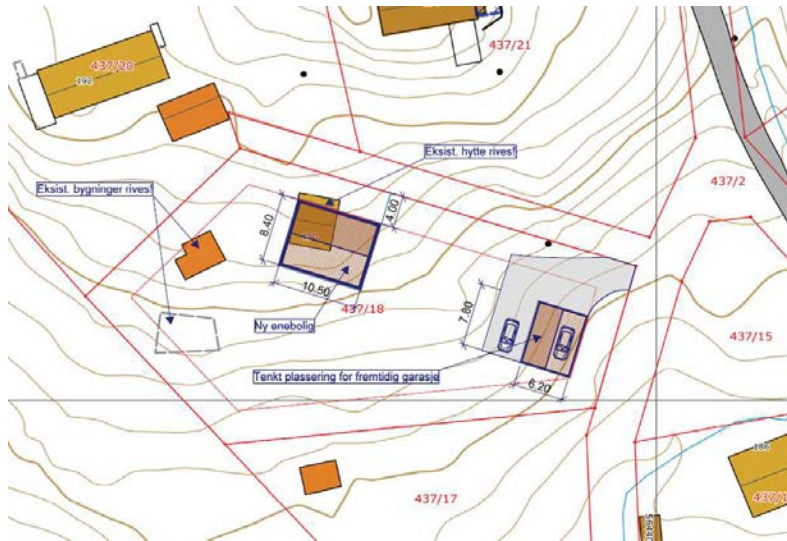
Naboer

Naboer på eiendom 437/20, 437/21 og 437/14 er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

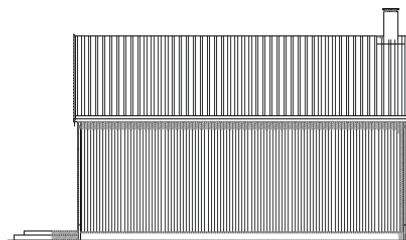
Søker har vurdert at nabovarsel for øvrige eiendommer ikke er nødvendig. Vi vurderer at nabovarslingen er mangelfull.

Byggeprosjektet

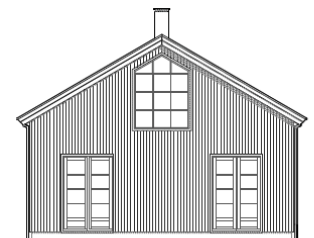
Det omsøkte byggeprosjektet omfatter riving av eksisterende hytte og to tilhørende bygninger, samt oppføring av bolig over to etasjer på ca. 111 m² BRA.



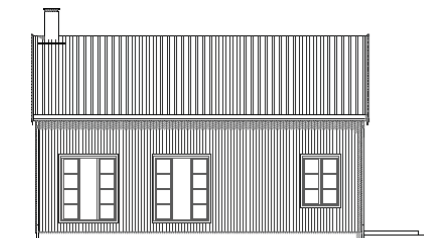
Fasade mot sør



Fasade mot nord



Fasade mot nordvest



Fasade mot sørvest

«Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng» jf. reguleringsbestemmelse § 4. Kart og situasjonsplan viser at det er en del koter på tomta. Terrenget er tegnet flatt i vedlagte illustrasjon,

snitt og fasader. Vi kan derfor ikke se at tiltaket er tilpasset terrenget. Dersom det skal gjøres terrengendringer må dette også vises på tegninger. Terrenget vil ha innvirkning både på utforming og størrelse på prosjektet. Det er et krav både i bestemmelsene i reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven § 29-2 at bygninger skal tilpasses tomtas naturlige omgivelser og ikke omvendt.

Bygningen har en liten knestokk på ca. 26 cm. Sammen med høy romhøyde bidrar knestokken til at fasadene får mer veggflate over enn under vinduene i første etasje, mens det blir litt lite plass til vinduene på loftet. Dette skaper noe unaturlige proporsjoner i fasaden. Knestokken er likevel relativt liten og kunne vært akseptabel i seg selv i dette tilfellet. Søknaden avslås på annet grunnlag.

Det er vist et omriss av ny garasje, som ikke omfattes av søknaden. Reguleringsbestemmelse § 4 sier at «Uthus skal ikke overstige 15 m² BRA. Garasje skal ikke overstige 18m² BRA.» Det står også at man kan ha uthus og garasje som én bygning. Vist garasje er likevel større enn reguleringsplanen tillater. Vi anbefaler en mindre garasje i tråd med reguleringsplanen.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1 om maksimalt bruksareal.

Det er søkt om dispensasjon fra formålet LNFR-område i kommuneplanens arealdel og reguleringsbestemmelse § 2 om formål som fritidsbebyggelse. Jf. kommuneplanens arealdel § 2.1 gjelder gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel i LNFR-områder, og tomta er regulert til boligformål i reguleringsplanen. Det kreves derfor ingen dispensasjoner fra formål, verken i KPA eller reguleringsplan. Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad og plassering. Siden reguleringsbestemmelse § 4.1 omhandler utnyttelsesgrad krever vi ikke mer dispensasjon utover dette. Disse dispensasjonene blir derfor ikke vurdert.

Det er også søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 om knestokk. Denne dispensasjonen er ikke vurdert da søknaden avslås på andre punkter.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Byggesakskontoret har sammenfattet søkers redegjørelser. Vi viser til søknaden i sin helhet for eksakt innhold.

Reguleringsbestemmelse § 4.1 om maksimalt bruksareal

Bestemmelse § 4.1: Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m². (...) Bruksarealet er maksimum for boligen, og det må i hvert enkelt tilfelle vurderes om eiendommen tåler et bygg av denne størrelsen.

Søkers redegjørelse:

Bruksareal hvor det er lagt gulv i hele 1. etasje og deler av 2. etasje er akkurat 100 m² BRA. Deler av loftet har åpen planløsning ned til 1. etasje. Det er denne delen som skal telles med i BRA og som overskrider tillatt BRA på 100 m². Dette arealet utgjør 11,4 m², det vil si en økning på 11,4 % over det tillatte.

Tomtas areal er på over 1,7 mål. Vi mener at tomta tåler et bygg av denne størrelsen.

Utnyttelsesgraden for bebygd areal for nytt tiltak og fremtidig garasje blir på beskjedne ca. 8,1 %.

Byggesakskontorets vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen om maksimalt bruksareal er å sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse, i tråd med samfunnets behov. Den skal blant annet bevare områdets karakter og ivareta friluftsinnteressene i området.

Et av hovedformålene i planen er å bevare områdets karakter som et småboligområde med blant annet lav utnyttelsesgrad og strenge bestemmelser for tillatt størrelse på boliger og den totale bygningsmassens omfang. Reguleringsplanen er av relativt nyere dato og gir føringer om en restriktiv holdning til dispensasjoner, spesielt angående størrelse. Det føres derfor en streng praksis innenfor markagrensa og på Lian.

Det er ekstra viktig å bevare karakteren med små boliger i et område med friluftsinnteresser. En innvilgning av dispensasjon vil skape større muligheter for større utbygging av eiendommen enn det er i dag. Vi ønsker ikke å presse grensene for hvor stort man kan bygge i marka, og vurderer at fordelene ved å få innvilget dispensasjon ikke er større enn ulempene.

På bakgrunn av vurderingen over gir Byggesakskontoret ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1 om maksimalt bruksareal.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret mener det bør være mulig å oppføre en bygning innenfor rammene i reguleringsplanen. Det er snakk om en frittliggende bygning på en åpen tomt. Slik vi ser det er det ingen grunn til at huset må ha den størrelsen og få innvilget påfølgende dispensasjoner, selv om overskridelsene er relativt små. Å vike fra reguleringsplanen kan skape uheldig presedensvirkning.

På bakgrunn av vurderingene over avslår Byggesakskontoret søknaden.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Revidert søknad etter avslag

For at søknaden skal regnes som revidert må den bli fremsendt innen 4 uker etter at avslaget er mottatt, jf. gebyrregulativets punkt B9. For mindre revisjoner av søknaden etter avslag betales 75 % av hovedsatsen i gebyrregulativets punkt B2.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

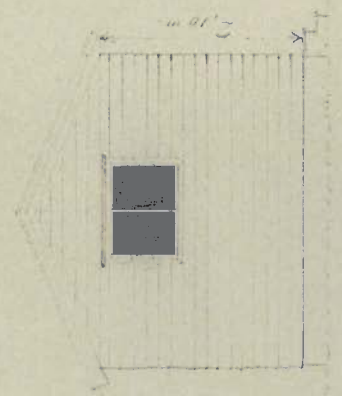
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

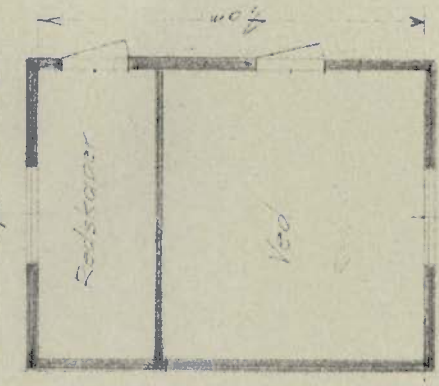
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Begynde p. 10. - Uhus.
 712 = 1:50

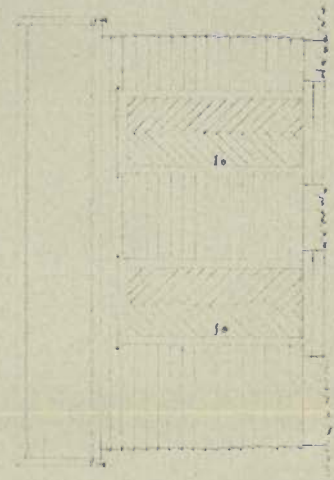


Fasade mot sydvest

Situationsplan 712 = 1:500.
 N.



Grundplan



Fasade mot sydost

"Hager"

Approbet av Byggnadsrådet
under hänvisning till beslutning av 23.6.43.

Örnsjö

618

—

Carroll

Carroll

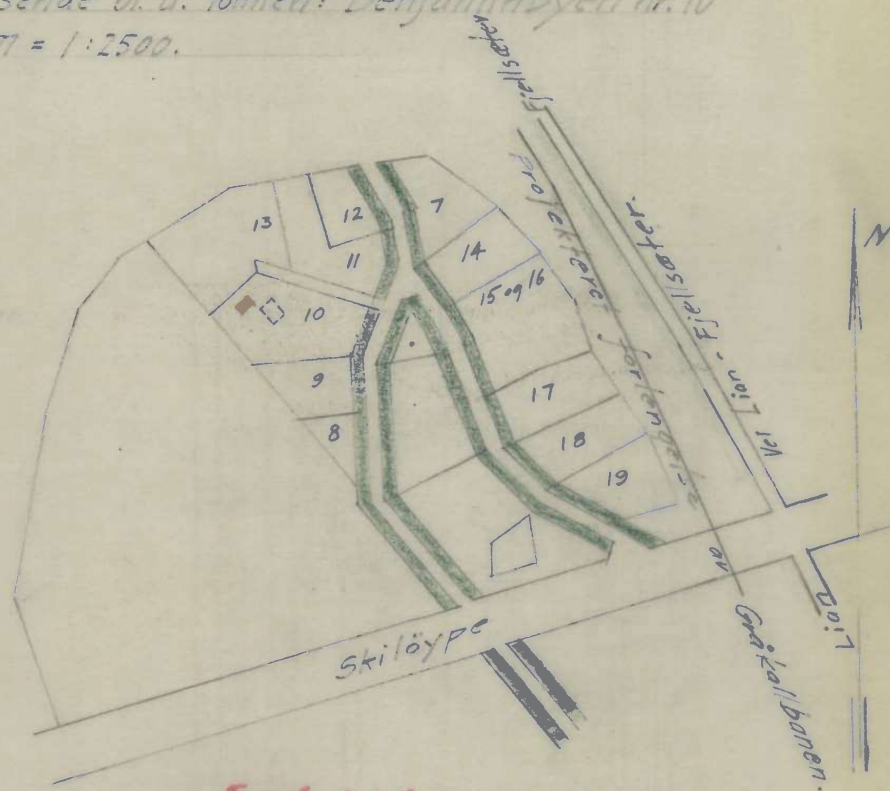
Carroll

Carroll

Carroll

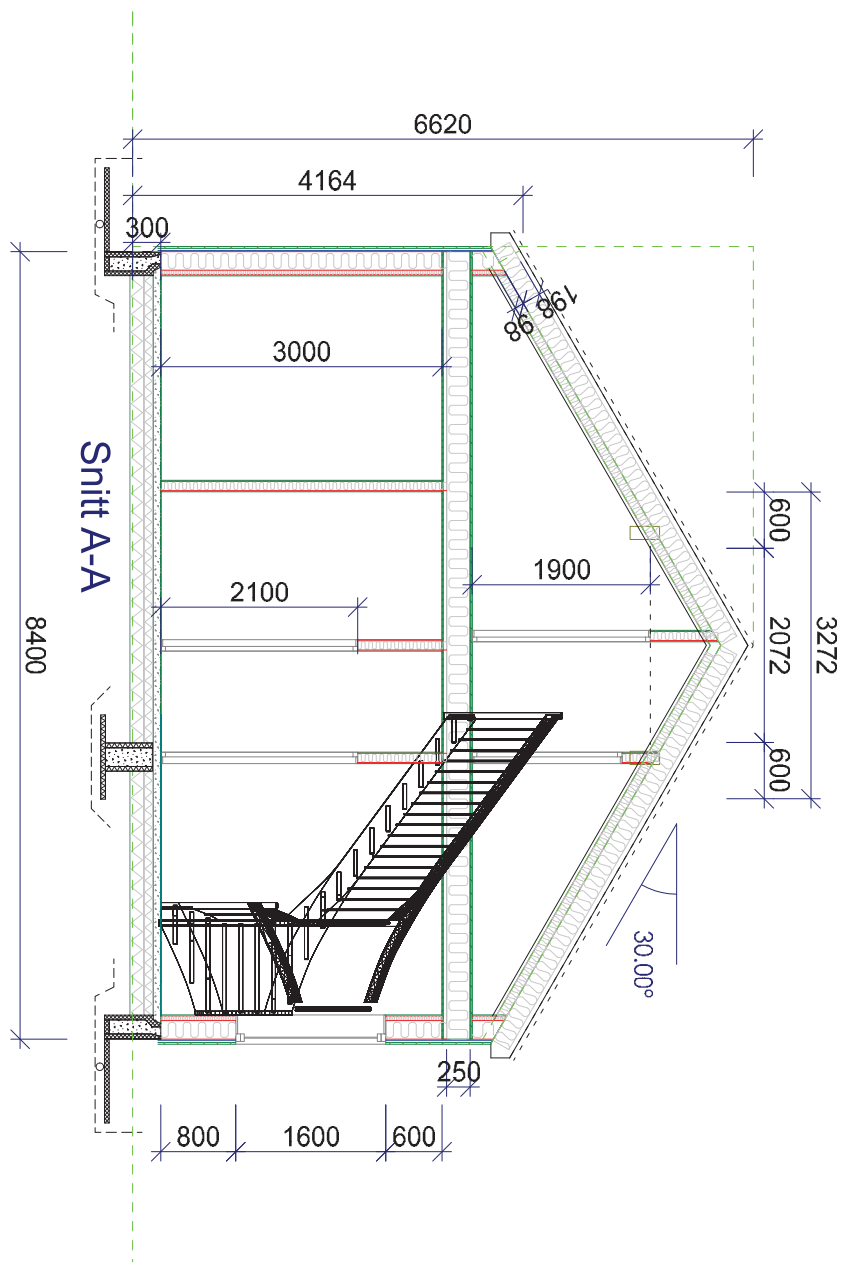
Carroll

Kartskisse av Benjaminbyen.
visende bl. a. tomten Benjaminbyen nr. 10.
M = 1:2500.



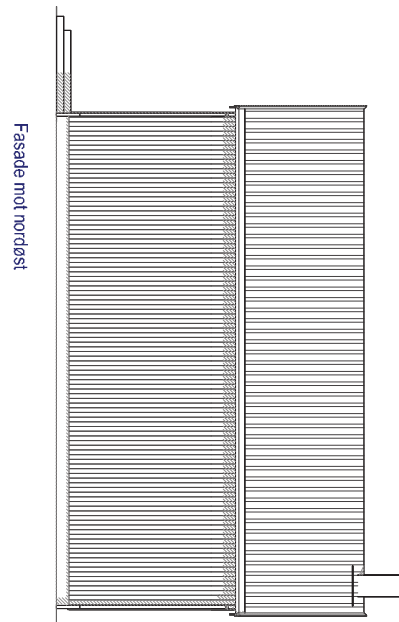
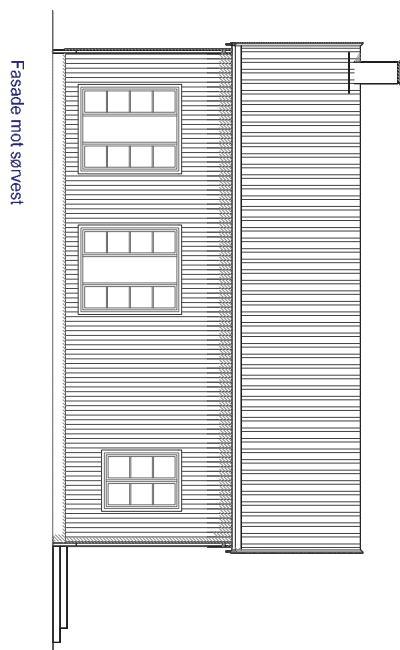
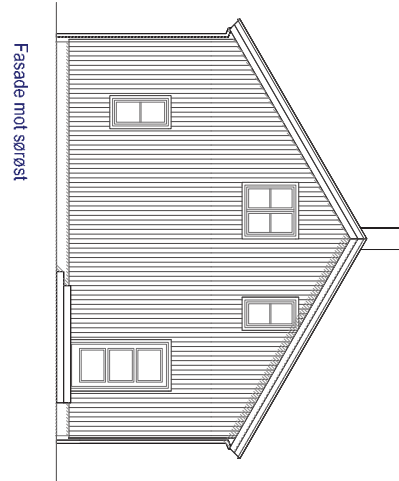
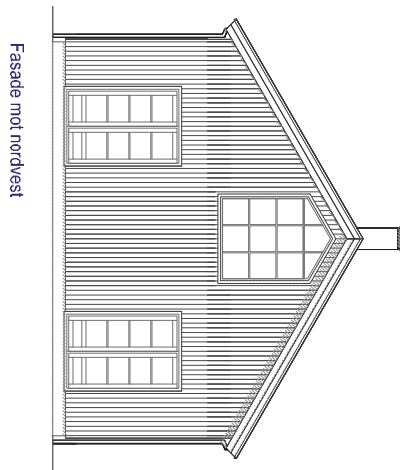
Fremlagt i bygningrådet 23.6.43.

Olav Stabell



E-2

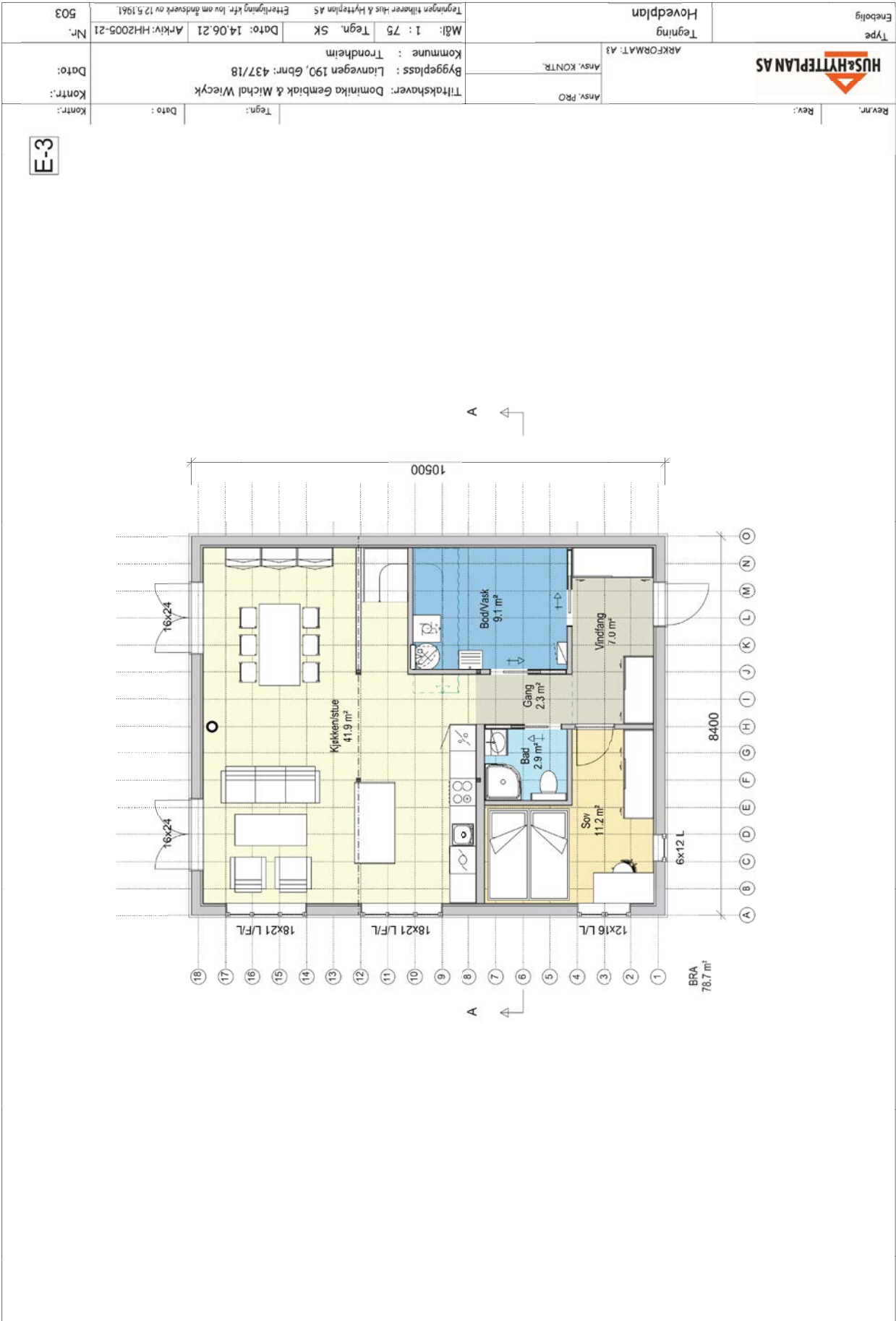
Rev.nr.	Rev.:	Ans. PRO	Tegn.:	Dato:	Kontr.:
		Ans. KONTR.	Tiltakshaver: Dominika Gembiak & Michal Wiecyk		
		ARKFORMAT: A3	Byggeplass : Lianvegen 190, Gbnr: 437/18		
Type	Tegning	Mål: 1 : 50	Tegn. SK	Dato: 3.06.21	Nr.
Enebolig	Snitt	Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Arkiv: HH2005-21	502
			Etterligning kfr. lov om årsverk av 12.5.1961.		

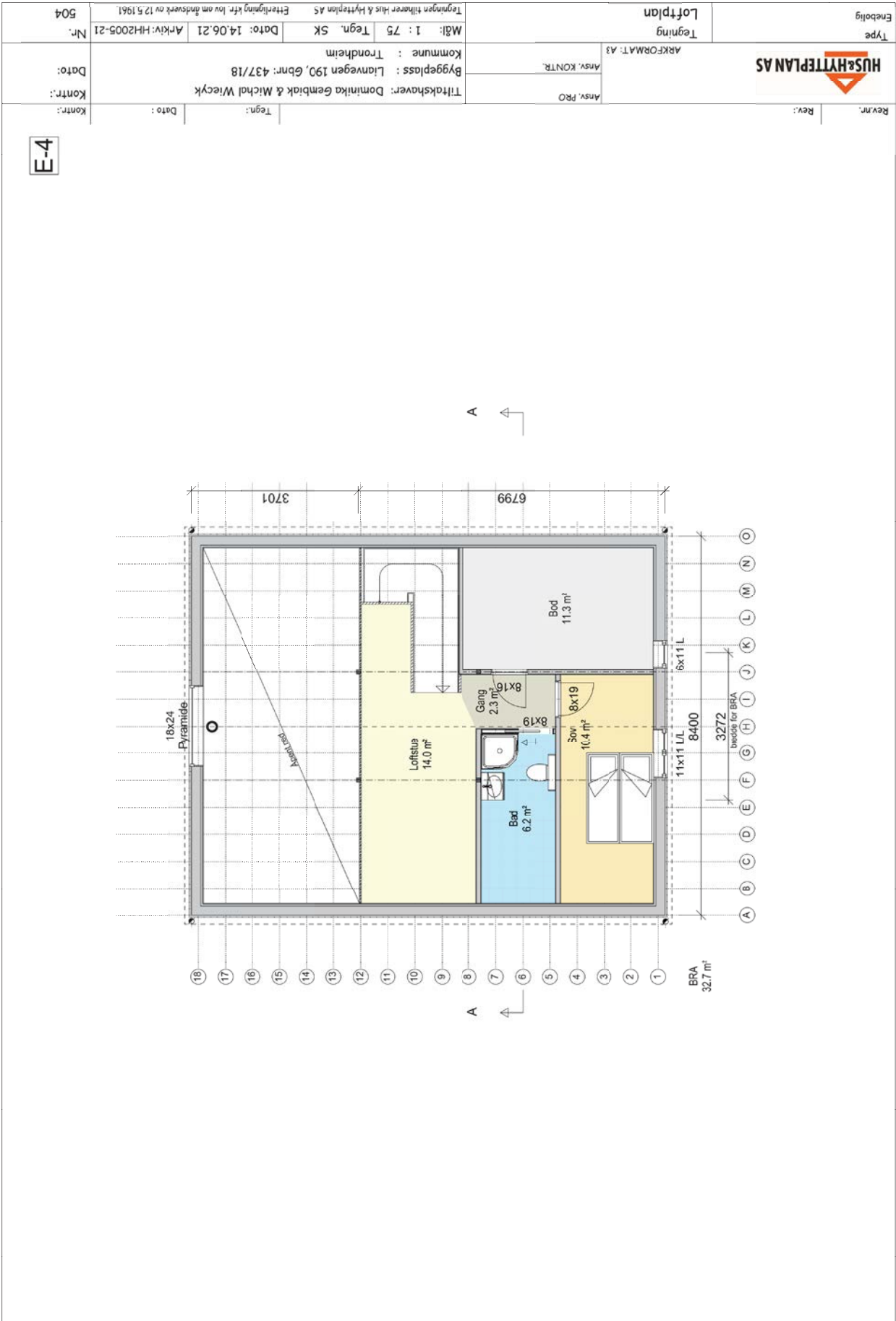


E-1

Rev.nr.	Rev.:	Ans. PRO	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
		Ans. KONTR.	Tiltakshaver: Dominika Gembiak & Michal Wiecyk		
			Byggeplass : Lianvegen 190, Gbnr: 437/18		
Type		Tegning		Mål: 1 : 100	Nr.
Enebolig		Fasader		Tegn. SK	501
ARKFORMAT: A3		Dato: 14.06.21		Arkiv: HH2005-21	
		Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	







Avskrift:

*Dok. 2033/107*J.nr. 7 3 4 9

K.p. XVI - 46

M å l e b r e v

År 1957 den 18. september ble en lovlig kart- og oppmålingsforretning holdt over en parsell av parsell av Trondheim bymark med flateinnhold ca. 127.500 m².

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utførtes av tekniker Hans Syrstad i overvær av vitnet Torbjørn Malvik og var alle vedkommende innvarslet etter berømmelse som inntas.

Ved forretningen møtte eieren av parsellen A/S Graakalbanen ved oberstløytnant N. Bøckman og kjøperen av parsellen fru Ellen Hagen. De møtende ble enige om grensene. Nabogrunnenes målebrevsgrenser ble respektert.

Parsellen ble så målt opp og grensene var:

Mot nordøst 27,00 m, mot øst-sydøst 51,45 m, mot syd-sydvest 19,00 m mot vest 46,10 m og mot nordvest 25,78 m med

f l a t e i n n h o l d 1 7 0 4, 7 5 m².

Parsellen er gitt betegnelsen Mygghaugen, Benjaminbyen nr.10.

Da ingen begjarte mere tilføyd, ble forretningen sluttet.

Lars Folstad.

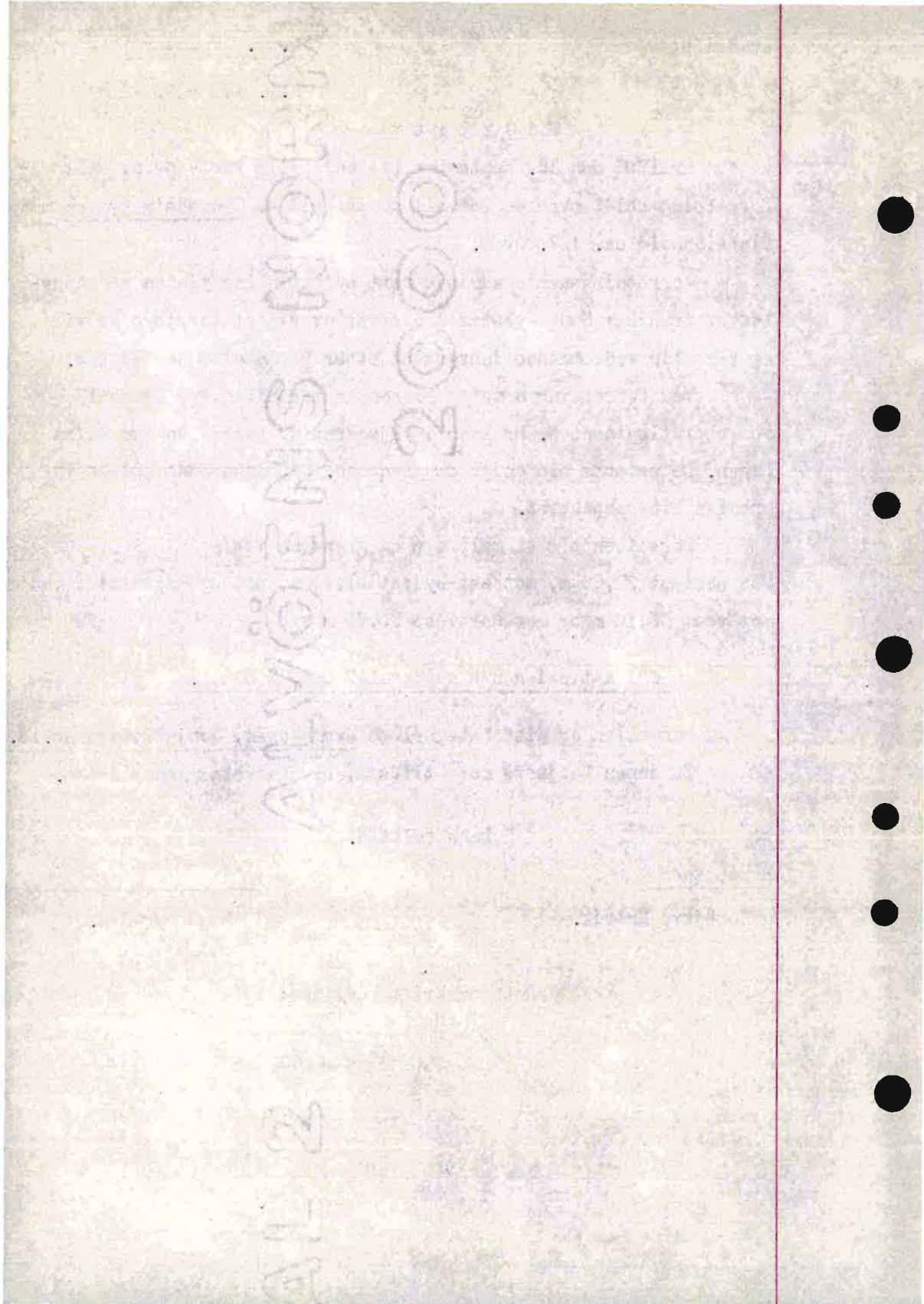
Kartvitne:

Torbjørn Malvik.

Hans Syrstad.

Rett avskrift bevitnes:

Lars Folstad.



AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS
V/MARIUS KVALVIK
SLUPPENVEGEN 25
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1710240101
Vår referanse: 3558002/24690336
Bestilling: C3 2024-08-20 90

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304351	107	10.10.1958	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	437	18	0	0

☒ 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

Rett kopi bekrefte



Dok. 4351/58

Skpt. ka 10. -

Skjøte.

Undertegnede As Graakalbanen erkjenner å ha solgt, likesom
vi herved selger, skjøter og overdrar til herr **Finn E. Hagen**
født **18/10 - 1912** eiendommen en parsell av parsell av
Trondheim Bymark, kaldet Benjaminbyen nr. 10
av skyll ~~ore i Strinda tinglag.~~ "Mygghaugen"

Kjøpesummen er kr. **511.42** Forøvrig skjer salget på
følgende betingelser:

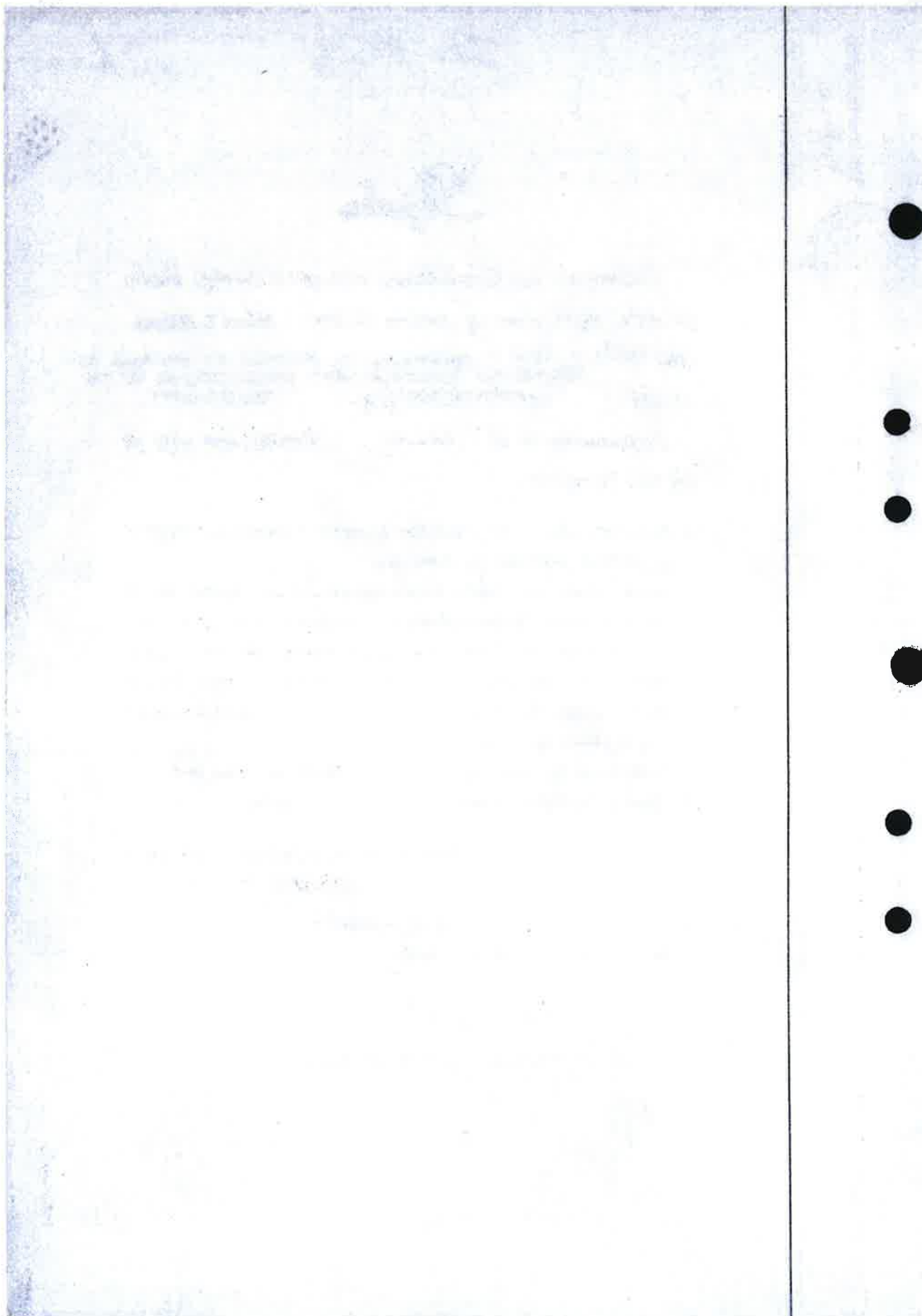
1. Eiendommen selges fri for pengebestelser og overtas av kjøperen med rettigheter og påbylende forpliktelser fra skjøtets dato.
2. Adkomst til den kjøpte tomt forbeholdes kjøperen etter den projekteerte vei som fører forbi tomten. Til denne adkomstvei plikter kjøperen å overta gratis grunn i m. bredde, som gratis avståes ved oparbeidelsen, idet denne veigrunn ikke medregnes i det nettoareal av hvilket kjøpesummen er beregnet. Ut over dette vil kjøperen ikke bli avkrævet gratis grunn til vei. Oparbeidelsen av adkomstvei påligger ikke Graakalbanen.
3. Graakalbanen har ingen forpliktelser med gjerdebold mot denne tomt.
4. Kjøperens forpliktelser påbylende enhver senere eier av tomten.

Trondhjem den **9. oktober 1958**

A/S GRAAKALBANEN

At skjøtutstederen er over 21 år og at underskriften
er foretatt i vårt påsyn attesteres herved.

Johannes Aune
Waldemar Johansen
W





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

For eiendommen:

Adresse: Lianvegen 190
7024 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre