ANGELLTRØA HOVEDGÅRD

44 nye leiligheter

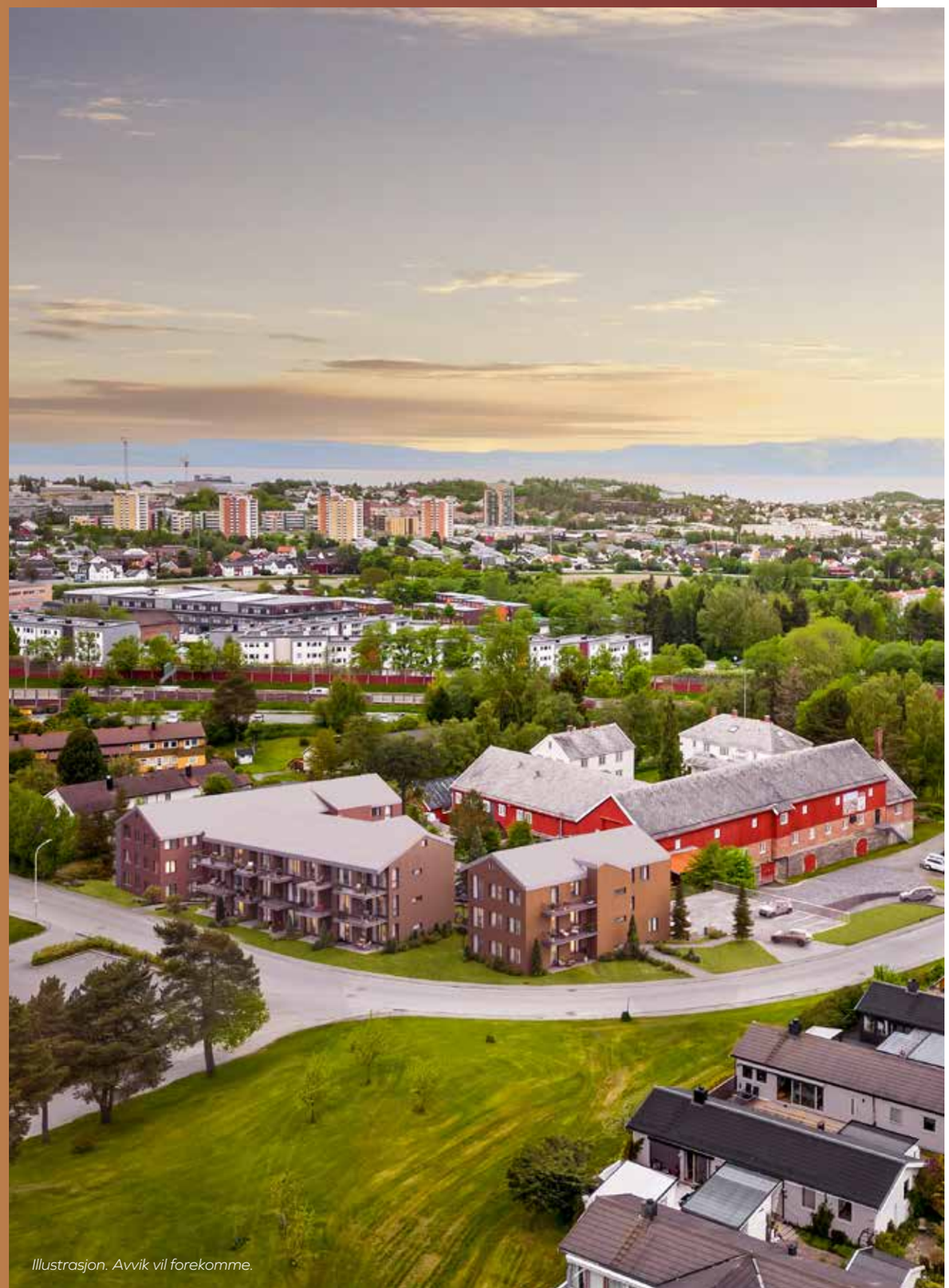
34-90 m²

Innhold

Angelltrøa Hovedgård 4
Historien om Angelltrøa Hovedgård 18
Beliggenhet 22
Finanseringsløsningen 100 % finansering 26
Situasjonsplan 30
Plantegninger, hus A 40
Plantegninger, hus B 48
Plantegninger, hus C 56
Deklarasjon 64
Kjøpsbetingelser 70
Kjøpsprosessen 125
Budskjema 127

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:
Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert august 2026.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen til Angelltrøa Hovedgård

Nå har du muligheten til å sikre seg en helt ny bolig på Angelltrøa. Et fantastisk sted å bo for de som ønsker en balansert livsstil med både urbane og naturlige gleder lett tilgjengelig.

I Angelltrøa Hovedgård kan du velge mellom 44 moderne leiligheter med ulike kvaliteter som er skreddersydd for dine behov. Leilighetene varierer fra 34 til 90 kvm, og felles for alle er smarte planløsninger med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Hver leilighet har en romslig terrasse/veranda, og flere tilbyr en flott utsikt.

Angelltrøa er kjent for sin trivelige atmosfære og flotte omgivelser. Her bor du nært vakre, grønne områder perfekt for turer og utendørs aktiviteter, noe som gir en følelse av landlig idyll. Samtidig har du bylivets bekvemmeligheter et lite 10-minutt unna med bil. Å bo på Angelltrøa byr med andre ord på det beste av begge verdener, med en trygg og vennlig atmosfære som gjør det til et boområde for alle generasjoner.

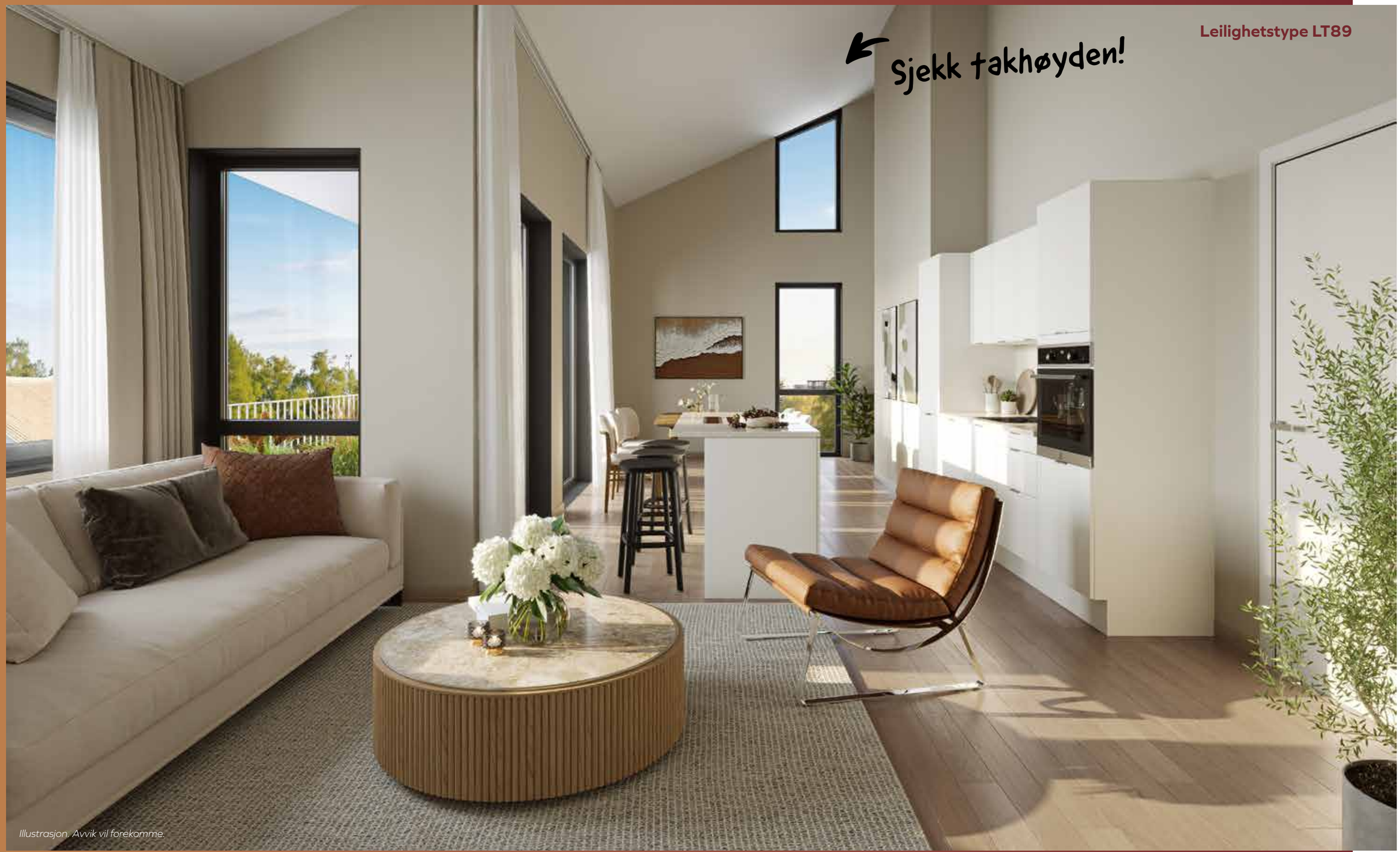
Felles hage mellom byggene



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Tiden din er verdifull

Nybygde leiligheter krever minimalt vedlikehold sammenlignet med en enebolig. Dette frigjør både tid og ressurser, som du kan bruke på andre aktiviteter. Hvis du verdsetter fleksibilitet og liker å reise, gir leilighetslivet deg større mobilitet. Det er enklere å forlate en leilighet for kortere eller lengre perioder uten bekymringer for hagearbeid eller sikkerhet.

Vi tror på å skape et sosialt miljø der naboer blir venner. Å bo i et leilighetskompleks er ikke bare praktisk, men gir også en unik mulighet til å dyrke et sosialt liv med naboene.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

En rik historie

Angelltrøa Hovedgård har en rik historie som strekker seg tilbake til slutten av middelalderen. På 1600-tallet besto gården av to plasser, Øvre Trøen og Nedre Trøen, som senere ble samlet til en selvstendig gård. Etter flere eierskifter endte gården opp i hendene til stiftsprost Jonas Angell i 1776, og navnet Angelltrøa ble tatt i bruk.

I 1829 ble gården solgt til brødrene Christian og Anders Lassen. Anders Lassen utvidet eiendommen betydelig og gjorde store investeringer i jordbruket. Etter hans død i 1862 overtok sønnen Anton Vedius Lassen, som fortsatte moderniseringen av gården.

Gården ble solgt til Anders Lassen i 1903, som fortsatte med forbedringer og økt produksjon, spesielt innenfor melkeproduksjon. Under andre verdenskrig ble gården berørt av okkupasjonen, da en del av området ble rekvirert av det norske luftforsvaret.

Etter krigen overtok William Lassen, sønnen til Anders, gården, og han moderniserte driften ytterligere ved å introdusere mer maskinell drift og øke kornproduksjonen. I 1963 ble gården overført til Lars Lassen, som senere solgte den til sin søster, Kari Lassen Grendahl, i 1966.

I dag eies Angelltrøa Hovedgård av Trond Grendahl, og eiendommen har gjennomgått flere endringer og moderniseringer for å tilpasse seg dagens behov. Gården har beholdt sin historiske betydning og er registrert som verneverdig.

Scan qr-kode og les originaltekst fra Strinda historielag, årbok fra 2004.







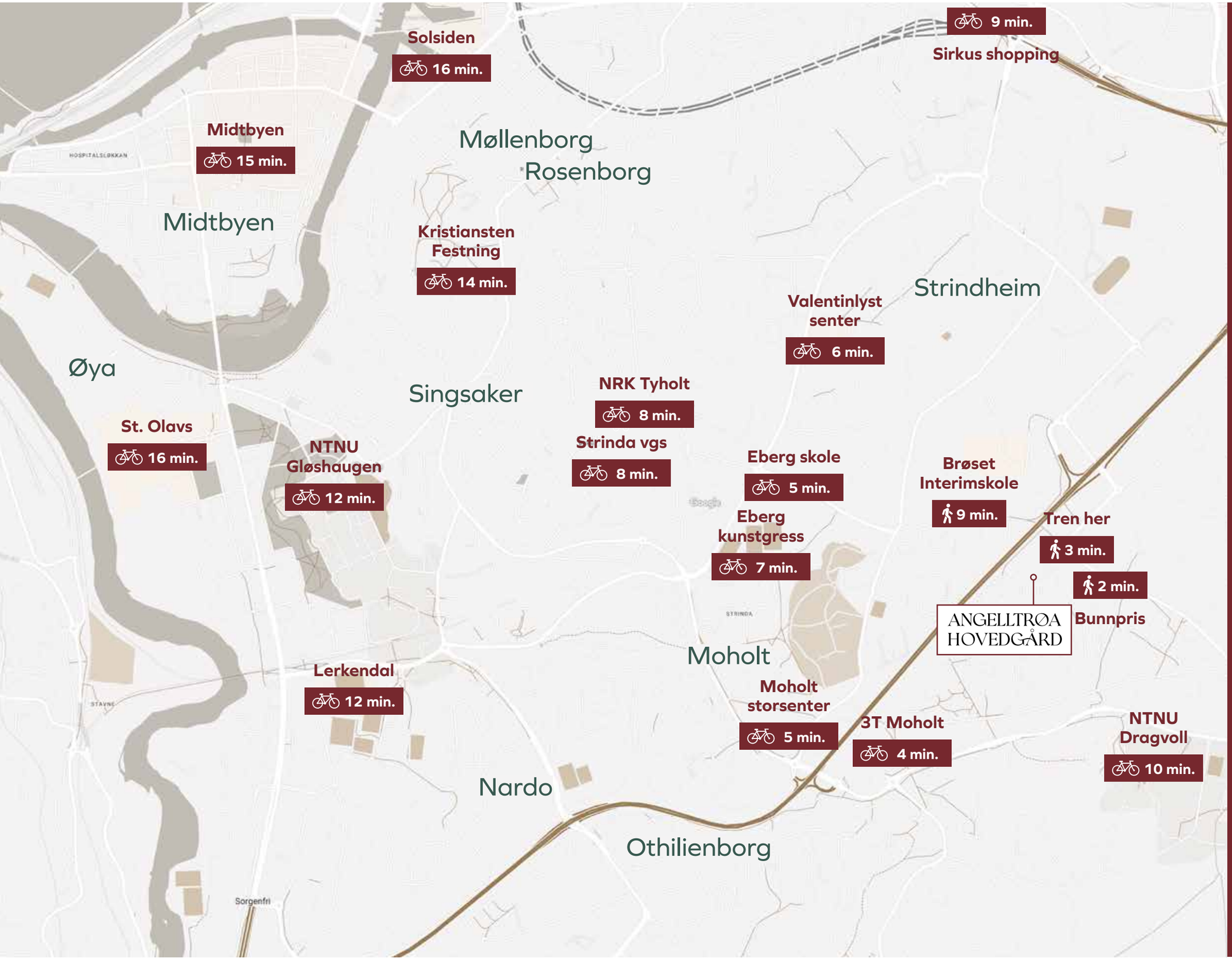








Foto: NTNU universitetsbibliotek.



Nærhet til det aller meste

Angelltrøa er et populært boområde - uansett alder. Barnefamilier setter pris på det trygge miljøet og nærheten til flere gode skoler og barnehager. Unge par og eldre stor pris på området grunnet de praktiske fasilitetene og det sterke fellesskapet blant beboerne.

Dagligdagse ærender er enkle å utføre med flere dagligvarebutikker, apoteker og andre nødvendige tjenester innen kort avstand. I tillegg er det gode kollektivtransportforbindelser som gjør det lett å komme seg til Trondheim sentrum og andre deler av byen.

For de som liker å være aktive, er Angelltrøa et ideelt sted. Nærheten til både marka og ulike treningssentre gir rikelig med muligheter for mosjon og friluftsliv. Og hvis du er glad i kultur og sosialt samvær, er det alltid noe som skjer i Trondheim, med et bredt utvalg av restauranter, kafeer, teatre og konserter innen rekkevidde.

Ekstra god takhøyde i alle leiligheter i 3. etasje

Sett personlig preg på boligen

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgs-meny som inneholder de alternativer man vil kunne velge bland samt priskonsekvens for disse.

Tilvalgsmenyen vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på blant annet følgende produkter:

- Parkett
- Fliser
- Farger på innervegger
- Kjøkken- og baderomsfronter samt utvalg av benkeplater.
- Armatur på kjøkken og våtrom
- Hvitevarer
- Innerdører og dørvridere

Les mer om tilvalg under kjøpsbetingelsene.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Ta bilde
og les mer

Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen

Vurderer du å kjøpe leilighet på Angelltrøa Hovedgård, men mangler egenkapital? For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital. EiendomsMegler 1 og SpareBank 1 SMN har derfor laget en løsning for å hjelpe deg så du kan låne hele kjøpesummen.

Boliglån uten egenkapital
Vi vil hjelpe flest mulig å nå drømmen om egen bolig. Det viktigste er at du viser at du har betalingsevne og vilje til å spare. Utlånsforskriften regulerer bankens utlånspraksis, men den åpner også for unntak fra hovedreglene.

Vi har mulighet til å gi deg boliglån, selv om du mangler noe av egenkapitalen, så lenge du har tilstrekkelig inntekt og en god betalingshistorikk. Det betyr at du kan få boliglån selv om du ikke oppfyller alle lånekravene.

Les mer på smn.no/hundre-prosent

Priseks. grønt boliglån:
Nom. rente er 5,17 %. Eff. rente 5,35 %.
2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.587.396.
Totalt kr 3.587.396. Forutsetter pant i bolig.



9 fordeler ved kjøp av nybygg

Fast pris – ingen budrunder

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder.Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

Alt er nytt

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

Nyeste krav og standarder

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

Lave kjøpsomkostninger

Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomteverdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).

God tid til salg av egen bolig

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

Lavere energiforbruk

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

Ingen oppussingskostnader

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres d et en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Nytt miljø

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

Utomhusplan

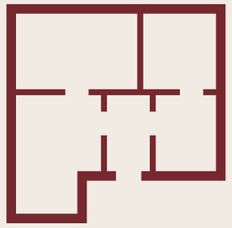




Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Opplysning om areal

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.



Etasjeplaner og plantegninger

På de følgende sidene ▸

Hus

A

A106
3(4)-roms
85,2 m²

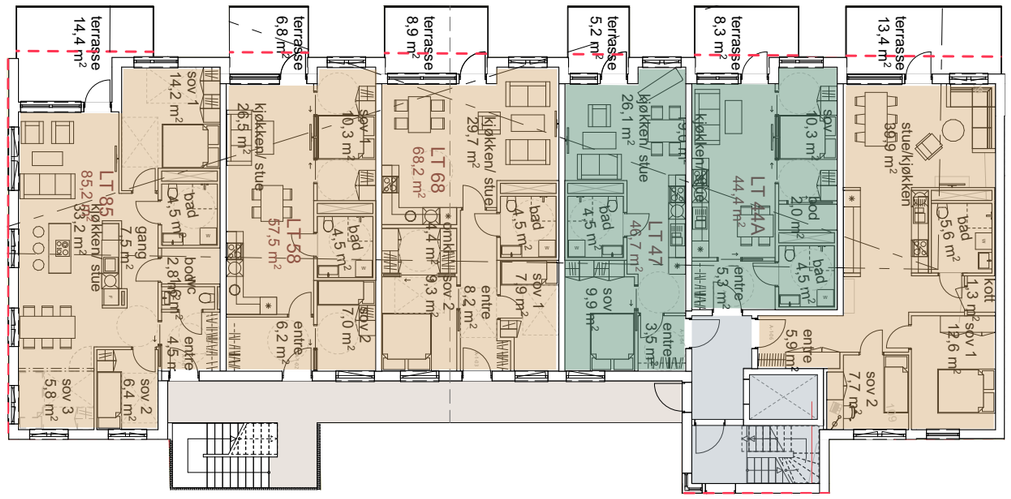
A105
3-roms
57,5 m²

A104
3-roms
68,2 m²

A103
2-roms
46,7 m²

A102
2-roms
44,4 m²

A101
3-roms
76,4 m²



1. etasje

2-roms | 3-roms | 4-roms

A206
3(4)-roms
85,2 m²

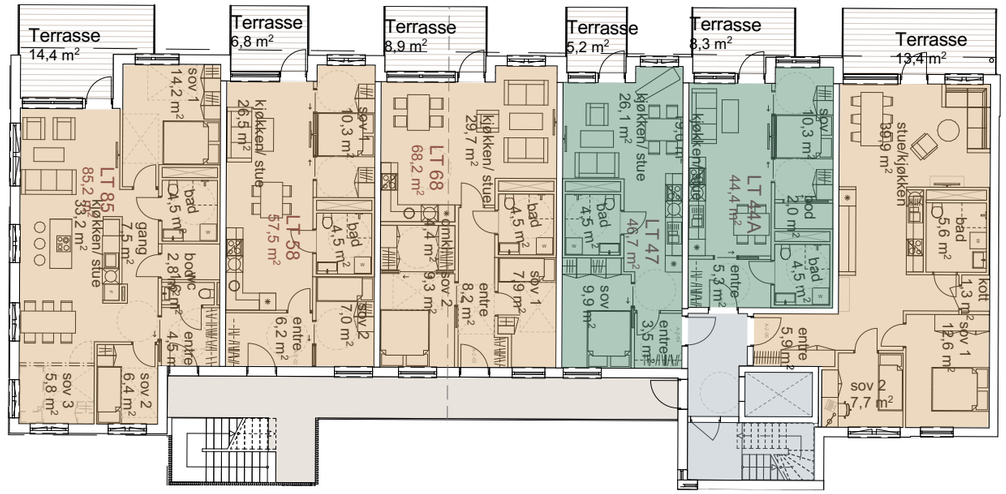
A205
3-roms
57,5 m²

A204
3-roms
68,2 m²

A203
2-roms
46,7 m²

A202
2-roms
44,4 m²

A201
3-roms
76,4 m²



2. etasje

A306
3(4)-roms
85,2 m²

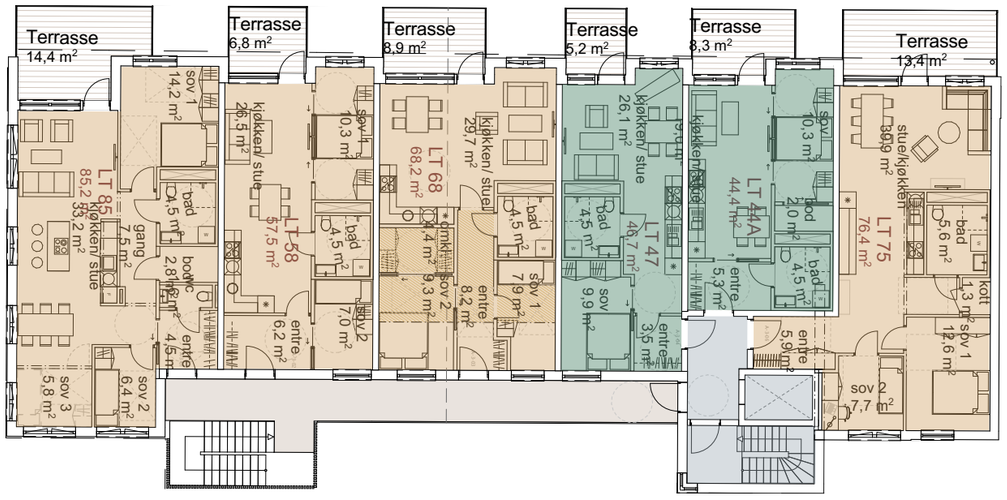
A305
3-roms
57,5 m²

A304
3-roms
68,2 m²

A303
2-roms
46,7 m²

A302
2-roms
44,4 m²

A301
3-roms
76,4 m²



3. etasje – Leiligheter med ekstra god takhøyde

Hus

B

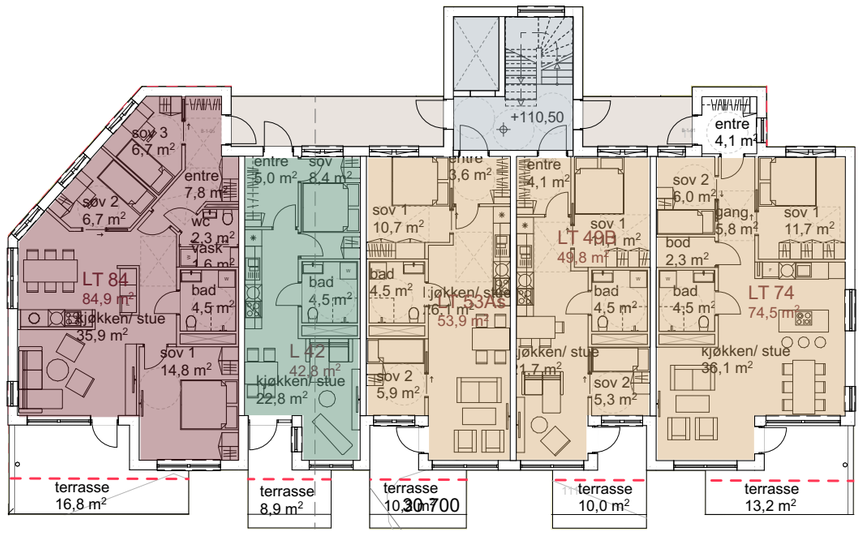
B101
4-roms
84,9 m²

B102
2-roms
42,8 m²

B103
3-roms
53,9 m²

B104
3-roms
49,8 m²

B105
3-roms
74,5 m²



1. etasje

2-roms | 3-roms | 4-roms

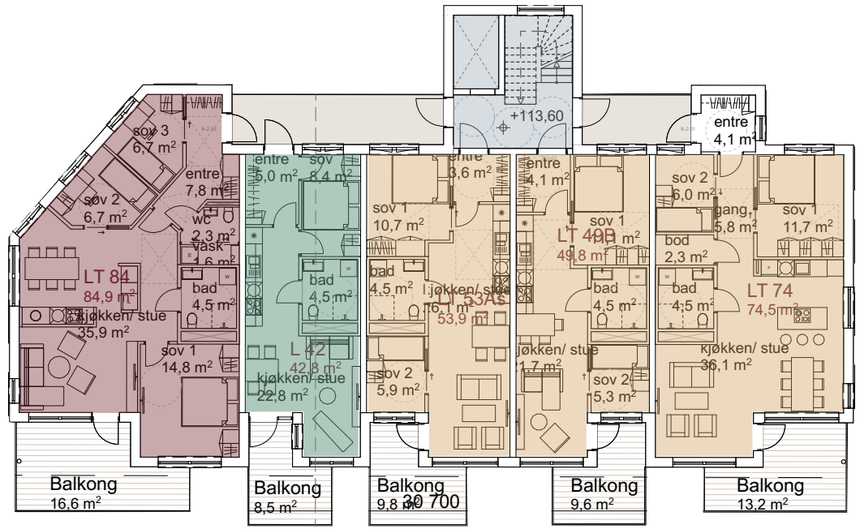
B201
4-roms
84,9 m²

B202
2-roms
42,8 m²

B203
3-roms
53,9 m²

B204
3-roms
49,8 m²

B205
3-roms
74,5 m²



2. etasje

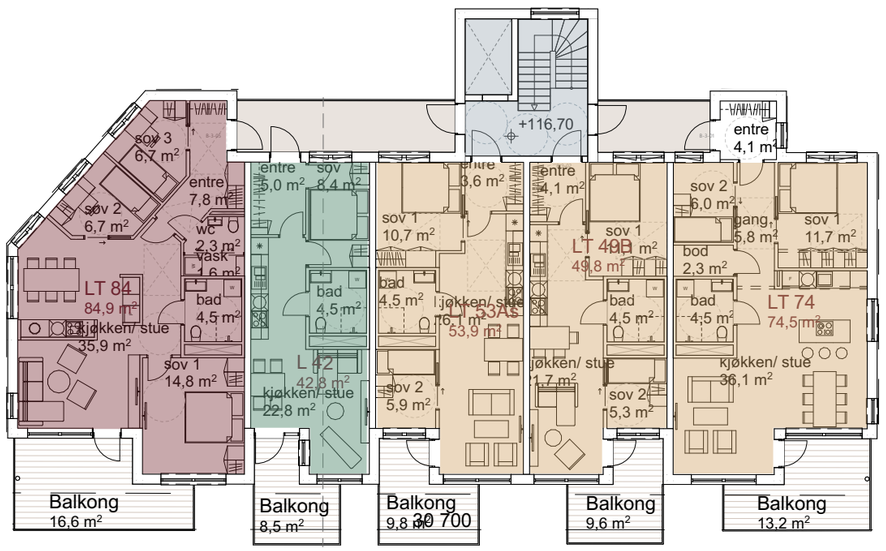
B301
4-roms
84,9 m²

B302
2-roms
42,8 m²

B303
3-roms
53,9 m²

B304
3-roms
49,8 m²

B305
3-roms
74,5 m²



3. etasje – Leiligheter med ekstra god takhøyde

Hus

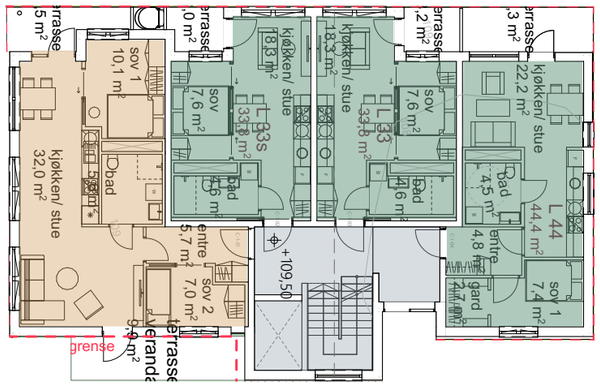
C

C104
3-roms
63,8 m²

C103
2-roms
33,8 m²

C102
2-roms
33,8 m²

C101
2-roms
44,4 m²



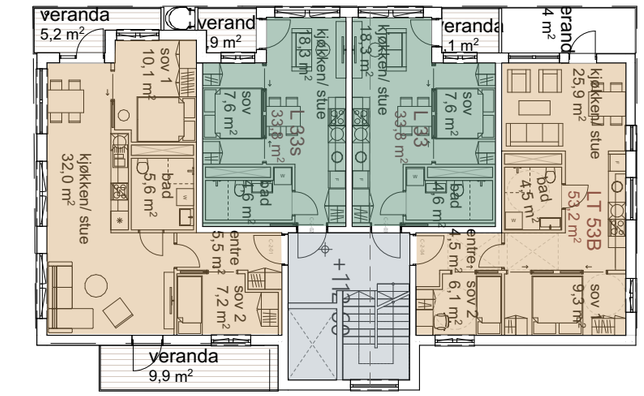
1. etasje

C204
3-roms
63,8 m²

C203
2-roms
33,8 m²

C202
2-roms
33,8 m²

C201
3-roms
53,2 m²

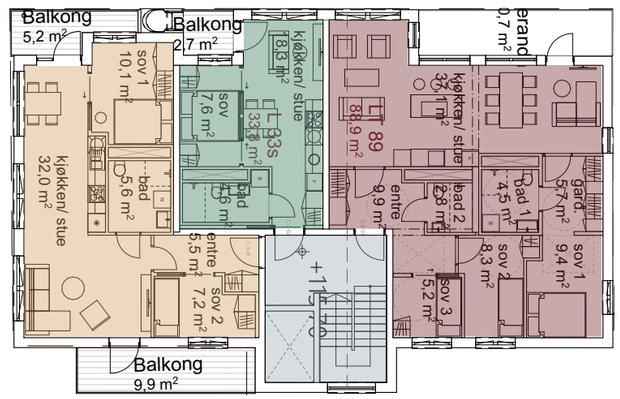


2. etasje

C303
3-roms
63,8 m²

C302
2-roms
33,8 m²

C301
4-roms
88,9 m²



3. etasje – Leiligheter med ekstra god takhøyde

2-roms **3-roms** **4-roms**

Hus

A

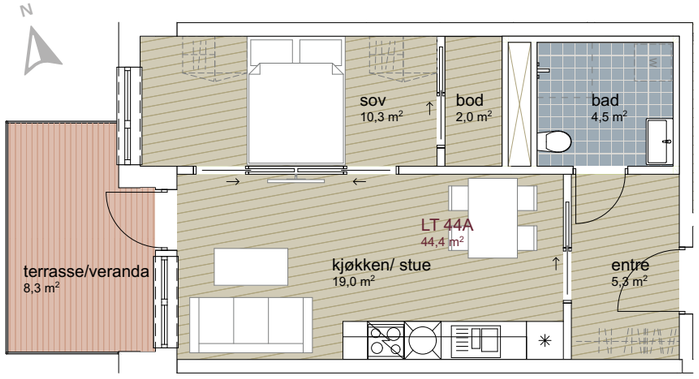
A102, A202, A302*

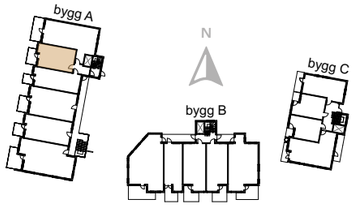
2-roms

Hus A | 1.-3. etasje

BRA-i	44,4 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,9 m²
Soverom	1
Terrasse/veranda	8,3 m²

*A302 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.





0 1 2 3 4 5m

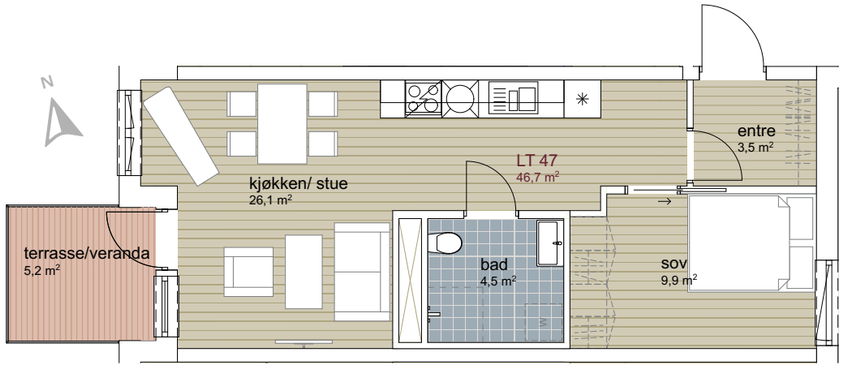
A103, A203, A303*

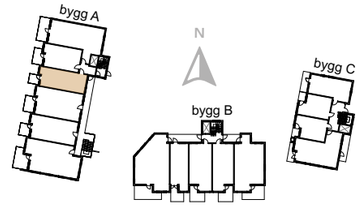
2-roms

Hus A | 1.-3. etasje

BRA-i	46,7 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	49,2 m²
Soverom	1
Terrasse/veranda	5,2 m²

*A303 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.





0 1 2 3 4 5m

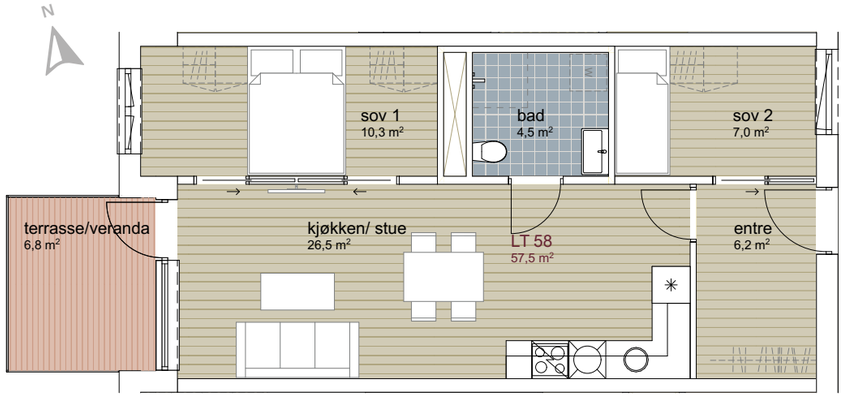
A105, A205, A305*

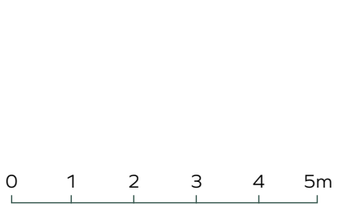
3-roms

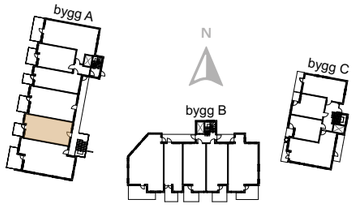
Hus A | 1.-3. etasje

BRA-i	57,5 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	62,5 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	6,8 m²

*A305 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.





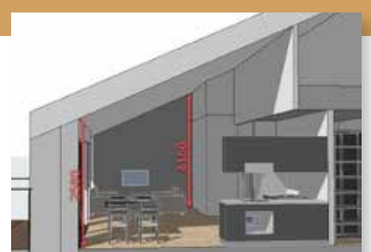


A104, A204, A304*

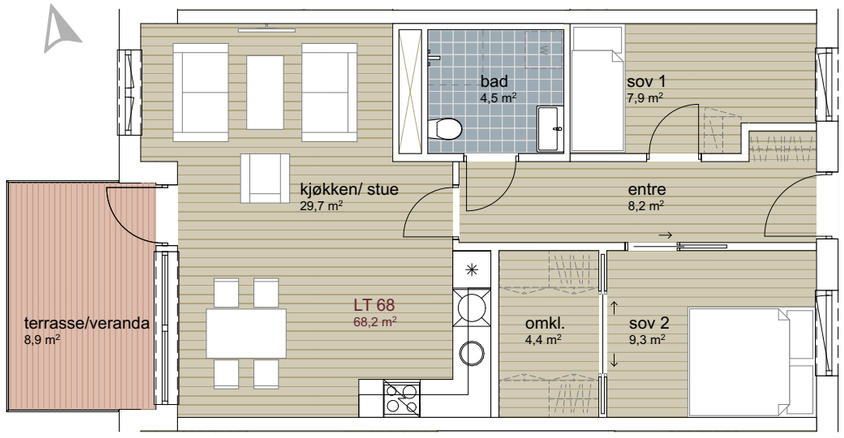
3-roms

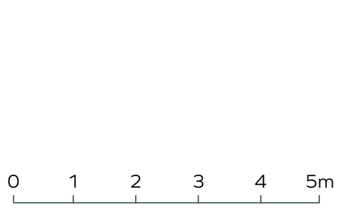
Hus A | 1.-3. etasje

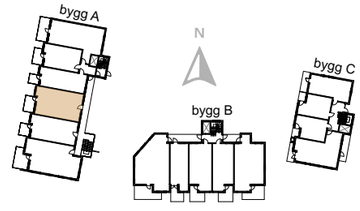
BRA-i	68,2 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	73,2 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	8,9 m²



*A305 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,58 til 4,15 meter.





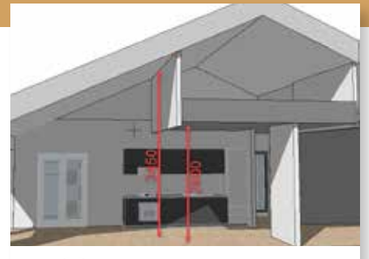


A101, A201, A301*

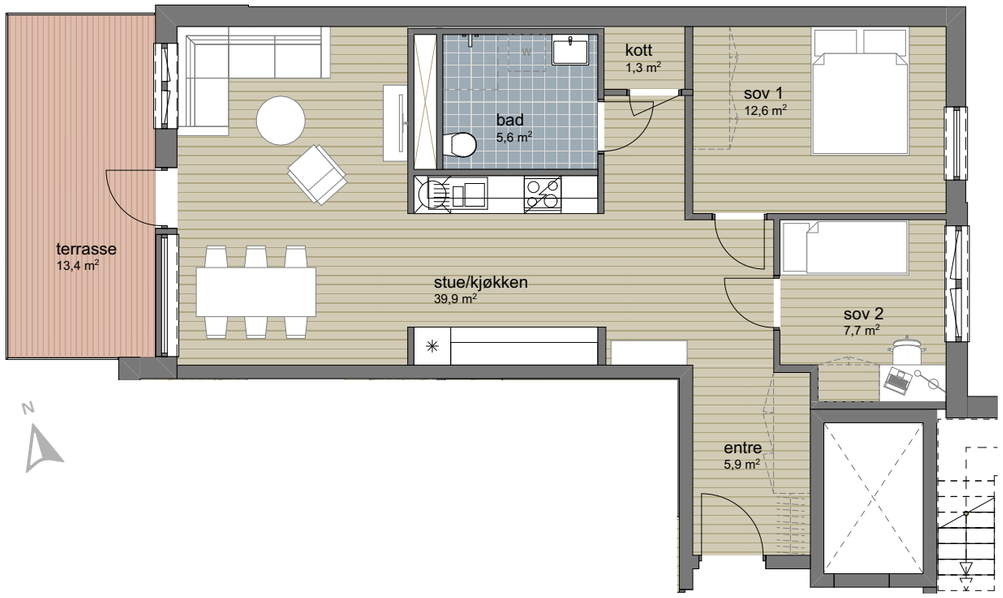
3-roms

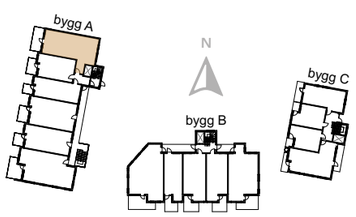
Hus A | 1.-3. etasje

BRA-i	76,4 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	81,4 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	13,4 m²



*A301 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,8 til 3,45 meter.





0 1 2 3 4 5m

A106, A206, A306*

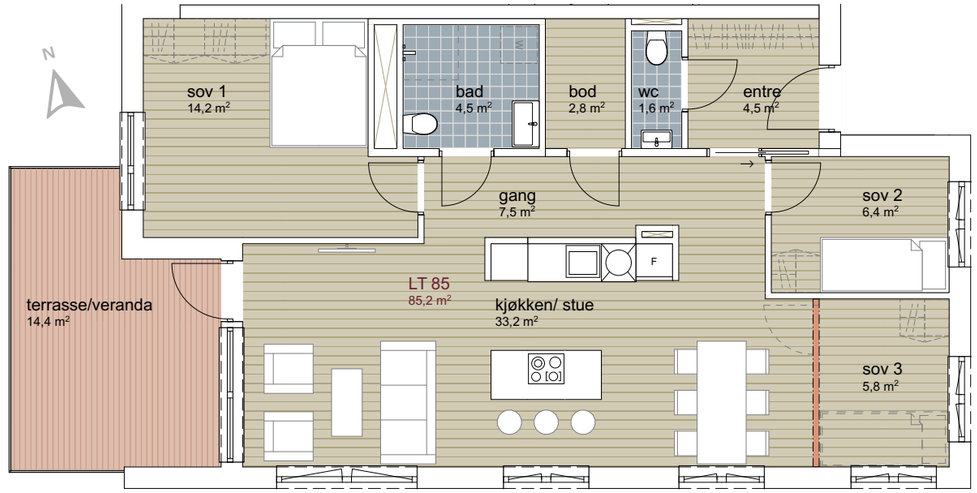
3(4)-roms

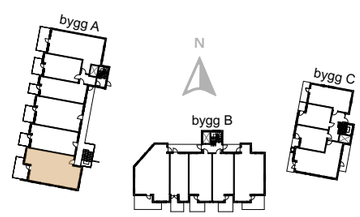
Hus A | 1.-3. etasje

BRA-i	85,2 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	90,2 m²
Soverom	2 (3)
Terrasse/veranda	14,4 m²



*A306 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,8 til 4,3 meter.





0 1 2 3 4 5m

Hus

B

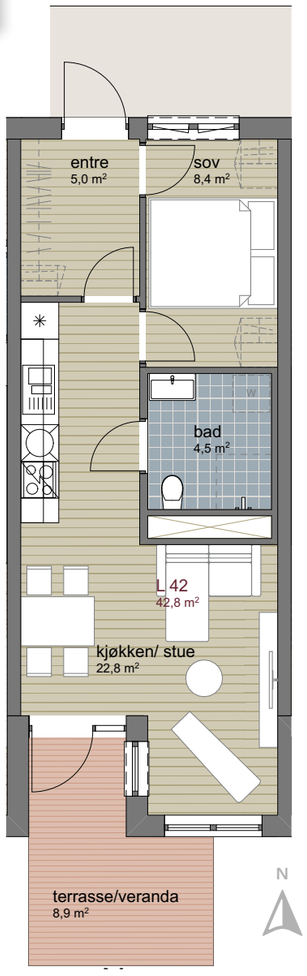
B102, B202, B302*

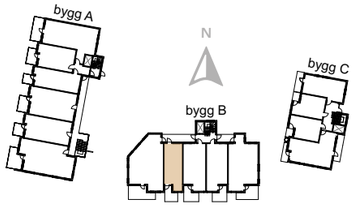
2-roms

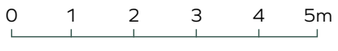
Hus B | 1.-3. etasje

BRA-i	42,8 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	45,3 m²
Soverom	1
Terrasse/veranda	8,9 m²

*B302 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.







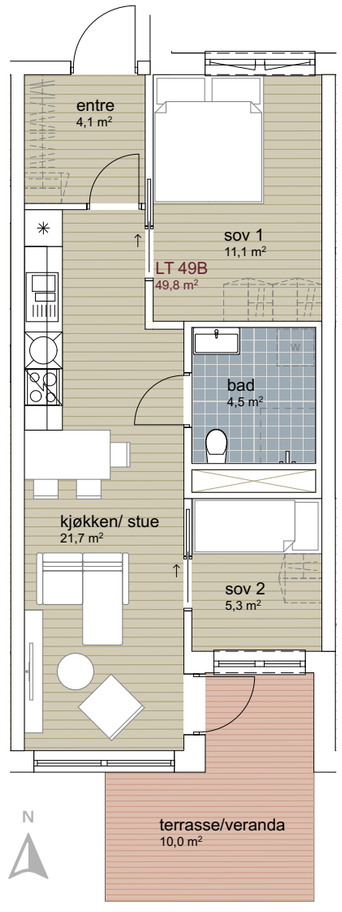
B104, B204, B304*

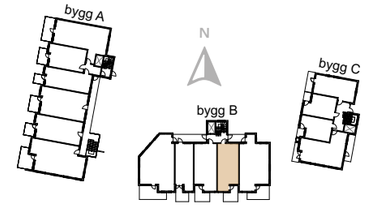
3-roms

Hus B | 1.-3. etasje

BRA-i	49,8 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	52,3 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	10,0 m²

*B304 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.







B103, B203, B303*

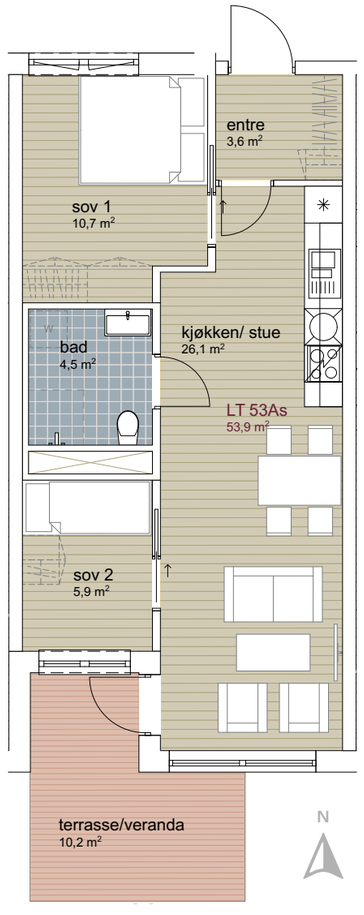
3-roms

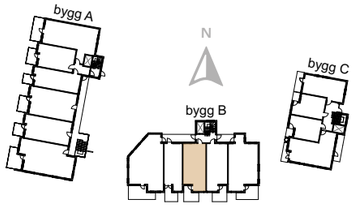
Hus B | 1.-3. etasje

BRA-i	53,9 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	58,9 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	10,2 m²



*B303 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,8 til 4,3 meter.





0 1 2 3 4 5m

B105, B205, B305*

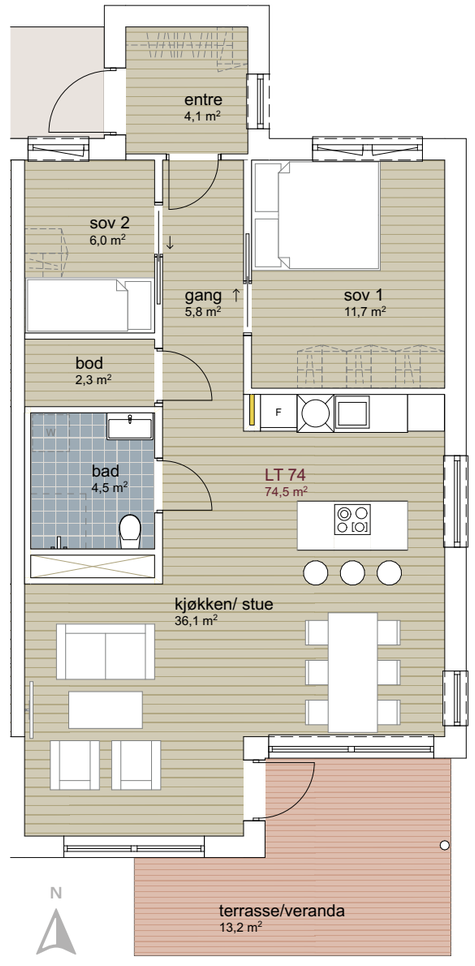
3-roms

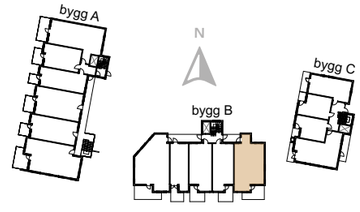
Hus B | 1.-3. etasje

BRA-i	74,5 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	79,5 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	13,2 m²



*B305 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,8 til 4,3 meter.





0 1 2 3 4 5m

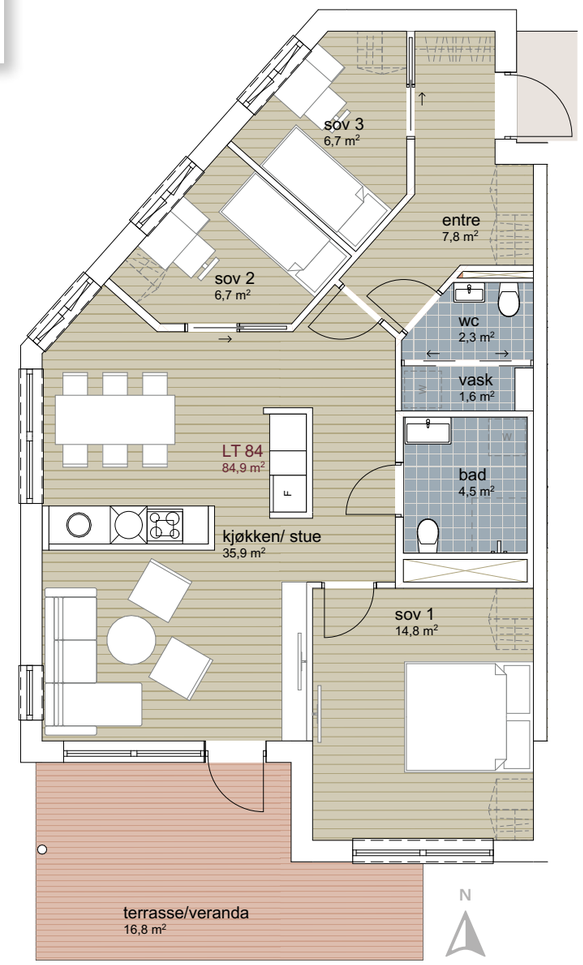
B101, B201, B301*

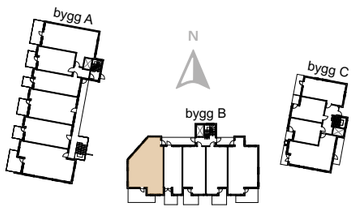
4-roms

Hus B | 1.-3. etasje

BRA-i	84,9 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	89,9 m²
Soverom	3
Terrasse/veranda	16,8 m²

*B302 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.





0 1 2 3 4 5m



Hus

C

C104, C204, C303*

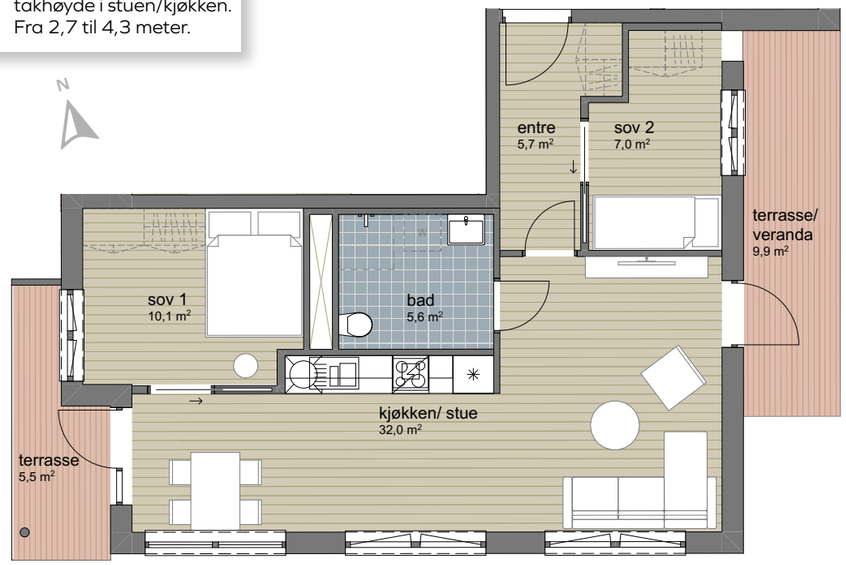
3-roms

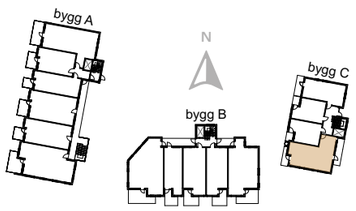
Hus C | 1.-3. etasje

BRA-i	63,8 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	68,8 m²
Soverom	2
Terrasse/veranda	5,5 + 9,9 m²



*C303 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 2,7 til 4,3 meter.





0 1 2 3 4 5m

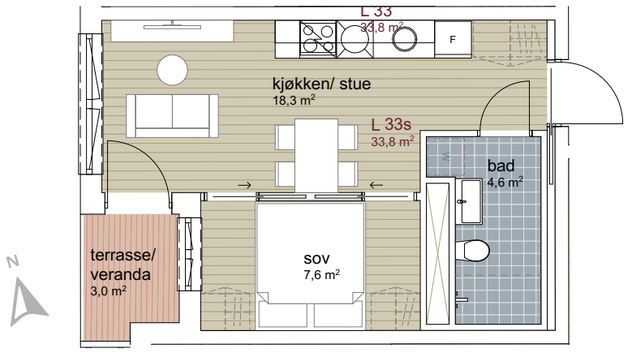
C103, C203, C302*

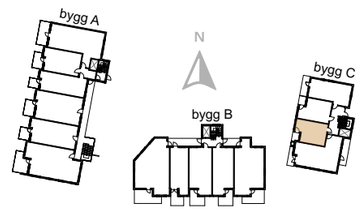
2-roms

Hus C | 1.-3. etasje

BRA-i	33,8 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,3 m²
Soverom	1
Terrasse/veranda	3,0 m²

*C302 har ekstra god takhøyde. Kontakt megler for mer informasjon.





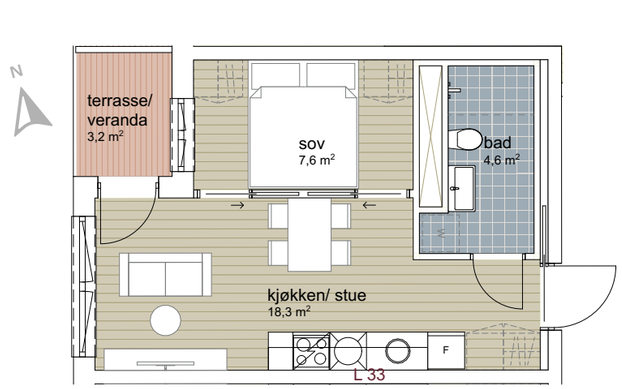
0 1 2 3 4 5m

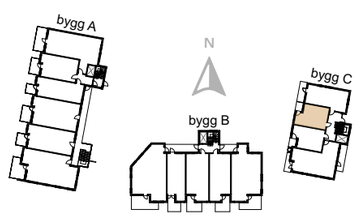
C102, C202

2-roms

Hus C | 1.-2. etasje

BRA-i	33,8 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,3 m²
Soverom	1
Terrasse/veranda	3,2 m²





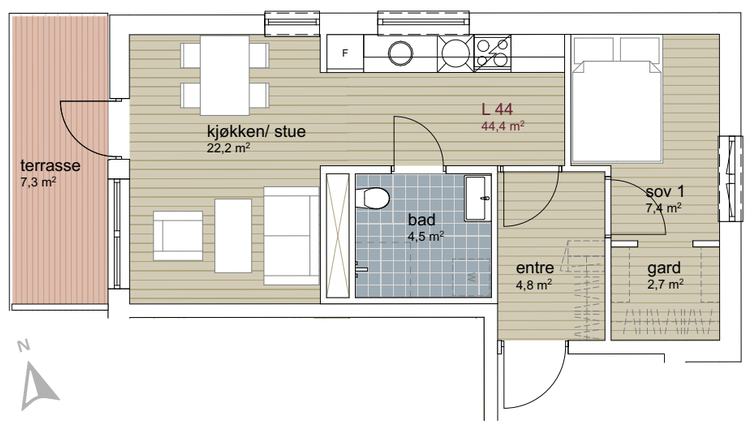


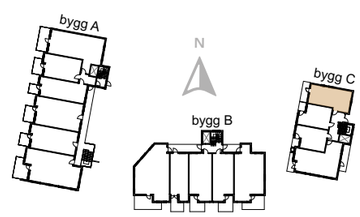
C101

2-roms

Hus C | 1. etasje

BRA-i	44,4 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,9 m²
Soverom	1
Terrasse	7,3 m²





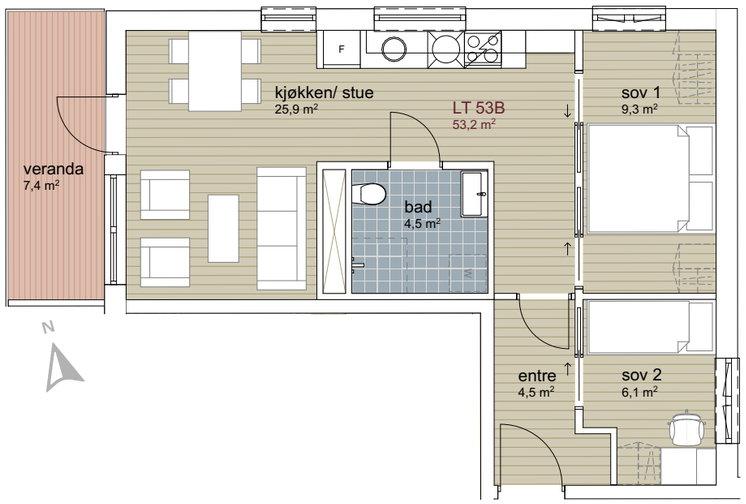


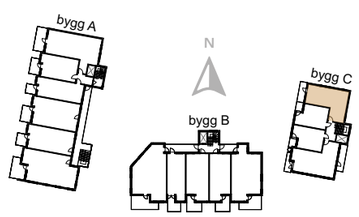
C201

3-roms

Hus C | 2. etasje

BRA-i	53,2 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	58,2 m²
Soverom	2
Veranda	7,4 m²





0 1 2 3 4 5m

C301

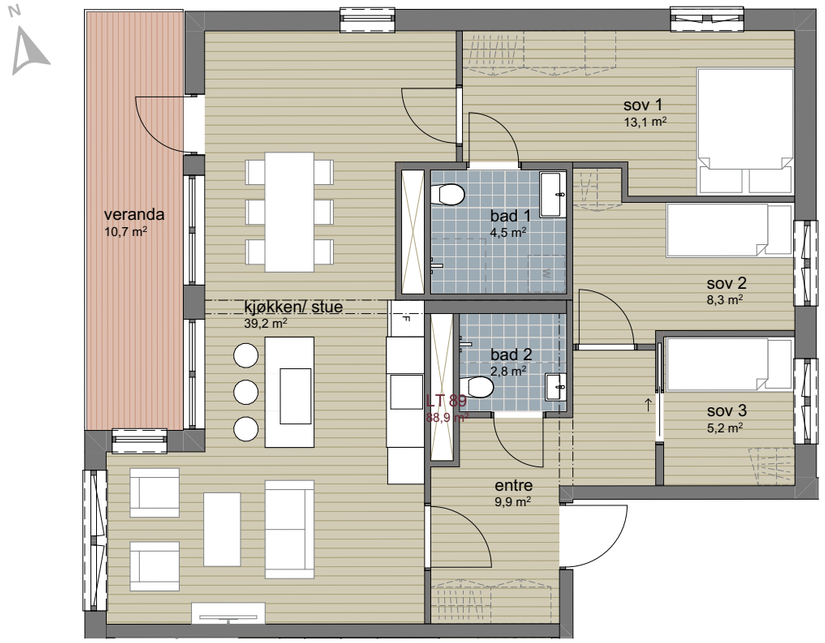
4-roms

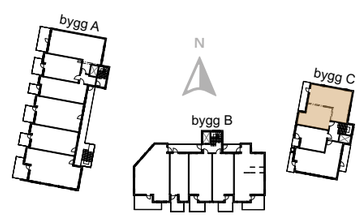
Hus C | 3. etasje

BRA-i	88,9 m²
BRA-e	5,0 m²
BRA	93,9 m²
Soverom	3
Terrasse	10,7 m²



*C301 har ekstra god takhøyde i stuen/kjøkken. Fra 3,4 til 4,8 meter.





0 1 2 3 4 5m



Leveranse-beskrivelse og rom-skjema

Leveransebeskrivelse leiligheter

Kjøkken, bad og garderober
Det leveres innredning på kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitmalt, slett front med grep.

Laminat benkeplate. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør; koketopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (kombiskap). Integrert avtrekk i skap eller iht. kjøkkentegning.

Badene planlegges levert som baderomskabiner, men noen enheter vil ha plassbygde bad.

Badene vil ha flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med vask og speil med lys.

Opplegg for vaskemaskin på bad, bod eller i vaskerom. 1 stk. pr leilighet.

Garderober leveres ikke.

Himling
Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,6 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, men ikke mindre enn 2,2 meter. Enkelte innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker. Leiligheter i 3.etasje har åpen himling i deler av oppholdsarealet.

Gulv og listverk
Parkett eller flis iht. romskjema.

Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis hvor det er flis. Listverk rundt dører leveres hvitmalt med synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindussmyg.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegelsesfuge i gulv eller overgangslist

Vinduer
Ferdigbehandlet iht. arkitektplan. U-verdi som tilfredsstiller TEK 17.

Det leveres ikke solavskjerming. Anviste plasseringer på salgstegninger kan avvike noe pga. søyler i yttervegg.
Det tas forbehold om endelig utforming i forbindelse med detaljprosjektering.

Vegger
Malte gipsvegger og/eller betong. Skjørt/innkassinger i stue / kjøkken vil kunne forekomme.

Entrédør
Glatt laminert eller malt, lik farge begge sider. Farge bestemmes av arkitekt.

Balkongdør
Ferdigbehandlet iht. arkitektplan. U-verdi som tilfredsstiller TEK 17. Farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

Farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

Innvendige dører
Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.

El-anlegg
Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Individuelle strømmålere og abonnement. Sikringsskap i hver boenhet. Strømmåler i kjeller eller i EL-nisje i fellesganger.

Svakstrøm
Det legges opp til ett multimedieuttak for TV og bredbånd. Porttelefon.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon, aggregat plasseres i bod, entre/gang eller i forbindelse med avtrekk på kjøkken. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom.

Oppvarming / kjøling
Oppvarming vil hovedsakelig skje ved bruk av fjernvarme i henhold til alminnelige krav i entrè, stue og kjøkken, samt på bad og evt. wc og vaskerom. Valg av varmekilde, vannbåren eller elektrisk, i gulv på våtrom avklares ved detaljprosjektering. Oppvarming utover dette, samt evt. på soverom må besørges av kjøper.

Fjernvarme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet. Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

VVS
Rørskap plasseres på bad, wc eller bod/vaskerom. Inspeksjonsluke kan tilkomme.

Sprinkling
Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

Nøkkelsystem
Utformes slik at alle dører og postkasser leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med nøkkel eller kodebrikke alene eller i kombinasjon. 3 like nøkler og/eller kodebrikke leveres pr. leilighet.

Varsling
Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/internett
Selger inngår avtale på vegne av sameiet med leverandør for fibernett.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning. Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan/vil forekomme.

Romskjema leiligheter

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ANNET
ENTRE	3-stavs, hvitlasert, eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift	Vannbåren gulvvarme	Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat kan forekomme. Hvis vent.aggregat plasseres i entre medfølger det hvite slette skyvedører foran, lengde opptil 150cm.
STUE	3-stavs, hvitlasert, eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift. TV uttak	Vannbåren gulvvarme	Fibersentral
KJØKKEN	3-stavs, hvitlasert, eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Pkt. iht. forskrift. Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstengning for oppvaskmaskin. Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Vannbåren gulvvarme	Innredning iht. egen spesifikasjon følger som vedlegg til kontrakt. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn, koketopp og avtrekk.
BAD	Flis 30x30 cm, m. sokkelflis Farge grå	Flis 30x60cm Farge grå	Våtromstak, ferdig behandlet fra kabinleverandør.	Punkter iht. forskrift. Lys i speil	Vegghengt toalett. Blandebatteri med dusjgarnityr. Innfellbare glassvegger til dusjssone. Servantarmatur. Sluk i gulv. Kran og avløpstrakt til vaskemaskin hvor det ikke er inntegnet eget vaskerom	Innredning iht. egen spesifikasjon følger som vedlegg til kontrakt. Servantskap med helstøpt vask, underliggende skuffer og speil med lys. Gulvarme; vannbåren eller elektrisk. Endelig valg fastsettes ved detaljprosjektering.
Evt. VASKEROM	Flis 30x30 cm, m. sokkelflis Farge grå	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift. Taklys	Kran og avløpstrakt til vaskemaskin. Sluk i gulv. Vannbåren gulvvarme	Kan være i kombinasjon med bod
Evt. WC	Flis 30x30 cm, m. Sokkelflis Farge grå	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift. Taklys	Vegghengt toalett. Servantarmatur. Vannbåren gulvarme	Servantskap med helstøpt vask, speil
SOVEROM	3-stavs, hvitlasert, eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift. Taklys. Forberedt for panelovn		Garderobeskap medfølger ikke
BOD	3-stavs, hvitlasert, eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong m/synlig v-fuge, sparklet og malt	Punkter iht. forskrift. Taklys		Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat kan forekomme
BALKONG/ TERRASSE	Impregnerte terrassebord, eller tilsvarende	Trekledning.	Ubehandlet betong ved leilighet over seg	1 dobbelstikk og 1 utelys	Avløp/Sluk Ikke avløp/sluk i plan 1	Glassrekkverk, spilerekkverk, fasadeplate, alene eller i kombinasjon. Terrasse/uteplass på bakkeplan kan være uten rekkverk

Leveransebeskrivelse fellesanlegg

Konstruksjon
Betong i dekker, hovedsakelig utført som prefab. system/ hulldekke eller plasstøpt betong.

Yttervegger i isolerte bindingsverkskonstruksjoner eller betong. Innvendig kledning av gips. Bærende innervegger leveres som betongvegger. Sparklet og malt. Øvrige vegger leveres som plassbygde gipsplatevegger. Trappeløp utføres om prefabrikkerte betong- eller ståltrapper.

Fasader / tak
Utvendig kledning som vist på fasadetegninger, i all hovedsak vanlig D-fals, malt i oppgitt farge fra fabrikk. Endeved behandles.

Tradisjonell oppbygning av skråtak. Papptekking av samtlige skråtak.

Oppvarming
Der det er behov for det vil fellesareal bli oppvarmet.

Måling
Felles fjernvarmeabonnement for Sameiet belastes seksjonseierne over felleskostnadene.

Lys, stikkontakt, oppvarming og ventilasjon av fellesareal belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys og stikkontakt i sportsbod og sykkelparkering belastes seksjonseierne over felleskostnader. Strømmålere plasseres i fellesarealer eller p-kjeller.

Avfallsordning
Felles nedgravde avfallskonteinere med nedkast utendørs.

Utomhus
Leveres iht. utomhusplan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning. Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan og vil forekomme.

Romskjema fellesanlegg

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
INNGANGS-PARTI	Flis	Malt betong/gips	Malt betong med synlig v-fuge / gips eller systemhimling	Belysning Porttelefonanlegg	Postkasser
HEIS	Belegg	Standard innredning	Standard overflate	Belysning	
TRAPPEROM	Betong overflate	Malt betong/gips	Malt betong med synlig v-fuge / gips eller systemhimling	Belysning Ringeklokke ved inngangs- dør til hver leilighet.	Oppvarmingskilde i kjeller, ved behov for oppvarming
SVALGANGER	Betong overflate	Rekkverk iht. beskrivelse fra arkitekt.	Betong overflate		
SPORTSBOD I P-KJELLER	Pusset betong impregnert	Tette vegger H: ca 2m med gitter over, åpen lufting over topp vegg.	Støvbundet betongmed synlig v-fuge	Bevegelsesstyrt lys Stikkontakt i bod	Felles ventilasjon Dør med systemlås
P-KJELLER, SYKKEL-PARKERING	Betong eller belegningsstein eller støpt gulv	Støvbundet betong eller betongelementer	Støvbundet betongmed synlig v-fuge	Belysning	





Kjøps-betingelser

03.09.2024

Rev. 19.12.2024, 21.08.2025,
07.11.2025 og 02.06.2026.

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49240086

Beskrivelse av prosjektet:
Angelltrøa Hovedgård består av 44 leiligheter fordelt over tre bygg.

Parkeringskjeller er planlagt skilt ut som egen matrikkelenhet og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Angelltrøvegen, 7048 TRONDHEIM.

Eiendommen har pr. i dag Gnr. 50 Bnr. 1 i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013 og reguleringsplan med bestemmelser "Angeltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering av 03.03.2022". PlanID: r20200012. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med tilhørende uterom, parkering, adkomst, renovasjon og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 27.06.2024.

Det er søkt og gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan:

- § 3.2.2 Plassering av bebyggelse
- Plassering av renovasjon felt f_R
- § 3.1.1 Parkering - gjelder reduksjon av antall p-plasser

§ 8. REKKEFØLGEKRAV

8.1. Avfallsløsning
Før bebyggelse tas i bruk kan gis skal avfallshåndtering for pågjeldende byggetrinn være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

8.2. Støy
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

8.3. Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelsen tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

8.4. Renovasjon
Renovasjonsanlegg iht. teknisk godkjent plan skal være etablert før ferdigattest for boliger kan gis.

8.5. Fortau
Offentlig fortau, felt o_FT, skal være utbedret og ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

8.6 Blå/grønnstruktur (f_BG)
Det søndre felt f_BG skal være felles for boligene i felt B1 og det nordre felt f_BG skal være felles for eksisterende gårdsbygg på eiendommen gnr/bnr 50/1.

Det skal plantes busker eller trær innenfor formålene i henhold til utomhusplan.

8.7 Grønt
Områdets grønne karakter mot Angelltrøvegen skal opprettholdes ved at det etableres beplantning mot offentlig vei for hvert byggefelt samt innenfor felt f_U.

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Selger informerer om at det ikke foreligger konkrete planer om utbygging i nærområdet, men at det er nærliggende å tro at areal mot nord på gnr. 50 bnr. 1 blir utviklet.

Vei-vann-avløp:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning
Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no, www.angeltroahovedgard.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

Finansiering
En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:
- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering

På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. ustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningssalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

• Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	se prisliste
• Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 500,-
• Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 500,-
• Etablering- og tilknytningsgebyr pr. seksjon	kr 9.500,-
• Startkapital sameie	kr 10.000,-
• Dokumentavgift, andel realsameie parkering pr. p-plass	kr 500,-

«Etablering- og tilknytningsgebyr går til stifting av sameie, ferdig-/overtakelsesbefaringer med ekstern aktør, digitale lisenser, og etablering av nødvendig infrastruktur for TV/data fra leverandør.»

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme (a konto), forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for realsameie er ikke hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt årlig av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Realsameie parkeringskjeller
Parkeringskjeller blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken.

Parkeringskjelleren vil bli felles for boliger innenfor detaljreguleringsplan "Angeltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering av 03.03.2022", og bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn.

Det er totalt 27 p-plasser i parkeringskjeller.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i realsameiet for parkeringskjeller med ideell eierandel fremkommer av prisliste.

For leiligheter som ikke er tildelt p-plass er det mulighet for å kjøpe til. Det er 8 p-plasser for salg. Pris pr. p-plass kr 500.000,- Her gjelder «først til mølla-prinsippet».
Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie).

Det er også mulighet for å kjøpe plass til transportsykkel. Konf. megler for tilgjengelighet og pris.

Prosjektet disponerer to gjesteparkeringer bak bygg C. Se plassering i vedlagte utomhusplan.

Parkeringskjelleren vil bli organisert som et eget realsameie med eget budsjett og vedtekter. Imidlertid vil realsameiet parkeringskjeller forvaltes som et underregnskap til eierseksjonssameiet.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Det er ikke besluttet om utbygger tegner avtale med en leverandør, men at kjøper uansett vil ha mulighet til å montere elbil-lader.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger/utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil beløp for p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Estimert kostnad for sameieandel til parkeringsplass (2 andeler pr. plass) utgjør kr. 360,- pr. mnd/plass.

Estimert kostnad for sameieandel til transportsykkelplass (1 andeler pr. plass) utgjør kr. 180,- pr. mnd/plass.

Boder
Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Leverandøravtaler:
Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Trondheim Øst Utbygging AS, org.nr: 932881284.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar ikke forbehold.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/ renovasjon m.m.

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er september–november 2027.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.12.2027.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:
Juridisk overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt ev. manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:
1858/908838-1/107 15.05.1858 BESTEMMELSE OM VANNRETT
1861/900006-1/107 15.06.1861 BESTEMMELSE OM VANNRETT
1864/900007-1/107 24.09.1864 BESTEMMELSE OM VANNRETT
1864/900008-1/107 24.09.1864 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Bestemmelse om veg

1909/900115-1/107 08.05.1909 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om grenser og gjerdehold m.m. i følge voldgiftskjennelse.

1956/303261-1/107 23.05.1956 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning

1960/306250-1/107 22.11.1960 RETTIGHET
Rettighetshaver: BAKØY KRISTIAN
LEIE AV LEILIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE

1966/3396-5/107 26.03.1966 BORETT
Borett for HELGA FURUHAUG

1967/10859-1/107 15.09.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer i h.h.t. ekspropriasjonsskjønn

1971/4166-1/107 25.03.1971 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1973/7265-1/107 24.05.1973 SKJØNN

Til fastsettelse av erstatning for skader og ulemper i anl. Trondheim kommunes plassering av stolper for gatebelysning med videre.

1993/3749-1/107 03.03.1993 RETTIGHET
Rettighetshaver: NORSK LYDPRODUKSJON AS ORG.NR: 965 885 862
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Leie av 130 m2.Årlig leie med kr.200,- pr.m2 som kan reguleres.Leietid fra 1.3.1992 til 28.2.2001 som kan forlenges. Rett til fremleie med samtykke.
Standardklausul vedtatt for Sparebanken Midt-Norge
Rett til overdragelse og pantsettelse.

1996/7345-1/107 06.05.1996 RETTIGHET
Rettighetshaver: TRØNDELAG STILLASJESERVICE AS ORG.NR: 976 177 819
LEIEAVTALE
Fra dato 06/03/1996, 4mndr.gjensidig oppsigelse
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Standardklausul vedtatt for Sparebanken Midt-Norge
Med flere bestemmelser

1996/23519-2/107 31.12.1996 DISPOSISJONSRETT
Disposisjonsrett til kårbolig.

1997/6626-1/107 17.04.1997 SKJØNN
Trondheim Skjønnsrett for bygningssaker sak nr. 2/95

Det kan bli tinglyst en personlig rettighet til hjemmelshaver av gnr. 50 bnr. 1 rett til kjøreadkomst over sti/grusvei. Med denne retten følger plikt til drift å vedlikehold av sti/grusvei i tak med bruken. Rettigheten er personlig, og opphøres ved salg/overdragelse av eiendommen gnr. 50 bnr. 1 til ny eier/hjemmelshaver. Denne rettigheten kan ikke avhendes. Rettighetshaver forplikter seg til å påse rettigheten slettet etter salg til ny eier/hjemmelshaver.

Det kan også bli tinglyst en rett til å sette opp gjerde i felles tomtegrense. Dette mot pliktig vedlikehold av gjerdeholdet i felles tomtegrense. Med dette medfølger rett til tilgang til vår eiendom for nødvendig vedlikehold av gjerdet.

Da eiendommen er under utbygging og fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/ brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Prosjektet leveres med baderomskabiner. Tilvalgsfrist på bad vil dermed bli noe tidligere enn øvrige tilvalgsmuligheter.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgs-meny som inneholder de alternativer man vil kunne velge bland samt priskonsekvens for disse.

Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet. Dersom man ønsker å bestille tilvalg må en signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldene for prosjektet. Dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil

boligen utføres som standard etter kontrakt. Tilvalgsmenyen vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på blant annet følgende produkter:

- Parkett
- Fliser
- Farger på innervegger
- Kjøkken- og baderomsfronter samt utvalg av benkeplater.
- Armatur på kjøkken og våtrom
- Hvitevarer
- Innerdører og dørvridere

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:
Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Bra-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder ekstern bod vil dette oppgis som BRA-e. Ev innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b.

Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse

og

c. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører selvstendig garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/ hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/ dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon: 0,65 % av totalt salgssum pr. enhet fram til 70 % salg. Heretter avtales 1, 85 % av total salgssum pr. enhet på siste 30 % salg / oppgjørshonorar kr. 4.720,-

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- samlet for hele prosjektet.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

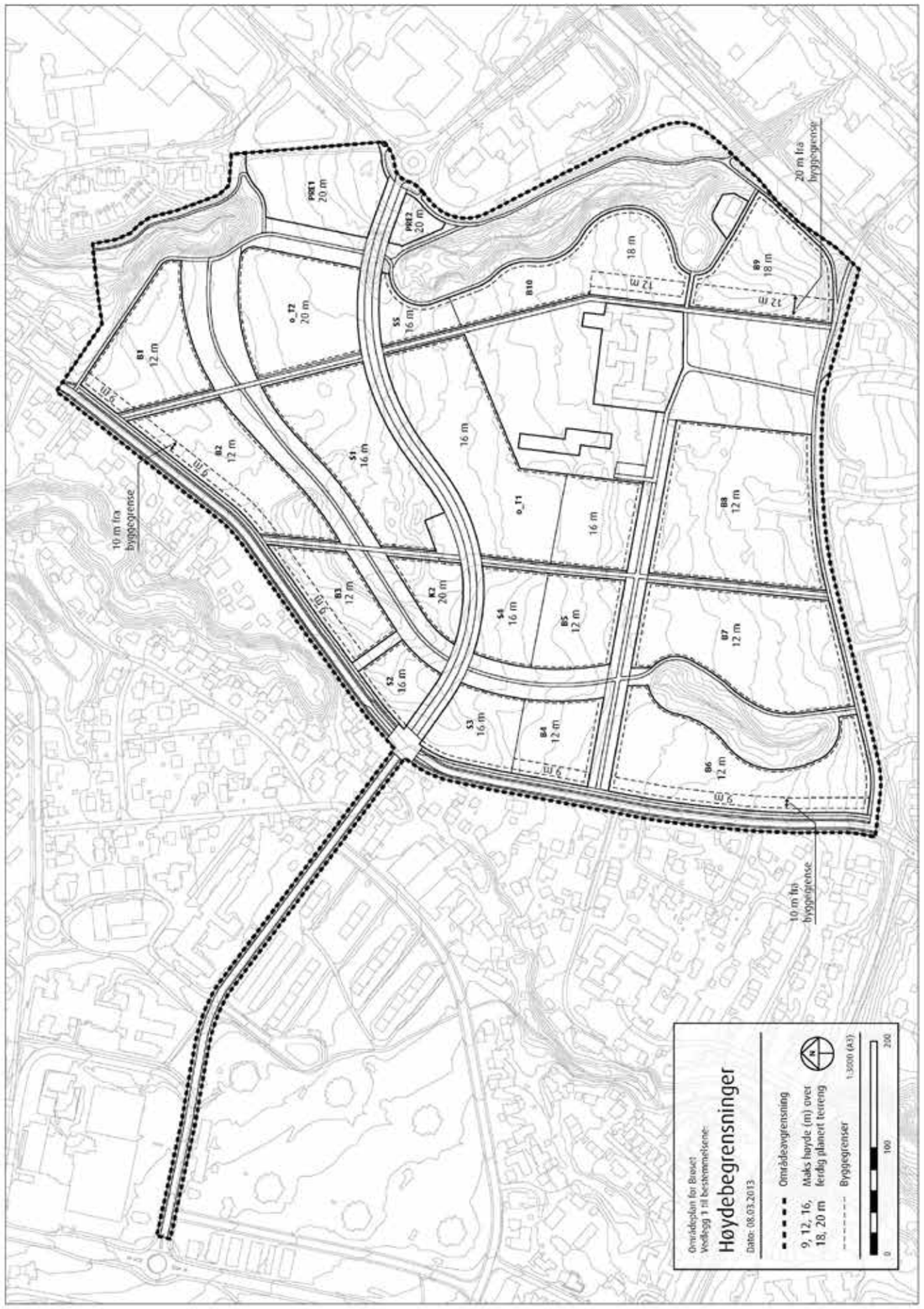
Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/80780-9

Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-24/80780 oppgis ved alle henvendelser	Vibeke Kristoffersen	27.06.2024

Angelltrøvegen 3, rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre boligbygg med 44 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	50/1/0/0	
Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter As	
Tiltakshaver:	TRONDHEIM ØST UTBYGGING AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 3.2.2 Plassering av bebyggelse
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Plassering av renovasjon felt f_R
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 3.1.1 Parkering

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra §§ 3.2.2, 3.1.1 og plassering av renovasjon i reguleringsplan, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Kopimottaker: Jan Haugerud
SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG
TRONDHEIM ØST UTBYGGING AS
Sturla Haltbakk
Morten Andre Berg

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

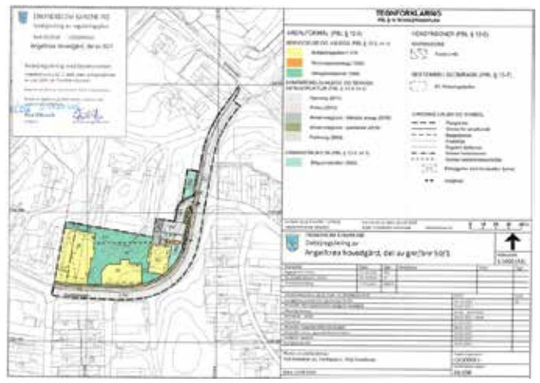
Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 13.03.2024. Søknaden er komplettert 06.06.2024 og 17.06.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Fasadetegninger er mottatt 17.06.2024 og øvrige tegninger mottatt 13.03.2024.

Søknaden gjelder:
- Riving av eksisterende bygg på eiendommen
- Oppføring av tre nye boligbygg med 44 boenheter, tilhørende uterom og parkering

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse, og befinner seg innenfor hensynssone 17.2 Angelltrøa.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20200012 – *Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50*, vedtatt 03.03.2022. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med tilhørende uterom, parkering, adkomst, renovasjon og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



Figur 1 Reguleringsplankart

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, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra flere naboer.

- **Nabomerknad fra Jan Haugerud, Angelltrøvegen 136**

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn på parkering. Reguleringsplanen krever 1,0 bilplasser pr. boenhet eller pr. 70m² BRA bolig, mens tiltakshaver søker om "minimum 0,5 og maks 1,1 bilplasser pr 100m² BRA boligformål". Det planlegges for 44 boenheter. Antall parkeringsplasser er ikke tallfestet. Av plantegning så ser det ut til at det er avsatt 8 gjesteplasser.

Dispensasjon innebærer en betydelig underdekning av antall parkeringsplasser. Dette kan ha påvirkning på Angelltrøa Huseierlag (AHL) sine parkeringsplasser i form av økende villparkering. AHL har flere private parkeringsområder i umiddelbar nærhet til tiltaket.
Tiltakshaver argumenterer med følgende, sitat:
"Villparkering/ gateparkering
Ved en reduksjon av antall parkeringsplasser vil det kunne resultere i villparkering i nærområdet og en ulempe. For å regulere dette er det i Angelltrøvegen satt opp parkering forbudt skilt, og det er kun lov å parkere på anviste plasser. Vi tror at parkeringsmyndighet vil håndheve eventuelle brudd på parkeringsbestemmelser på vanlig måte, og at faren for utbredt villparkering er liten. Samtidig forutsetter vi at besøkende vil benytte seg av gjesteparkering som vil bli etablert iht. reguleringsplanen."

Over tid har det blitt bygd et stort antall nye boliger i områdene rundt Angelltrøa Huseierlag (AHL). Strinda Hageby og "Eplehagen" i Haakon Odd Christiansens veg er eksempler på dette. Dette har medført økt press på, og villparkering på, AHL sine parkeringsplasser.

Som en konsekvens har AHL måttet innføre privatrettslig parkering og leid inn parkeringsmyndighet for å håndheve forbudet. Dette medfører en ekstra kostnad for AHL og dets beboere.

Godkjent dispensasjon vil i vesentlig grad øke sannsynligheten for villparkering, noe som kan føre til at parkeringsmyndighetene må gjennomføre enda hyppigere kontroller for å håndheve forbudet. Dette kan medføre økte kostnader for beboerne i AHL.
Det bes om at nevnte merknad/ innsigelse medtas ved behandling av søknaden.

<u>Ansvarlig søkers tilsvar</u>
Viser til merknaden i sin helhet og til søknad om dispensasjon.
Intensjonen bak bestemmelsen er å sikre beboere og besøkende tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Siden reguleringsplanen ble vedtatt ser vi at det faktiske behovet for parkeringsplasser og synet på hva som er tilstrekkelig antall parkeringsplasser har endret seg. Tiltaket har 27 p-plasser i kjeller, samt 2 p-plasser på terreng. Vi mener dette vil være

tilstrekkelig for tiltakets beboere, og ikke vil resultere i villparkering, men være i tråd med ønsket politikk for å nå nullvekstmål

- **Nabomerknad fra Morten Andre Berg, Angelltrøvegen 44**

Lurer på hvordan støynivået kommer til å bli?
Hvilke klokkesletter er det tenkt å arbeide?
Kan det bli mye trafikk og støy utover vanlig arbeidstid?
Vil det bli forplantet støy?
Kan det være fare for skader på byggemasse som følge av sprekker eller lignende?
Er det tatt høyde for mye byggestøv og forurensing av luft?
Store kjøretøyer og sikkerhet med mye barn i området er tatt høyde for?
Blir alle bjørketrærne kappet ned?
Ser også at vi vil få innsikt og ekstra skygge som følge av blokkene noe vi da selvsagt ikke ønsker.

Ansvarlig søkers tilsvar
Svar for støy, arbeidstid, sikkerhet ved byggeplass og arbeidstid ved byggeplass:
Det er ikke utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen ennå, men det vil bli gjort i neste fase av byggeprosjektet når tiltakshaver har engasjert entreprenør som utarbeider en plan for gjennomføringen på byggeplassen.
Svar skader på byggemassen:
Vi er ikke informert om at det er noe ved grunnforholdene som tilsier at det er fare for sprekker eller lignende for omkringliggende bebyggelse. Det er engasjert geotekniker som vil utarbeide geoteknisk notat til søknaden, og videre ivareta behov for geoteknisk prosjektering for tiltaket.
Svar bjørketrær:
Trær som kommer i konflikt med ny bebyggelse vil bli hugget ned.
Svar innsyn og skygge:
Når det gjelder innsyn og skyggevirkning på nabobebyggelse fra det nye tiltaket, så er dette redegjort for da reguleringsplan var under behandling. Tiltaket ligger innenfor regulerte høydebegrensinger og fasader henvender seg mot omgivelsene som vist i forarbeid med reguleringsplanen.

- **Nabomerknad fra Sturla Haltbakk, Angelltrøvegen 94**

Nybygget vil føre til redusert utsyn og at et bygg på tre etasje så nært min tomt vil gjøre at den vil
fremstå som inneklemt. Viser til at det ifølge reguleringsplan R-1057h §2 står spesifisert at "Gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng ikke skal overstige 5,5 meter. Dette bygget overstiger
dette kravet med tregangen. Vil derfor påklage denne byggingen med denne begrunnelsen. Vil også legge til at den økte trafikken til disse boenhetene vil øke støyen vi allerede har fra E6.

Ansvarlig søkers tilsvar
Tiltaket er iht. gjeldende reguleringsplan når det gjelder høyder og byggegrenser, foruten et par mindre overskridelser av byggegrensen for terrasser.

- **Nabomerknad fra Sameiet Angelltrøa huseierlag**

Styret i AHL har gjennomgått Nabovarslet på styremøte 06.02.2024 og har følgende anmerkninger
med hensyn til dispensasjonssøknadene.
1. Parkering

- *Vi merker oss at det søkes dispensasjon mht redusert antall p-plasser og anbefaler at dette ikke imøtekommes.*
- *Det refereres til ny KPA som enda ikke er besluttet mht min og maks antall bilplasser per 100 kvm BRA. De har derimot ikke tatt høyde for innspill til ny KPA som anbefaler økt størrelse på p-plasser som følger:*
  - *Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,7 meter (tidligere 2,5 meter) brede når biler parkerer ved siden av hverandre.*
  - *Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,5 meters (tidligere 2,3 meters) bredde aksepteres.*
  - *Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,5 meter (tidligere 5,0 meter), og manøvreringsareal bak parkeringsplassen skal være minst 7,0 meter (tidligere 6,0 meter) ved vinkelrett parkering.*
  - *Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter bred og 6,0 meter lang.*
  - *Ved fysisk hindring som vegg eller søyle inntil parkeringsplassen skal (tidligere bør) parkeringsplassen utvides med 0,3 meter (tidligere 0,25 meter).*
  - *Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis.*
- *AHL har dessverre allerede utfordringer mht «villparkering». Vi har vært i kontakt med Trondheim Parkering, men de har ikke myndighet til å gi forelegge eller taue bort feilparkerte biler og henviser til politiet. Politiet på sin side har ikke kapasitet til å prioritere denne typen oppdrag.*
- *MERK: Alle parkeringsplassene i området står på AHL sin eiendom, og driftes og vedlikeholdes av AHL. Disse er kun til benyttelse av huseiere og deres besøkende – IKKE for privat parkering av andre, f.eks. nye boenheter i Angelltrøveien 3.*

2. Uteoppholdsareal
- *Uteoppholdsarealet på søkers eiendom er meget begrenset, og det søkes derfor om at balkonger inngår i arealberegning for uteområdet. Styret i AHL reagerte kraftig på de første «annonsene» som lanserte prosjektet med henvisning til store friområder i nærheten. Disse store friområdene med lekeplasser, ball og skøytebaner med mer er en del av AHL sin eiendom. De driftes og vedlikeholdes på AHL sin bekostning og er ikke til allmenn benyttelse.*
- *Vi kan ikke se at søknaden legger til rette for tilstrekkelig ute- og leke områder for beboerne og anbefaler redusert bebyggelse på søker eiendom.*

3. Konklusjon
- *Vi anbefaler at antall boenheter reduseres vesentlig og at det kun gis tillatelse til to av de søkte byggene (Hus A, B eller C).*

Ansvarlig søkers tilsvar
Nabo kommer med merknad om at det er kommet innspill til ny KPA om at krav til størrelsen på p-plasser skal endres. Dette er vi klar over, men vi søker kun om dispensasjon fra antall p-plasser og ikke om dispensasjon for krav om størrelsen på p-plasser. Vi oppfatter at diskusjonen om antall p-plasser og diskusjonen om størrelsen på selve p-plassen er to uavhengige diskusjoner, da den førstnevnte handler om hvilket behov for p-plasser det vil være i fremtidens samfunn, og det sistnevnte handler om brukbarheten av p-plassene som blir bygget. Det siste vil vi, uavhengig av antall plasser som bygges i dette prosjektet, ivareta, og krav til parkeringsplassers lengde, bredde og høyde prosjekteres iht. gjeldende krav på søknadstidspunktet.

Nabo hevder at uteoppholdsarealet er meget begrenset og at det derfor søkes om at balkonger

inngår i regnskapet for utomhus. Dette tilbakeviser vi. Kravet i reguleringsplanen er at minst halvparten av utomhusarealet det er krav om skal være på terrengnivå. Vi mener bestemt at det er en kvalitet for beboere å ha privat uteareal i tillegg til felles areal. I dette prosjektet er det krav om totalt 1657m² uteareal, hvorav 829m² skal være på terrengnivå. I tiltaket er det planlagt totalt 1767m² uteareal, hvorav 1331m² ligger på terrengnivå og 436 m² er på private balkonger.

Dette betyr at tiltaket totalt har mer uteareal, men viktigst at tiltaket vil ha ca.500m² mer uteareal på terreng, enn det som er satt som minstekrav i reguleringsplanen. Det er ikke grunnlag for å si at tiltaket bør reduseres. Vi tilbakeviser nabomerknaden i sin helhet.

Byggesakskontorets vurdering
Nabomerknadene dreier seg i hovedsak om bygningenes volum, høyder og skyggevirkning, belastning på parkering i området, anleggsperioden, og de er kritiske til prosjektets uterom. Byggesakskontoret minner for øvrig om at reguleringsplanen nylig er vedtatt og at det gjennom en grundig planprosess er tatt stilling til bygningenes plassering, volum, høyder med mere. Det er i dette tilfelle en detaljert reguleringsplan som er det rettslige plangrunnlaget, og denne danner rammene for byggeprosjektet.

Nærmere redegjørelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Vi viser for øvrig til våre vurderinger under *Byggeprosjektet* og *Dispensasjon*.

Berørte myndigheter
Byantikvaren vurderer at fargebruken er i tråd med reguleringsbestemmelsen, og at bruk av trepanel er kurant. Videre anbefaler de fargebruk på metall i samme fargetone som husveggen.
Byantikvaren fraråder glassrekkverk på historisk bebyggelse og mener det er grunner til å unngå det også her. Byantikvaren har erfaring med at glassrekkverk ikke blir så transparente og lette som man skulle tro, og det får spesielt betydning når balkongene er dype og mange. De påpeker videre at det må være noe avstand mellom balkongen og hushjørnet. På generelt grunnlag anbefaler Byantikvaren at balkonger på bakkeplan erstattes av markterrasser.

Uteområdet er svært viktig for hvordan det helhetlige prosjektet fungerer i møte med området omkring. Situasjonsplanen som er vedlagt fremstår noe skjematisk og vi er glad for at det skal utarbeides en mer detaljert utomhusplan til IG, i tråd med reguleringsplanens bestemmelse 8.6. Byantikvaren vil allerede spille inn at gangvei i vest, langs hus A, ikke treffer på den eksisterende passasjen mellom låve og garasje, noe den burde. Vi mener også det bør legges inn en overgangssone mellom eksisterende låve og gangvei i nord. Vi forventer også at det er planlagt noen trær.

Byggeprosjektet
Det omsøkte tiltaket er riving av eksisterende bebyggelse samt oppføring av tre boligbygg med 44 boenheter av varierende størrelse. Alle boenheter skal ha privat balkong eller markterrasse. Bestemmelse i reguleringsplan sier at det kun er balkonger som kan ligge inntil 1,8 meter over byggegrense og ikke terrasser. Terrassene plasseres på lik måte som balkongene og det er behov for dispensasjon fra byggegrense. Under bebyggelsen skal det etableres parkeringskjeller, med færre parkeringsplasser enn minimumskravet i reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Det er satt av plass til felles uteoppholdsareal med lekeplass i tunet. Tiltaket tilknyttes fjernvarme. Renovasjon er plassert delvis utenfor formål for renovasjon i reguleringsplanen, og det er derfor søkt om dispensasjon fra formålet for ny plassering av renovasjonsanlegg.



Figur 2 Situasjonsplan

Figur 2 Situasjonsplan

Arkitektonisk utforming
Bygningene består av tre etasjer samt loft. Bygningene har saltak i henhold til reguleringsplanen. Bygningene kles i en stående trekledning med tradisjonelle jordfarger. Takene tekkes enten med plane stålpanner med markert skjøt langs fallretningen, eller med papptekking med innlagte lekter for lignende effekt. Rekkverk er i hovedsak enkle spilerekkverk i stål, disse skal ha samme farge som panel på byggene. Det er vist balkongrekkverk med glass kun der dette er nødvendig av støyhensyn, dette gjelder fasade vest på bygg A. Innfesting av glass må etableres med bevisst fargebruk. Byggesakskontoret vil be om ny uttalelse fra Byantikvaren vedrørende slike detaljer til relevant søknad om igangsettingstillatelse.

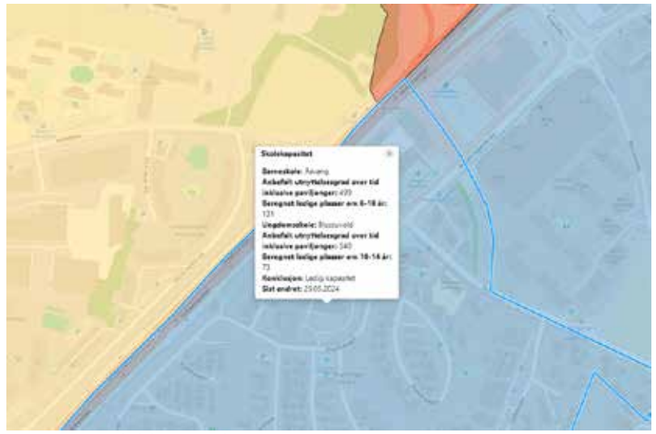


Figur 3 Fasadetegninger

Leilighetsfordeling
Bygg A har 6 leiligheter i hver etasje, altså 18 leiligheter til sammen. Bygget har svalgangsløsning inn mot tunet. Bygg B har 5 leiligheter i hver etasje, altså 15 leiligheter til sammen. Bygget har svalgangsløsning inn mot tunet. Bygg C har 4 leiligheter i 1. og 2. etasje og 3 leiligheter i 3.etasje, altså 13 leiligheter til sammen. Bygget har oppgangsløsning.

Adkomst og parkering
Adkomst er plassert i samsvar med reguleringsplan. Minimumskrav til parkeringsplasser for bil er minst 1 parkeringsplass per boenhet, totalt 44 parkeringsplasser. I prosjektet er det lagt opp til 29 parkeringsplasser for bil, dette tilsvarer 0,66 parkeringsplasser per boenhet og tiltaket betinger dispensasjon fra bestemmelsen. Kravet til sykkelparkeringsplasser har søker beregnet til 132, og det er totalt 133 parkeringsplasser for sykkel, alle er plassert i parkeringskjeller, hvorav 8 er plasser for transportsykler.

Skolekapasitet
I følge skolekapasitetskartet er det tilstrekkelig skolekapasitet i området. I blå områder er kapasiteten tilstrekkelig for prosjekter med færre enn 200 boenheter.



Figur 4 Utsnitt skolekapasitetskart

Grunnforhold
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved søknad om rammetillatelse skal det følge geoteknisk notat.

Det forventes fast til meget fast leire på prosjektområdet. Fundamentering av boligbygg, med planlagt antall etasjer på opp til 3, vil høyst trolig kunne utføres med tradisjonell fundamentering direkte i original grunn, på søylefundament/banketter, og med gulv på grunn. Det må utføres geoteknisk prosjektering for detaljprosjektering av tiltaket, for bl.a. fastsettelse av egnet fundamenteringsmetode og for utgraving av byggegropen.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur - eller miljøforhold er ivaretatt, jf. pbl § 28-1. Det forutsettes at anbefalingene fra notatet følges og nødvendig detaljprosjektering og andre tiltak belegges med ansvar.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan:

- § 3.2.2 Plassering av bebyggelse
- Plassering av renovasjon felt f_R
- § 3.1.1 Parkering

Plan- og bygningsloven § 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.

Dispensasjon fra § 3.2.2 Plassering av bebyggelse

> *3.2.2. Plassering av bebyggelse*
> Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
>
> I felt B1 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i vest.
> I felt B2 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.
> I felt B3 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.
>
> Balkonger må være plassert innenfor felt for boligformål og skal løses delvis i bygningskroppen.

Søkers begrunnelse

Vi ser det som en kvalitet at alle boenhetene har enten balkong eller terrasser som et privat uteoppholdsareal. Bestemmelse §3.2.2 regulerer at det kun er balkonger som kan ligge inntil 1,8mover byggegrensen, og ikke terrasser. Da vi synes det er en viktig kvalitet er byggene likevel planlagt med terrasser med rekkverk for boenhetene i plan 1, og det utløser krav om dispensasjon fra bestemmelsen og planens viste byggegrense. Terrassene vil ligge i samme avstand ut fra veggen som balkongene over, ikke mer enn 1,8m utover byggegrensen, samt innenfor felt for boligformål.

Intensjonen bak bestemmelsen er å sikre mulighet for alle beboere tilgang til privat uteoppholdsareal innenfor arealformål bolig markert med gult på reguleringsplankartet. Samtidig er det en begrensing satt til 1,8m for å ivareta grøntareal rundt bygningene, og at det er mulig med beplanting mot Angelltrøvegen for å ivareta bestemmelse §9.6.

Felt f_U skal være felles for alle beboere og det er krav til at tiltaket skal ha minimum 50m² pr. 100m² BRA uteareal pr. bolig eller boenhet.

Dette gir krav til minimum utomhusareal:
50m²x 3315/100= 1658m²

Det er også krav om at minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og at det opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

I tiltaket er det planlagt totalt 1767 m² utomhusareal, hvorav 1331 m² ligger på terreng og 436 m² er på private balkonger. Krav om lekeareal tilfredsstilles ved at det er planlagt et større lekeområde i det store fellestunet mellom byggene, men vi ser det som en klar fordel at alle boenheter har en egne uteplass for å kunne sitte mer uforstyrret.

Vi er i tvil på om intensjonen i bestemmelse §3.2.2 har vært å skille mellom balkong og terrasse, da vi ser det som så fordelaktig at alle boenheter får et eget uteareal, at de virker som en forglemmelse at dette ikke er ivaretatt i planen. Terrassene vil også være støyskjermet med glassrekkverk, noe som førere til ytterligere brukbarhet for terrassen.

Tiltaket tilfredsstiller krav til størrelse og utforming av uteareal, og vi mener at intensjonen bak bestemmelsen derfor ikke settes vesentlig til side ved at terrasser bryter byggegrense på samme vis som balkonger gjør.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak denne delen av bestemmelsen er å sikre en minimumsavstand fra bygningskroppen til nabogrense, dette er ivaretatt med byggegrense. Videre åpnes det opp for at balkonger kan krage 1,8 meter ut over byggegrense, men det er ikke åpnet for terrasser på bakkeplan ut over byggegrense. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig plasseringen av bygget i forhold til eksisterende bebyggelse, veg og naboer. Vi kan også se at hensynet er å etablere privat uterom, men også begrense dette ved å ha avstand til felles uterom/fortau/nabobebyggelse. Både slik at ferdsel på fortau ikke blir til sjenanse, og at terrassens plassering ikke oppleves privatiserende for brukere av det tilliggende arealet i for stor grad. Etter Byggesakskontorets vurdering kan vi ikke se at en tilsvarende utkraging i første etasje, som i øvrige etasjer, vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Fordelene med å gi dispensasjon er at alle boenhetene vil ha enten balkong eller terrasser som et privat uteoppholdsareal. Det er hensiktsmessig med tilsvarende utkraging for terrasser på bakkeplan som balkongene ovenfor, for å sikre gode kvaliteter også for private uterom i første etasje. Dette vil gi bedre sol og lysforhold, og gjøre arealene mer brukbare i første etasje. Tilsvarende utkraging i første etasje vil kunne medføre noe økt privatisering av det tilliggende arealet, spesielt for B1 og B3 der terrassene plasseres mot uterom og blå/grønnstruktur. For bygg B2 og B3 vil det private uterommet også komme noe tettere på offentlig fortau. Av illustrasjoner fra planprosessen kan vi se at det ikke er gjort forskjell på utstrekning av balkong/terrasse i første etasje, sammenlignet med etasjene over. Det er derfor noe uklart om bestemmelse § 3.2.2 skal skille mellom balkong og terrasse, eller om det er en inkurie at terrasser ikke er medtatt i bestemmelsen. Byggesakskontoret finner at tiltaket bidrar positivt til beboernes uteområder uten at det er til stor ulempe for naboene.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra § 3.2.2 i reguleringsplan.

Dispensasjon fra plassering av renovasjon felt f_R



Figur 5 Utsnitt av plankart (t.v.) og utsnitt av p-kjeller (t.h.)

Søkers begrunnelse

Det er regulert at renovasjonsløsning skal ligge på felt f_R. Ved prosjektering har vi kommet frem til at det er mer rasjonelt, og som vi ser det, nødvendig å flytte renovasjon for å kunne få en mest mulig optimal løsning for nedkjøring til p-kjeller og kjøremønster internt i kjelleren.

Intensjonen bak plassering av formålsområdet f_R er å sikre at det er tilstrekkelig plass innenfor

planområdet til å løse behov for renovasjon som tiltaket utløser. Samtidig skal det også sikre at det er plass til nedkjøring til p-kjeller og parkering på terreng. Det er ikke uvanlig at det fra arbeid med reguleringsplan til arbeid med forprosjekt blir noen mindre endringer for et prosjekt som ikke ble hensyntatt i arbeidet med reguleringsplanen. I dette tilfellet er det funnet en bedre løsning for plassering av renovasjon, og det innebærer at renovasjon blir plassert noe utenfor område f_R, og inne på område f_BG1.

Det er planlagt med nedgravde containere, og da de stikker ned i kjellerarealet vil de komme i konflikt med en rasjonell nedkjøring til p-kjeller.

Vi vil derfor endre formen på felt f_R, men beholde omtrent samme størrelse. Felt f_R er 24,8m², og det nye området er 23,4m², og altså noe mindre enn regulert. Containerne er samlet i et kvadrat og ikke etter hverandre i et rektangulært område.

Dette betyr at felt f_BG1 som skal være felles for boligene i felt B1 og eksisterende gårdsbygg (50/1), ikke blir mindre, og at det fremdeles vil være tilstrekkelig stort til at det fredsstiller krav om beplanting som ligger i planen.

Flyttingen av renovasjonsanlegget vil ikke innebære noen negative konsekvenser for tiltaket, og det er en klar fordel at det blir en oversiktlig og trygg innkjøring til p-kjelleren.

Vi mener fordelen ved at det gis dispensasjon er klart større enn ulempen og at intensjonen i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt for noen av bestemmelsene. Vi ber om at det blir gitt dispensasjon.

Byggesakskontorets vurdering
Hensynene bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig areal samt hensiktsmessig plassering av renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegg må også være tilgjengelige for drift og vedlikehold og det må være tilstrekkelig adkomst samt oppstillingsplass for nødvendige kjøretøy. Renovasjon skal fremdeles løses på omtrent tilsvarende sted, men med en litt annen utforming. Det ønskes en annen plassering for å unngå konflikt med nedkjøring til kjeller. Ettersom den omsøkte løsning har tilsvarende størrelse og plassering, som ivaretar behovene for formålet, kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med å gi dispensasjon er en mer hensiktsmessig, oversiktlig og trygg innkjøring til parkeringskjeller. Den viste renovasjonsløsningen er omtrent like stor, men plassert mer samlet mot vest, slik at noe av renovasjonsanlegget plasseres på blå/grønn struktur. Tilsvarende areal som opprinnelig er regulert til renovasjon vil fungere som grønnstruktur med gangadkomst som vist på illustrasjon.

Byggesakskontoret kan ikke se vesentlige ulemper med å gi dispensasjon. Trondheim renholdsverk har uttalt seg positivt til endringen da dette ikke påvirker adkomst til containere eller oppstillingsplass for renovasjonsbilen. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra formål. Det settes vilkår om at de deler av formål renovasjon som ikke benyttes til renovasjon skal opparbeides i sammenheng med tilliggende grønnstruktur.

Dispensasjon fra § 3.1.1 Parkering

> *3.1.1. Parkering*
> Det skal være 1,0 bilplasser og 3 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 50% av sykkelplassene skal være i kjeller. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for transportsykler.

Søkers begrunnelse
Vi ser at det er flere forhold som tilsier at det burde gis dispensasjon fra gjeldende krav til parkering, og at nytt krav burde være likt det som mest sannsynlig blir vedtatt i ny KPA: minimum 0,4 og maks 1,1 bilplasser pr 100m² BRA boligformål. Under følger redegjørelse for fordeler og ulemper ved at det gis dispensasjon.

Ny KPA
I forslag til ny KPA (kommuneplanens arealdel) er det foreslått å begrense antall nye parkeringsplasser for å redusere personbiltrafikkens vekst. I forslaget er det innført m aksimumskrav for bilparkering og minimumskravet er enten satt lavt eller tatt helt ut, avhengig av formål og sone. For vårt tiltak legges det opp til minimum 0,4 og maks 1,1 bilplasser pr 100m² BRA boligformål i byggesone 3.

Ny KPA er forventet vedtatt i løpet av 2024, og vi mener at et nytt boligbygg som godkjennes i tidsrommet mellom gammel og ny plan burde kunne vurderes på samme måte som bygg som blir godkjent når ny KPA er vedtatt. Det er en fordel at bygget da vil kunne bidra positivt til kommunens målsetting om å redusere vekst i personbilvekst.

Plansaker
I nylig vedtatte reguleringsplaner for boligbygging i ytra sone ser vi at krav til parkering er redusert, eksempelvis:

- *R20170034 -Leangen Travbane- Har krav til 0,5, – 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA boligformål/boenhet. Vedtatt 05.12.2019*
- *R20180051 -Harald Torps veg på Tiller/Tonstad – Har krav til 0,8, – 1,0 p-plasser pr. 70 m² BRA boligformål/boenhet. Vedtatt 11.03.2021*
- *R201000073 -Peder Myhres veg 2- Har krav til min. 0,5 og maks 1,0 p-plasser pr. 70 m² BRA boligformål/boenhet.*

Samlet mener vi at dette viser at det faktiske behovet for parkeringsplass er lavere enn gjeldende regulert parkeringsdekning legger opp til. Det synes hverken å være samfunnsøkonomisk eller miljømessig hensiktsmessig at det bygges p-plasser som det ikke er behov for og som ikke vil bli benyttet.



Gang- og sykkeltilbud
Under vises et utklipp sykkelkart for Trondheim hentet på Miljøpakkens hjemmeside. I område markert med oransje sirkel ligger Angelltrøa gård, og som det vises av kartet ligger det nye boligprosjektet i et knutepunkt for sykkelveger, og det er mulig å nå resten av byen via sykkel.

Kollektivtrafikk
Angelltrøa har god kollektivdekning og via busslinje10 når du direkte kollektivknutepunkt på Strindheim. Linje 10 har hyppige avganger og i rushtiden morgen og ettermiddag går det buss hvert tiende minutt.

Villparkering/ gateparkering
Ved en reduksjon av antall parkeringsplasser vil det kunne resultere i villparkering i nærområdet og en ulempe. For å regulere dette er det i Angelltrøvegen satt opp parkering forbudt skilt, og det er kun lov å parkere på anviste plasser. Vi tror at parkeringsmyndighet vil håndheve eventuelle brudd på parkeringsbestemmelser på vanlig måte, og at faren for utbredt villparkering er liten. Samtidig forutsetter vi at besøkende vil benytte seg av gjesteparkering som vil bli etablert iht. reguleringsplanen.

Miljøhensyn
Produksjon av sement skaper CO2-utslipp. Det forskes i dag på hvordan gjøre betongproduksjonen helt klimanøytral over tid. Vi ser på Kontrollrådet hjemmeside at betongbransjen har fokus på nye materialer og gjenbruk, og å få ned energiforbruket, og ved bruk av konvensjonelle klinker ønsker bransjen å forbedre produksjonen av betong. Vi ser at ved å bygge en mindre p-kjeller vil prosjektet kunne minske forbruk av betong og på det viset bidra til mindre CO2-utslipp og minsk byggets totale miljøavtrykk.

Sentral plassering
Statistisk viser det seg at mer enn 35 prosent av all registrert kjøring skjer mellom klokken 14.00 og 18.00, og at det er kjøring hjem fra jobb, og kjøring til nærbutikk og fritidsaktiviteter som står for det meste av bilbruken på ettermiddagen. (tall fra Innovasjonslab Fremtind). Andel av all reising som skjer i personbil er pr. 2020 på hele 81,7%, og reiser med kollektivtransport som andel av alle reiser er 8,5%. (tall fra Statistisk sentralbyrå)

Når vi ser på avstand fra Angelltrøa Hovedgård til dagligvarebutikk, legesenter, skoler, barnehage og idrettslag, så ser vi at det er i en slik avstand at det er fult mulig å enten bruke buss, sykle eller gå til alle disse stedene. Det betyr at det er et stort potensial for å senke bilbruken, og et virkemiddel er at det er færre tilgjengelige parkeringsplasser.

Trondheim kommune sitt nullvekstmål
Bystyret behandlet 14.des 2023 sak om løsning for Brundalsforbindelsen. I kommunedirektørens forslag til innstilling skriver de i redegjørelsen at ferske tall for Miljøpakkeområdet viser at vi ikke er i rute til å nå nullvekstmålet. De skriver også at Bystyret har vedtatt flere målsettinger spesielt relevant for dette prosjektet: «Trondheimsløftets mål om et grønnere og mer sirkulært samfunn, målet om 20% reduksjon i personbiltrafikk fram mot 2030 som er forankret i Mobilitetsstrategien, nullvekstmålet og de lokale målene i Miljøpakken, og mål i Trondheim kommunens klimaplan om 85% reduksjon i klimagassutslipp fra transport og 80% reduksjon i klimagassutslipp fra anlegg.»

De neste årene er det forvente økt befolkningsvekst som følge av økt boligutbygging i området, det er også behov for flere boliger i Trondheim. I behandling av løsning for Brundalsforbindelsen vedtok Bystyret 14.12.23 at:

> 3.Det skal gjøres en helhetlig vurdering av hvordan man kan redusere bruk av privatbil i hele området/bydelen. Parallelt med detaljreguleringprosessen skal man se på kjøremønster i hele området, og hvordan man aktivt kan bruke kjøremønster for å øke attraktiviteten for gående, syklende og kollektivreisende.

Fra PS 235/2023 Brundalsforbindelsen valg av løsning

Bystyrets vedtak underbygger at det er behov for flere tiltak for å redusere bruk av privatbil i området, og for at Trondheim skal kunne nå de miljømessige målene som er satt. Samtidig underbygger vedtaket det vi skrev tidligere at krav til parkering for boligprosjektet på Angelltrøa hovedgård burde være likt det som mest sannsynlig blir vedtatt i ny KPA: minimum 0,5 og maks 1,1 bilplasser pr 100m² BRA boligformål.

Intensjonen bak bestemmelsen
Intensjonen bak bestemmelsen er å sikre beboere og besøkende tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Siden reguleringsplanen ble vedtatt ser vi at det faktiske behovet for parkeringsplasser og synet på hva som er tilstrekkelig antall parkeringsplasser har endret seg.

Med bakgrunn i ovenstående ber vi om dispensasjon fra deler av bestemmelse §3.1.1 Parkering. Vi mener fordelen ved at det gis dispensasjon er klart større enn ulempen og at intensjonen i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Byggesakskontorets vurdering
Målsettingen med parkeringskravene er primært å forhindre uønsket trafikkøkning som følge av for mange og for lett tilgjengelige parkeringsplasser. Det er også viktig å sørge for at parkeringsplasser på bakken ikke tar opp areal for framtidig utbygging. Tilstrekkelig boligparkering på egen grunn er viktig for å unngå uønsket parkering på offentlig areal.
I KPA 2022-2034 er minimumskravet for bilparkering ved oppføring av nye boliger antydet redusert for de fleste byggesonene, mens det for sentrumsformålet i Midtbyen er tatt ut. Formålet med å senke minimumskravet er at det skal være større frihet til å begrense antall parkeringsplasser ved nye planer og byggetiltak, slik at mer areal kan brukes til andre formål og at bilholdet i kommunen over tid reduseres. Maksimumsantallet er også redusert i tråd med ønsket om en strengere parkeringspolitikk. Etter byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

Det er en fordel å bygge mindre kjeller og på denne måten bidra til mindre CO2-utslipp samt

minske bygningens totale miljøavtrykk. Nye reguleringsplaner i tilsvarende områder, og ny kommuneplanens arealdel legger opp til et vesentlig lavere minimumskrav for bilparkeringsplasser enn denne reguleringsplanen. Hovedgrep i den nye kommuneplanens arealdel er å legge til rette for at flere kan ta buss, sykle eller gå i stedet for å kjøre bil, og det er generelt en strengere parkeringspolitikk i forslag til ny plan.



Figur 6 Parkeringsplan

Fordel med dispensasjonen er videre at den er mer i tråd med nullvektsmålet, å unngå økning i personbiltrafikken. Sykkelparkeringsplasser er i henhold til bestemmelsene, og det anlegges 133 sykkelparkeringsplasser i kjelleren. Det synes hverken å være samfunnsøkonomisk eller miljømessig hensiktsmessig at det bygges parkeringsplasser for bil, som det ikke er behov for og som ikke vil bli benyttet. Ulempene med å gi dispensasjon er at det kan resultere i villparkering i nærområdet dersom det ikke er tilstrekkelig parkeringsplasser for beboerne, besøkende o.l. på eiendommen. En reduksjon i antall parkeringsplasser kan også medføre økt bruk av buss, sykkel og andre fremkomstmiddel også for besøkende. Antallet parkeringsplasser vurderes som tilstrekkelig ettersom det er i tråd med forslag til ny kommuneplanens arealdel samt med en parkeringsdekning tilsvarende nyregulerte områder. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 3.1.1 parkering i reguleringsplan.

Vurdering/konklusjon
Det er vurder tre dispensasjoner fra reguleringsplan, og vi finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Det settes vilkår ved dispensasjon fra plassering av renovasjonsanlegg.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

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

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- De deler av formål renovasjon som ikke benyttes til renovasjon skal opparbeides i sammenheng med tilliggende grønnstruktur.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten jf. § 8.5.
- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500 jf. § 8.6.
- Vann og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune jf. § 8.7
- Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen jf § 8.8
- Teknisk godkjent plan for utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen jf. § 8.9
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting jf § 8.10.
- Oppdaterte detaljerte fasadetegninger til relevant søknad om igangsettingstillatelse, som viser at dere viderefører intensjonen for fasadeuttrykk fra rammesøknad, med tilhørende material- og fargevalg

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-2 Boligbygg med mer enn 4 boenheter
§ 3-7-9 Riving av tiltak
§ 3-11 Dispensasjon - 3 stk.

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

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningene tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

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 til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-24/80780	27.06.2024

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20200012
Arkivsak:20/158

Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.01.2022
Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 23.06.2020, senest endret 17.01.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (B1 – B3)
- Uteoppholdsareal (f_U)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1 og f_AVT2)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG og f_AVG)
- Parkering (f_P1 og P2)

GRØNNSTRUKTUR
- Blå/grønnstruktur (f_BG1 og f_BG2)

HENSYNSSONER
- Sikringssone, frisikt H140

BESTEMMELSEOMRÅDER
- #1 Parkeringskjeller

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Fellesbestemmelser

3.1.1. Parkering

Det skal være 1,0 bilplasser og 3 sykkelplasser pr. boenhet eller for hver 70 m² BRA bolig. Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 50% av sykkelplassene skal være i kjeller. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for transportsykler.

3.1.2. Atkomst
Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.
Atkomst til parkeringskjeller skal være fra kjøreveg f_KV1 på plankartet.

3.1.3. Uteoppholdsareal
Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uterom skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3.1.4. Terrengbearbeiding
Støttemurer med rekkverk tillates etablert innenfor og utenfor byggegrenser. Støttemurer utenfor byggegrenser skal ha maksimal utstrekning som angitt på plankartet. Ved byggesøknader kan plassering av støttemurer justeres med inntil 1 meter i utomhusplan, men støttemurer kan ikke gis større utstrekning enn angitt på plankartet.

3.1.5. Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
- Boenheter mot gul støysone (Lden 55 - 65 dB) skal ha en stille side (< Lden 55 dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.
- Alle leiligheter innenfor B1 skal ha minimum ett soverom med luftevindu mot stille side.
- Alle leiligheter innenfor B2 og B3 skal ha oppholdsrom med luftevindu mot stille side.
- Balkonger som uten tiltak er støyutsatt med > 55 L_{den}, må ha tette balkongrekkverk med minimum høyde 1,2 meter. Overliggende balkong/ tak må ha heldekkende lydabsorberende underside.

3.2. Boligbebyggelse (B1 – B3)

3.2.1. Grad av utnytting
Samlet bruksareal innenfor felt B1, B2 og B3 skal ikke overstige 3.300 m² BRA.
Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes.

Det skal være minimum 16 og maksimum 44 boliger innenfor planområdet.

3.2.2. Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

I felt B1 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i vest.
I felt B2 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.
I felt B3 tillates balkonger trukket inntil 1,8 m utover byggegrense i sør.

Balkonger må være plassert innenfor felt for boligformål og skal løses delvis i bygningskroppen.

3.2.3. Byggehøyde
I felt B1 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +120,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

I felt B2 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +122,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

I felt B3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige kotehøyde +121,5 og takvinkel skal være minimum 24 grader.

Trapperom og heisrom tillates å gå over gesimshøyde, men ikke over maksimale mønehøyder.

3.2.4. Utforming
Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk, som hensyntar bebyggelsen på Angelltrøa gård. Alle fasader skal ha ensartet materialbruk, med stående trepanel eller tegl som hovedmateriale.

Bygningene fargesettes med tradisjonelle jordfarger. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak, og byantikvaren skal høres i byggesaken.

Det tillates ikke svalganger mot Angelltrøvegen. Det skal være maksimalt tre leiligheter å passere på svalgang fra trapp og til inngang bolig.

3.3. Uteoppholdsareal (f_U)
Uteoppholdsareal, felt f_U, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides iht. utomhusplan.

3.4. Renovasjonsanlegg (f_R)
Renovasjonsanlegg, felt f_R skal være felles for boligene i felt B1, B2, B3. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.
Renovasjonsanlegget skal ha nedgravde renovasjonsløsninger med tre fraksjoner.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Fellesbestemmelser
Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

4.2. Kjøreveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)
Kjøreveg, felt o_KV, skal være offentlig

Kjøreveg, felt f_KV1, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

Kjøreveg, felt f_KV2, skal være felles for gnr/bnr 50/1 og boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.
Det skal opparbeides oppstillingsplass for renovasjonsbil innen felt f_KV2.
Eksisterende låve på Angelltrøvegen 11 skal sikres atkomst via felt f_KV2.

4.3. Fortau (o_F)
Fortau, felt o_F, skal være offentlig.

4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1 og f_AVT2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_AVT1, skal være felles for gnr/bnr. 50/1 og boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.
Eksisterende låve på Angelltrøvegen 11 skal sikres atkomst via felt f_AVT.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_AVT2, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.5. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)
Annen veggrunn – grøntareal, felt o_AVG, skal være offentlig og skal opparbeides som angitt på plankartet.

Annen veggrunn – grøntareal, felt f_AVG, skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og skal opparbeides som angitt på plankartet.

4.6. Parkering (f_P1 og P2)
Felt f_P1 skal være felles for boligene i felt B1, B2 og B3 og opparbeides som angitt på plankartet.

Felt P2 skal være parkering for gnr/bnr 50/1. Det kan opparbeides inntil seks bilplasser innenfor felt P2.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1. Blå/grønnstruktur (f_BG)
Felt f_BG1 er felles for boligene i felt B1 og felt f_BG2 er felles for eksisterende gårdsbygg på eiendommen gnr/bnr 50/1.

Det skal plantes trær innenfor formålene.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

6.1. Sikringssone, Frisikt (H140)
Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER

7.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller
Kjeller/sokkel med bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom mv. tillates etablert innen bestemmelsesområde # 1 som angitt på plankartet.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1. Skolekapasitet
Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2. Oppgradering av nettstasjon
Med søknad om tiltak skal det følge utredning av effektbehov for bebyggelsen.

Utredningen skal inneholde avklaring med netteier om effektbehovet utløser behov for oppgradering av nærliggende, eksisterende nettstasjon.

8.3. Støy
Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

8.4. Geoteknikk
Ved søknad om rammetillatelse skal det følge geoteknisk notat.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.5. Miljøteknikk
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.6. Uteoppholdsareal
Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

8.7. Vann og avløp
Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

8.8. Avfallsløsning
Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

8.9. Offentlige samferdselsanlegg
Teknisk godkjent plan for utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen.

8.10. Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert

før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1. Støy

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

9.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.3. Renovasjon

Renovasjonsanlegg iht. teknisk godkjent plan skal være etablert før ferdigattest for boliger kan gis.

9.4. Fortau

Offentlig fortau, felt o_F, skal være utbedret og ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

9.6 Grønt

Områdets grønne karakter mot Angelltrøvegen skal opprettholdes ved at det etableres beplantning mot offentlig veg for hvert byggefelt samt innenfor felt f_U.

Rita Ottervik

ANGELLTRØA HOVEDGÅRD SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	TOTALT	Boligseksjoner	1) Næringsseksjon parkering
Startkapital (år 1)	**440.000**	440.000	
Driftskostnader	**861.079**	751.380	109.699
Abonnement kabel tv og internett	**211.200**	211.200	
Fjernvarme	**441.216**	419.155	22.061
Sum inntekter	**1.953.495**	**1.821.735**	**131.760**

KOSTNADER	TOTALT	Boligseksjoner	Næringsseksjon Parkering	Fordeling mellom bolig og næring
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	**34.230**	34.230		1
Forretningsførerhonorar	**66.000**	66.000		1
Regnskapsførsel parkeringskjeller	**12.500**		12.500	2
Revisjonshonorar	**10.000**	10.000		1
Energiservice/avregningsregnskap fjernvarme	**79.200**	79.200		1
Administrasjon, møter, bankomkostninger og eksterne tjenester	**5.000**	5.000		1
Abonnement kabel tv og internett	**211.200**	211.200		1
Forsikring	**110.000**	93.450	16.550	5
Energikostnader fellesarealer	**40.000**	36.000	4.000	3
Fjernvarme	**441.216**	419.155	22.061	4
Renhold innvendige fellesarealer	**97.500**	97.500		1
Matteleie	**-**	-		1
Renhold p-dekke	**25.000**		25.000	2
Skjøtsel utvendige fellesareale	**50.000**	50.000		1
Snørydding/strøing	**50.000**	50.000		1
Driftsoppfølging (avlesing sprinkler, skifte lysartikler m.m.)	**-**	-		1
Service og drift kjøreport	**20.000**		20.000	2
Serviceavtale pumper og aerotempere	**20.000**		20.000	2
Serviceavtale heis inkl. NHK	**75.000**	75.000		1
Serviceavtale dørautomatikk	**25.000**	25.000		1
Serviceavtale ventilasjon	**25.000**	22.500	2.500	3
Serviceavtale varmeanlegg og sprinkleranlegg	**30.000**	27.000	3.000	3
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	**25.000**	22.500	2.500	3
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	**20.000**	18.000	2.000	3
Avsetning fremtidig vedlikehold	**40.000**	40.000		1
Sum kostnader	**1.511.846**	**1.381.735**	**130.111**	
RESULTAT	**441.649**	440.000	1.649	

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht. prisutvikling.

1) Parkeringsplasser i parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon. Det etableres et tingsrettslig sameie i næringsseksjonen som ivaretar sameiernes rettigheter og plikter. **Angelltrøa Hovedgård Parkeringskjeller Realsameie** driftes av **Angelltrøa Hovedgård Sameie**.
Kostnad pr. p-plass og transportsykkelplass tilfaller de seksjoner som har sameieandel i realsameiet.
Estimert kostnad for sameieandel til parkeringsplass (2 andeler pr. plass) utgjør kr. 360,- pr. mnd/plass.
Estimert kostnad for sameieandel til transportsykkelplass (1 andel pr. plass) utgjør kr. 180,- pr. mnd/plass.

Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt er ikke inntatt i budsjettet da det forutsettes at dette faktureres direkte til seksjonseierne.

Fordelingsnøkler mellom bolig og næring:
1 Bolig
2 Næring
3 90% bolig/10% næring
4 95% bolig/5% næring
5 Eierbrøk

Fordelte felleskostnader for boligseksjonene, fordeles iht eierbrøk for disse.

Utarbeidet 15.08.2024
Endret 04.09.2024

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

ANGELLTRØA HOVEDGÅRD SAMEIE

							Oppdateres ved fordeling av p-plasser og transportsykkelplasser		
Seksjon	**Leilighet**	**Etg.**	**Eierbrøk**	**Driftskostnader**	**Abonnement kabel tv og internett**	**Fjernvarme**	**Felleskostnad Realsameie Parkeringskjeller (p-plass)**	**Felleskostnad Realsameie Parkeringskjeller (transportsykkel-plass)**	**Sum felleskostnader**
1	C104	1	64	1.540	400	859			**2.798**
2	C103	1	34	818	400	456			**1.674**
3	C102	1	34	818	400	456			**1.674**
4	C101	1	44	1.058	400	590			**2.049**
5	B105	1	75	1.804	400	1.006			**3.211**
6	B104	1	50	1.203	400	671			**2.274**
7	B103	1	54	1.299	400	725			**2.424**
8	B102	1	43	1.034	400	577			**2.011**
9	B101	1	85	2.045	400	1.141			**3.585**
10	A106	1	85	2.045	400	1.141			**3.585**
11	A105	1	58	1.395	400	778			**2.573**
12	A104	1	68	1.636	400	912			**2.948**
13	A103	1	47	1.131	400	631			**2.161**
14	A102	1	44	1.058	400	590			**2.049**
15	A101	1	76	1.828	400	1.020			**3.248**
16	C204	2	64	1.540	400	859			**2.798**
17	C203	2	34	818	400	456			**1.674**
18	C202	2	34	818	400	456			**1.674**
19	C201	2	53	1.275	400	711			**2.386**
20	B205	2	75	1.804	400	1.006			**3.211**
21	B204	2	50	1.203	400	671			**2.274**
22	B203	2	54	1.299	400	725			**2.424**
23	B202	2	43	1.034	400	577			**2.011**
24	B201	2	85	2.045	400	1.141			**3.585**
25	A206	2	85	2.045	400	1.141			**3.585**
26	A205	2	58	1.395	400	778			**2.573**
27	A204	2	68	1.636	400	912			**2.948**
28	A203	2	47	1.131	400	631			**2.161**
29	A202	2	44	1.058	400	590			**2.049**
30	A201	2	76	1.828	400	1.020			**3.248**
31	C303	3	64	1.540	400	859			**2.798**
32	C302	3	34	818	400	456			**1.674**
33	C301	3	89	2.141	400	1.194			**3.735**
34	B305	3	75	1.804	400	1.006			**3.211**
35	B304	3	50	1.203	400	671			**2.274**
36	B303	3	54	1.299	400	725			**2.424**
37	B302	3	43	1.034	400	577			**2.011**
38	B301	3	85	2.045	400	1.141			**3.585**
39	A306	3	85	2.045	400	1.141			**3.585**
40	A305	3	58	1.395	400	778			**2.573**
41	A304	3	68	1.636	400	912			**2.948**
42	A303	3	47	1.131	400	631			**2.161**
43	A302	3	44	1.058	400	590			**2.049**
44	A301	3	76	1.828	400	1.020			**3.248**

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

ANGELLTRØA HOVEDGÅRD SAMEIE

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Angelltrøa Hovedgård Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 45 eierseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. xxx i Trondheim kommune. Seksjonene 1-44 er seksjonert til boligformål mens seksjonen 45 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING OG BODER

Parkering
Biloppstillingsplasser og transportsykkelplasser på kjellerplan ligger i næringsseksjon 45.
Parkeringsseksjonen etableres som et tingsrettslig sameie; **Angelltrøa Hovedgård Parkeringskjeller Realsameie**.

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass og/eller transportsykkelplass, får sikret rettigheten ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i realsameiet.
Sameiet har egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter ved disponering av sameieandeler.

Realsameiet driftes av Angelltrøa Hovedgård Sameie. Det skal føres et underregnskap for kostnader og inntekter knyttet til driften. Kostnader forbundet med underregnskap skal i sin helhet legges til realsameiet.

Boder
Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. **vedlagte bruksrettsplan**. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Installasjon av varmepumpe skal på forhånd varsles skriftlig til styret. Installasjonen skal skje etter en samlet plan, utarbeidet av styret, som tar hensyn til plassering, utførelse og tekniske krav. Varmepumpen skal tilpasses fasaden og ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere med tanke på støy og vibrasjoner. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og drift.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonene.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter følgende bestemmelser og kun av avgitte stemmer:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene med en stemme pr. boligseksjon
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter eierbrøk.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom boligseksjoner og næringsseksjonen.
Kostnader som fordeles med 10% til næring og 90% til bolig er bl.a. energikostnader, serviceavtale ventilasjon, serviceavtale sprinkleranlegg og varmeanlegg/sanitær, serviceavtale brannalarm og nød-/ledelys, driftsmateriell.
Kostnader til fjernvarme fordeles med 5% til næring og 95% til bolig.
Kostnader til forsikring fordeles etter eierbrøk.
Kostnader til regnskapsførsel for underregnskap, renhold av dekke til parkeringsplasser, service og drift av kjøreport, service av pumper og aerotempere tilfaller næringsseksjonen i sin helhet.

Inngår sameiet kollektiv avtale på abonnement tv/internett, skal kostnaden fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme i bruksenhetene inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som kan avregnes iht. avtalt periode.
Dersom det installeres individuelle målere for hver bruksenhet, vil avregning skje etter målt forbruk.

Fordelte/utskilte driftskostnader for boligseksjonene fordeles etter eierbrøk for disse med unntak av evt. kollektiv avtale for tv/internett jfr. avsnitt 3.
Fordelte/utskilte driftskostnader for næringsseksjonen fordeles mellom sameierne i Angelltrøa Hovedgård Parkeringskjeller Realsameie.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om endringer i organiseringen. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

ANGELLTRØA HOVEDGÅRD PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Angelltrøa Hovedgård Parkeringskjeller Realsameie.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er:
Seksjon 45 i gnr 50 bnr xxx i Trondheim kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:
En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en transportsykkelplass tilsvarer 1 andel.

Eierandelen til parkeringsplass og transportsykkelplass blir tinglyst mot tilknyttet matrikkelenhet (eierseksjon). Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen.
Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Sameierne er seksjonseiere i eiendomen **gnr 50 bnr xxx i Trondheim kommune** (tilknyttede sameieandeler fremgår av vedlagte bruksrettsplan) samt Puls Eiendom AS org. 985 005 214 (på vegne av usolgte sameieandeler).

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i parkeringsseksjonen.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.
Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Parkeringsplass overtas samtidig med tilknyttet matrikkelenhet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og plasser for transportsykler med nummerering.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av realandelene uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameieandel kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet matrikkelenhet, ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere i eiendommen gnr 50 bnr xxx Angelltrøa

Hovedgård Sameie.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass og transportsykkelplass i parkeringskjeller kan leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i eiendommen gnr 50 bnr xx Angelltrøa Hovedgård Sameie.
Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler.
Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plasser), kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.
Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Medlemmene skal fortrinnsvis utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Styret skal blant annet:
- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og føre kontroll med økonomien
- inngå avtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk jfr. pkt. 2.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.
Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:
- forsikring
- energikostnader
- regnskapsførsel
- kostnader forbundet med drift og vedlikehold av porter

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Sameiet driftes av Angelltrøa Hovedgård Sameie, org.nr. xxx xxx xxx, som sørger for at det føres et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter

og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av Sameiet.

9 ORDENSREGLER

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Puls Eiendom AS org. 985 005 214, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil tilknyttet eierseksjonssameie er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Puls Eiendom AS. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt førstehjemslån. Priseks. pr. 12. juli 2026:
Nom. Rente 5,14 %. Eff. rente 5,34 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.580.004. Totalt kr 3.580.004.
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Angelltrøa hovedgård

Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr 500 000,- ☐ Ja ☐ Nei

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende Parkerbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dg. etter signert kjøpekontrakt.

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Ellen Johansen Nordskag
Eiendomsmegler
Tlf: 957 31 844
ellen.nordskag@em1.no



Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
Tlf: 916 65 104
katrine.borren@em1.no



Nermin Lizde
Leder Nybygg
Tlf: 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

angelltroahovedgard.no

PULS eiendom

EiendomsMegler 1