




Saupstad
torg

Hus B & C

♥ PROSPEKT



saupstadorg.no

R | RETT HJEM

EiendomsMegler **1**

Innhold

Velkommen til Saupstad Torg	7
Fellesfunksjoner	16
Utomhusplan	27
Fordeler med nybygg	37
Leilighetstyper	41
Plantegninger HUS B	45
Etasjeplaner HUS B	56
Plantegninger HUS C	59
Etasjeplaner HUS C	76
Leveransebeskrivelse og romskjema	81
Kjøpsprosessen	87
Kjøpsbetingelser	89
Vedlegg	100
Budskjema	125



9 Snakk med oss om finansiering!



7 Velkommen til Saupstad



41 Leilighetstyper



45 Plantegninger

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

Prospektet er sist revidert: 09.10.2025

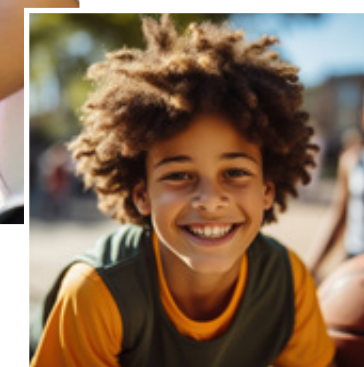


Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Torget.

Et levende, pulserende knutepunkt
som binder folk og bydel sammen.

Velkommen til Saupstad Torg!





260 nye boliger
og mange gode
servicetilbud i hjertet
av Saupstad.

Velkommen til Saupstad

På Saupstad Torg vil du få alt du trenger i umiddelbar nærhet! Og med metrobussen rett utenfor inngangen blir dette et av byens sentrale knutepunkter.

Det nye torget skal være et knutepunkt som er både levende og pulserende, og skal skape møteplasser både inne og ute. Her vil du få grønne takterrasser, uteservering i gågata og trivelige lekeplasser – alt du trenger for å skape et levende lokalsamfunn.

På Saupstad Torg bor du sentralt med alt i nærheten og bymarka som nærmeste nabo. Med Saupstads beste beliggenhet, gode servicetilbud og kvalitet fra øverste hylle vil du få muligheten til å finne din drømmeleilighet.

Mange av leilighetene på Saupstad Torg blir bygd på taket av det nye kjøpesenteret, som vil fungere som bydelssentrum for området. Som beboer her får du glede av et bredt spekter av fasiliteter. Prosjektet inkluderer blant annet en stor dagligvarebutikk, flere restauranter, frisør, apotek, treningssenter, kafé og mye mer.

Har du likevel behov for å reise til Trondheim sentrum, sørger gode buss- og togforbindelser for at du kjapt og enkelt kommer deg både dit – og hjem igjen.

Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



Ta bilde med
mobilen og les mer



Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

Vurderer du å kjøpe leilighet på Saupstad Torg, 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

Priseksempel:

Nom. rente 5,19 %. Eff. rente 5,39 %.
2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.600.668.
Totalt kr 3.600.668.



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.





Beliggenhet

Saupstad Torg er planlagt på stedet hvor du i dag finner Coop og en større parkeringsplass.

Prosjektet legger til rette for å bli et spennende knutepunkt med metrobuss, servicetilbud, treningssenter og grønne uterom i umiddelbar nærhet.



En bydel for fremtiden

Med flotte leiligheter, uteservering i gågaten og trivelige, grønne uterom er Saupstad Torg et godt sted for å møtes – og leve. Rett og slett Trondheims nye pulserende bydel.

Alt du trenger i umiddelbar nærhet

Saupstad Torg er praktisk utformet og har alt du behøver innen gangavstand.



Treningssenter

Med store vindusflater og moderne fasiliteter finner du treningssenter i kjelleren. Dørstokkmilen blir vanskeligere å skylde på når plasseringen er så sentral som her.



Bakeri og spisesteder

Saupstad Torg vil ha en trivelig gågate med uteservering. Plukk opp ferskt brød til frokosten fra bakeriet, bestill italiensk pizza fra et av spisestedene, eller ta med deg kaffekoppen og slå deg ned på en av torgets benker.



Dagligvare og apotek

Med både en stor dagligvarebutikk og et apotek lett tilgjengelig, blir hverdagen enklere og mer fleksibel. Dagligvarebutikken vil tilby et bredt utvalg av varer, noe som gjør det enkelt å være spontan når du skal lage mat, mens apoteket sikrer at du alltid har det du trenger innen helse og velvære.



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Gode, grønne fellesarealer

Saupstad Torg vil ha to større parkanlegg. Begge preges av grønn beplantning, benker og trivelige lekeområder. Med flere soner, er de tilrettelagt slik at både små og store kan utfolde seg.

Felleshagen i midten av byggene ligger skjermet til. Her kan du trygt slippe barna fri, samle storfamilien til en piknik eller bare slappe av med en god bok. Området er tilgjengelig for alle, men det føles likevel som en mer privat park.

Som beboer har du også tilgang til den felles, grønne takterrassen. Med en slående utsikt, er det et perfekt

sted for å samles på en vakker sommerdag for grilling og sosialt samvær for eksempel.

Om du er glad i naturen, er det kjekt å vite at Bymarka er like utenfor døren. Enten du er glad i sopptur om høsten eller skitur på vinteren, så byr skogen på store friluftsopplevelser med sin umiddelbare nærhet.



Sentralt knutepunkt

Bynært med Metrobussen
På Saupstad Torg bor du nært både by og skog. Med et fantastisk kollektivtilbud rett utenfor døren får du det beste fra to verdener og kan enkelt komme deg ut.

Saupstad vil bygges ut som et av byens sentrale knutepunkter, med hyppige avganger for Metrobussen. På kun 19 minutter er du i sentrum. Varelevering er lagt under tak og skaper trygge, bilfrie soner. Med mindre trafikk på gateplan, er området tilrettelagt for myke trafikanter.

Som beboer på Saupstad torg har du også tilgang til borettslagets elsykkel-park, og kan bruke sykkelen for å komme deg rundt i nærområdet.



Buss 200 m
Saupstadsenteret



Tog 2,6 km
Heimdal stasjon



Knutepunkt 2,6 km
Tonstadkrysset



Heimdal sentrum 6 min



♥ Fellesfunksjoner til glede for mange

På Saupstad Torg får du mer enn et hjem – du får fleksible og praktiske fellesfunksjoner som gjør hverdagen enklere og sosiale øyeblikk mer minneverdige!

Når prosjektet står ferdig vil vi tilby et eksklusivt gjesterom som beboere kan booke for gjester, slik at venner og familie alltid har et komfortabelt sted å overnatte. I tillegg kan du leie vårt moderne selskapslokale til bursdager, feiringer eller møter, helt uten å måtte forlate området. Disse fasilitetene gjør det enklere å invitere til hyggelige stunder, samtidig som de styrker fellesskapet blant beboerne – perfekt for deg som ønsker både komfort og sosialt liv i hverdagen.

Se mer på de neste sidene >

Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



Bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Fellesrom for store og små anledninger

Det lyse og trivelige fellesrommet skal være et samlingspunkt i prosjektet.

Her finner du kjøkkenfasiliteter, oppdeckingsmuligheter og komfortable sofagrunder som gjør det enkelt å arrangere alt fra konfirmasjon og bursdagsfeiring til små, sosiale sammenkomster.

Lokalet kan reserveres av beboerne gjennom styret, og er tilgjengelig for både private arrangementer og felles møter. Det er også her generalforsamlinger og møter i borettslaget vil finne sted – et rom som både samler nabolaget og styrker fellesskapet.



Fellesrommet vil ligge i Hus E.

Komfortabel plass til gjester

Venter du gjester? Du trenger ikke å bekymre deg for plass – prosjektets eget gjesterom gir en enkel og komfortabel løsning.

Gjesteleiligheten blir en lys og trivelig 1-roms, med dobbelseng, sittegruppe, eget bad og alt som trengs for et hyggelig opphold.

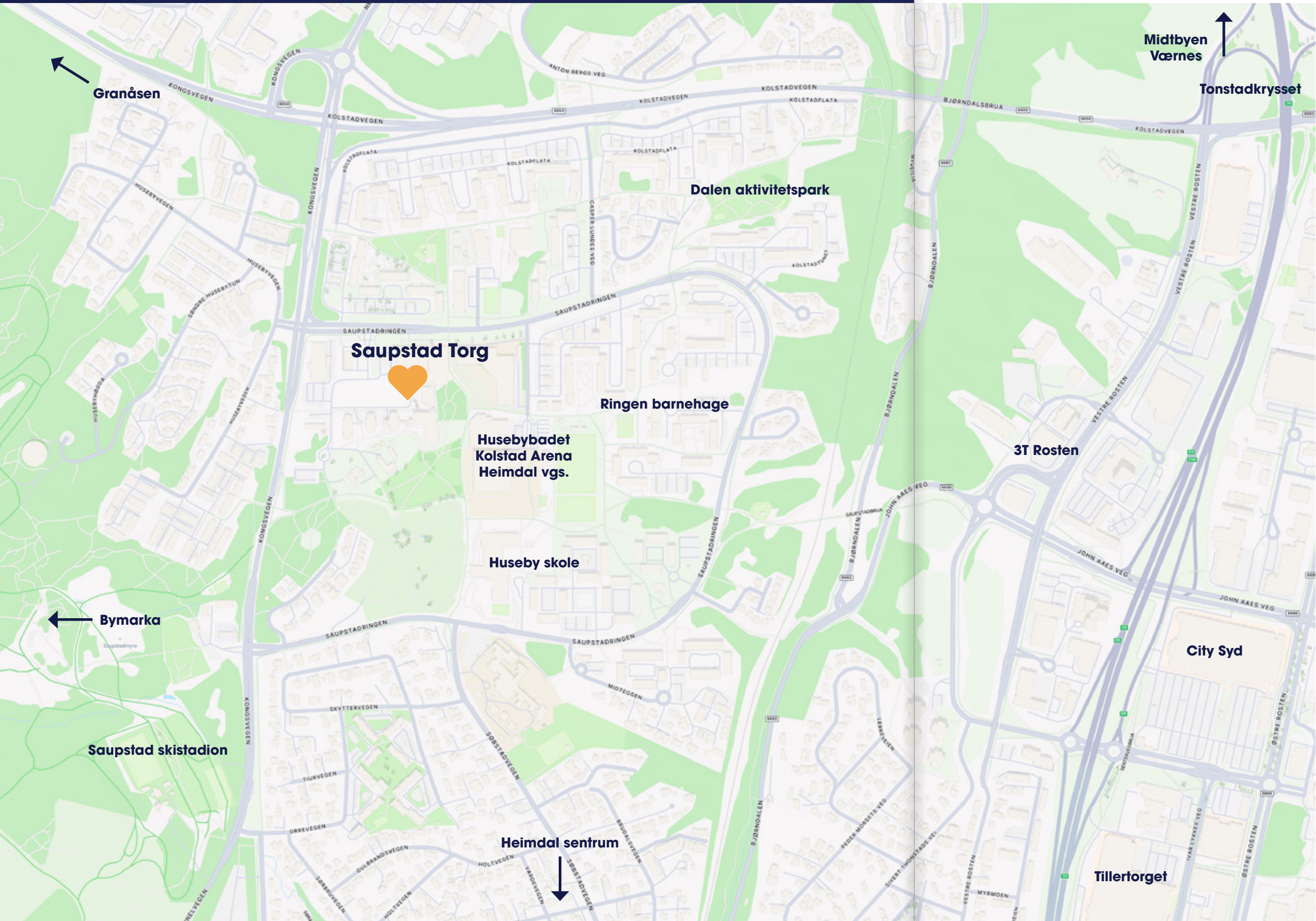
Gjesterommet kan enkelt bookes gjennom styret når du får overnattingsbesøk, og gjør det mulig å ta imot gjester med både fleksibilitet og gjestfrihet – uten at du må gjøre om din egen stue til gjesterom.

Her kan venner og familie bo rett i nærheten – med god komfort og privatliv for både deg og dem.



Gjesterommet vil ligge i 2. etg på Hus A.





Nabolagsprofil

Transport				
	Saupstadsenteret	0 km		
	Heimdal stasjon	2,6km	7 min	
	Trondheim S	10,6km	19 min	
	Trondheim Værnes	10,6km	35 min	

Varer / Tjenester				
	Coop	0 km		
	Apotek	0 km		
	Rema 1000 Saupstad	250 km	3 min	
	Heimdal sentrum	2,6 km	7 min	
	City Syd	3,7 km	7 min	

Sport				
	Treningssentrer	0 km		
	Husebybadet	0,4 km	5 min	
	Kolstad Arena	0,4 km	6 min	
	Huseby kunstgrassbane	0,4 km	6 min	
	Saupstad skistadion	1,1 km	14 min	

Historie

Saupstad-Kolstad i Trondheim har utviklet seg fra historisk jordbruksland til et moderne boligområde med omfattende utbygging siden 1960-tallet. De siste årene har områdesatsing forbedret både infrastruktur og livskvalitet, noe som førte til nominasjonen som et av Norges mest attraktive steder i 2021.

Mange boligområder i Trondheim er bygget på jordbruksland, Saupstad-Kolstad er intet unntak. Saupstad som navn ser man først nevnt rundt 1530-tallet. På denne tiden tilhørte det som het Saupstad gård erkebiskopen. Fra 1940-tallet tilhørte den dyrkede marka og noen mindre skogsområder gårdene Søbstad Nordre og Søbstad Søndre. Dette var utgangspunktet når man begynte å bygge de første eneboligene langs Søbstadvegen med spredning nedover fra Heimdal.

Saupstad-Kolstad er en av bydelene som har hatt den største samlede boligutbyggingen i Trondheim siden slutten av 1960-tallet. På folkemunne har området fått navnet «Kvitby'n» på grunn av bebyggelsens karakteristiske hvite eksteriør, som synes godt på avstand. Utbyggingen ble gjort med tydelig struktur og klare prinsipper om livsløp. Samtidig besto utbyggingen av offentlige utbygginger som skoler, barnehager, idrettsanlegg, svømmehaller og friområder.

Et av karakteristikkene med Saupstad-Kolstad er at biltrafikken er lagt utenfor og Saupstadringen fungerer som en ringveg og tilkomstvei for hele bydelsområdet.

I de 10 siste åra har det vært en omfattende områdesatsning i området rundt Saupstad-Kolstad. Det er blitt bygget flere nye skoler som f.eks. Heimdal videregående skole, Huseby barneskole (slått sammen av Kolstad skole og Saupstad skole) og ny ungdomsskole (Huseby ungdomsskole). I tillegg har det i forbindelse med den nye videregående skolen blitt opprettet en ny flerbrukshall, Kolstad Arena. Her spiller både Byåsen Elite og Kolstad Elite sine hjemmekamper.

Infrastrukturen har også fått en oppgradering de siste årene, spesielt i forbindelse med innføring og utbygging av Metrobussen i Trondheim. Rundt omkring på Saupstad-Kolstad så finnes det i alt 4 busstopp for Metrobussen linje 2. Det ene stoppet er rett utenfor døra på Saupstad Torg.

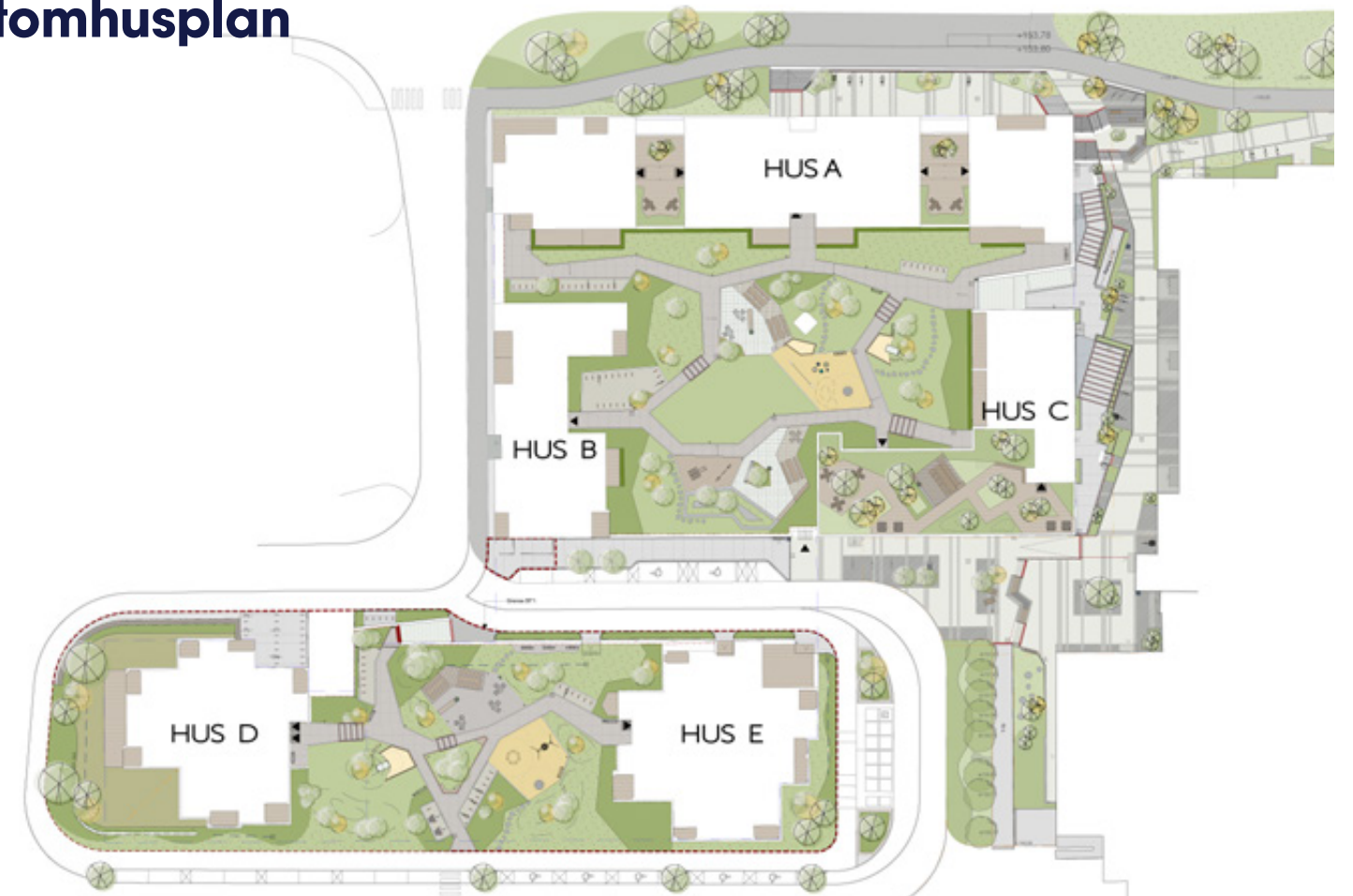
De siste års områdesatsning har blitt lagt merke til og i 2021 ble Saupstad-Kolstad utnevnt som en av tre finalister til prisen for Norges mest attraktive sted. En av grunnene til nominasjonen var at juryen var imponert over de humane og bærekraftige verdiene som ligger til grunn for utviklingen i bydelen.



Fremtidens Saupstad Torg



Utomhusplan



Utbygger **Rett Hjem Bolig**

Rett Hjem Bolig er først og fremst en utvikler av boligprosjekter i Midt-Norge, innslagsvis med en næringsdel i tilknytning til boligene. Vi har et internt arkitektkontor og vårt fokus på kvalitet og utforming av gode planløsninger gjør at vi stolt kan si at vi utvikler boliger folk har lyst til å bo i. Rett Hjem Bolig oppført over 200 leiligheter de siste tre årene og har som målsetting å bygge mellom 50 og 100 nye boliger i året fremover. Gjennom tilknyttede selskaper har vi også, justert for eierandel, 7 000 m² næringsareal, fullt utleid til statlige eller kommunale aktører.

I Selskapet sitter vi alle tett på beslutningene. Vi kjennetegnes av at vi alle har et høyt engasjement for selskapet, og er tilgjengelig og fleksibel rundt oppgaver som dukker opp.

Arkitekt **Rett Hjem Arkitekter**

Rett Hjem Arkitekter ble etablert i Trondheim i 2012 og har i dag 16 ansatte. Siden oppstart har selskapet vært involvert i ca. 70 ulike bolig-, kontor- og hotellprosjekter i hele Norge fra Sandnes i sør til Hammerfest i nord.

Nye Saupstad Torg

Saupstad sentrum er ett av de lokale bydelssentra i Trondheim som ble bygget ut fra midten av 1970-tallet.

Målet med dette prosjektet er å øke livskvaliteten i området gjennom en organisering av volumene og funksjonene som skaper gode byrom. Nå skal det etableres et nytt torg sammen med fem bygninger, et nærsenter, gatetun og en grønn takhage. Til sammen er det ca 250 nye leiligheter og mer enn 6 000 m² nærsenter i første etasje med blant annet matbutikk, treningssenter, café og restaurant.

Et nytt knutepunkt skal utvikles og det blir tilrettelagt for fotgjengere, så vel som syklist og bilister. Hovedgaten gir god plass til gående og har åpne og utadvendte butikkfasader. Det skal brukes funksjonelle gatemøbler og trær for å berike det offentlige og urbane rom. Denne naturlige brukbarheten og tilgjengeligheten bidrar til å gjøre området levende gjennom hele dagen.

Solrike takhager og nye lekeplasser skal bli attraktive steder for barn og voksne. Idéen er å skape plass til aktiviteter og et mangfoldig byliv hvor både de nyinnflyttede og de som allerede bor i området skal trives. På Saupstad vil man være ute, være aktiv, sosial og i bevegelse.



Ord fra arkitekten

En arkitekt burde like å spasere, fordi når man går får man rom til å tenke fritt. Mange av disse tankene kommer fra inntrykkene byen gir. En by består ikke kun av signalbygg, kirker, museer og så videre. Byer er resultatet av tidens mange lag hvor hvert lag er et resultat av historiske og kulturelle behov.

Jeg ser på det som arkitektens oppgave å fullt forstå sjelen til et sted her og nå, og se hvordan prosjektet kan løse utfordringer også i fremtidens perspektiv. God arkitektur skapes når man tar hensyn til detaljløsninger, gjennomtenkte materialvalg, tilpasning til den urbane kontekst og økonomien i prosjektet.

En bygning kan kun overleve hvis man sikrer bruken av den gjennom tiden. Det er derfor det er viktig at valgene vi tar kommer fra ideen om å positivt bidra til livene til menneskene som vil bruke og bo i disse rommene. Arkitektur er et sosialt verktøy.

Valerio Ricci
Hovedarkitekt
Rett Hjem Arkitekter AS

Val Ricci



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



Kjøkkenet

Det er på kjøkkenet vi samles for å lage middag, smører matpakka og samles for de velsmakende måltidene, de hyggelige stundene og de gode samtalerne. Kjøkkenet knytter oss sammen i hverdagen – det er boligens knutepunkt, eller huset hjerte om du vil.

På Saupstad Torg har vi lagt vekt på god standard og praktiske løsninger. Nok skaplass til det du har og nok benkeplass til det du behøver. Det er akkurat slik det skal være – vi kaller det bare sunn fornuft.

Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.





Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Bad

Baderom er for de fleste en blanding av komfort og funksjon. Her kan du både trekke deg tilbake og skjemme deg bort, samtidig som du kan håndtere både bleieskift og klesvask i hverdagen.

Leilighetene på Saupstad Torg blir levert med et lekkert flislagt bad med hvit innredning og dusjvegger i glass. Toalettet er vegghengt og speilet har integrert lys. Og det beste – ingen har brukt badet før. En av fordelene med å kjøpe nytt.





Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

7 fordeler når du kjøper nybolig



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.



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 still med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.



Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres det 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.



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Borte bra...



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

...men hjemme best!



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Leilighetstyper

Andre byggetrinn på Saupstad Torg består av hus B og hus C. Begge byggene har en god miks av ulike leilighetstyper, slik at man skal kunne finne en bolig med de kvalitetene man foretrekker.

Hus B

24 leiligheter fra 47 til 67 kvm.
2- til 4-roms.

Boligdelen av bygget går fra 2. til 5. etasje. På grunn av byggets utforming er de fleste leilighetene hjørneleiligheter, med lysinnslipp fra flere sider, og alle leilighetene har lune balkonger vendt mot sør eller vest.

Hus C

25 leiligheter fra 40 til 90 kvm.
2- til 4-roms.

Boligdelen av bygget går fra 2. til 5. etasje. De aller fleste leilighetene er gjennomgående eller har hjørnebeliggenhet, slik at de får lysinnslipp fra flere sider. Også her har alle lune balkonger vendt mot sør eller vest. I tillegg er det en stor, felles takhage på toppen av bygget.

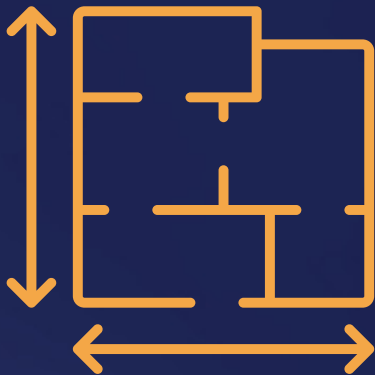
Flott takhage rett utenfor døra!



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



Hus B består av
24 leiligheter
fra 47-67 m² (BRA-i)



HUS B

Plantegninger & etasjeplaner

Opplysning om areal

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

2-roms

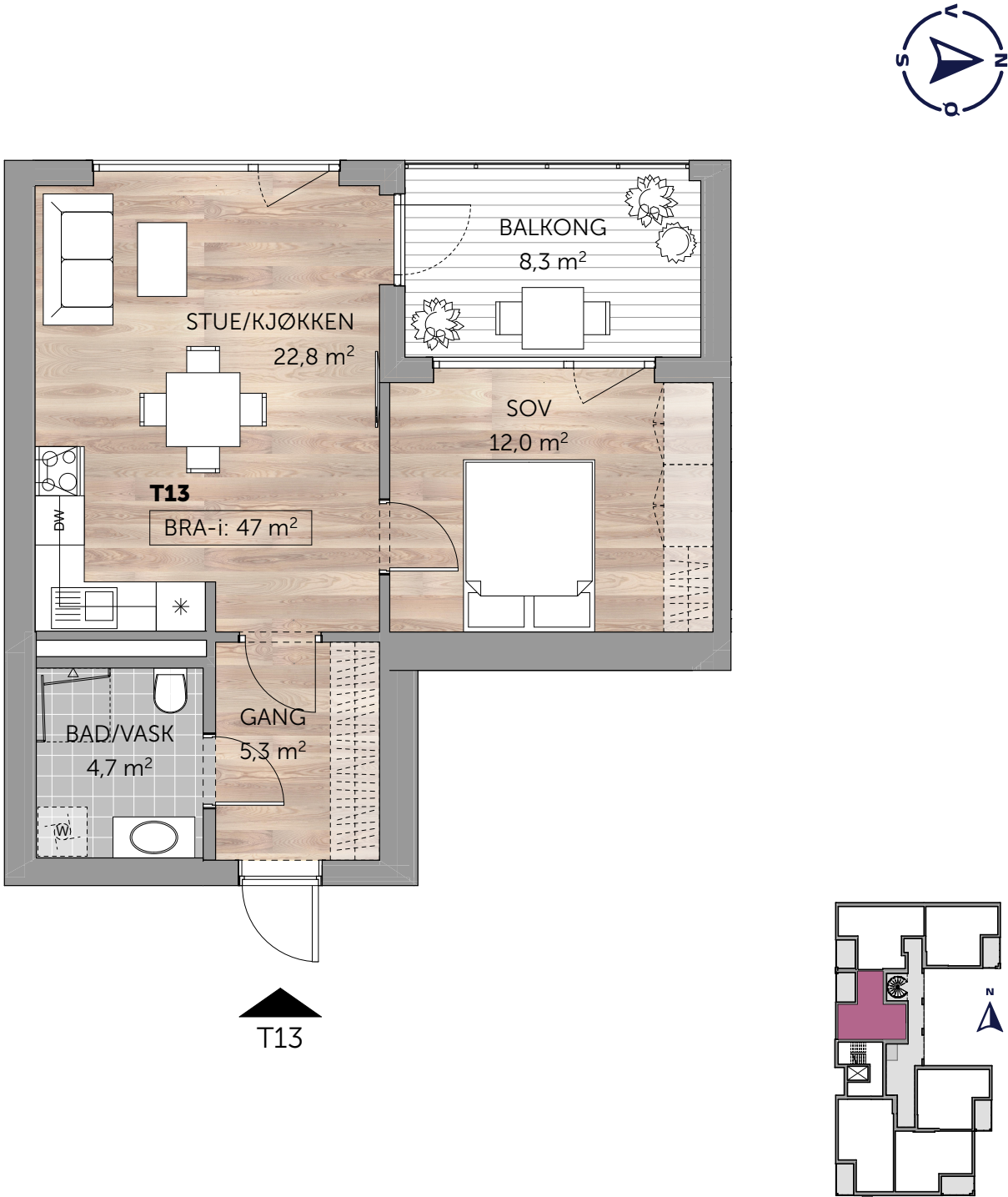
HUS B

Type: T13



Etasje	2, 3, 4 og 5
Soverom	1
BRA-i	47 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	49,5 m ²
Balkong/terrasse	8,3 m ²

Leiligheter: B201, B301, B401, B501



3-roms

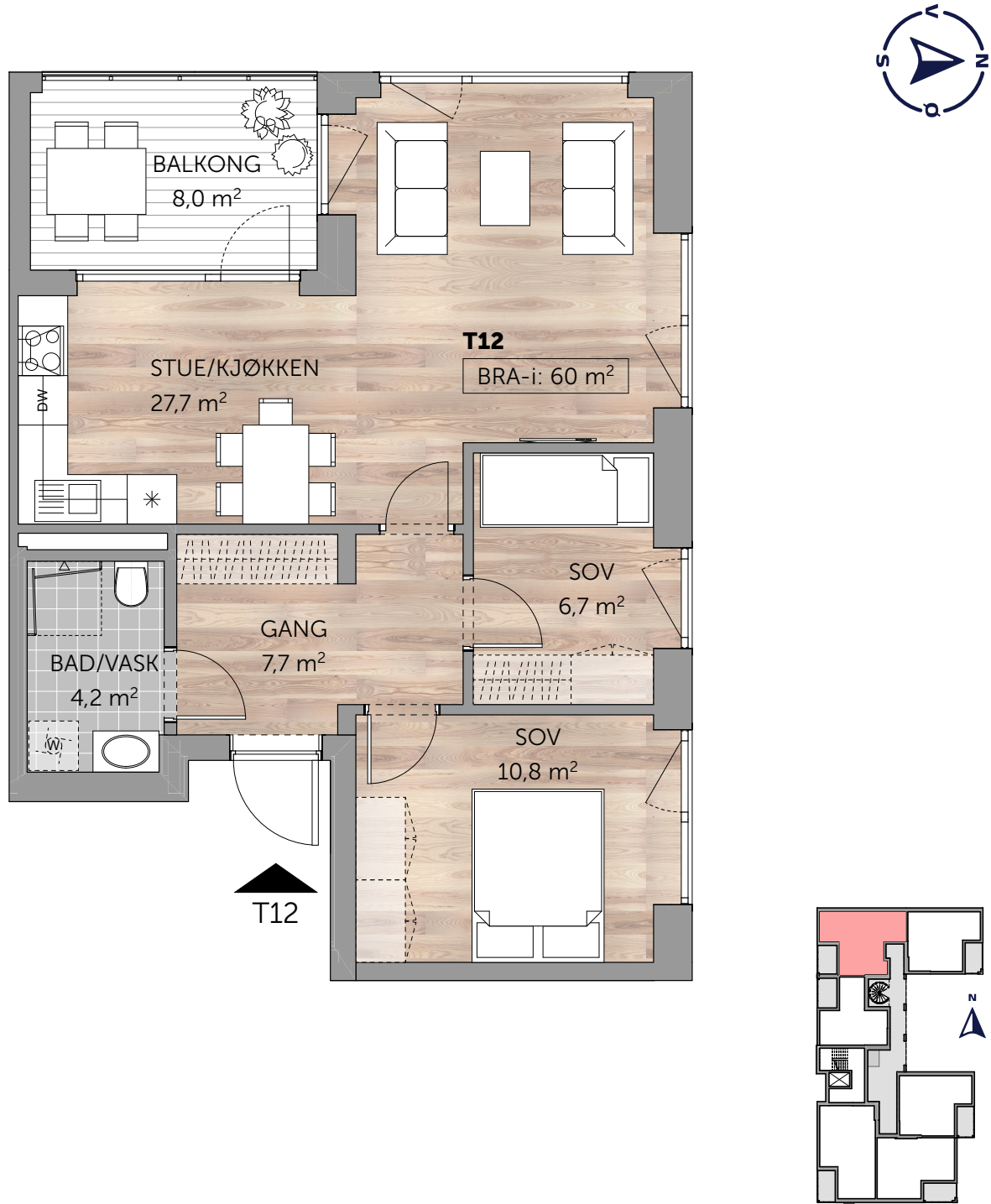
HUS B

Type: T12



Etasje	2, 3, 4 og 5
Soverom	2
BRA-i	60 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	65 m ²
Balkong/terrasse	8 m ²

Leiligheter: B202, B302, B402 og B502



3-roms

HUS B

Type: T14



Etasje	2, 3 og 5
Soverom	2
BRA-i	55 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	60 m ²
Balkong/terrasse	7,5 m ²

Leiligheter: B203, B303, B503



3-roms

HUS B

Type: 14



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	55 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	60 m ²
Balkong/terrasse	7,6 m ²

Leiligheter: B403



3-roms

HUS B

Type: T09



Etasje	2 og 5
Soverom	2
BRA-i	56 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	61 m ²
Balkong/terrasse	7,4 m ²

Leiligheter: B204, B504



3-roms

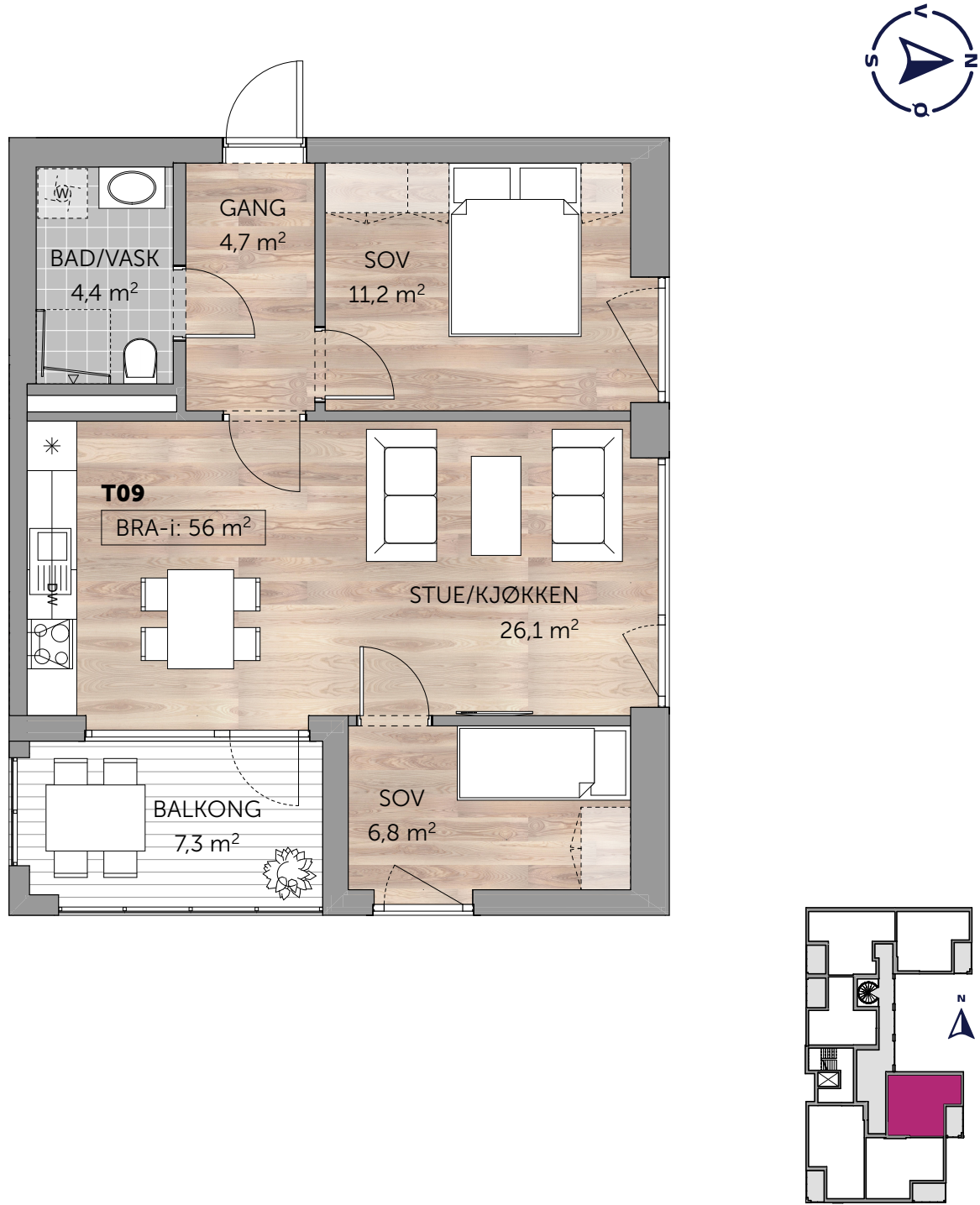
HUS B

Type: T09



Etasje	3 og 4
Soverom	2
BRA-i	56 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	61 m ²
Balkong/terrasse	7,3 m ²

Leiligheter: B304, B404



3-roms

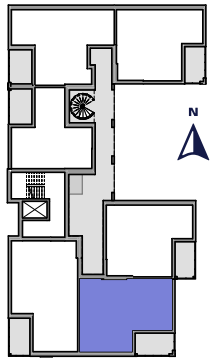
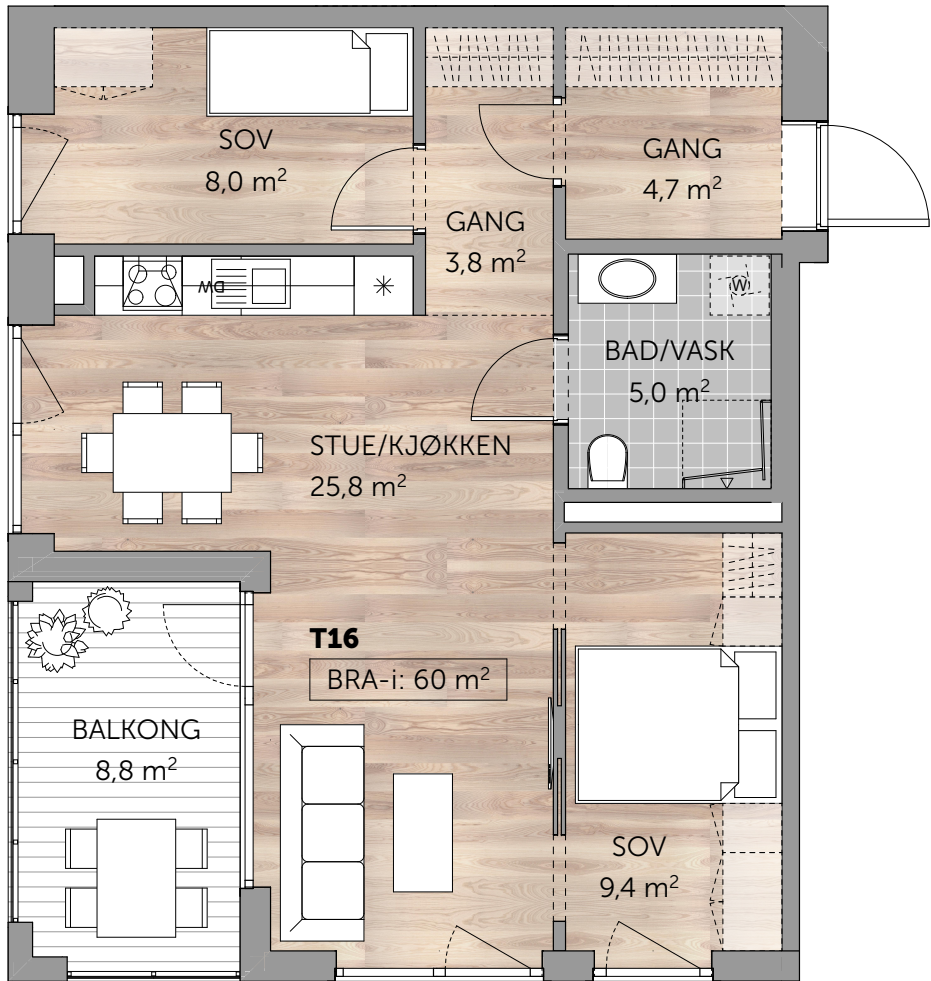
HUS B

Type: T16



Etasje	2, 4 og 5
Soverom	2
BRA-i	60 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	65 m ²
Balkong/terrasse	8,8 m ²

Leiligheter: B205, B405, B505



3-roms

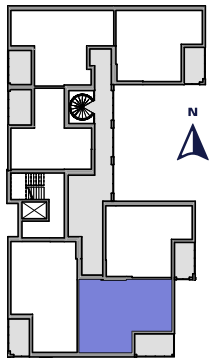
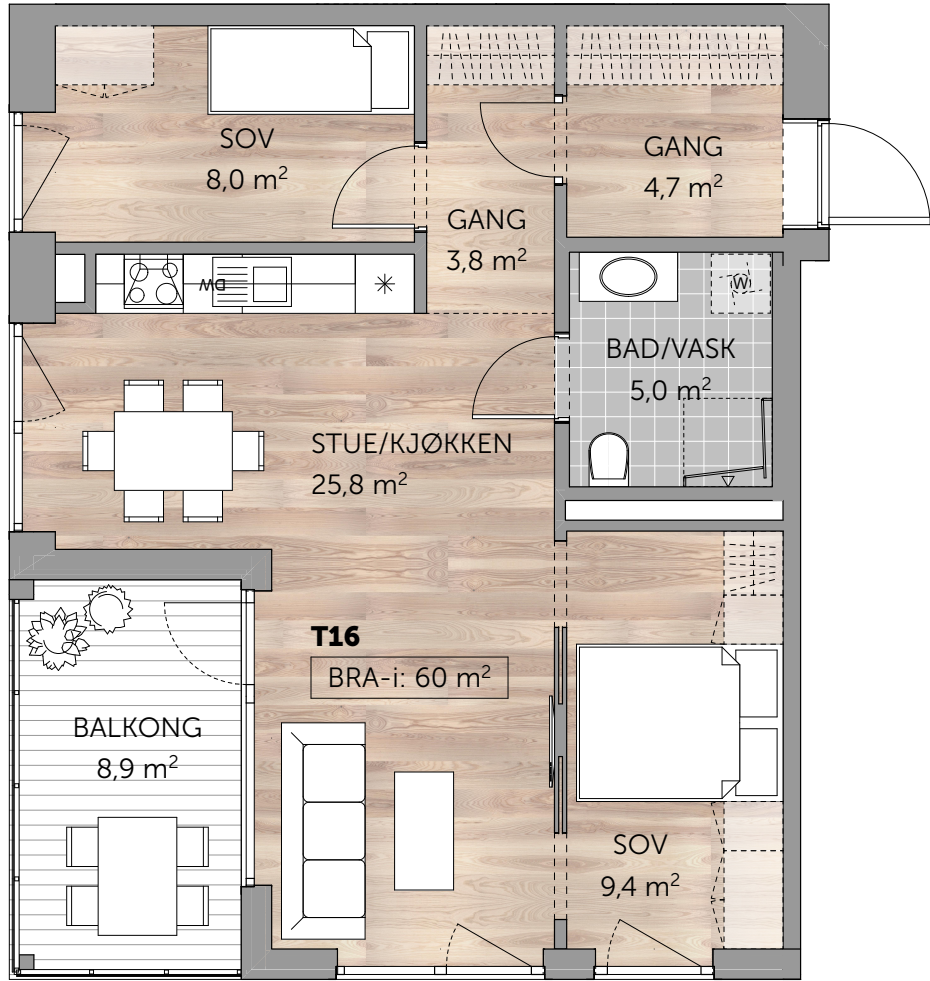
HUS B

Type: T16



Etasje	3
Soverom	2
BRA-i	60 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	65 m ²
Balkong/terrasse	8,9 m ²

Leiligheter: B305



4-roms

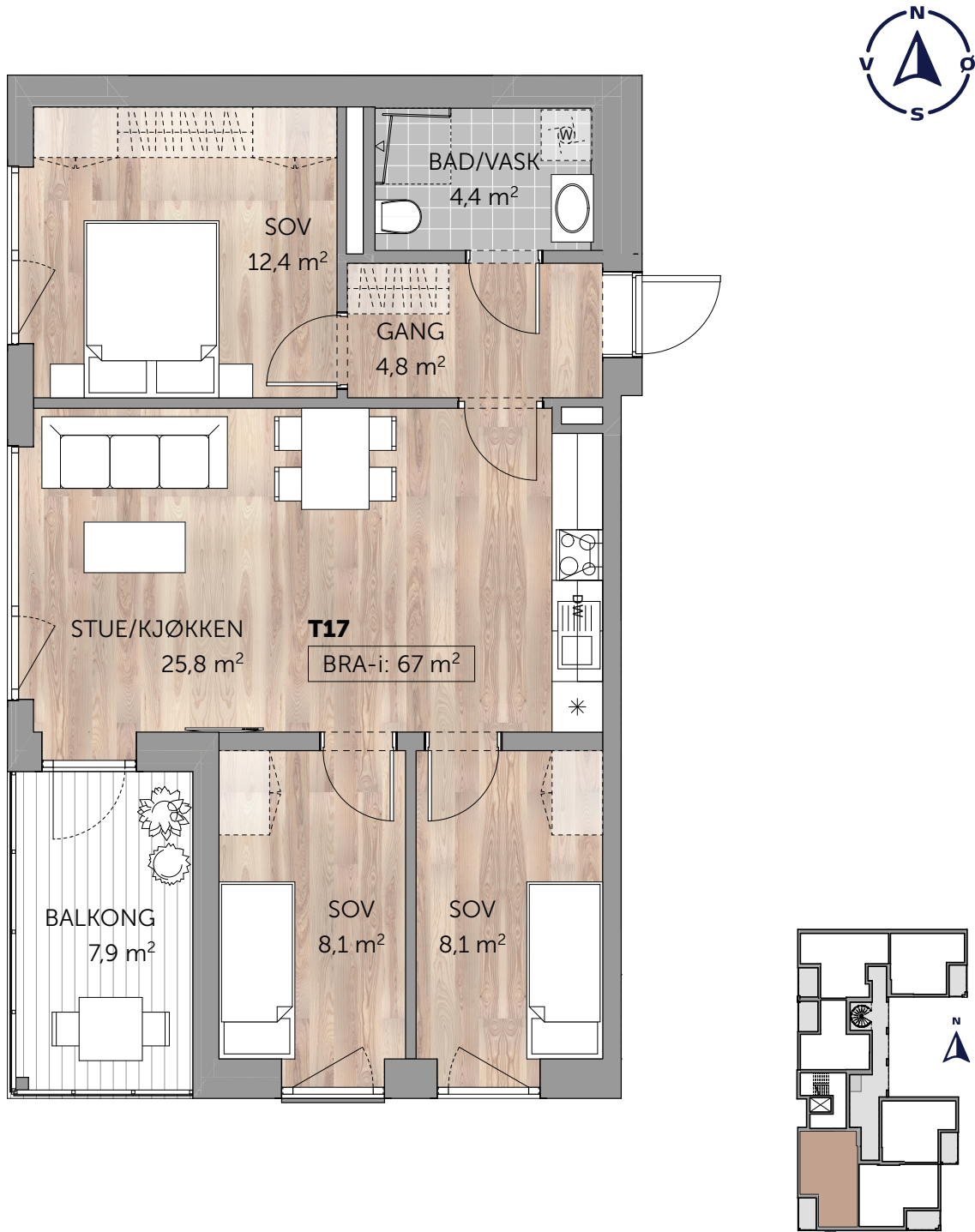
HUS B

Type: T17



Etasje	2 og 5
Soverom	3
BRA-i	67 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	72 m ²
Balkong/terrasse	7,9 m ²

Leiligheter: B206, B506



4-roms

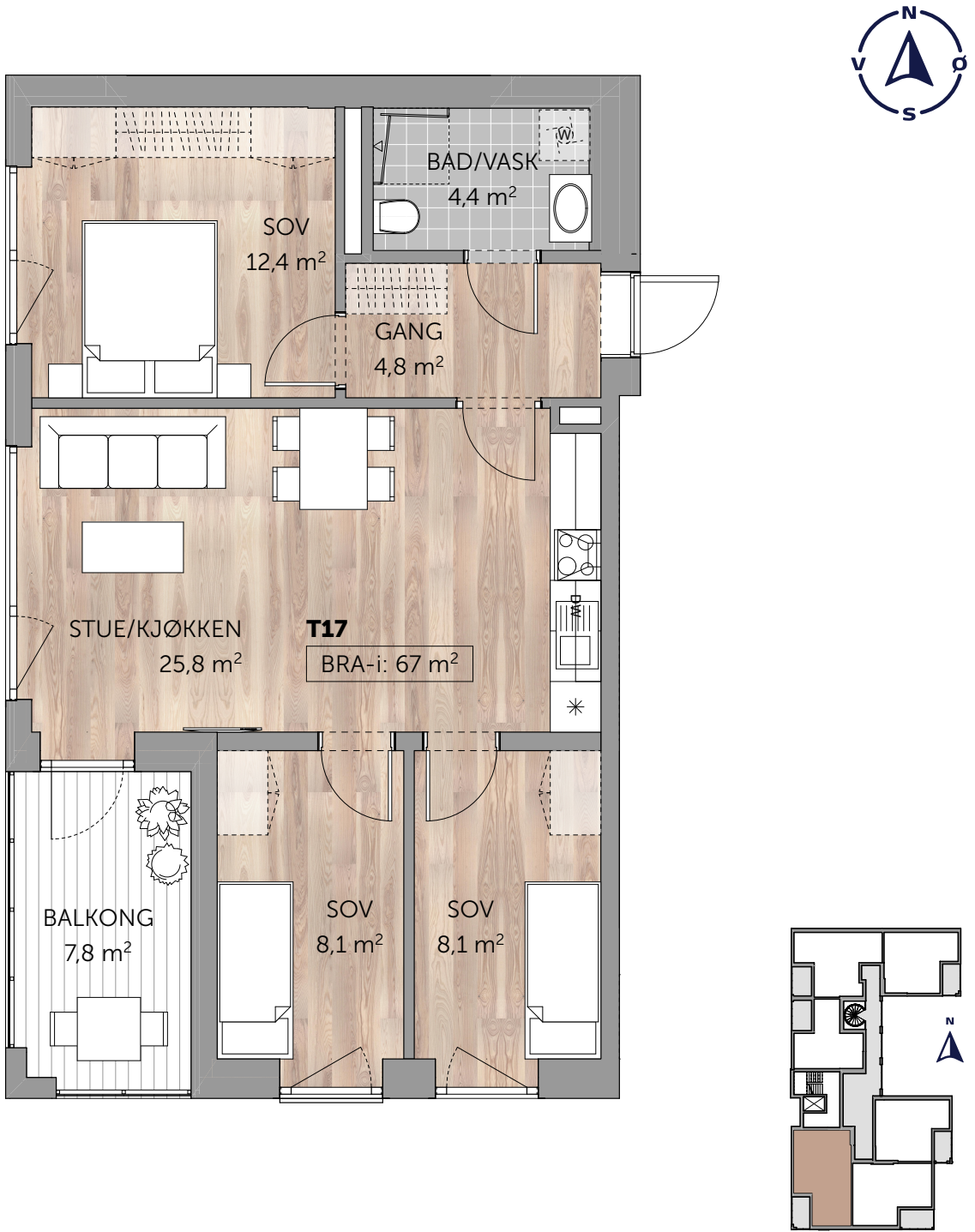
HUS B

Type: T17

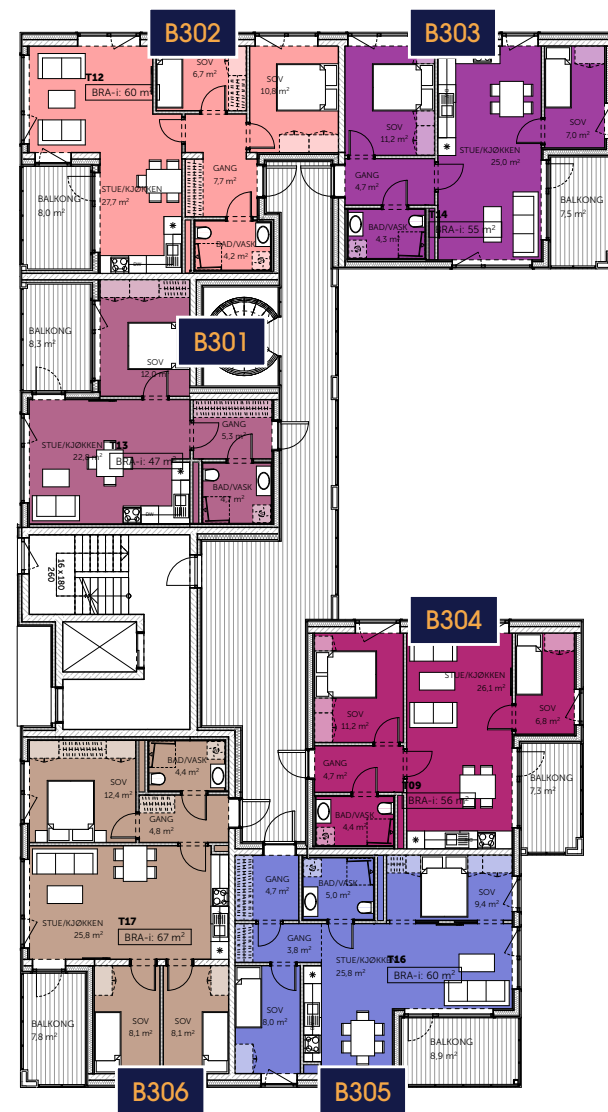
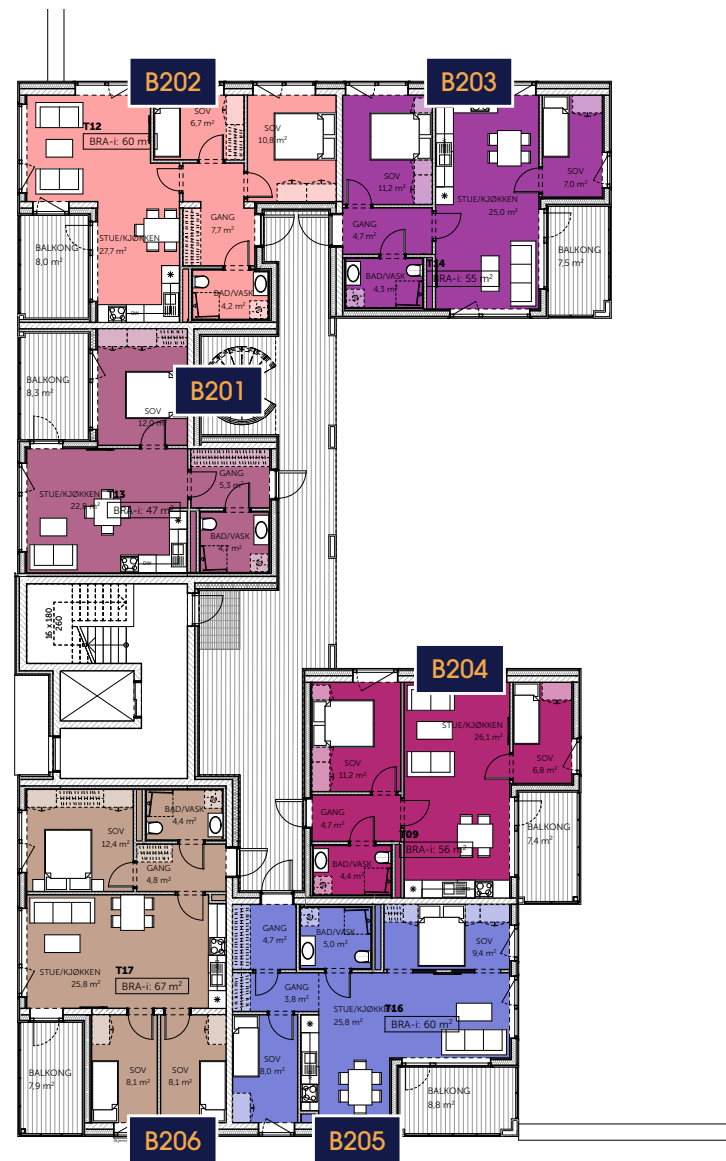


Etasje	3 og 4
Soverom	3
BRA-i	67 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	72 m ²
Balkong/terrasse	7,8 m ²

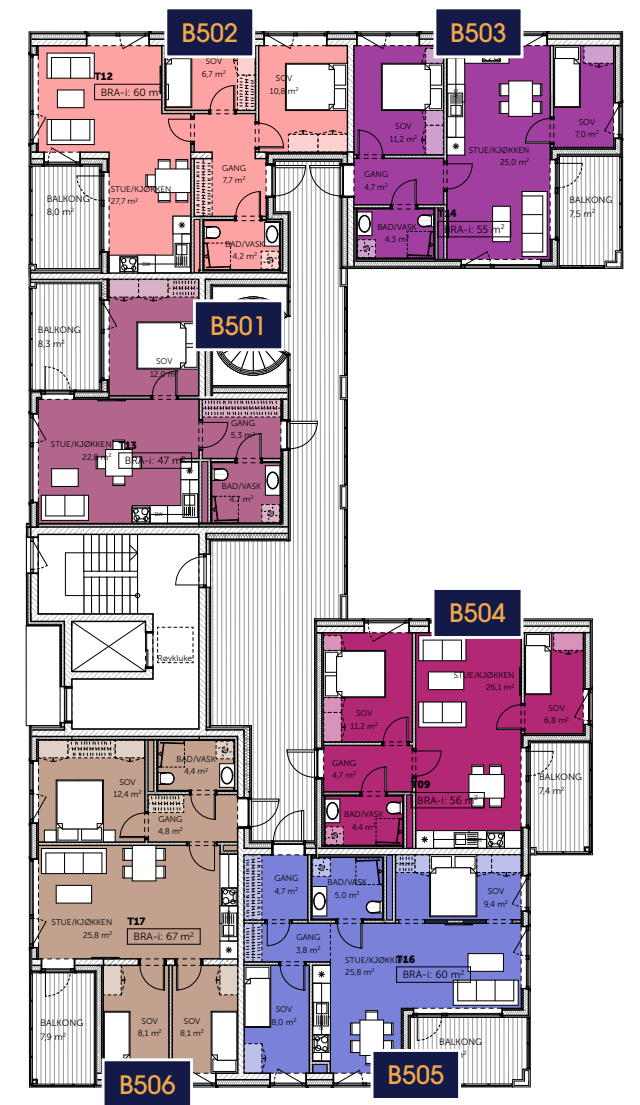
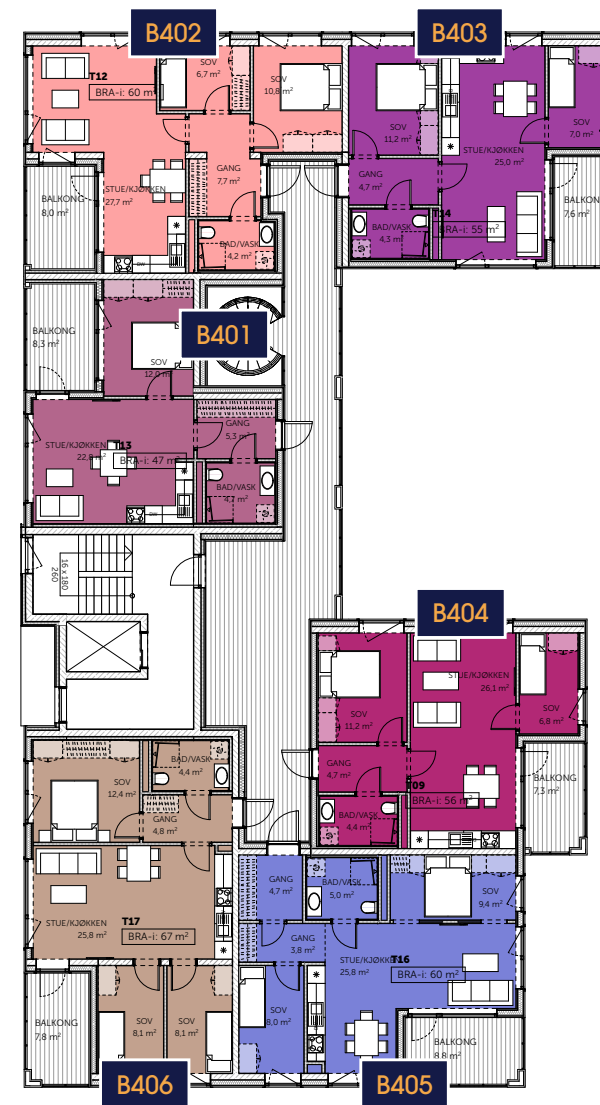
Leiligheter: B306, B406



2. og 3. etasje

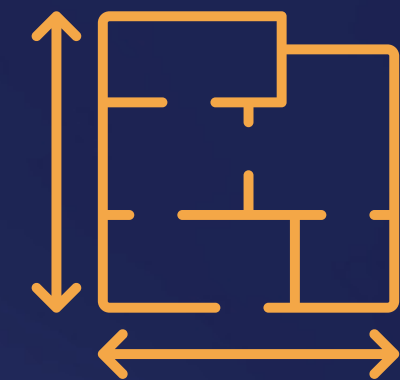


4. og 5.. etasje





Hus C består av
25 leiligheter
fra 40–90 m² (BRA-i)



HUS C

Plantegninger & etasjeplaner

Opplysning om areal

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

2-roms

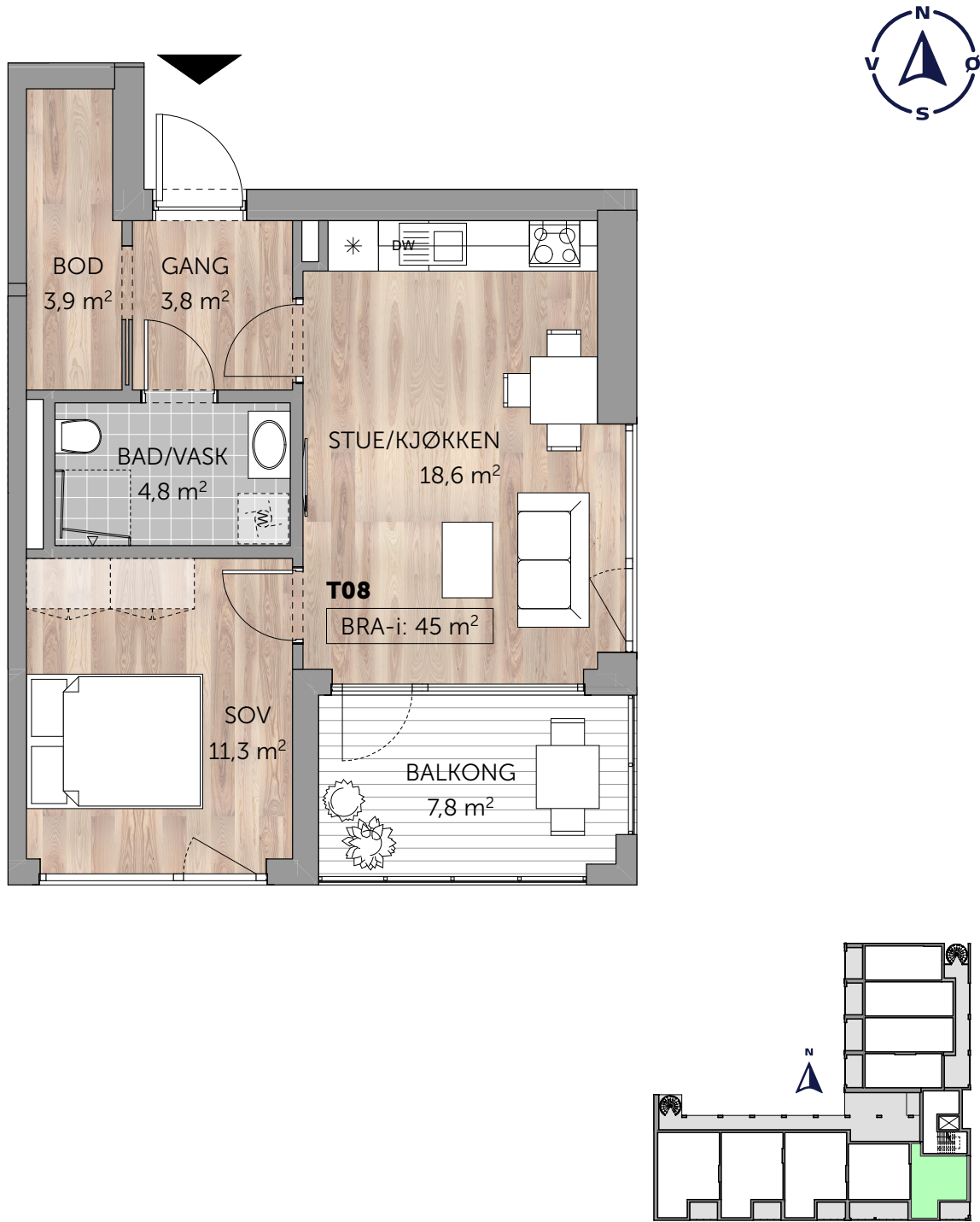
HUS C

Type: T08



Etasje	2 og 4
Soverom	1
BRA-i	45 m ²
BRA-e	-
BRA	45 m ²
Balkong/terrasse	7,8 m ²

Leiligheter: C201, C401



2-roms

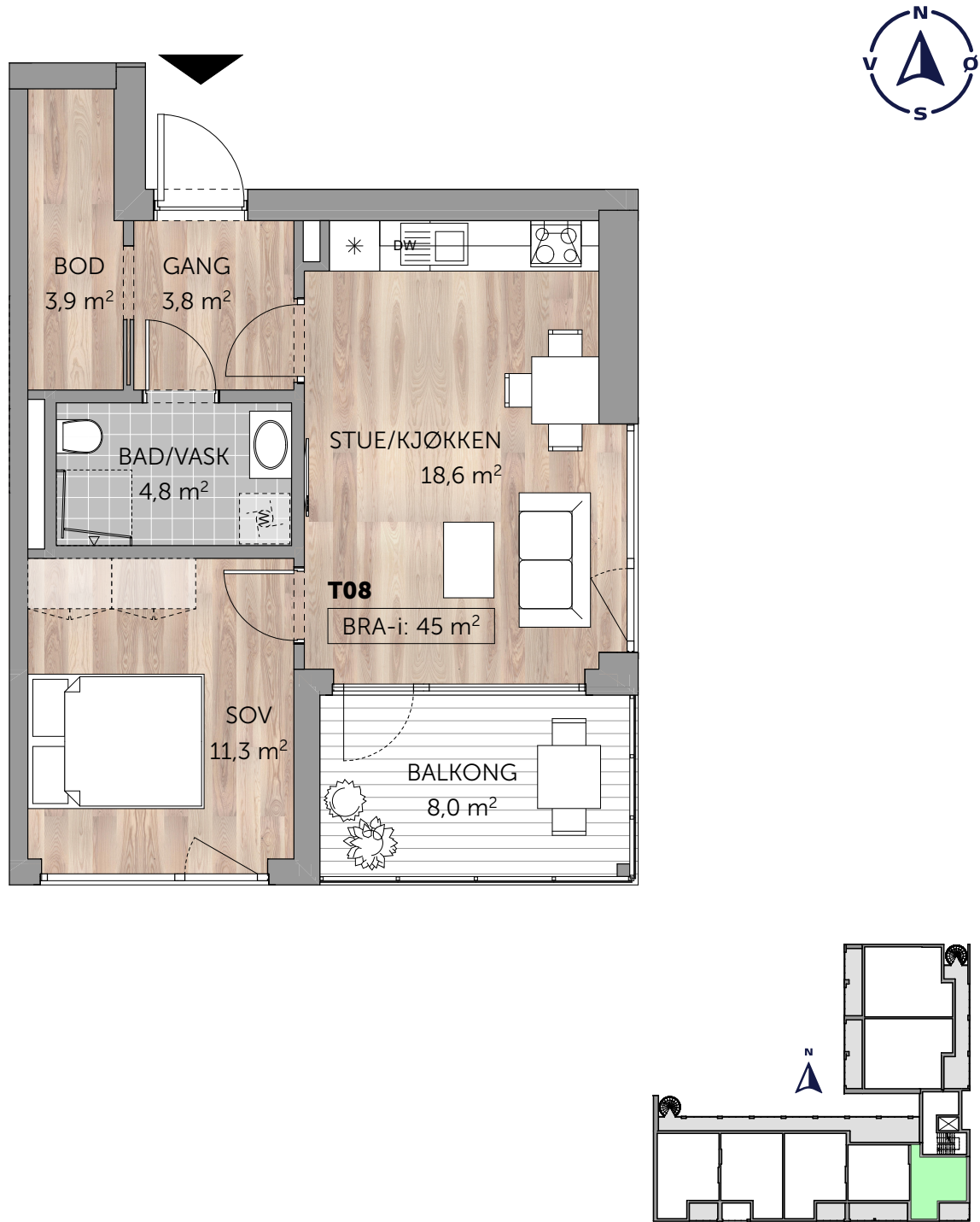
HUS C

Type: T08



Etasje	3
Soverom	1
BRA-i	45 m ²
BRA-e	-
BRA	45 m ²
Balkong/terrasse	8 m ²

Leiligheter: C301



3-roms

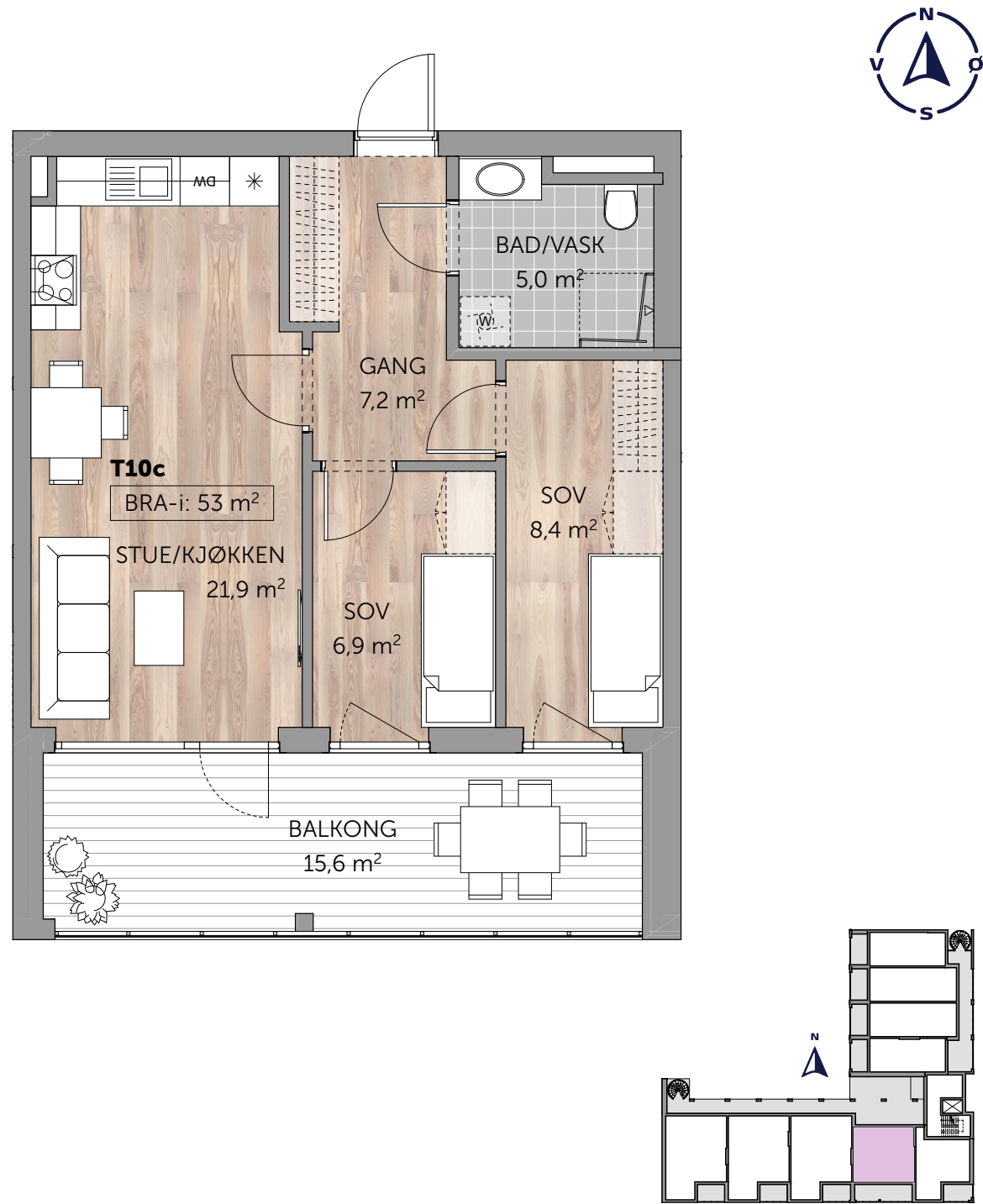
HUS C

Type: T10C



Etasje	2 og 3
Soverom	2
BRA-i	53 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	58 m ²
Balkong/terrasse	15,6 m ²

Leiligheter: C202, C302



3-roms

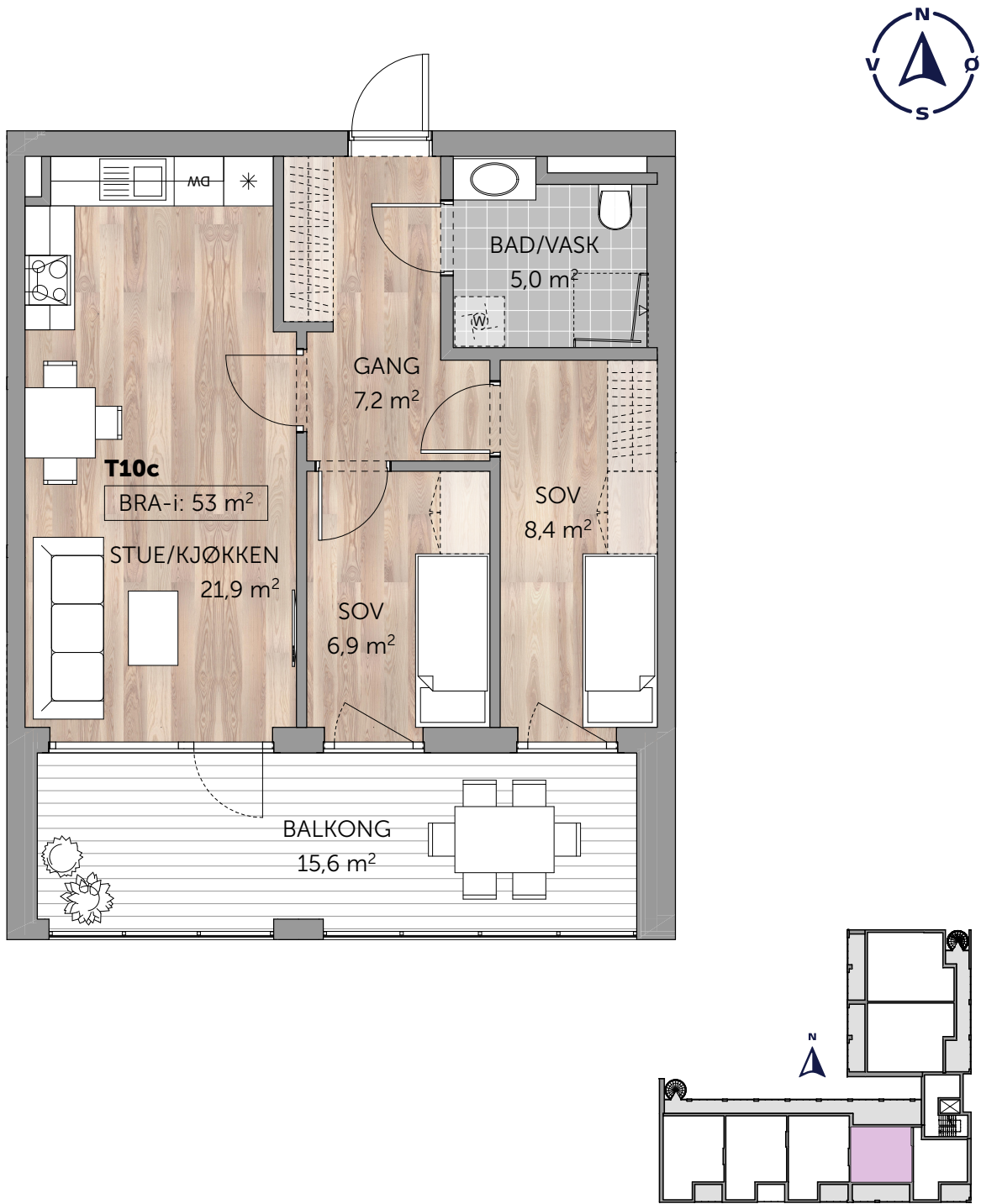
HUS C

Type: T10C



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	53 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	58 m ²
Balkong/terrasse	15,6 m ²

Leiligheter: C402



4-roms

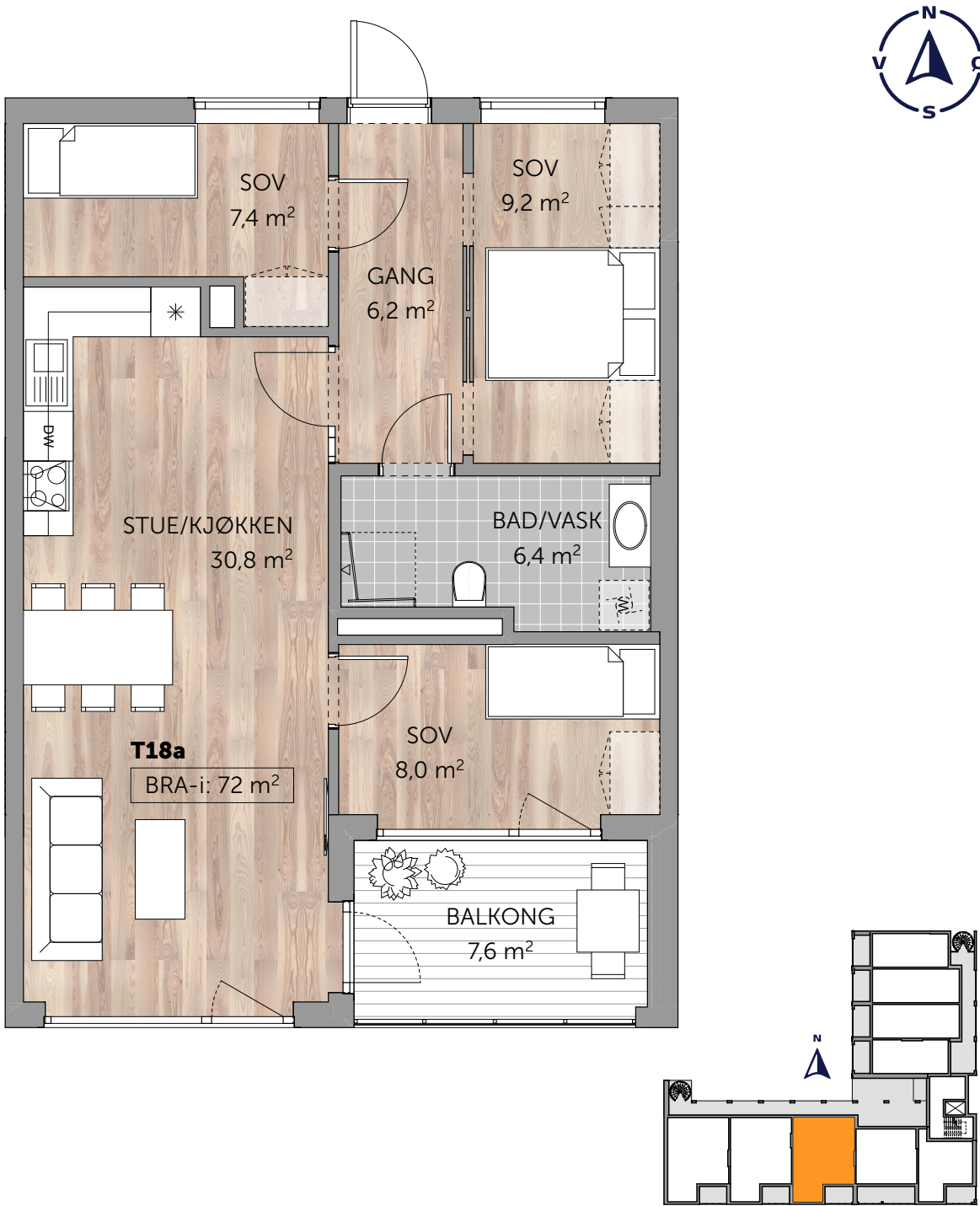
HUS C

Type: T18A



Etasje	2, 3 og 4
Soverom	3
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	77 m ²
Balkong/terrasse	7,6 m ²

Leiligheter: C203, C303, C403



4-roms

HUS C

Type: T19A



Etasje	2 og 4
Soverom	3
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	77 m ²
Balkong/terrasse	7,4 m ²

Leiligheter: C204, C404



4-roms

HUS C

Type: T19B



Etasje	3
Soverom	3
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	77 m ²
Balkong/terrasse	7,6 m ²

Leiligheter: C304



4-roms

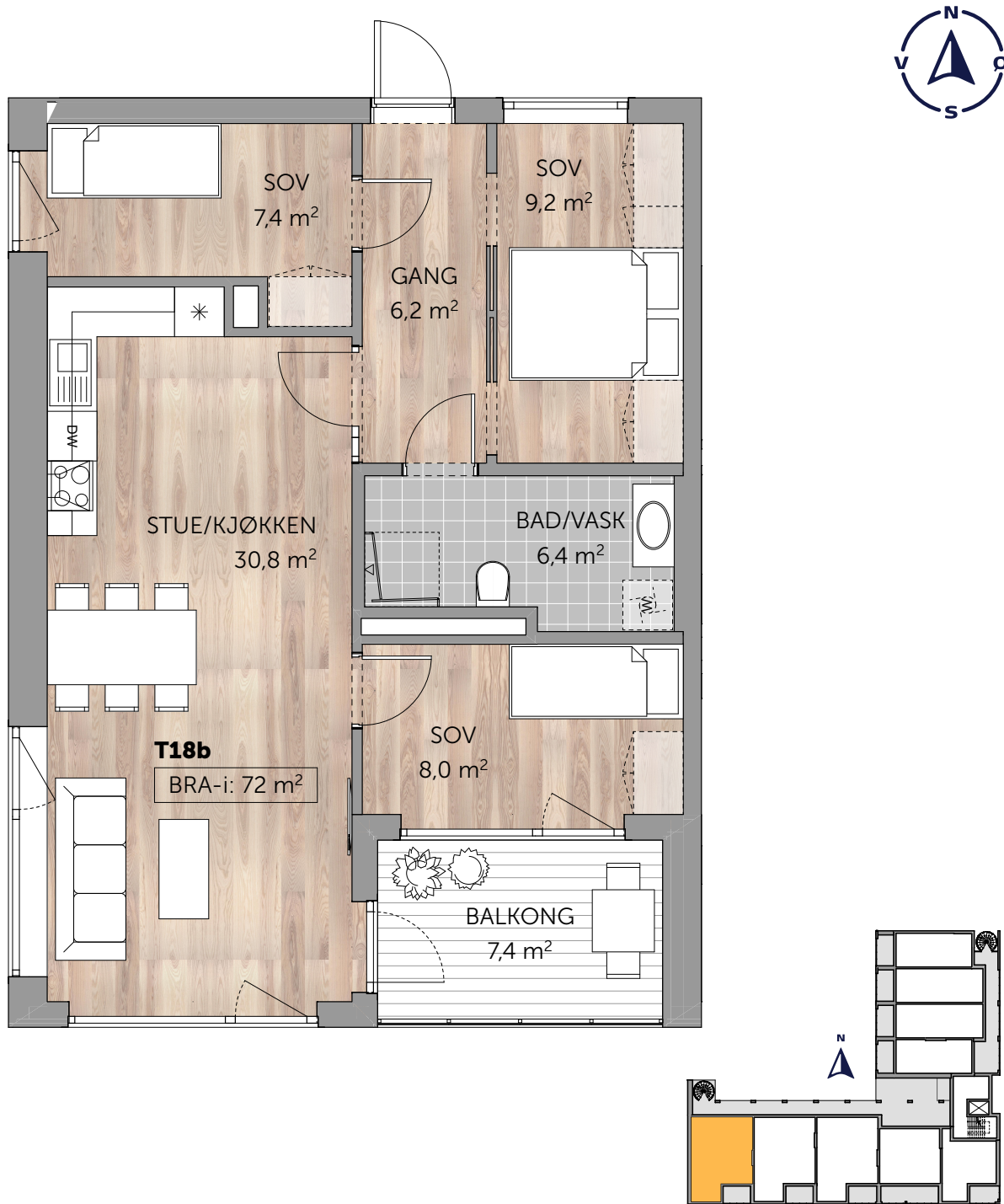
HUS C

Type: T18B



Etasje	2
Soverom	3
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	77 m ²
Balkong/terrasse	7,4 m ²

Leiligheter: C205



4-roms

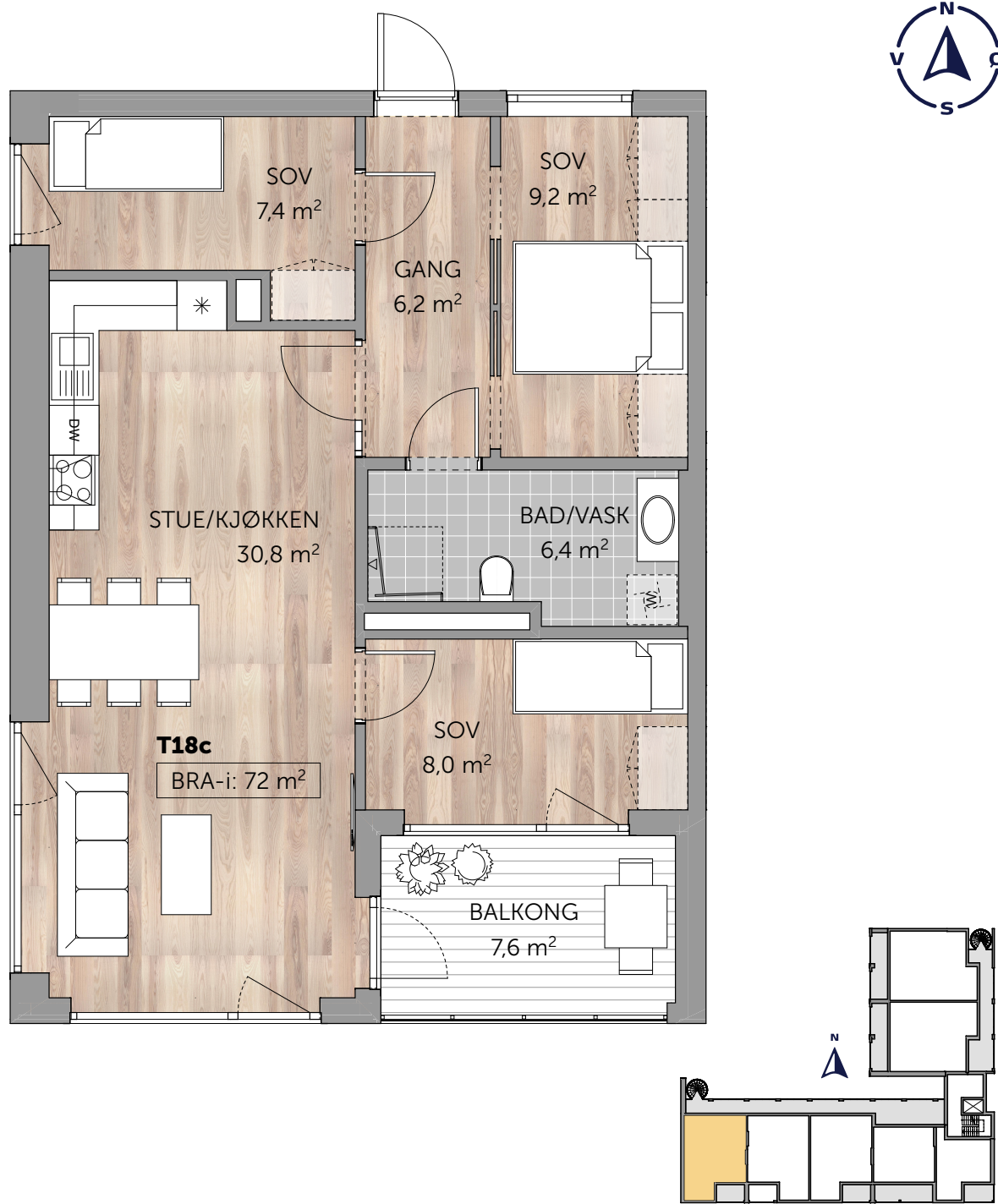
HUS C

Type: T18C



Etasje	3 og 4
Soverom	3
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	77 m ²
Balkong/terrasse	7,6 m ²

Leiligheter: C305, C405



2-roms

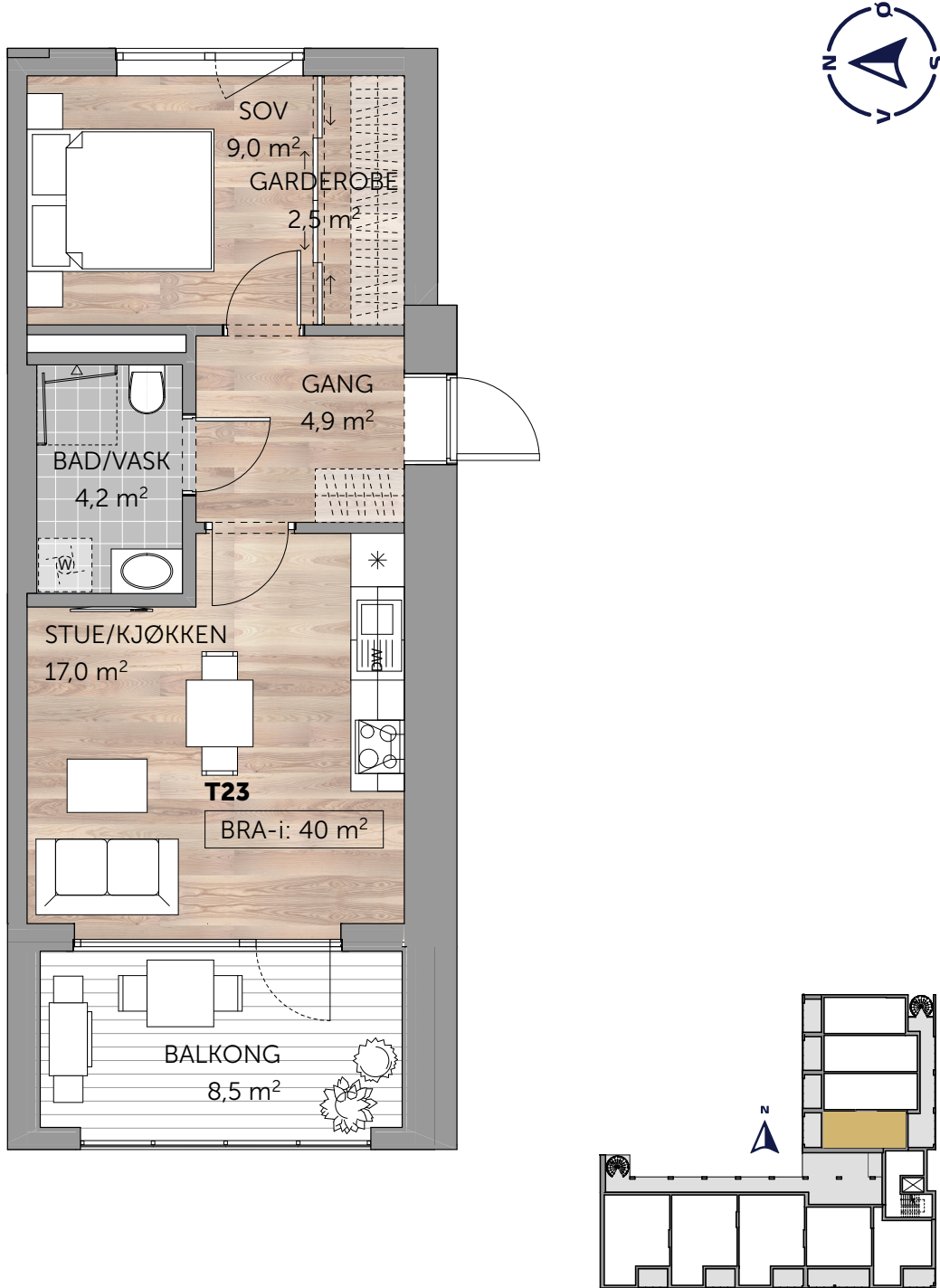
HUS C

Type: T23



Etasje	2
Soverom	1
BRA-i	40 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	42,5 m ²
Balkong/terrasse	8,5 m ²

Leiligheter: C206



2-roms

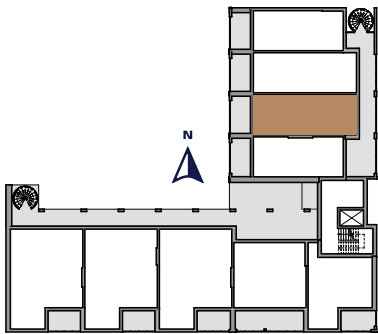
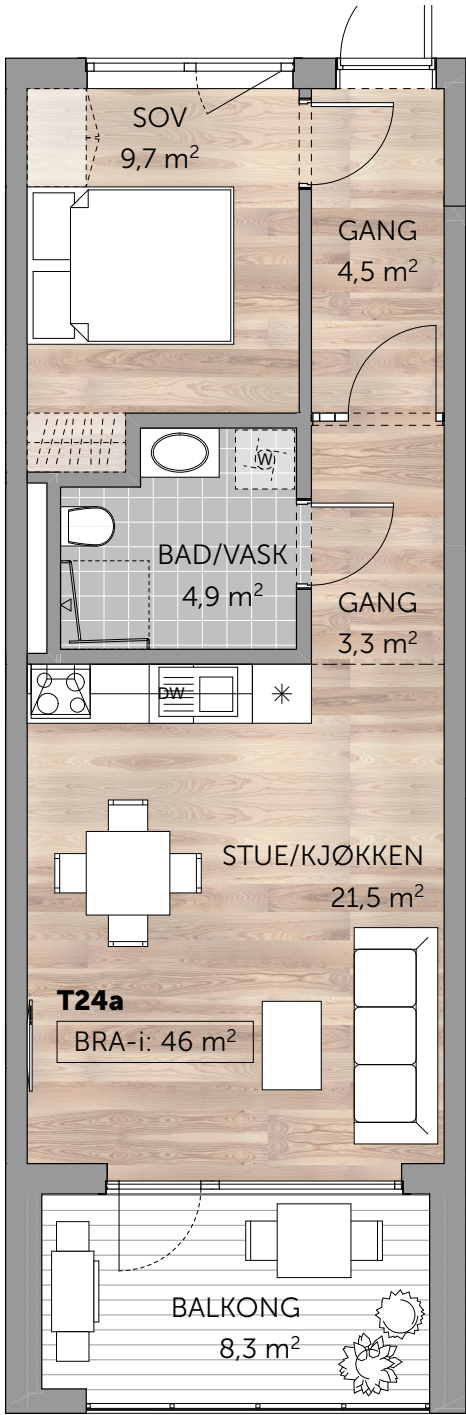
HUS C

Type: T24A



Etasje	2
Soverom	1
BRA-i	46 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	48,5 m ²
Balkong/terrasse	8,3 m ²

Leiligheter: C207



2-roms

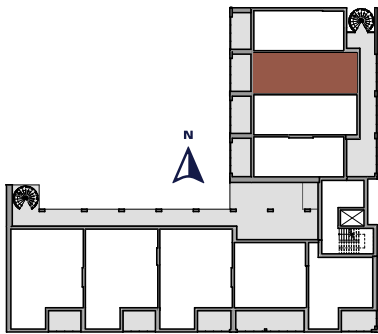
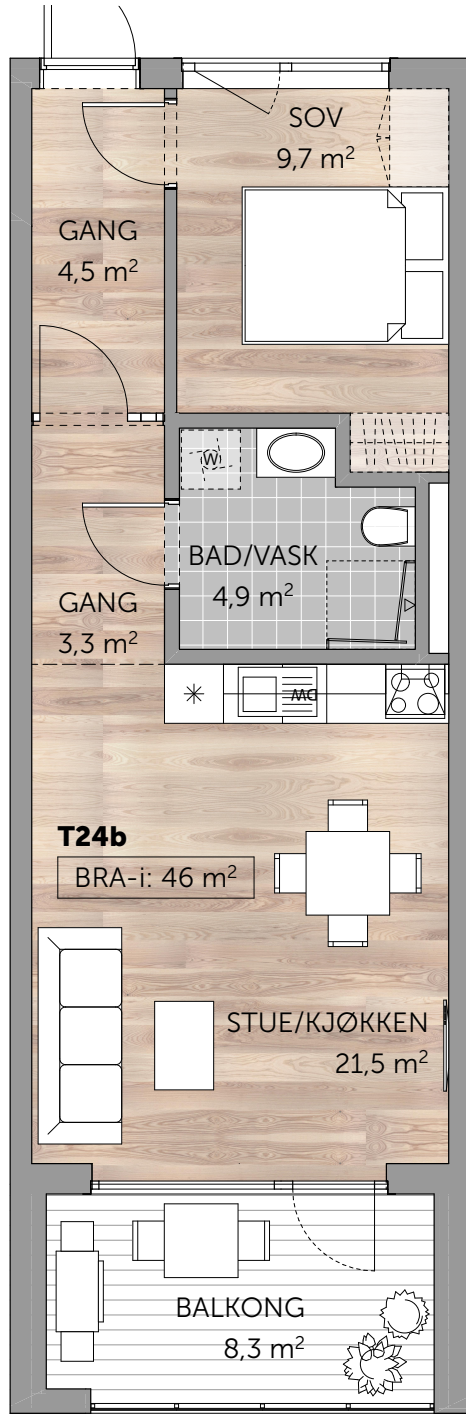
HUS C

Type: T24B



Etasje	2
Soverom	1
BRA-i	46 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	48,5 m ²
Balkong/terrasse	8,3 m ²

Leiligheter: C208



2-roms

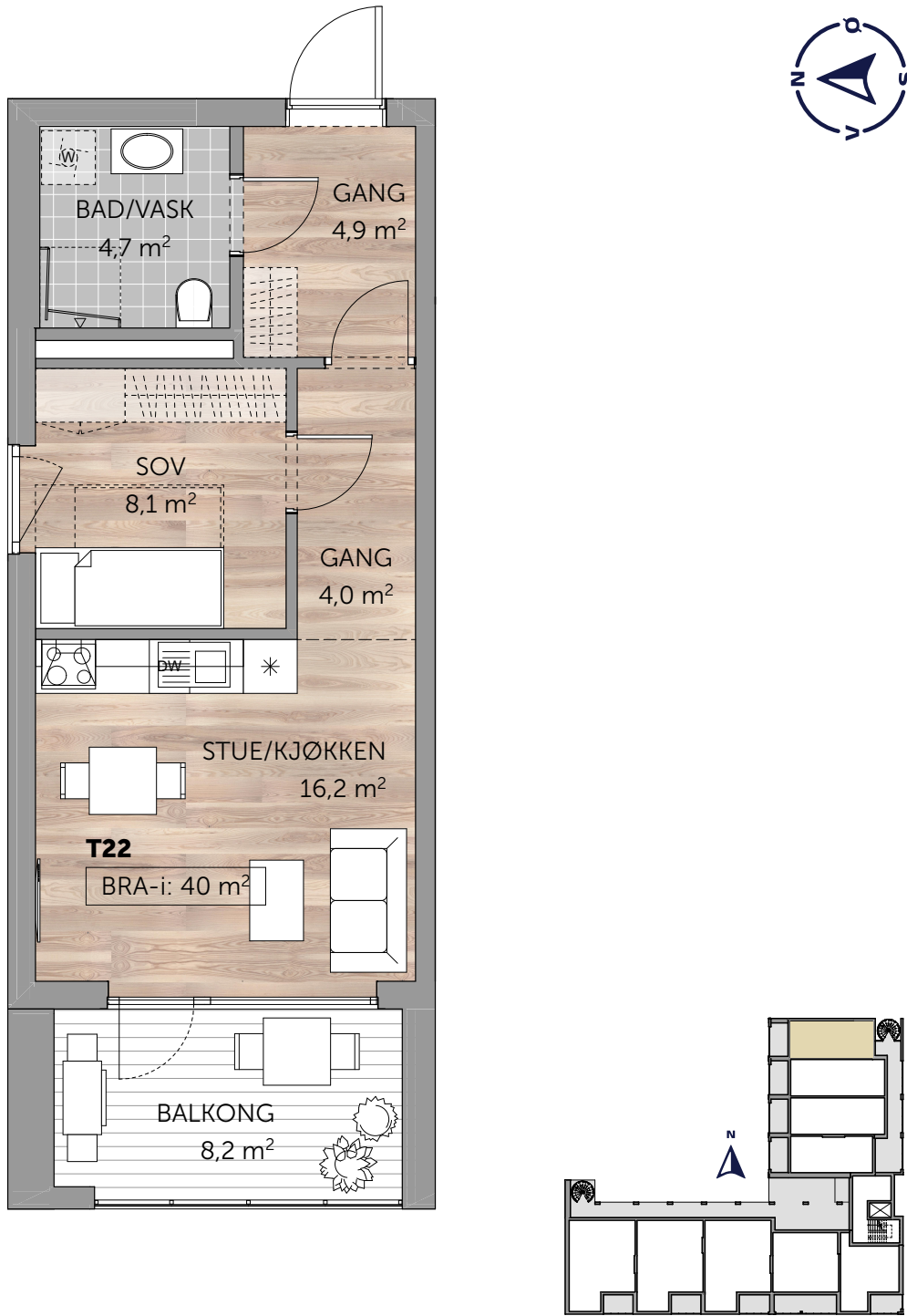
HUS C

Type: T22



Etasje	2
Soverom	1
BRA-i	40 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	42,5 m ²
Balkong/terrasse	8,2 m ²

Leiligheter: C209



4-roms

HUS C

Type: T26



Etasje	3, 4 og 5
Soverom	3
BRA-i	89 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	91,5 m ²
Balkong/terrasse	17,7 m ²

Leiligheter: C306, C406, C501



4-roms

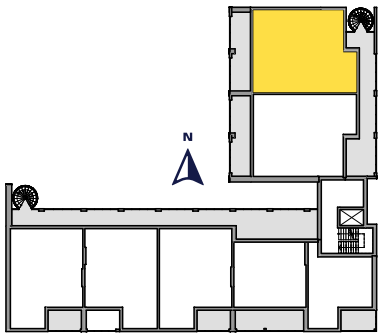
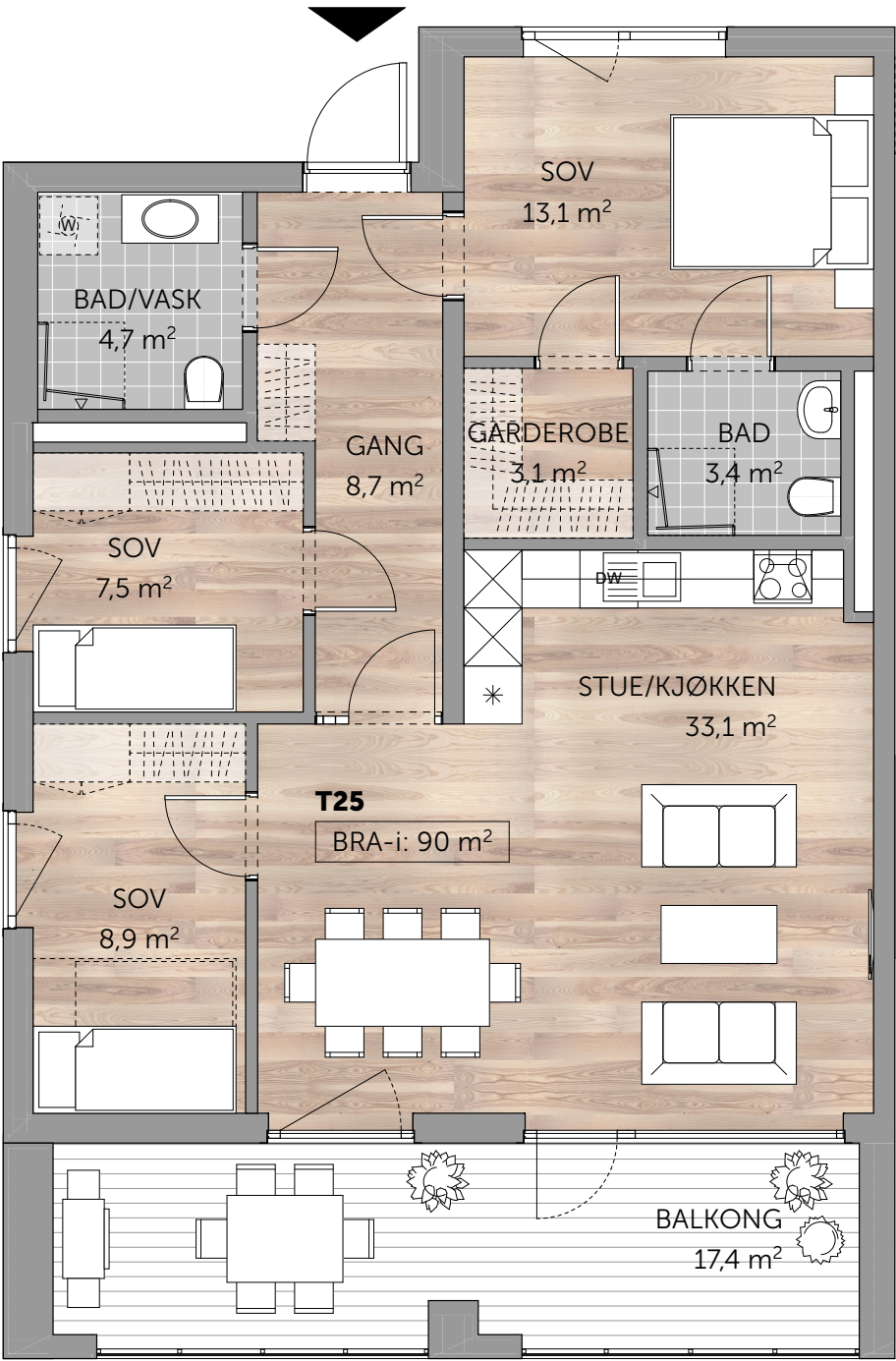
HUS C

Type: T25

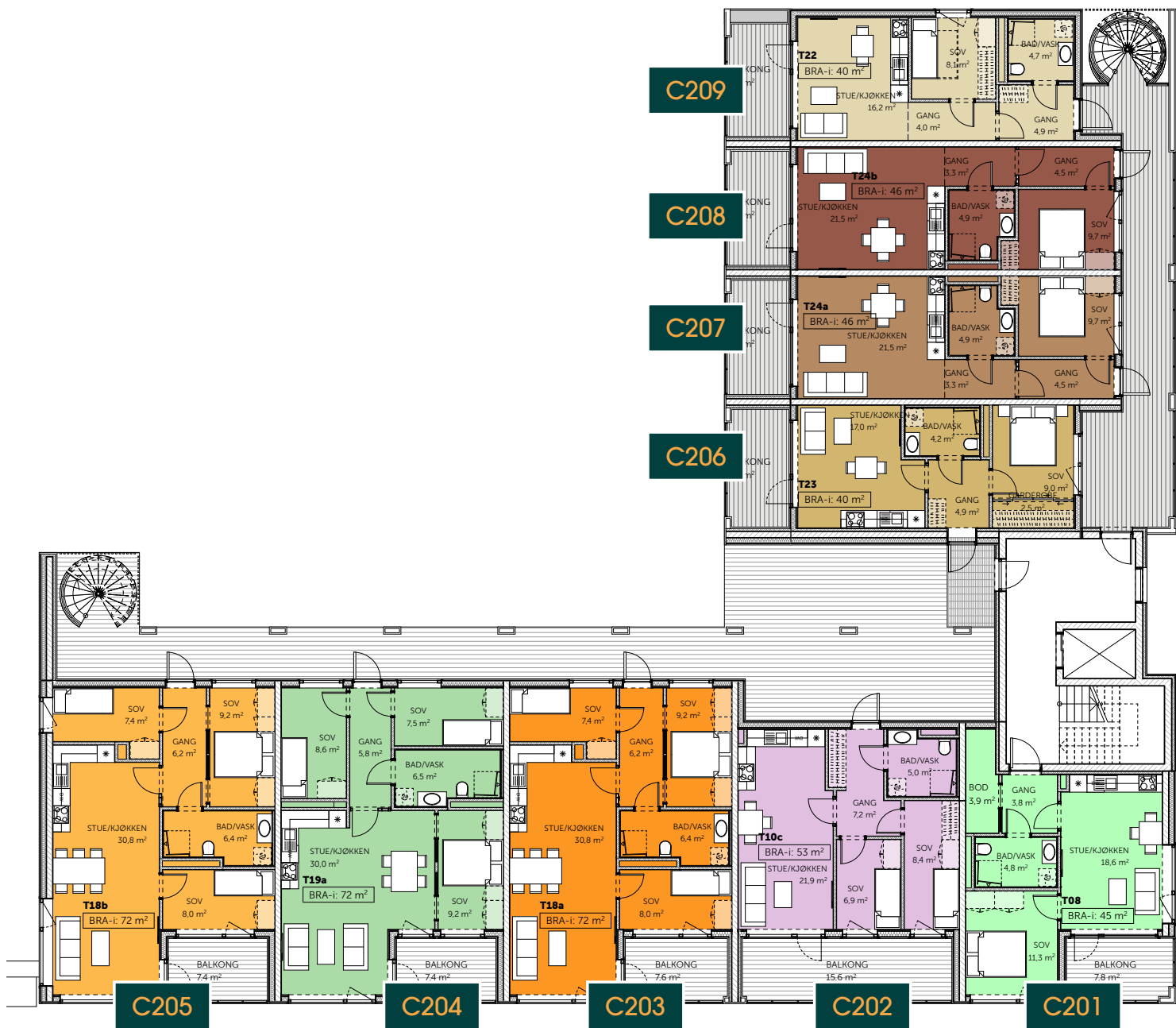


Etasje	3, 4 og 5
Soverom	3
BRA-i	90 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	95 m ²
Balkong/terrasse	17,4 m ²

Leiligheter: C307, C407, C502



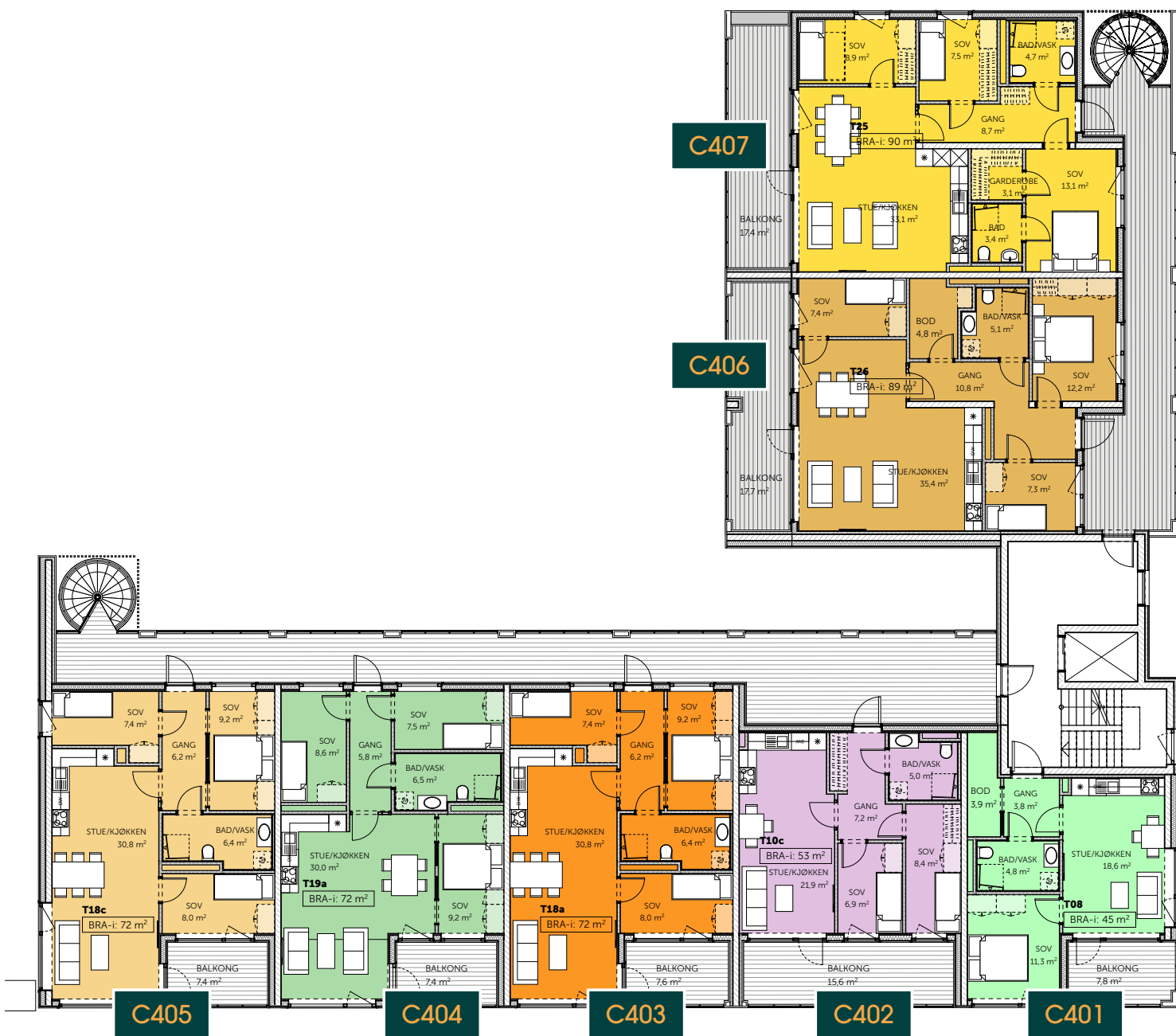
2. etasje



3. etasje



4. etasje



5. etasje





Deklarasjon & romskjema

HUS B og C

07.06.2024

Saupstad Torg - boligdelen HUS A, B og C

Deklarasjon

1. Generelt

Leilighetene vil være over 1 plan med en arealeffektiv planløsning, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger. Prosjektet vil organiseres som borettslag.

2. Fellesarealer

Deler av prosjektet ligger over et nærsenter med forretning og tjenesteyting. Det må påregnes sambruk og felles vedlikeholdsansvar for deler av disse arealene.

Det felles kjelleranlegget er i all hovedsak et garasjeanlegg, men det skal også romme avdeling med sportsbod, næringsareal, sykkelparkering og nødvendig driftstekniske rom og gi adkomst/plass til heis- og trappeforbindelser til leilighetsbyggene og næringsarealet.

2.1. Parkering

Alle beboere vil ha mulighet til å leie p-plass i p-kjeller før igangsettelse. Det kan også bli åpnet opp for direkte salg av parkeringsplasser. Planløsning på parkeringskjeller fremgår av vedlagte tegning. Det vil kunne forekomme endringer da detaljprosjektering pr. dato ikke er avsluttet.

2.2. Sportsboder i kjeller

Skillevegger i kjellerboder settes opp som trevegger eller tilsvarende. Fronter bygges som tett vegg med tett dør. Lufing i toppen kan forekomme.

2.3. Trapperom

Trapper leveres med flislagte trinn, overflatebehandlet betong, vinylgulv, parkett eller tilsvarende. Trapperom leveres med flislagte gulv, overflatebehandlet betong, vegg-til-vegg teppe, vinylgulv, parkett eller tilsvarende gulvbelegg. Trapperom vil være utstyrt med stål- og/eller aluminiumsdører.

Mindre endringer av trapperom og heishus vil kunne skje som følge av detaljprosjektering.

2.4. Heis

Prosjektet leveres med totalt 7 heiser. Heis leveres i lukket heissjakt. Heiskupe er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer. Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift, «TEK17». Hovedkonstruksjonen i kjeller, sokkel,

heis- og trappehus vil bestå av dekker, søyler og vegger i betong.

Hovedkonstruksjonen for boligene vil bli oppført med dekker og bærevegger i betong samt søyler i betong og stål. Alternativt kan boligdelen oppføres i prefabriserte boligmoduler.

3.1. Yttervegger

Yttervegger over terreng leveres som isolerte vegger med panel, sten eller fasadeplater iht. arkitektens beskrivelse. Kjeller/ringmur under terreng utføres i betong, med utvendig isolasjon.

3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som tre eller kompositt-vinduer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, med 2-lags energiglass eller bedre. Karm/vindussmyg leveres i komposittmateriale eller gips.

Dører til terrasser leveres i tilsvarende kvalitet og utførelse som vinduer. Ytterdør leveres med farge angitt fra arkitekt. Dørvrider leveres i stål.

3.3. Vegger

Bærende vegger mellom leiligheter utføres i betong, stål eller tre. Innvendige lettvegger leveres med gipsplatekledning.

Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er delvis påført salgstegninger. Detaljprosjektering vil kunne endre plassering og størrelse på sjakter i boligen.

3.4. Innvendige dører

Dører innvendig i boligen leveres som glatte hvite. Dørvrider, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål eller aluminium.

3.5. Gulv, etasjeskiller

Gulv på grunn i parkeringskjeller utføres i betong for bodareal. Øvrige gulv i p-kjeller leveres i asfalt, belegningsstein eller betong.

Etasjeskillere er i betong, stål eller trekonstruksjon. Underliggende himling leveres sparklet og malt. Nedsenkede partier pga tekniske føringer vil være nedforet med gips. Dette gjelder på bod/bad/vaskerom/gang. Innkassing / nedføring av føringsveier og bærende konstruksjoner må påregnes i øvrige rom.

3.6. Himling

Sparklet uten listverk. I overgang mellom to moduler kan det være en synlig nedføring.

3.7. Innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse.
Baderomsinnredning i hvit utførelse.

Garderobeskap i entre som skyvedørsgarderobe kan bestilles som tillegg i møte med utbygger. Det presiseres at forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

3.8. Baderom

Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast/porselen. Det leveres en servant per bad med ettgreps blandebatteri i krom utførelse. Det leveres fliser av normal god kvalitet på baderom format som angitt på romskjema. Dusjnise leveres i glass av type som angitt på romskjema med dusjvegger.

Hvis våtrommene produseres som en enhet på fabrikk, kan dette gi noen begrensninger i forhold til typer av flis og format på flis som kan velges.

3.9. Balkonger og terrasser

Gulv på terrasser i betong. Utvendige rømningstrapper leveres i stål.

Balkongene er åpne med fasadeplater med metallramme eller tilsvarende som skillevegg hvor nødvendig. Gulv på balkonger er med betong. Enkelte leiligheter leveres med innglasset balkong som standard.

Skillevegger mellom balkonger har overflater av fasadeplater eller panel.

3.10. Overflater

Dersom rom i boligene går over flere moduler kan det være en overgangslist i parketten.

4. Sanitærinstallasjoner og VVS

4.1. Generelt

Som spillvannsledninger legges PVC-rør i grunnen eller som soil-rør i sjakter der dette kreves pga lyd- og brannkrav. Vannledninger legges skjult i vegger/himling som rør-i-rør system.

Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme fra Statkraft Varme.

Boligene vil forsynes med oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller. Oppvarming av leilighetene vil primært skje ved vannbåren varme via Viftekonvektor eller radiatorer fra varmeveksler i kjeller. Det presiseres at varmekabler på bad er elektriske. Utgifter til oppvarmet forbruksvann samt oppvarming fordeles via fellesutgiftene basert på eierbrøk og avregnes årlig av sameiet.

Boligene vil bli sprinklet iht. brannkrav.

4.2. Boenheter

Generell leveranse:

- Stoppekran og innfelt koblingsskap for rør i rør system. Sluk på gulv i våtrom.
- Varmtvann fra sentralt anlegg
- Vegghengt klosett med mykplast sete og lokk på alle bad. Innfelt vask på bad med ettgreps batteri.
- Termostat dusjbatteri med garnityr til dusjnisjer. Ettgreps kjøkkenbatteri.
- Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. Synlige sprinklerhoder i himling/vegg

5. Ventilasjon

Alle boenheter leveres med balansert ventilasjon med roterende varmeveksler. Generelt vil ventilasjonsaggregater plasseres i bod, overskap kjøkken eller på bad. Plassering av ventilasjonsaggregat kan endres som følge av detaljprosjekteringen.

6. Elektroinstallasjoner

6.1. Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det bygningsteknisk er naturlig. Åpne føringer må kunne påregnes dersom det er tekniske grunner for dette.

Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet fellesanlegget over fotocelle eller astro-ur.

Til husene leveres fremføring og bygging av fibernett etablert etter avtale. Fiber trekkes frem til et definert overleveringspunkt.

Det legges en kabel med fiber frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral i leiligheten. Fra hjemmesentral etableres det både Kat5E (eventuelt Kat6) kabel for bredbånd/ IP og tv frem til dobbeltuttak på vegg.

Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres ett komplett uttak per boenhet som plasseres i stue. Fra nevnte bod legges trekkør til soverom.

Fremføring av fiberkabel og bygging av internt nett samt signalleveranse er subsidiert fra leverandør mot en 60 mnd leveranse av basispakken med tv-kanaler, avtale om internett, standard abonnementsvederlag, signalleveranse samt service og vedlikehold.

Under avtaleperioden vil kollektive priser for huseier gjelde. Disse kollektive kostnader dekkes gjennom felleskostnadene.

6.2. Fordelingsanlegg

Hovedfordeling med målere plasseres i fordelingsskap for boenheter i kjeller eller i trappeoppgang. Det leveres 1 stk fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt i vegg. Det leveres ikke trekkerør for telefon, dette må løses via tv/internett leverandør.

Alle stikkontakter bortsett fra for komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad, varmeovn og oppvaskmaskin leveres doble.

Det vil bli levert lyspunkt i tak på alle soverom. Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom kundeendringer, de som er medtatt i leveransen kan ikke fjernes eller flyttes.

Kjøkken

Det leveres et lysrør under overskap i kjøkkeninnredningen. Spotter under overskap kan bestilles som kundeendringer. Komfyrvakt leveres ifb. med koketopp.

Bad

På badene leveres lys ifb. med baderomsinnredningen/spell.

6.3. Varmeutstyr

- Elektriske varmekabler i baderom med termostat.
- Vannbåren oppvarming fra radiator eller viftekonvektor og/eller elektrisk panelovn iht forskriftene ellers. Kjeller er dimensjonert for å være frostfri.

7. Andre installasjoner

- Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav. Det medfølger 3 nøkkelse til ytterdør, boder og postkasse.

8. Utomhusarbeider

Tomten skal være ferdig opparbeidet med plen og faste dekker som vist på utomhustegninger. Det gjøres oppmerksom på at deler av utomhusarealene kan ha en senere ferdigstillelse på grunn av tidspunkt for salg og avtale om overtagelse. Dette vil ikke være å oppfatte som en mangel ved overtakelse.

9. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgsmeny som inneholder de alternativer man vil kunne velge blant 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 signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. Dersom signert avtale

ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten.

Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:
a) Parkett
b) Flis på baderom, vaskerom og gjestetoalett iht. leverandørens utvalg.
c) Innerdører, profilert dør
d) Håndtak til innerdør
e) Kjøkken- og baderom samt utvalg av benkeplater og garderobeløsninger

Ev. endringer på kjøkken- og baderomsinnredning samt garderobe vil skje i eget møte med utbygger.

Plassering på rørføringer til vann og ventilasjon er fast. Det er derfor ikke mulig å endre plassering/flytte dette.

For tilvalg eller endringsforespørsler utover de tilvalg som er gitt i tilvalgsmenyen, vil det påløpe et forespørselsgebyr på kr. 5 000,-.

10. Oppstart/ferdigstillelse

Det er forventet byggestart så snart lgangsettingstillatelse er gitt fra Trondheim kommune og det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg på prosjektet. Det er stipulert en total byggetid på ca. 24 måneder fra byggestart for hvert enkelt trinn.

Romskjema Saupstad Torg, B og C

31.05.2024

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El. anlegg
Generelt		Gips. Alle vegger innvendig malt med NCS S0500-N (Klassisk Hvit). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Sparklet og malt hvit.	Belysning iht. norm NEK400. Elektrisk oppvarming iht. normert behov.
Trappehus	Betong med rekkverk i stål, tre, aluminium eller glass. Flis, overflatebehandlet betong, vinylgulv, vegg-til-vegg teppe eller tilsv.	Farge iht. arkitektens beskrivelser.		
Fellesbod	Betong.	Støvbundet eller malt.	Betong.	Belysning iht. norm El. kontakt.
Stue	Parkett, 3stavs.	Sparklet og malt hvit.	Sparklet og malt hvit.	Iht. NEK400 TV/data punkt – komplett. Lyspunkt i tak.
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak.
Entre	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400, Dørklokke og sikringsskap. Lyspunkt i tak.
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400. Lyspunkt i tak.
Bad	Flis 10 x 10 cm.	Flis 40 x 20 cm hvit matt. Vegger som stue på gjeste-WC og vaskerom.	Som stue eller tilsvarende.	Stikk iht. NEK 400, El varmekabler i gulv. Lyspunkt i tak med kuppel.
Vaskerom	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El varmekabler i gulv. Stikk iht. NEK400.
Gjeste WC	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El. varmekabler i gulv.
Innvendig bod	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Dobbelt stikk ved gulv, lyspunkt i tak.
Bod i P-kjeller	Betong.	Fiber treplater, aluminium, stål eller betong.		

Rom	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt	Frico eller tilsvarende, vannbåren viftekonektor eller radiatorer iht. normert behov. Rør i rør system.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. System air/villavent eller tilsvarende. Avtrekk i p-kjeller.	
Trappehus			
Fellesbod	Sluk. Vann.	Avtrekk.	
Stue	Hvis det velges viftekonektor plassers disse over inngangsdør fra entre. (Endring av plassering kan forekomme etter detaljprosjektering).	Balansert.	Hvite innerdører med dørvrider i børstet stål. Balkongdører, vinduer, foringer og vindusrammer hvit utførelse (alle rom).
Kjøkken	En og halv kums oppvask kum med ett greps armatur. Tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.	Villavent eller tilsvarende kjøkkenvifte.	Innredning;Kjøkken i hvit utførelse iht. tegning. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap/frys, komfyr med koketopp, og oppvaskmaskin.
Entre			Fordelingsskap for TV/data kobling.
Soverom		Som stue.	
Bad	Vask og dusj armatur fra Oras eller tilsvarende, Dusj vegger i glass, vegg- hengt toalett.Hvis ikke eget vaskerom - opplegg for vaskemaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.	Som stue.	Innredning i hvit utførelse iht. tegning. Speil med integrert lys.
Vaskerom	Opplegg for vaskemaskin.	Balansert.	
Gjeste WC	Vegg hengt WC.	Balansert.	
Innvendig bod		Varmegjenvinningsaggregat plassert på vegg i bod. I leiligheter der ventilasjonsaggregat ikke kan stå i bod, vil de bli plassert i overskap på kjøkkenet.	Fordelingsskap for TV/data kobling.
Bod i P-kjeller			Dører med lås.



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 tilvalsfrist, 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.



Kjøpsbetingelser

HUS B og C

17.09.2024
rev. 10.04.2025

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

Oppdragsnr.: 49240236

KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet SAUPSTAD TORG - HUS B og C 17.09.2024, , rev. 10.04.2025

Prosjektet Saupstad Torg - prosjektet planlegges etablert med 3 frittstående borettslag, i tillegg til næringsarealer og parkeringskjeller organisert som anleggseiendom.

Når det gjelder boligene i prosjektet så vil Hus B og C bli organisert som et eget borettslag, og henholdsvis Hus D og E eget borettslag samt Hus A eget borettslag.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet.

Adresse og matrikelnummer:

Adresse pr i dag, Reier Søbstads veg, 7078 SAUPSTAD. Eiendommen vil få gnr. 197 bnr. 985 og 987 i Trondheim kommune. Hver leilighet blir tildelt endelig matrikelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

Regulering:

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190029 - Reier Søbstads veg gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., vedtatt 08.12.2022. Eiendommene er regulert til boligbebyggelse- blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/tjenesteyting.

Formålet med planen er å utvikle Saupstad lokale sentrum med nye boliger, lokaler for handel og tjenesteyting. Planen legger også til rette for opparbeidelse av offentlig torg, gangforbindelser og kjøreadkomst.

Det er gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet.

Det er også gitt godkjenning av endringsøknad som medfører flytting av hus D 1,9 meter mot øst, samt endring fra modulbygg til plassbygget. I tillegg godkjennes at det tilføres en etasje med 8 boenheter, slik at bygget vil ha totalt 9 etasjer og totalt 71 boenheter. Byggets høyde blir den samme som i rammetillatelsen, ettersom brutto etasjehøyder blir lavere ved plassbygget.

Fradeling av de ulike eiendommene er iverksatt, og nye bruksnummer er reservert i matrikkelen, men det tas forbehold om disse inntil de er tinglyst:
Gnr.197 Bnr.535 - fellesareal blokk ABC - gjenværende grunnelendom
Gnr.197 Bnr.540 - Blokk DE med egne uteareal - gjenværende eiendom
Gnr.197 bnr.983 - anleggseiendom _ parkeringskjeller
Gnr.197 bnr.984 - anleggseiendom _ næring
Gnr.197 bnr.985 - anleggseiendom _ blokk C
Gnr.197 bnr.986 - blokk A
Gnr.197 bnr.987 - blokk B
Gnr.197 bnr.988 - adkomstareal og uteareal næring
Gnr.197 bnr.989 - offentlige areal fra 197/535
Gnr.197 bnr.990 - offentlige areal fra 197/540

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider. Det skal etableres lekeplass på min. 150 kvm i felt BKB og lekeplass på min. 100 kvm i felt f_BUT på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg/næringsanlegg. Disse skal plasseres i nærhet til innganger til boligene. Lekeplassene skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet. Lekeplasser skal ikke plasseres i støyuutsatt område.

Torg skal opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.

Området vil være under videre utbygging etter ferdigstillelse av Hus D og E, men det stilles krav til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, se reguleringsbestemmelsene §8.

Kopi av reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt, og oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Gebyr inngår i de kommunale avgifter.

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.

Reguleringsbestemmelsene har en del rekkefølgebestemmelser som må være oppfylt før ferdigattest utstedes, men dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt så 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 saupstadorg.no / eiendomsmegler1.no / finn.no, eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris:

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

Finansiering:

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd.

Finansieringsbeviset kan bli videre formidlet til selgers/utbyggers byggelånsbank, og må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til overtakelse/overføring av oppgjør.

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. bu-stadoppføringslova § 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 dekningsalg 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:
- Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) Kr 5.000,- pr. andel
 - Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. Kr. 545,-
 - Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. Kr. 545,-
 - Etableringskostnad til selger Kr. 9.204,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Selger vil, før overtakelse av andelene, utføre overskjøting av hjemmel til borettslaget samt tinglysing av obligasjon fellesgjeld og innskudd.

Etableringskostnaden tilfaller selger og vil gå til dekning av:

- registrering av andelene i borettsregisteret,
- dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- tinglygingsgebyr for skjøte/pantedokument for fellesgjeld/innskudd til Borettslaget,
- ev. behandlingsgebyr i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- gebyr for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.

Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til TV/ internett, og bekoster tilknytning.

Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti 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.

Borettslaget/forretningsfører:

Selger stifter borettslaget og overføre andelen til kjøperne ved overtakelse av leiligheten. Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale, med 6 mnd oppsigelse, på vegne av borettslaget.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Vedtekter er vedtatt ved stifting av borettslaget, men selger forbeholder seg retten til å endre vedtektene frem til overtakelse. Endringene skal ikke ha vesentlig betydning for kjøper.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår vil også bli presentert. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

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

Forretningsfører (OBOS) følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Borettslaget vil bli del av realsameiet fellesareal på takhage, og vil få tinglyst sameieandel til fellesareal eiendommen.

Forkjøpsrett:

Det er p.t. ikke vedtatt forkjøpsrett i borettslaget.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader iht. budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, a konto fjernvarme, forsikring bygg (ikke innbo), grunna-bonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader mv.

Kostnadene er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av Obos Eiendomsforvaltning AS.

Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av strøm- og fjernvarmeprisene. Strøm- og fjernvarmeprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svingninger i prisen over tid. Budsjettert beløp baseres på prisnivået desember 2022. Varmeforbruket vil avregnes, da hver andel har egen forbruksmåler.

Kostnad for drift- og vedlikehold av bod/sykkelparkering på plan U1 og/eller U2 vil komme i tillegg, og kan utgjøre fra kr 250,- til kr 500,- pr mnd.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning 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 budsjettforlaget.

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. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget.

Fellesgjelden utgjør et annuitetslån over 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er pr. juli 2023 estimert til 4,8 % og dette er hensyntatt i ”foreløpig finansieringsplan”.

Det tas forbehold om endring i markedet og offentlige reguleringer som påvirker lånevilkårene.

Renten vil variere i tråd med styringsrenten til Norges Bank.

Skattefradrag på renter andel fellesgjeld forutsetter skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter om å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Når avdragsfri periode på 10 år er over vil avdragene gi en økning i felleskostnadene på fra kr. 2 894,- til kr. 6 115,- med stipulerte betingelser.

Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordningen åpner for at den

enkelte eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver.

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapital-kostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimumkr. 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Sikringsordning garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader.

Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Endring i innskudd:
I løpet av salgsprosessen har selger/utbygger anledning til å øke/reducere egenkapitalskravet / innskuddet. En slik endring vil medfører avvik mellom selger/utbyggers prisliste og Bygge- og finansieringsplanen som er vedtatt.

For boliger hvor egenkapitalen/innskudd utgjør mer/ mindre enn 30% av kjøpesummen, så skyldes dette markedsjusteringen.

Garasje/parkering:
Parkeringskjeller skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH. Parkeringsanlegget skal være felles for boliger i BB1 og BB2 og forretning, tjenesteyting og kontor i BKB og BFKT.

Parkeringskjeller etableres som egen eiendom på Gnr 197 Bnr 983, og andel av p-kjeller skal driftes og eies av et eget parkeringsselskap.

Andelseiere har mulighet til leie p-plass i parkeringskjeller.

Krav til parkeringsdekning er 0,5 p-plass, så her gjelder ”først til mølla”- prinsippet. Leiepris er stipulert til kr 2000,- pr mnd pr plass, men det tas forbehold om prisjustering ift markedspris.

Andelseier må inngås egen leieavtale for parkeringsplass med parkeringsselskapet. Konferer megler/Selger vedrørende mulighet for samt kostnad for lademulighet.

Det skal etableres inntil 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser på terreng i o_P1.

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal ha lademulighet for el-bil. Det skal etableres inntil 13 offentlige parkeringsplasser i o_P2 ogo_P3. Av disse skal 5 være HC-plasser. Det stilles også krav til sykkelparkering, hvorav halvparten skal være under tak.

Det skal også etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

Bod:
Alle leiligheter vil disponere 1 stk. ekstern bod i kjeller, plan U1 eller U2, som ikke eies av borettslaget.

Borettslaget vil få tinglyst bruksrett til 1 stk bod pr andel i kjeller og parkerignseiendommen. OBOS vil, før overtakelse, utarbeide bruksrettsplan for boder som blir vedlegg til vedtektene.

Selger plikter å sikre rettigheten med en tinglyst erklæring.

Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

KabelTV/Bredbånd/telefoni:
Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Vi gjør derfor oppmerksom på at grunnpakken kan endre seg i perioden frem til innflytting, som kan ha følge for prisen. Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet. Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller generalforsamlingen inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører (OBOS)

- TV og internett (telenor med binding 5 år)
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Saupstad Senter Utvikling as, org.nr. 925512125.

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 følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- Tilstrekkelig salg (80 % av salgsverdien målt i kroner).
- Igangsettingstillatelse gitt fra Plan og bygningsetaten i kommunen.

Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 01.01.2026. Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg.

Det tas også følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av borettslaget for å forestå driften av borettslaget første driftsåret. Det vil være mulig forborettslaget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Det tas forbehold om at salgsoppgave del 1 med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.

- Selger forbeholder seg retten til å innlemme flere eiendommer enn Hus B og C i Borettslaget.

Hvis forbehold om tilstrekkelig salg og/eller igangsetting blir gjort gjeldende, har selger intet ansvar ovenfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Overtakelse:

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 01.01.2026 Prosjektet er beregnet ferdigstilt 18 - 24 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulk beregnes etter 24 mnd. fra sletting av selgers forbehold.

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 dagmulk, 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. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll 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 overtagesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om 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 byggrensjort 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 uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det skal gjennomføres en befaring av felles- og uteareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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 ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

Heftelser:

Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. ikke tinglyst heftelser i eiendomsretten som vil følge eiendommen, men da eiendommen er under utbygging/fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe heftelser som får prioritet foran pantedokument for fellesgjeld og innskudd.

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.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitut/erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

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 ev. 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, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, 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 forsinkelser kan kjøper ha krav på dagmulk 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 betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot kjøpere 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:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

Inntekten til burettslaget sikres ved legalpant. Gebyr for sikringsordning er hensyntatt i felleskostnadene. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har burettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan burettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Ervervsbegrensning og hvem som kan eie andel iht burettslagsloven:

Andelseier(e) kan kun eie en andel.
Andelseier(e) må selv bebo leiligheten.
Kun fysiske personer kan eie andel.

Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til

10 % av andelene i burettslag med fem eller flere andeler. Det er foreslått i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

Adgang til utleie

Bestemmelsene knyttet til utleie i burettslag er regulert i burettslagsloven kapittel 5, og en videreføring av dette framkommer av burettslagets vedtekter. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder dog ikke ved utleie til ektefelle eller familie i rett opp - og nedadstigende linje. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av

delers av den til andre uten godkjenning. Jf. brl. §5-5 vil en med godkjenning fra styret kunne leie ut hele boligen i opptil 3 år dersom en selv har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene. Jf. brl. §5-6 vil en videre med styrets samtykke kunne leie ut boligen dersom en midlertidig må flytte på grunn av eksempelvis arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. I tilfellene der lovens §5-5 og §5-6 er gjeldende kan godkjenning kun nektes dersom det er saklig grunn for det.

I henhold til brl. § 5-3 kan styret samtykke til utleie og utbygger vil, så lenge de representerer styret, praktisere en liberal utleiepraksis. Dermed vil en i tiden utbygger utgjør styret, kunne få søknader om utleie innvilget, jf. brl. § 5-3. Når borettslagets styret går over til å bestå av andelseiere i borettslaget vil utleiemuligheten kunne begrenses og det vil i disse tilfeller være opp til det til enhver tid gjeldende styret å behandle søknader om utleie.

Garantier:

For de leiligheter 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.

P.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 ferdigstilelsen 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.

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 eller bustadoppføringslova er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del 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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende 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 3420-1:2008

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

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 kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

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 bustadoppføringslovas §§ 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. bustadoppføringslova § 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 selger/utbyggers ansvar for 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 markedsføringsmateriale 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 kontraktsposisjon:

Utbygger har en sterk preferanse på at eventuelle videresalg skal gjennomføres via Eiendomsmegler1. Dette er primært for å sikre korrekt informasjon til kjøper 2 slik at det ikke oppstår misforståelser som kjøper 1 kan bli skadelidende for. Dersom et videresalg likevel gjøres via et annet meglerforetak så vil ikke utbygger tillate bruk av 3Dillustrasjoner i salgsannonse/prospekt.

Ved bruk av Eiendomsmegler1 ved videresalg vil det komme et videresalgsgebyr til utbygger på kr. 25.000,-. Ved bruk av annet meglerforetak vil videresalgsgbyret være kr. 50.000,-.

Såfremt kjøper er forbruker og skulle ønske å omsette kjøpekontrakten aksepteres dette av selger under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøperen.

Ny kjøper må trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, samt fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis iht. prosjektets salgsoppgave.

Opprinnelig kjøper vil etter dette være fri fra sitt kontraktsforhold med selger. Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med omsetning av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Ved videresalg av kontrakt vil evt. kostnader til eiendomsmegler komme i tillegg. For at selger skal samtykke til videresalget og utstede skjøtet til ny kjøper, så må ovennevnte forhold være i orden. Hvis disse forholdene ikke er bragt i orden senest 6 uker før overtagelse, må opprinnelig kjøper oppfylle kontraktsforpliktelsene.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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 kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transport-

kontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.

Endring krever selgers samtykke.

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 dekningsalg 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 med 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 www.em1.no/personvern.

Meglers vederlag pr enhet (eks. mva.) som belastes selger:

Provisjonsvederlag avtales med: 0,6 % av total salgssum pr. enhet for de første 30% solgte, 1 % provisjon i

intervallet 30-70% og 2% provisjon på de siste 30% i hvert salgstrinn.

Markedsføring etter regning, som faktureres fortløpende.

Oppgjørshonorar avtales med kr 4.990,- pr. enhet.

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.

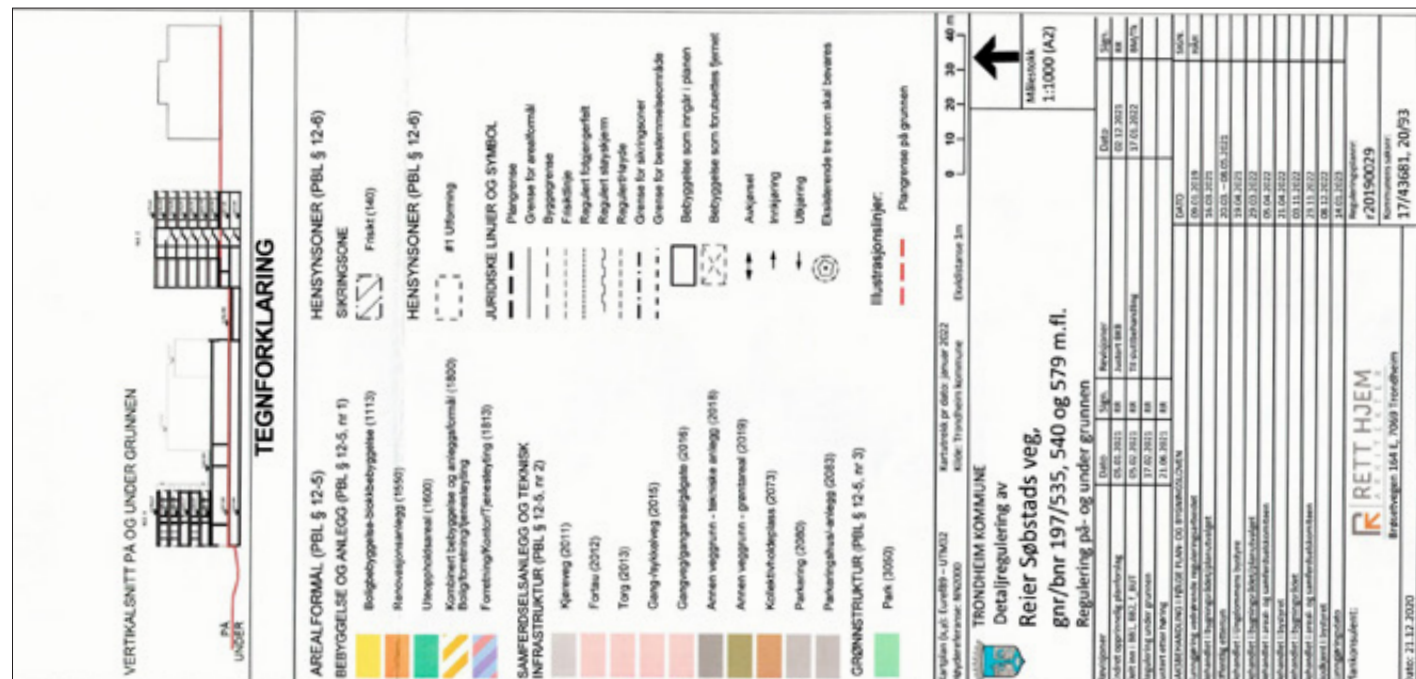
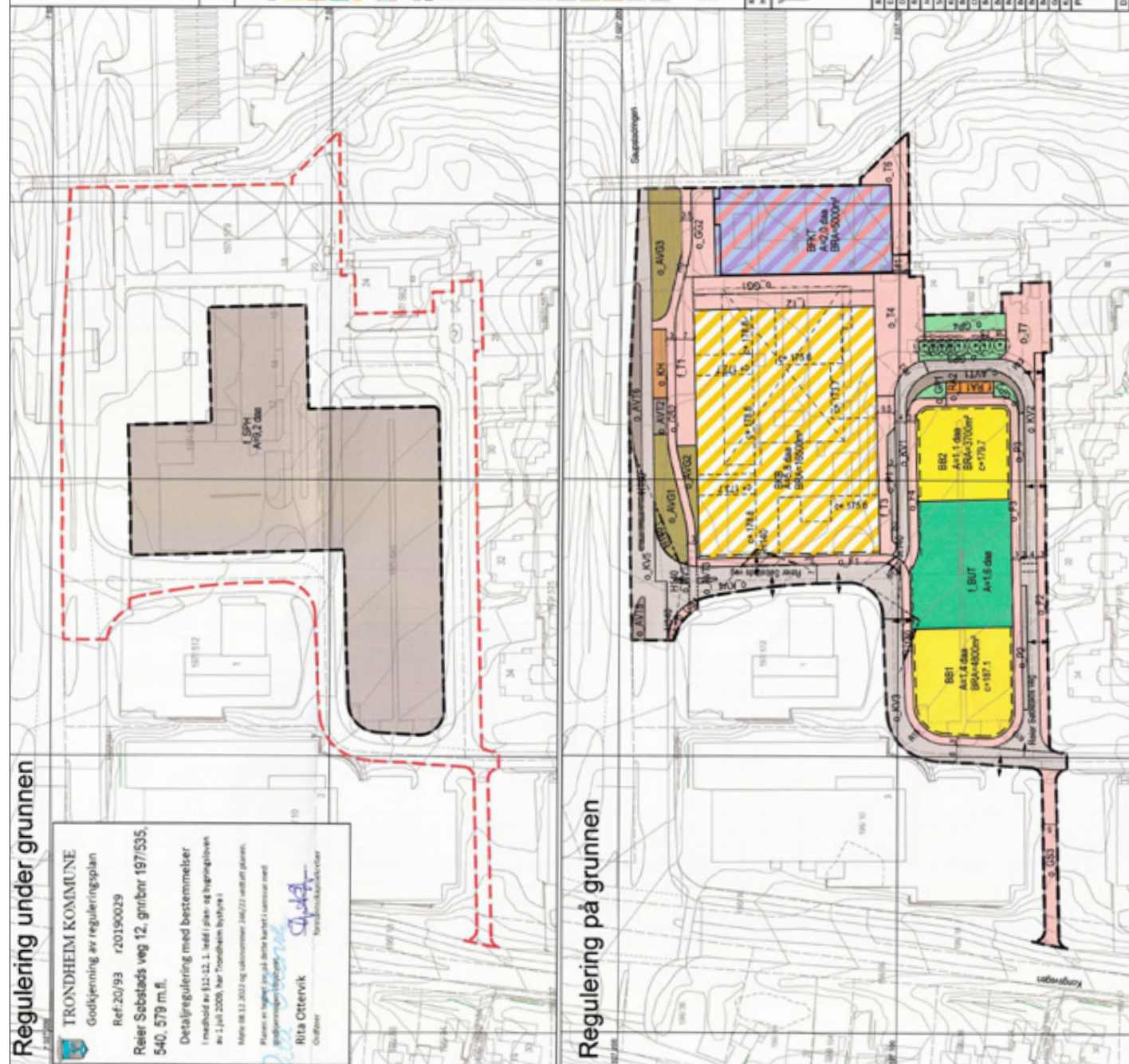
Til orientering:

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
Godkjenning av reguleringsplan
Ref. 20/93 r20190029
Reier Søbstds veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl.
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12.1. vedtatt i plan- og byggesaken
av 1. juli 2020, her "Trondheim byplan".
Målestokk 1:1000 (A2)
Planen er tegnet for på dette kartet i samarbeid med
planmyndighetene i Trondheim.
Rita Ottavik
Grafikk



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190029

Arkivsak: 20/93

Reier Søbstds veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.10.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): 08.12.2022

Flertallsmerknad 1 – SV, Ap, H, MDG, Sp, R, FrP, V, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien:

Bystyret påpeker viktigheten av at parkeringsmuligheter for besøkende til barne- og familietjenesten blir ivarettatt i det videre arbeidet.

Flertallsmerknad 2 – PP, Ap, H, MDG, Sp, R, FrP, V, KrF, Uavh Vorkinnslien:

Bystyret påpeker viktigheten av at parkeringsmuligheter for ansatte og besøkende til helse og velferdssentret blir ivarettatt.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rett Hjem Arkitekter AS, datert 21.12.2020, senest endret 17.2.2021

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å utvikle Saupstad lokale sentrum med nye boliger, lokaler for handel og tjenesteyting. Planen legger også til rette for opparbeidelse av offentlig torg, gangforbindelser og kjøreadkomst.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)

Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang-/sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Parkeringshus-/anlegg (2083)

Grønnstruktur
Park (3050)
Hensynssoner
Frisikt (140)

Bestemmelsesområder
Utforming

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Belysning

Det skal etableres belysning på offentlig og felles areal i henhold til overordnet lysplan for Saupstad-Kolstad, datert mars 2018.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet. I o_GG2 og o_AVG3 kan det etableres fordrøyningsmagasin av overvann under terreng. I BKB, BB1 og BB2 skal overvann fordrøyes på tak og dekke til p-kjeller ved hjelp av vegetasjonsdekke.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Grad av utnytting

Det tillates ikke høyere utnytting enn angitt feltvis i plankartet.
Det skal etableres minimum 240 nye boliger samlet i planområdet.

§ 4.1.2 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maksimal kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke kommer fram av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 1 m over angitt maks kotehøyde på maksimum 5% av takflaten.

§ 4.1.3 Høyder på 1.etg

Bebyggelsens 1.etasje med atkomst til bolig og publikumsrettet virksomhet skal etableres på kote tilsvarende tilliggende gateplan/fortau. Ved stigende gateløp tillates det atkomster med et avvik fra gateplanet på maksimalt +/- 0,5 meter.

§ 4.1.4 Utforming

Større volumer skal deles opp visuelt og det skal sikres variasjon i lange fasadeløp. Fasader som er lengre enn 30 meter oppdeles visuelt i vertikalplanet for å skape variasjon.

Boligdel skal visuelt skilles fra næringsdel i horisontalplanet.

Bygningsvolumer skal ha bymessig utforming.

Boliger skal ha inngang til heis- og trapperom fra nærmeste gateplan og fra felles uteoppholdsareal på tak.

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen.

§ 4.1.5 Støy

Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med støynivå $L_{\text{eqn}} \leq 55$ dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå $L_{\text{eqn}} \leq 55$ dB.

Det tillates etablert stille side ved hjelp av innglassede balkonger/vinterhager. Stille side mot innglasset balkong tillates ut mot Saupstadringen og Reier Søbstad veg.

§ 4.1.6 Luftkvalitet

Ventilasjon og luftinntak skal legges til fasader som vender bort fra Saupstadringen og o_KV4.

Luftinntak til boliger og næringsareal skal plasseres slik at støy fra ventilasjonsanlegget ikke overskrider grenseverdier for støy for bolig, jamfør støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3.

Utearealer på tak på BKB skal ha tett rekkverk mot Saupstadringen og o_KV4.

Utearealer på tak på f_BUT, BB1 og BB2 skal ha tett rekkverk mot nordre løp av Reier Søbstads veg.

§ 4.1.7 Uteoppholdsareal

f_BUT skal være felles for ny bebyggelse.

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål for hele planområdet. Areal til boligformål under terreng og parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA-grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Minimum halvparten av dette skal anlegges på terreng, takterrasse og/eller på dekke over parkeringsanlegg/næringsareal og være felles for alle boligene i planområdet.

Det må være minimum 0,4 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller/næringsareal der det skal etableres uteareal.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider. Det skal etableres lekeplass på min. 150 m² i felt BKB og lekeplass på min. 100 m² i felt f_BUT på terreng og/eller på dekke over parkeringsanlegg/næringsareal. Disse skal plasseres i nærhet til innganger til boligene; maks. 50 m fra inngangssone. Lekeplassene skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

Lekeplasser skal ikke plasseres i støyutsatt område.

Minimum 50% av lekeplassarealer skal være belyst kl. 18:00 fra 01. mai til 31. august.

§ 4.1.8 Parkering

Parkering for bil

Det skal etableres min. 0,5 parkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA boligformål el. boenhet og maks. 1,25 plass pr. 100 m² BRA forretning/tjenesteyting/kontorareal.

Bilparkering skal etableres i felles parkeringskjeller f_SPH.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom og til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet. Det skal være min. 1 HC-parkeringsplass for beboere i umiddelbar nærhet til hvert heishus. Disse tillates plassert i en maks. avstand på 25 m fra heishus.

Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal ha lademulighet for el-bil.

Det skal etableres inntil 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser på terreng i o_P1. Det skal etableres inntil 13 offentlige parkeringsplasser i o_P2 og o_P3. Av disse skal 5 være HC-plasser.

Parkering for sykkel

Det skal etableres min. 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA boligformål el. boenhet, og min. 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA handelsareal, tjenesteyting og kontor.

Minimum 5 % av plassene skal være tilpasset lastesykkel/sykkelvogn.

Minimum halvparten av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak. Dette kravet gjelder ikke for plasser som etableres på offentlig torg, gågate.

Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

§ 4.1.9 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjeller skal etableres fra o_KV3. Det tillates ikke sikthindrende gjenstander, anlegg eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan innenfor området for frisiktsone.

Parkeringsanlegget skal være felles for boliger i BB1 og BB2 og forretning, tjenesteyting og kontor i BKB og BFKT.

§ 4.1.10 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug.

Det skal etableres dockingpunkt for mobilt avfallssug, returpunkt for papp og papir i nedgravde containere, og returpunkt for plast i overflatecontainere i f_RA1.

Offentlig returpunkt for glass og metall etableres i o_RA2.

I felt BKB skal håndtering av næringsavfall løses innomhus med atkomst fra o_KV4.

I felt BFKT skal håndtering av næringsavfall løses innomhus med atkomst fra Blisterhaugvegen.

§ 4.1.11 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

§ 4.1.12 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet, med unntak av bebyggelse i BFKT, forutsettes revet.

§ 4.1.13 Trær

Det skal etableres min. 6 trær i o_AVG1. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for friskt i avkjørlene. Der det er mindre bredde enn 1,5 - 2 meter til rådighet, skal trærne plantes i plantekasser under terreng, med vekstjord og rotvennlig forsterkningslag.

Trær i o_GP3 skal i størst mulig utstrekning bevares. Om trær må felles i forbindelse med gjennomføring av tiltaket må nye trær plantes, minimum tilsvarende antall som felles.

§ 4.1.14 Beplantning i felles uteområder

Det tillates kun plantet allergivennlige planter.

Det skal ikke plantes arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste.

§ 4.1.15 Leilighetsfordeling

Maks. 55% av leilighetene kan være 2-roms. Minste tillatte 2-roms leilighet er 35 m². Maks. 45% av leilighetene kan være 3-roms. Minste tillatte 3-roms leilighet er 50 m². Min. 5% av leilighetene skal være 4-roms. Minste tillatte 4-roms leilighet er 65 m².

Maks. 70% av leilighetene kan være under 60 m².

Balkonger og terrasser medregnes ikke størrelsesgrunnlaget.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

§ 4.1.16 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Boenheter som har hovedorientering mot nord eller øst skal ha fasade med vindu mot minimum to himmelretninger. Ved bruk av innglasset balkong regnes innglassingen som ytterste fasade i tråd med prinsippskisse vedlagt planbestemmelsene.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB og BFKT

§ 4.2.1 Formål

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

§ 4.2.1 Funksjoner BKB og BFKT

Det tillates inntil 6500 m² BRA samlet til forretning, kontor og tjenesteyting i BKB.

Det tillates inntil 4250 m² forretningsareal innenfor BKB og BFKT. Øvrig areal skal benyttes til kontor og tjenesteyting.

Innenfor felt BKB skal det etableres en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m² BRA.

Innenfor felt BFKT kan det etableres inntil 300 m² forretningsareal.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje eller kjeller i BKB. Andre boligrelaterte funksjoner som ikke er beregnet for varig opphold tillates i alle etasjer.

Det tillates ikke boliger i BFKT.

§ 4.2.2 Utforming av BKB

Det tillates 950 m² til tjenesteyting/næring i underetasje.

I 1. etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 3 m

Fasader i første etasje ut mot torg skal ha 80 % andel vinduer. Vinduer i handelsareal skal ikke forblendes eller dekkes til. Fasader mot varemottak er unntatt dette kravet.

De publikumsrettede virksomhetene skal i så stor grad som mulig ha inngang direkte fra torget.

Boliger skal ha adkomst fra gateplan mot nærmeste gate og/eller gågate. Innganger til næringslokaler og til boliger skal være adskilte.

Det må etableres trapp fra gatenivå til felles uteoppholdsareal på dekket over 1. etasje.

Det må etableres et inntrukket, overbygget areal på gateplan i sørøstre hjørne av BKB. Dette arealet skal utgjøre en del av torget. Arealet skal være min. 140 m².

Det tillates felles takterrasser.

§ 4.2.3 Utforming av BFKT

Det skal være åpen gjennomgang mellom BFKT og Saupstad bibliotek (197/662) i bestemmelses-område #1.

§ 4.2.5 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BKB.

§ 4.2.6 Varelevering

Varelevering til virksomheter i BKB skal foregå innendørs fra o_KV4.

Varelevering til virksomheter i BFKT skal foregå fra varemottak med adkomst fra Blisterhaugvegen.

§ 4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1 og BB2

§4.4.1 Formål

- Bolig

§ 4.4.2 Funksjoner BB1 og BB2

Innenfor felt BB1 og BB2 skal det bygges blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det skal etableres fellesrom på minimum 100 m². Rommet skal være tilgjengelig for beboere av BB1, BB2 og BKB.

Det skal etableres gangadkomst mot nord mellom o_F3 og o_F4 gjennom feltet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg, o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4 og o_KV5

Kjøreveg o_KV1 skal være felles og etableres som kjørevei med særskilt hensyn til myke trafikanter. Det tillates inntil 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser som kantparkering. Det tillates konstruksjoner under grunn i form av p-kjeller, kjørekulvert o.l.

Kjøreveg o_KV2, o_KV3, o_KV4 og o_KV5 skal være offentlige.

§ 5.2 Fortau, o_F1, o_F2, o_F3 og o_F4.

Fortau o_F1, o_F2, o_F3 og o_F4 skal være offentlige.

§ 5.3 Torg, f_T1, f_T2, f_T3, o_T4, o_T5, o_T6 og o_T7

Torg f_T1, f_T2 og f_T3 skal være felles.

Torg o_T4, o_T5, o_T6 og o_T7 skal være offentlige.

Torg f_T1, f_T2, f_T3, o_T4, o_T5, o_T6 og o_T7 skal og opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper, samt ha beplantning for forskjønnelse. Det tillates nødvendige installasjoner for uteservering og for handel langs fasadene. Uteservering fra tilliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området. Dekket skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Materialbruken skal dele torget inn i ferdsselssoner og møbleringssoner. Kontrast i materialenes farge og overflate skal benyttes for å etablere naturlige ledelinjer.

Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene.

§ 5.4 Gangveg/gangareal/gågate, o_GG1 og o_GG2

o_GG1 skal være offentlig og skal opparbeides som attraktivt oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealet skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper, samt ha beplantning for forskjønnelse. Uteservering fra tilliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

o_GG2 skal være offentlig og opparbeides som fortau med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealet skal tilrettelegges med universell utforming.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene.

§ 5.5 Gang-/sykkelveg, o_GS1, o_GS2 og o_GS3

o_GS1 og o_GS2 skal være offentlige og etableres som en videreføring av eksisterende offentlig fortau og gang- og sykkelveg i Saupstadringen.

o_GS3 skal være offentlig.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3

o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3 skal være offentlige og forutsettes beplantet eller bevart grønt.

§ 5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5 og o_AVT6

o_AVT1 skal være offentlig og benyttes som standplass for renovasjonskjøretøy.

o_AVT2 skal være offentlig og benyttes for gangadkomst mellom kollektivholdeplass og gang-/sykkelveg.

o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5 og o_AVT6 skal være offentlige.

§ 5.8 Kollektivholdeplass, o_KH

o_KH skal være offentlig og benyttes som holdeplass for buss.

§5.9 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

Parkeringsanlegget skal være felles for boliger i BKB, BB1 og BB2 og forretning, tjenesteyting og kontor i BKB og BFKT.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Park, o_GP1, o_GP2, o_GP3 og o_GP4

o_GP1, o_GP2, o_GP3 og o_GP4 skal være offentlige. Disse skal opparbeides parkmessig samtidig som eksisterende trær i o_GP3 må hensyntas og i størst mulig utstrekning bevares.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsoner, H140

I frisiktsonene skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk-sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. 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, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/ kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til relevant tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.3 Forurensset grunn

Før det kan gis tillatelse til relevant tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Utomhusplan

Med søknad om relevant tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, 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 snøopplag og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

§ 8.5 Vann- og avløp

Forprosjekt for vann- og avløp inkludert slokkevann for hele feltet skal teknisk godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.

Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. slokkevanndekning skal foreligge før tillatelse til relevant tiltak kan gis.

§ 8.6 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til relevant tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.7 Renovasjonsløsning

Teknisk godkjent plan for renovasjon skal foreligge før det gis tillatelse til relevant tiltak.

§ 8.8 Veg, gågate og torg

Teknisk godkjent plan for veg, torg og gågate, herunder også skiltplan, skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Uteoppholdsareal

Før nye boliger kan tas i bruk skal tilstrekkelig del av uteoppholdsareal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for tiltaket. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesong-avhengige arbeider.

§9.2 Torg, gågate og fortau

Før det kan utstedes ferdigattest for BKB skal f_T1, f_T2, f_T3, o_T4, o_GG1, o_GG2 og o_F1 være ferdig opparbeidede.

Før det kan utstedes ferdigattest for BB1 og BB2 skal o_F1, o_F3 og o_F4 være ferdig opparbeidede.

§ 9.3 Veg

Før ny bebyggelse i BKB og BB1 og BB2 kan tas i bruk skal o_KV1, o_KV2, o_KV3 og o_KV4 med tilhørende sideareal og adkomster være opparbeidet.

Før nye boliger kan tas i bruk skal felles renovasjonsløsning være etablert.

§ 9.4 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert). *Lita Ottervik*

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Lysplan Saupstad – Kolstad, datert mars 2018.
Prinsippskisse ensidig belyste leiligheter, datert 07.03.2022

Vedtekter

for
Saupstad Torg Hus B og C Borettslag Org. nr. Org.nummer

Vedtatt på stiftelsesmøte den 19.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Saupstad Torg Hus B og C Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr. 197 bnr. 535, 985 og 987 i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3, utbygger, LeieEie AS eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret, organisering av garasjeanlegg, overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

BESKYTTET

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere har eksklusiv bruksrett til hagearealer i ht bruksrettsplan som er vedlegg nr 1 til disse vedtekter. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde, anlegge plattinger eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger rammegodkjenning og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Endring av utomhusarealer iht utført detaljprosjektering etter overleveringer ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Borettslaget har tinglyst bruksrett til boder i parkeringseiendommen bnr 983. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i parkeringseiendommen. Bruksrett til bod kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt bruksrettsplan. Bytte av bod kan kun skje med tilslutning fra berørte rettighetshavere. Endring av bruksrettsplan anses ikke som vedtektsendring.

4-2 Parkeringsplasser – organisering

Borettslaget har ingen egne p-plasser, men hver bolig har tinglyst rett til leie av 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

4-3 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Første kjøper av andel i borettslaget kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen for en periode på opptil tre år fra overtakelsestidspunktet.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

BESKYTTET

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-4 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør

BESKYTTET

eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

BESKYTTET

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er fastsatt i borettslagets bygge- og finansieringsplan ved stiftelsen.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader forbundet med garasjeplass i Saupstad torg Garasjesameie fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor. Kostnader forbundet med garasjeplass innbetales til Saupstad Torg Garasjesameie, evt til Saupstad Torg Borettslag som igjen betaler til Saupstad Torg Garasjesameie.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eventuell eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

BESKYTTET

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

BESKYTTET

8-3 **Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 **Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. **Generalforsamlingen**

9-1 **Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 **Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 **Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

BESKYTTET

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 **Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 **Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 **Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é andelseier.

9-8 **Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til бorettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter бorettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et бorettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i бorettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning eller gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller бorettslaget.

11. Medlems-/eierskap i felles utomhusarealer. Vedtektsendringer og forholdet til бorettslovene.

11-1 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/- driftsforening/- velforening for «Saupstad Torg»

Saupstad Torg Бorettslag har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Saupstad Torg". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på бorettslaget eiendom.

Бorettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å бære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus-sameier som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/, og som blir etablert. og Saupstad Torg Бorettslag er forpliktet til å etterleve disse.

11-2 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Saupstad" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 280 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

Det tas forbehold endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, бorettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom, velforening, fjernvarmesentraler mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

BESKYTTET

Utbygger [Saupstad Senter Utvikling AS], har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Saupstad Senter" er ferdig utbygget, er boligselskapet og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Boligselskapet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Saupstad Torg".

11-3 Vedtektsendringer

Endringer i бorettslagets vedtekter kan bare besluttес av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-4 Forholdet til бorettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om бorettslag av 06.06.2003 nr 39.

BESKYTTET

FINANSIERINGSPLAN- SAUPSTAD TORG HUS B og C BORETTSLAG

PR 26.07.2024 , rev iht prisliste pr 010724
Rev 05.09.2024, iht prisliste pr 300824
STIFTELSE 19.08.2024
REV HUS B OG C iht liste 071024

BUDSJETTFORUTSETNINGER PR 04.06.2024

Kr. pr m2 pr mnd Kr. pr mnd Kr. pr m2 pr mnd
kr 58 kr 450 kr 12

HUS	Bolig.nr	Leil. Type	Andelsnr	Etasje	Ant sov	Balkong/Terrasse/T akterrasse	Bruksareal BRA m²	Andelskapital*	Innskudd Egenkapital	Andel fellesgjeld**
B	B0201	T13	1	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.200.000	kr 1.800.000
B	B0202	T12	2	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.700.000	kr 2.550.000
B	B0203	T14	3	2	2		55,0	kr 5.000	kr 1.520.000	kr 2.280.000
B	B0204	T09	4	2	2		55,0	kr 5.000	kr 1.480.000	kr 2.220.000
B	B0205	T16	5	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.620.000	kr 2.430.000
B	B0206	T17	6	2	3		67,0	kr 5.000	kr 1.820.000	kr 2.730.000
B	B0301	T13	7	3	1		46,0	kr 5.000	kr 1.260.000	kr 1.890.000
B	B0302	T12	8	3	2		60,0	kr 5.000	kr 1.780.000	kr 2.670.000
B	B0303	T14	9	3	2		55,0	kr 5.000	kr 1.620.000	kr 2.430.000
B	B0304	T09	10	3	2		55,0	kr 5.000	kr 1.560.000	kr 2.340.000
B	B0305	T16	11	3	2		60,0	kr 5.000	kr 1.700.000	kr 2.550.000
B	B0306	T17	12	3	3		67,0	kr 5.000	kr 1.900.000	kr 2.850.000
B	B0401	T13	13	4	1		46,0	kr 5.000	kr 1.340.000	kr 2.010.000
B	B0402	T12	14	4	2		60,0	kr 5.000	kr 1.860.000	kr 2.790.000
B	B0403	T14	15	4	2		55,0	kr 5.000	kr 1.680.000	kr 2.520.000
B	B0404	T09	16	4	2		55,0	kr 5.000	kr 1.620.000	kr 2.430.000
B	B0405	T16	17	4	2		60,0	kr 5.000	kr 1.780.000	kr 2.670.000
B	B0406	T17	18	4	3		67,0	kr 5.000	kr 1.980.000	kr 2.970.000
B	B0501	T13	19	5	1		46,0	kr 5.000	kr 1.400.000	kr 2.100.000
B	B0502	T12	20	5	2		60,0	kr 5.000	kr 1.940.000	kr 2.910.000
B	B0503	T14	21	5	2		55,0	kr 5.000	kr 1.760.000	kr 2.640.000
B	B0504	T09	22	5	2		55,0	kr 5.000	kr 1.680.000	kr 2.520.000
B	B0505	T16	23	5	2		60,0	kr 5.000	kr 1.860.000	kr 2.790.000
B	B0506	T17	24	5	3		67,0	kr 5.000	kr 2.060.000	kr 3.090.000
C	C0201	T08	25	2	1		45,0	kr 5.000	kr 1.240.000	kr 1.860.000
C	C0202	T10C	26	2	2		52,0	kr 5.000	kr 1.480.000	kr 2.220.000
C	C0203	T18A	27	2	3		72,0	kr 5.000	kr 1.800.000	kr 2.700.000
C	C0204	T19A	28	2	3		72,0	kr 5.000	kr 1.800.000	kr 2.700.000
C	C0205	T18B	29	2	3		72,0	kr 5.000	kr 1.880.000	kr 2.820.000
C	C0206	T23	30	2	1		40,0	kr 5.000	kr 1.100.000	kr 1.650.000
C	C0207	T24A	31	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.180.000	kr 1.770.000
C	C0208	T24B	32	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.180.000	kr 1.770.000
C	C0209	T22	33	2	1		40,0	kr 5.000	kr 1.140.000	kr 1.710.000
C	C0301	T08	34	3	1		45,0	kr 5.000	kr 1.280.000	kr 1.920.000
C	C0302	T10C	35	3	2		52,0	kr 5.000	kr 1.560.000	kr 2.340.000
C	C0303	T18A	36	3	3		72,0	kr 5.000	kr 1.880.000	kr 2.820.000
C	C0304	T19B	37	3	3		72,0	kr 5.000	kr 1.880.000	kr 2.820.000
C	C0305	T18C	38	3	3		72,0	kr 5.000	kr 1.960.000	kr 2.940.000
C	C0306	T26	39	3	3		89,0	kr 5.000	kr 2.380.000	kr 3.570.000
C	C0307	T25	40	3	3		89,0	kr 5.000	kr 2.520.000	kr 3.780.000
C	C0401	T08	41	4	1		45,0	kr 5.000	kr 1.320.000	kr 1.980.000
C	C0402	T10C	42	4	2		52,0	kr 5.000	kr 1.640.000	kr 2.460.000
C	C0403	T18A	43	4	3		72,0	kr 5.000	kr 1.960.000	kr 2.940.000
C	C0404	T19A	44	4	3		72,0	kr 5.000	kr 1.960.000	kr 2.940.000
C	C0405	T18C	45	4	3		72,0	kr 5.000	kr 2.040.000	kr 3.060.000
C	C0406	T26	46	4	3		89,0	kr 5.000	kr 2.520.000	kr 3.780.000
C	C0407	T25	47	4	3		89,0	kr 5.000	kr 2.640.000	kr 3.960.000
C	C0501	T26	48	5	3		89,0	kr 5.000	kr 2.640.000	kr 3.960.000
C	C0502	T25	49	5	3		89,0	kr 5.000	kr 2.780.000	kr 4.170.000
SUM							3017	kr 245.000	kr 85.880.000	kr 128.820.000

FORUTSETNINGER LÅN PR 040624

Rente Fellesgjeld (annuitet) 5,45 %
Løpetid år 40
Avdragsfrihet 10
Andel Innskudd/egenkapital: 40 %
Andel Fellesgjeld 60 %

Sum innskudd/fellesgjeld Total kjøpesum	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Akonto fjernvarme	Kapitalkostnader (renter) avdragsfri periode år 1-10	Stipulerte felleskostnader (inkl akonto fjernvarme) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader (renter og avdrag) etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)
kr 3.000.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 8.175	kr 11.845	kr 10.164	kr 13.834
kr 4.250.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 11.581	kr 16.231	kr 14.399	kr 19.049
kr 3.800.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 10.355	kr 14.655	kr 12.874	kr 17.174
kr 3.700.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 10.083	kr 14.383	kr 12.535	kr 16.835
kr 4.050.000	kr 3.480		kr 720	kr 11.036	kr 15.236	kr 13.721	kr 17.921
kr 4.550.000	kr 3.886	kr 450	kr 804	kr 12.399	kr 17.539	kr 15.415	kr 20.555
kr 3.150.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 8.584	kr 12.254	kr 10.672	kr 14.342
kr 4.450.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 12.126	kr 16.776	kr 15.076	kr 19.726
kr 4.050.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 11.036	kr 15.336	kr 13.721	kr 18.021
kr 3.900.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 10.628	kr 14.928	kr 13.213	kr 17.513
kr 4.250.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 11.581	kr 16.231	kr 14.399	kr 19.049
kr 4.750.000	kr 3.886	kr 450	kr 804	kr 12.944	kr 18.084	kr 16.093	kr 21.233
kr 3.350.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 9.129	kr 12.799	kr 11.350	kr 15.020
kr 4.650.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 12.671	kr 17.321	kr 15.754	kr 20.404
kr 4.200.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 11.445	kr 15.745	kr 14.229	kr 18.529
kr 4.050.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 11.036	kr 15.336	kr 13.721	kr 18.021
kr 4.450.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 12.126	kr 16.776	kr 15.076	kr 19.726
kr 4.950.000	kr 3.886	kr 450	kr 804	kr 13.489	kr 18.629	kr 16.770	kr 21.910
kr 3.500.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 9.538	kr 13.208	kr 11.858	kr 15.528
kr 4.850.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 13.216	kr 17.866	kr 16.431	kr 21.081
kr 4.400.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 11.990	kr 16.290	kr 14.907	kr 19.207
kr 4.200.000	kr 3.190	kr 450	kr 660	kr 11.445	kr 15.745	kr 14.229	kr 18.529
kr 4.650.000	kr 3.480	kr 450	kr 720	kr 12.671	kr 17.321	kr 15.754	kr 20.404
kr 5.150.000	kr 3.886	kr 450	kr 804	kr 14.034	kr 19.174	kr 17.448	kr 22.588
kr 3.100.000	kr 2.610	kr 450	kr 540	kr 8.448	kr 12.048	kr 10.503	kr 14.103
kr 3.700.000	kr 3.016	kr 450	kr 624	kr 10.083	kr 14.173	kr 12.535	kr 16.625
kr 4.500.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 12.263	kr 17.753	kr 15.246	kr 20.736
kr 4.500.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 12.263	kr 17.753	kr 15.246	kr 20.736
kr 4.700.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 12.808	kr 18.298	kr 15.923	kr 21.413
kr 2.750.000	kr 2.320	kr 450	kr 480	kr 7.494	kr 10.744	kr 9.317	kr 12.567
kr 2.950.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 8.039	kr 11.709	kr 9.994	kr 13.664
kr 2.950.000	kr 2.668	kr 450	kr 552	kr 8.039	kr 11.709	kr 9.994	kr 13.664
kr 2.850.000	kr 2.320	kr 450	kr 480	kr 7.766	kr 11.016	kr 9.656	kr 12.906
kr 3.200.000	kr 2.610	kr 450	kr 540	kr 8.720	kr 12.320	kr 10.841	kr 14.441
kr 3.900.000	kr 3.016	kr 450	kr 624	kr 10.628	kr 14.718	kr 13.213	kr 17.303
kr 4.700.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 12.808	kr 18.298	kr 15.923	kr 21.413
kr 4.700.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 12.808	kr 18.298	kr 15.923	kr 21.413
kr 4.900.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 13.353	kr 18.843	kr 16.601	kr 22.091
kr 5.950.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 16.214	kr 22.894	kr 20.158	kr 26.838
kr 6.300.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 17.168	kr 23.848	kr 21.344	kr 28.024
kr 3.300.000	kr 2.610	kr 450	kr 540	kr 8.993	kr 12.593	kr 11.180	kr 14.780
kr 4.100.000	kr 3.016	kr 450	kr 624	kr 11.173	kr 15.263	kr 13.891	kr 17.981
kr 4.900.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 13.353	kr 18.843	kr 16.601	kr 22.091
kr 4.900.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 13.353	kr 18.843	kr 16.601	kr 22.091
kr 5.100.000	kr 4.176	kr 450	kr 864	kr 13.898	kr 19.388	kr 17.278	kr 22.768
kr 6.300.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 17.168	kr 23.848	kr 21.344	kr 28.024
kr 6.600.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 17.985	kr 24.665	kr 22.360	kr 29.040
kr 6.600.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 17.985	kr 24.665	kr 22.360	kr 29.040
kr 6.950.000	kr 5.162	kr 450	kr 1.068	kr 18.939	kr 25.619	kr 23.546	kr 30.226
214.700.000	kr 174.986	kr 21.600	kr 36.204	kr 585.058	kr 817.848	kr 727.390	kr 960.180

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 boliglån. Priseks. pr. desember 2023:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.682.046. Totalt kr 3.682.046.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Saupstad Torg Leil. nr. _____

Innskudd iht. prisliste: Kr _____ / Fellesgjeld iht. prisliste: Kr _____

+ omkostninger iht prisliste

Stipulert bokostnad pr mnd iht. prisliste: Kr _____ ☐ Ønsker å leie p-plass

Eventuelle forbehold _____

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 kjøpsbekreftelse 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(e):

Navn _____

Navn _____

Personnr. _____

Personnr. _____

Tlf. _____

Tlf. _____

E-post: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



saupstadorg.no



Jørgen Viken
Eiendomsmegler

+47 994 82 197
jorgen.viken@em1.no



Ellen J. Nordskag
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 957 31 844
ellen.nordskag@em1.no



Nermin Lizde
Eiendomsmegler

+47 959 63 077
nermin.lizde@em1.no



Ane Nes
Eiendomsmegler

+47 915 88 153
ane.nes@em1.no



Silje Solem
Eiendomsmeglerfullmektig

454 59 896
silje.solem@em1.no