




Saupstad
torg

Hus A

♥ PROSPEKT



saupstadorg.no

R | RETT HJEM

EiendomsMegler **1**

Innhold

Velkommen til Saupstad Torg	7
Fellesfunksjoner	16
Utomhusplan	27
Fordeler med nybygg	39
Leilighetstyper	43
Plantegninger	47
Etasjeplaner	76
Leveransebeskrivelse og romskjema	83
Kjøpsprosessen	91
Kjøpsbetingelser	93
Vedlegg	104
Budskjema	173



7 Velkommen til Saupstad



43 Leilighetstyper



11 Snakk med oss om finansiering!



47 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.



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



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.



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 >

Saupstad
torg

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.

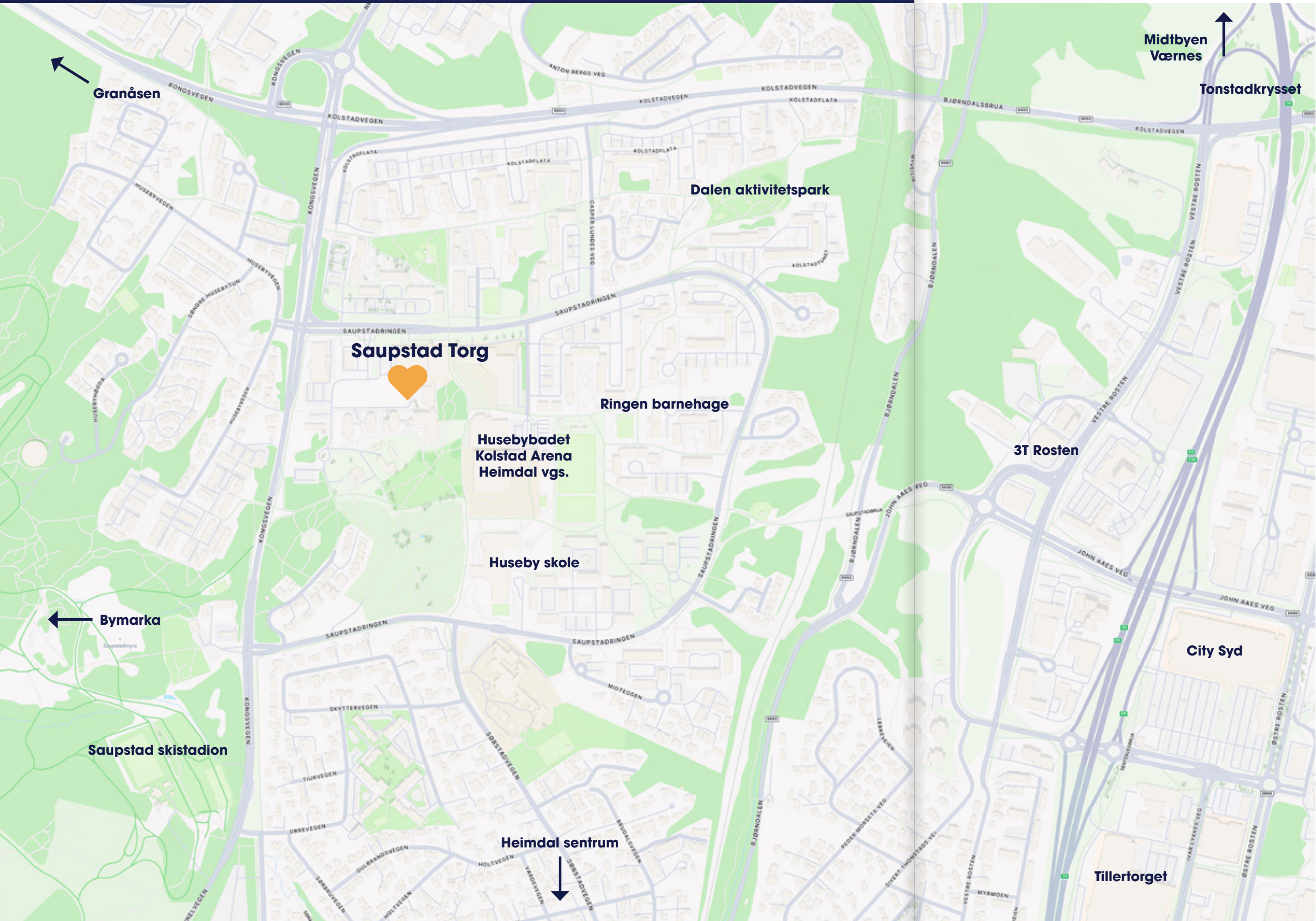
Gjesterommet kan enkelt bookes gjennom styret når du får overnattingsbesøk, og gjør det mulig å ta imot gjester med både fleksibilitet og gjestfrihet – uten at du må gjøre om din egen stue til gjesterom.

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.



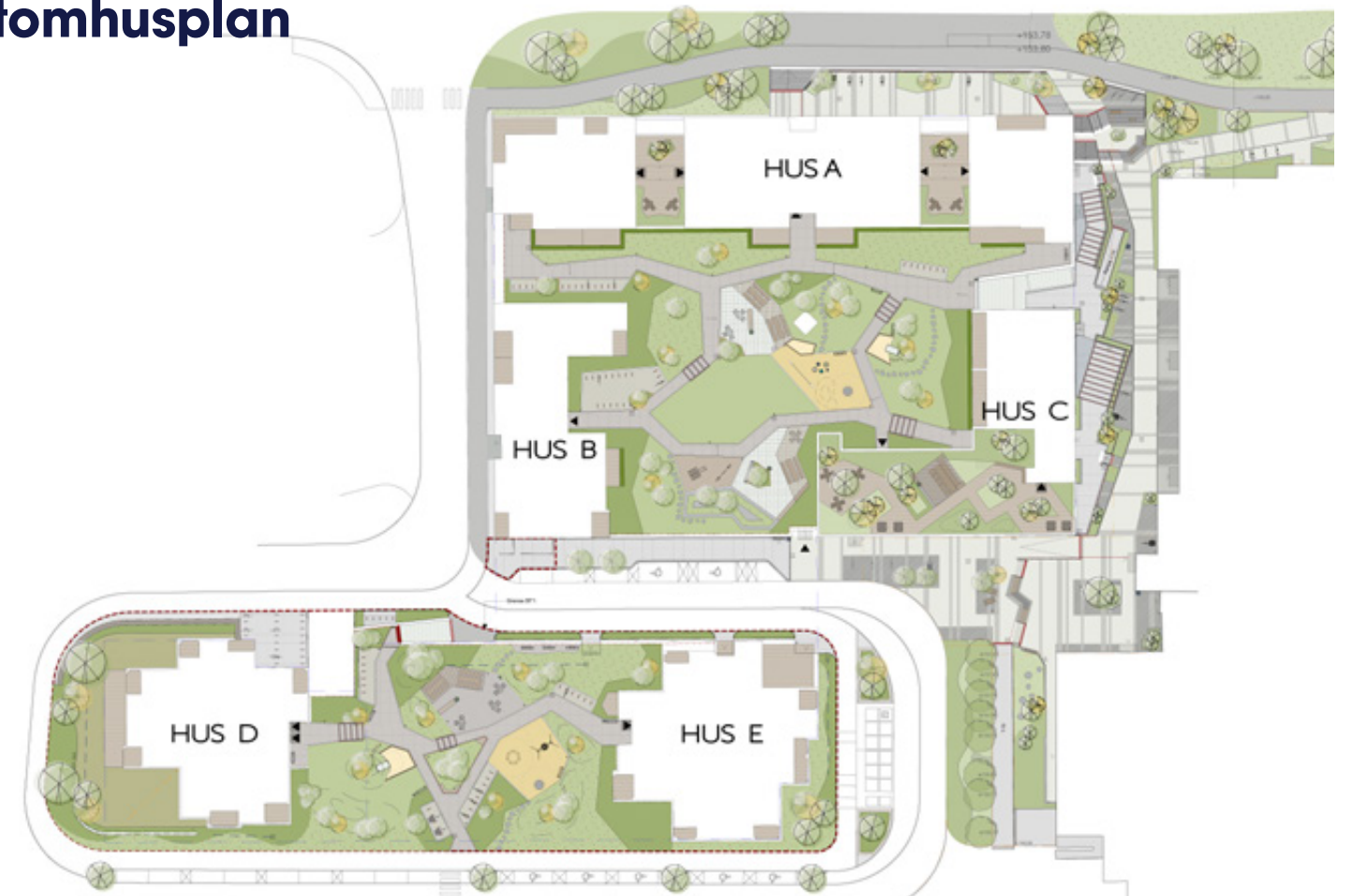
Fremtidens Saupstad Torg



Utomhusplan



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.



Kjøkkenen

Det er på kjøkkenet vi samles for å lage middag, smører matpakka og samles for de velsmakende måltidene, de hyggelige stundene og de gode samtale. 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.



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

Tredje byggetrinn på Saupstad Torg omfatter hus A, som tilbyr en variert sammensetning av leilighetstyper. Dette gir gode mulighet for å finne en bolig som passer dine preferanser.

Hus A

45 leiligheter fra 41 til 58 kvm.
2- til 3-roms.

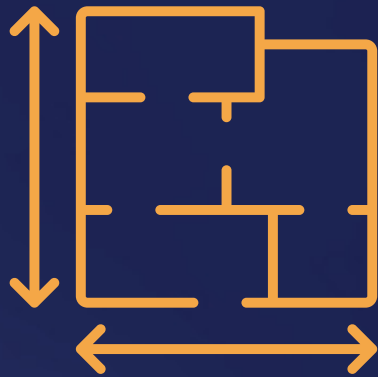
Boligdelen strekker seg fra 2. til 6. etasje, og på grunn av byggets utforming er de fleste leilighetene hjørneleiligheter. Dette gir rikelig med naturlig lys fra flere retninger, og alle leilighetene har en koselig balkong med gode solforhold.

Flott takhage rett utenfor døra!



Bildet er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Hus A består av
totalt 89 leiligheter
fra 35–58 m² (BRA-i)



HUS A

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.

På de påfølgende
sidene finner du
plantegninger for
følgende enheter:

HUS A sett fra sør



HUS A sett fra nord



2-roms

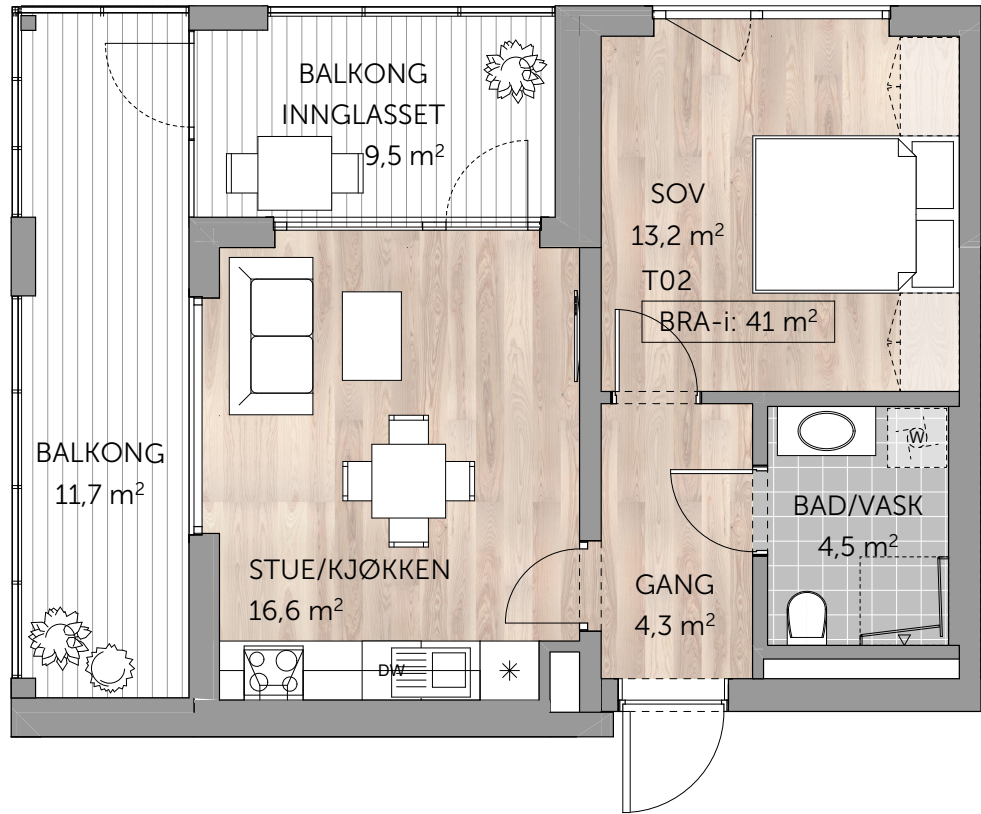
HUS A

Type: T02



Etasje	3
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	53 m ²
Balkong/terrasse	11,7 m ²
Innglasset balkong	9,5 m ²

Leiligheter: A301



2-roms

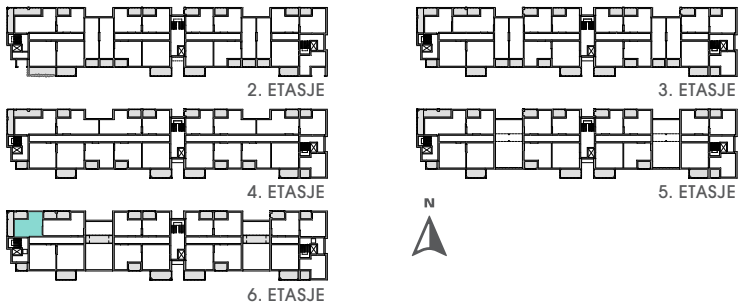
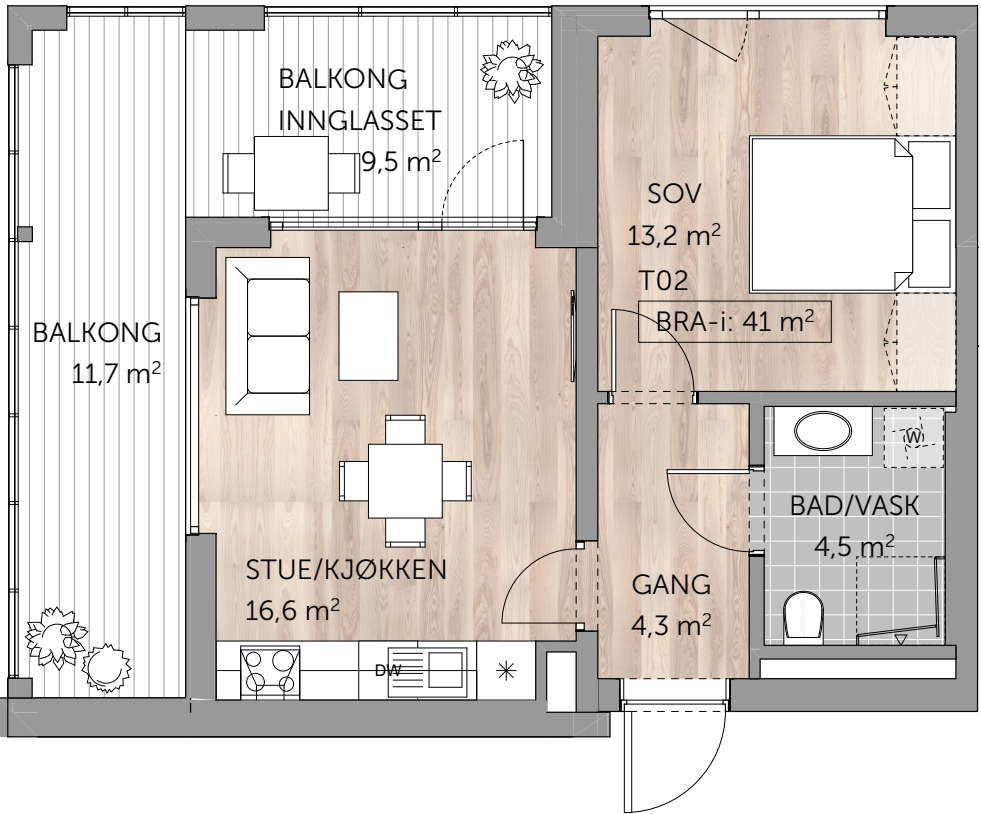
HUS A

Type: T02



Etasje	6
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	53 m ²
Balkong/terrasse	11,7 m ²
Innglasset balkong	9,5 m ²

Leiligheter: A601



2-roms

HUS A

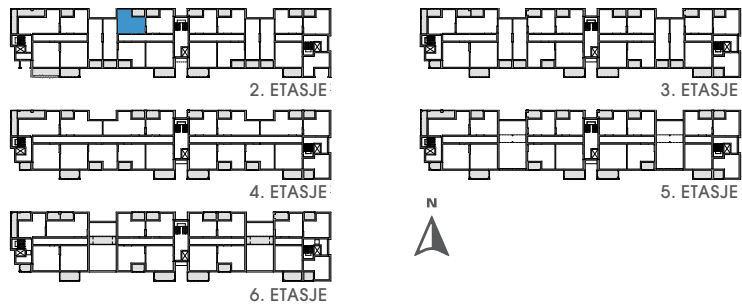
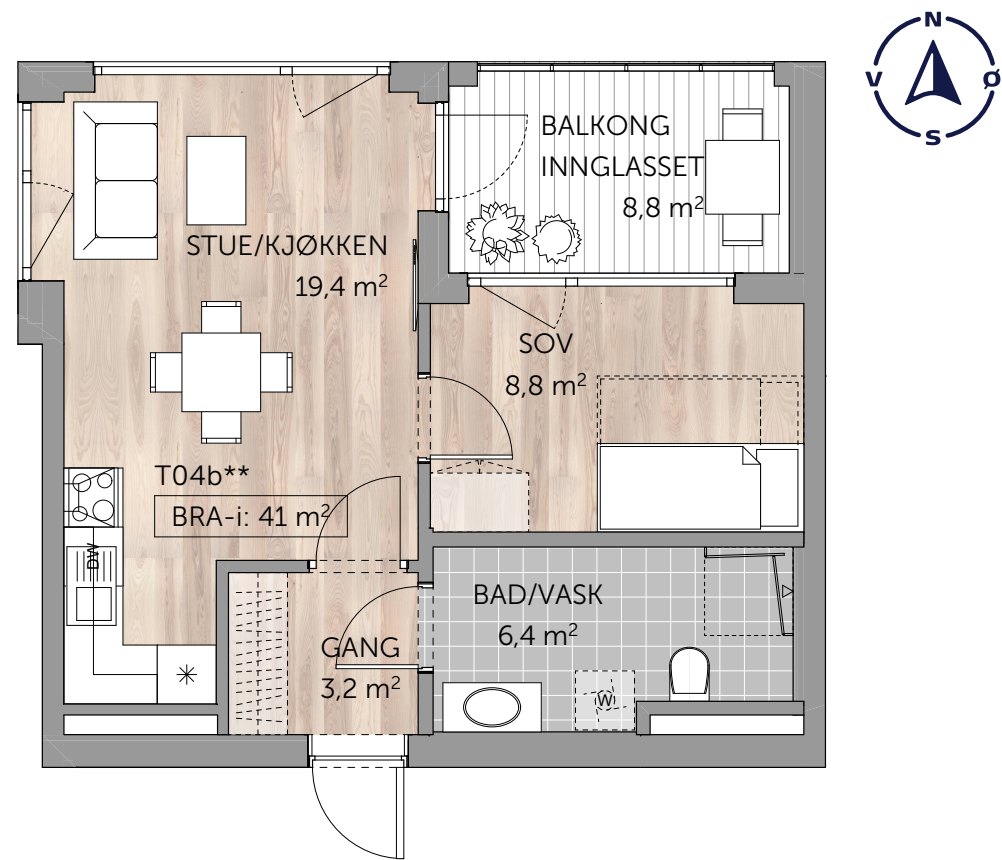
Type: T04b**



Etasje	2
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	52,3 m ²
Innglasset balkong	8,8 m ²

Leiligheter: A205

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



2-roms

HUS A

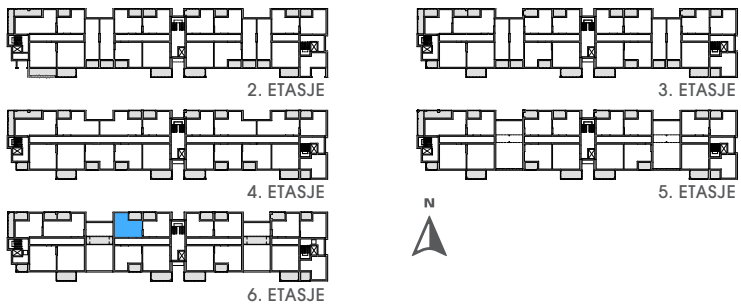
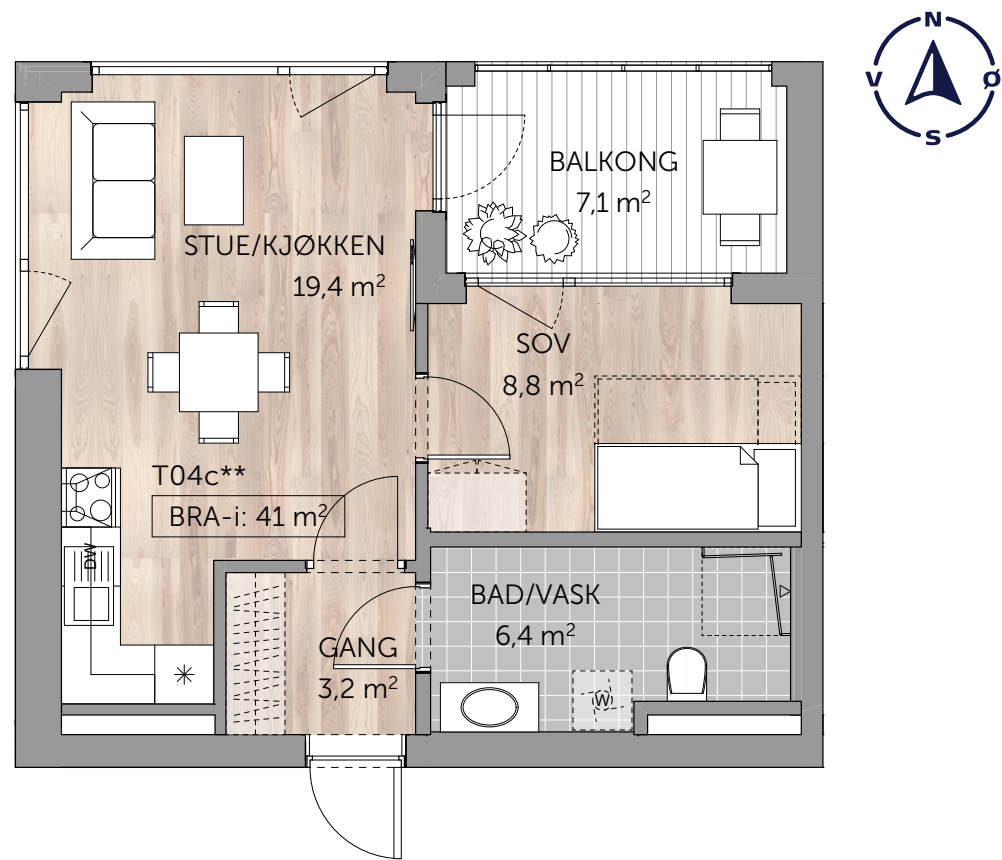
Type: T04c**



Etasje	6
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	43,5 m ²
Balkong/terrasse	7,1 m ²

Leiligheter: A611

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



2-roms

HUS A

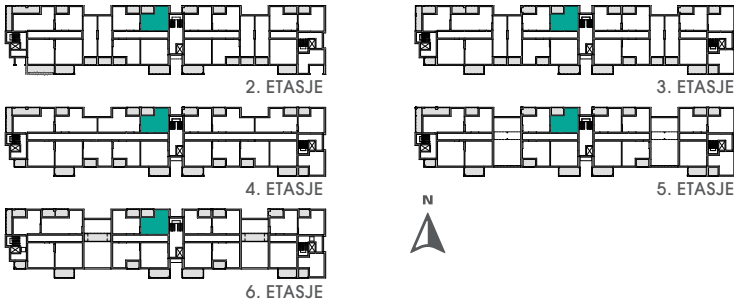
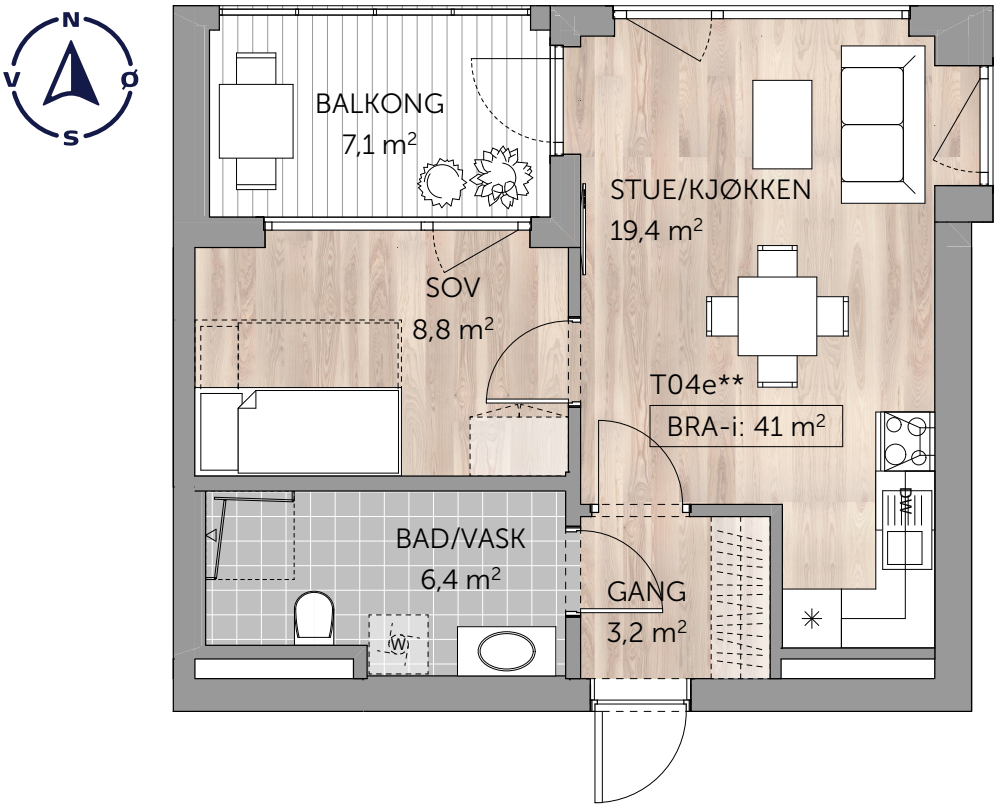
Type: T04e**



Etasje	2, 3, 4, 5 og 6
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	43,5 m ²
Balkong/terrasse	7,1 m ²

Leiligheter: A206, A306, A404, A504, A612

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



2-roms

HUS A

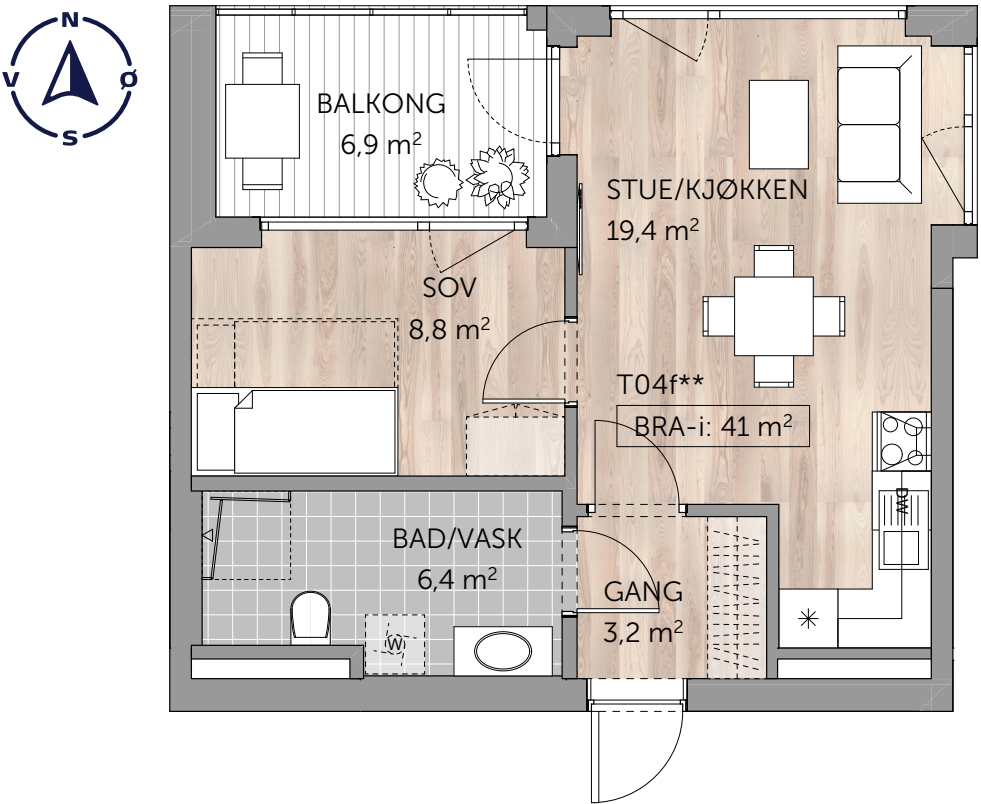
Type: T04f**



Etasje	2, 3 og 5
Soverom	2
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	43,5 m ²
Balkong/terrasse	6,9 m ²

Leiligheter: A202, A502

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



1-roms

HUS A

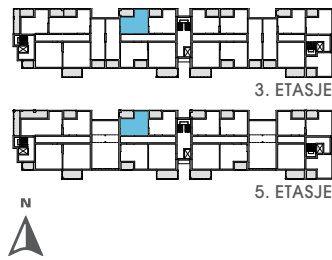
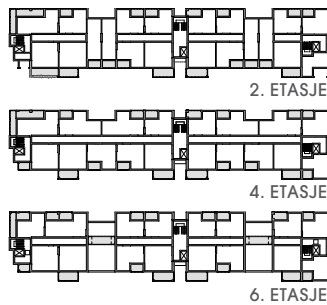
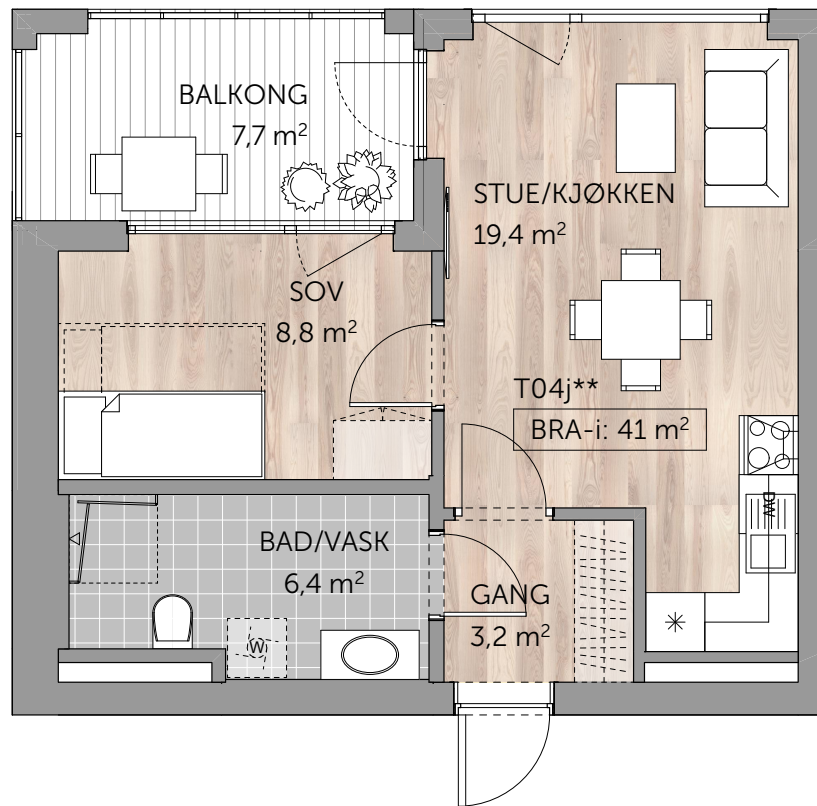
Type: T04j**



Etasje	3 og 5
Soverom	1
BRA-i	41 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	43,5 m ²
Balkong/terrasse	7,7 m ²

Leiligheter: A305, A503

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



2-roms

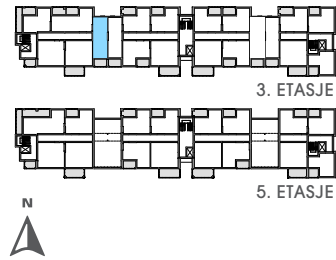
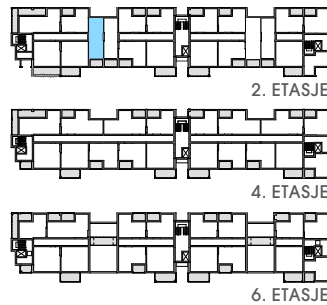
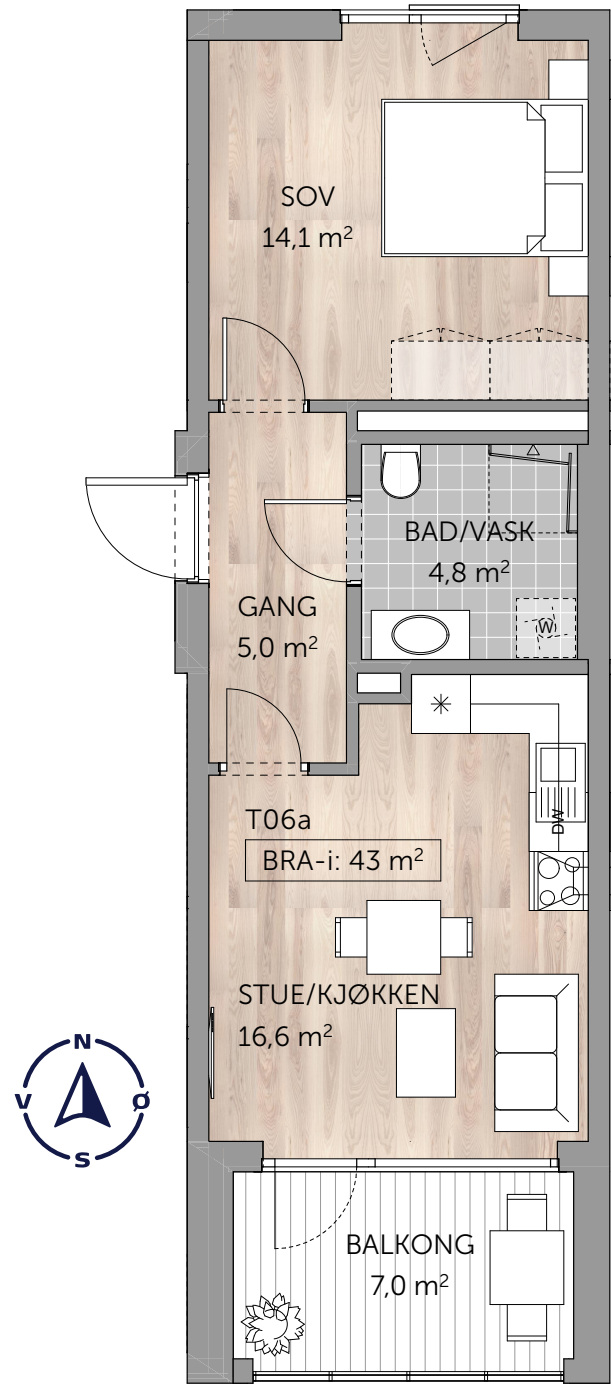
HUS A

Type: T06a



Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	43 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	45,5 m ²
Balkong/terrasse	7 m ²

Leiligheter: A203, A303



2-roms

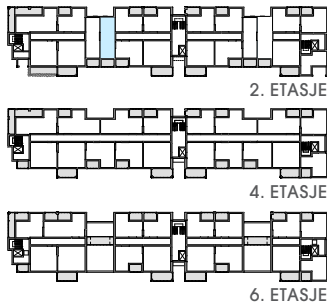
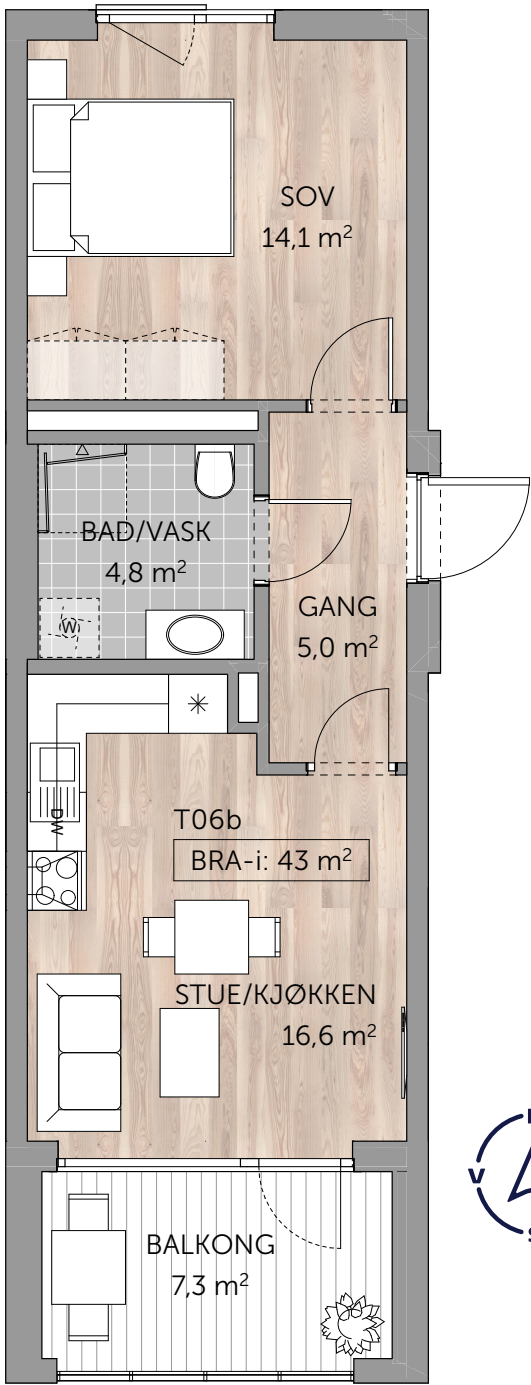
HUS A

Type: T06b



Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	43 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	45,5 m ²
Balkong/terrasse	7,3 m ²

Leiligheter: A204, A304



2-roms

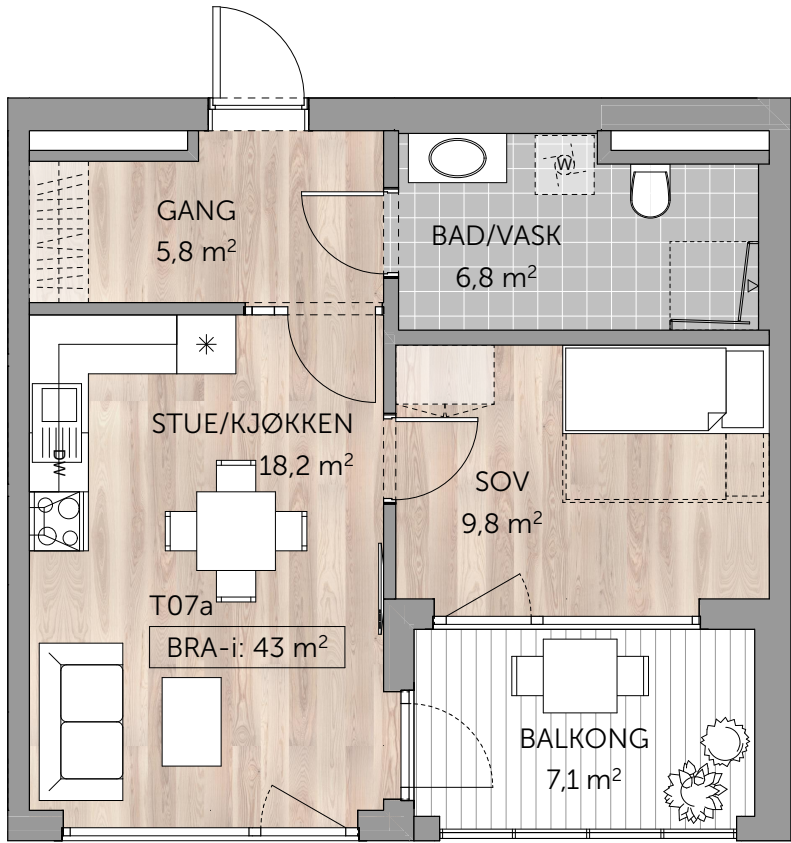
HUS A

Type: T07a



Etasje	2, 3, 5 og 6
Soverom	1
BRA-i	43 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	45,5 m ²
Balkong/terrasse	7,1 m ²

Leiligheter: A318, A610



2-roms

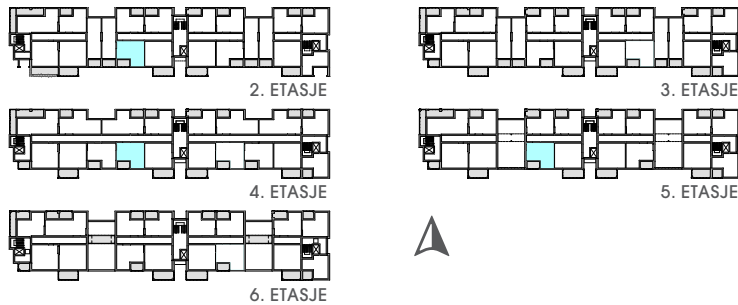
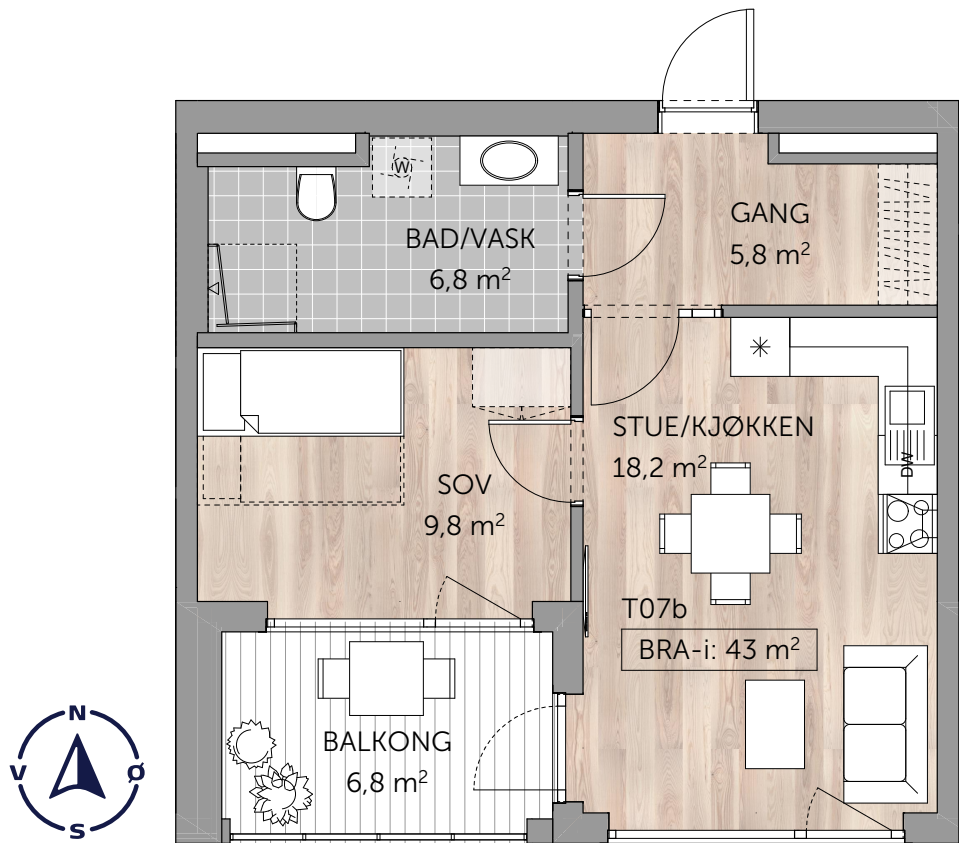
HUS A

Type: T07b



Etasje	2, 3, 4, 5 og 6
Soverom	1
BRA-i	43 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	45,5 m ²
Balkong/terrasse	6,8 m ²

Leiligheter: A217, A415, A514



3-roms

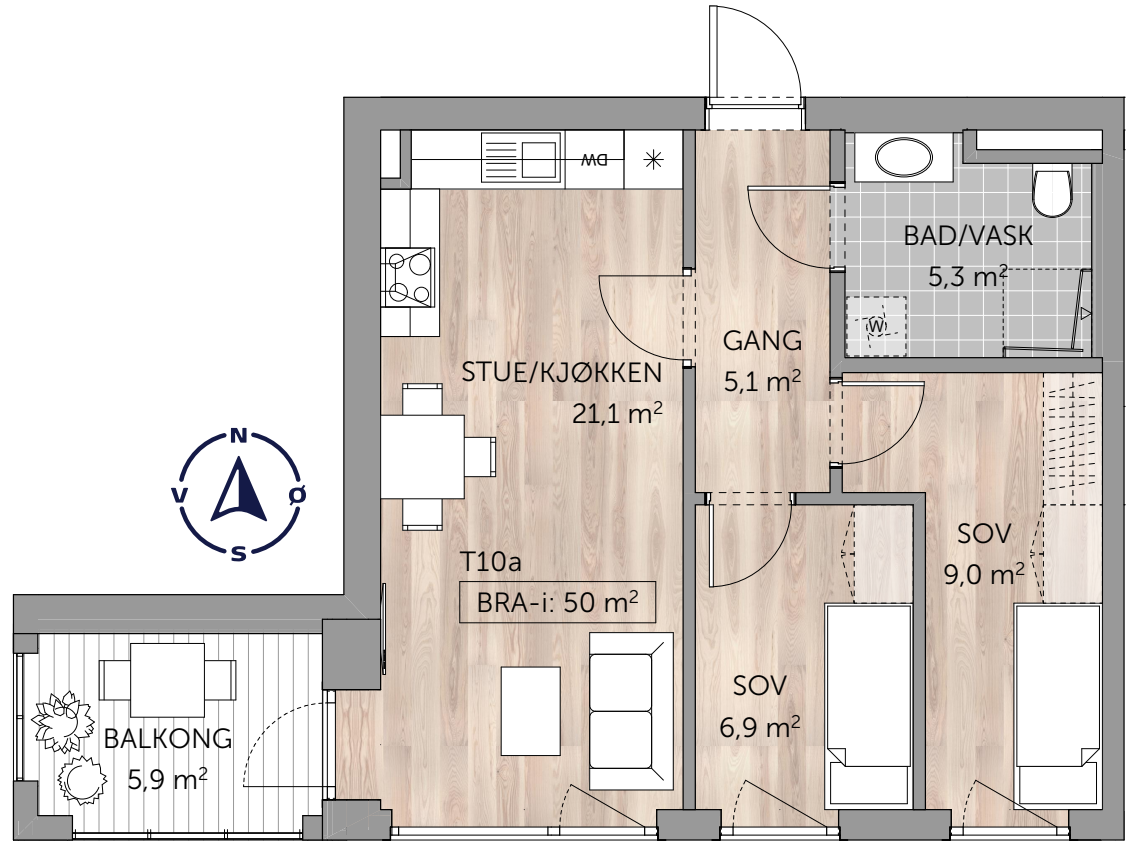
HUS A

Type: T10a



Etasje	3, 5 og 6
Soverom	2
BRA-i	50 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	55 m ²
Balkong/terrasse	5,9 m ²

Leiligheter: A320, A516, A604



3-roms

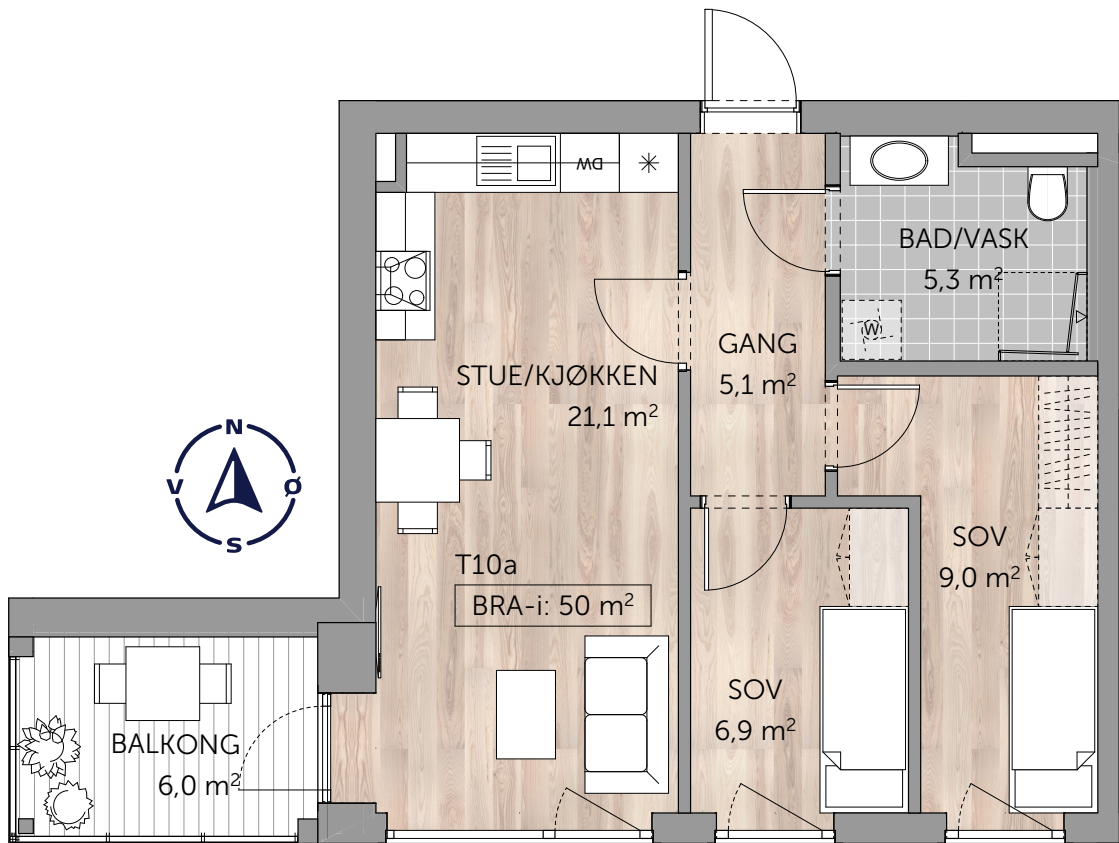
HUS A

Type: T10a



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	50 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	55 m ²
Balkong/terrasse	6 m ²

Leiligheter: A418



3-roms

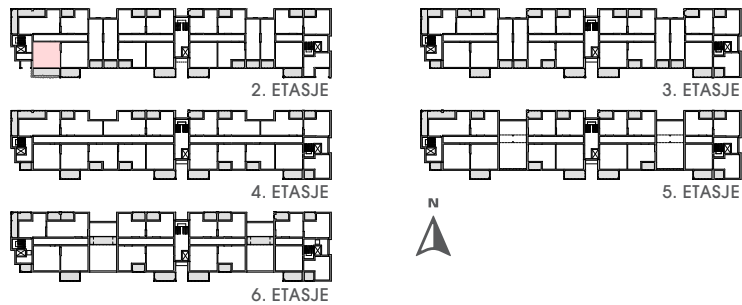
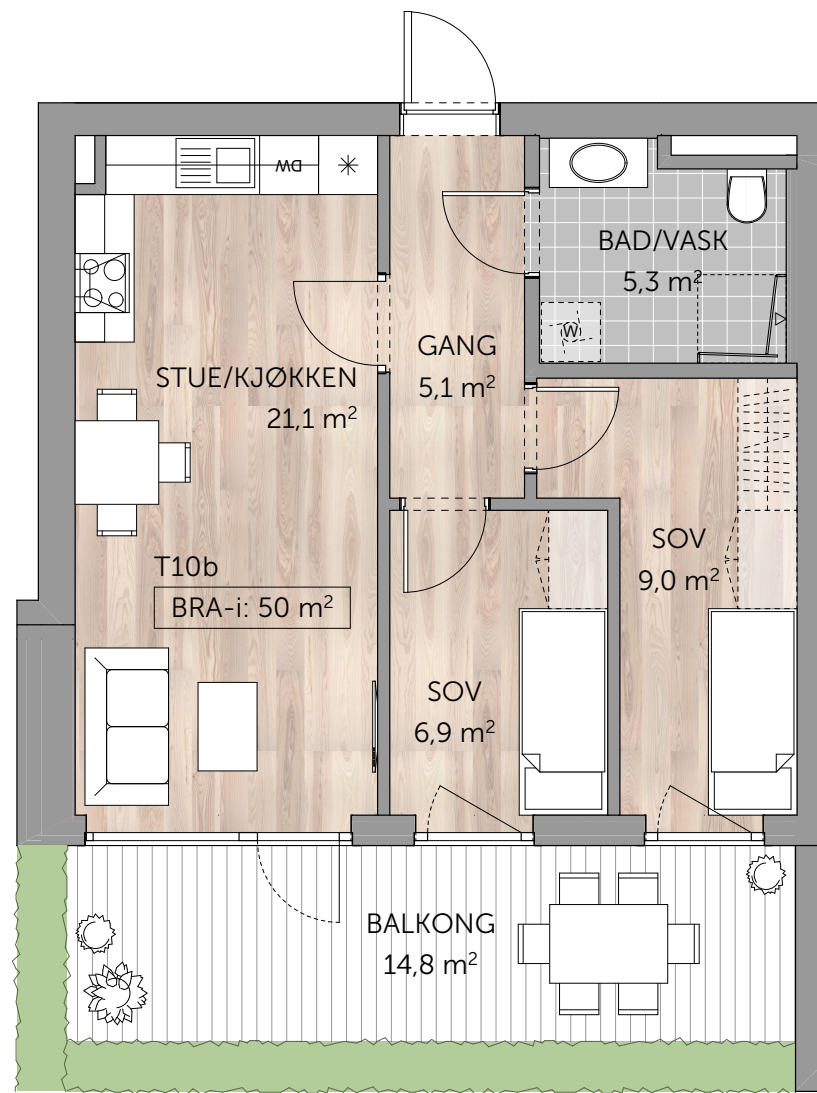
HUS A

Type: T10b



Etasje	2
Soverom	2
BRA-i	50 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	55 m ²
Balkong/terrasse	14,8 m ²

Leiligheter: A219



3-roms

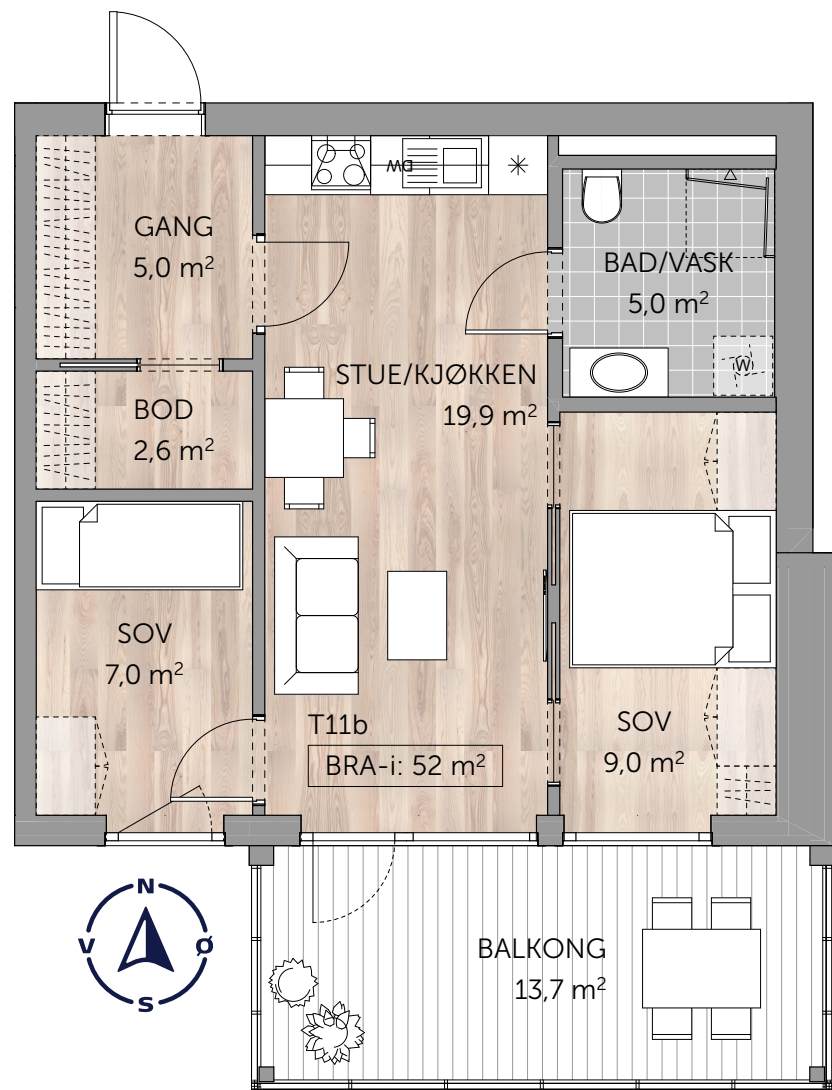
HUS A

Type: T11b



Etasje	2 og 5
Soverom	2
BRA-i	52 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	54,5 m ²
Balkong/terrasse	13,7 m ²

Leiligheter: A216, A513



3-roms

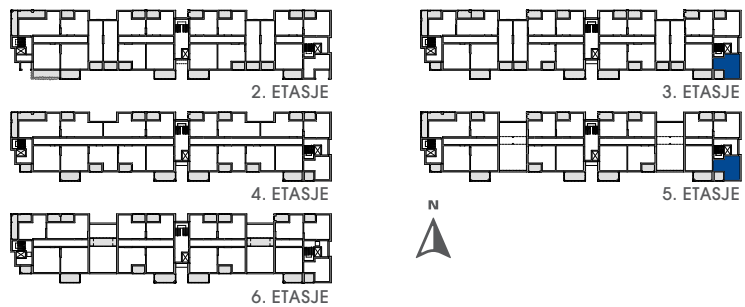
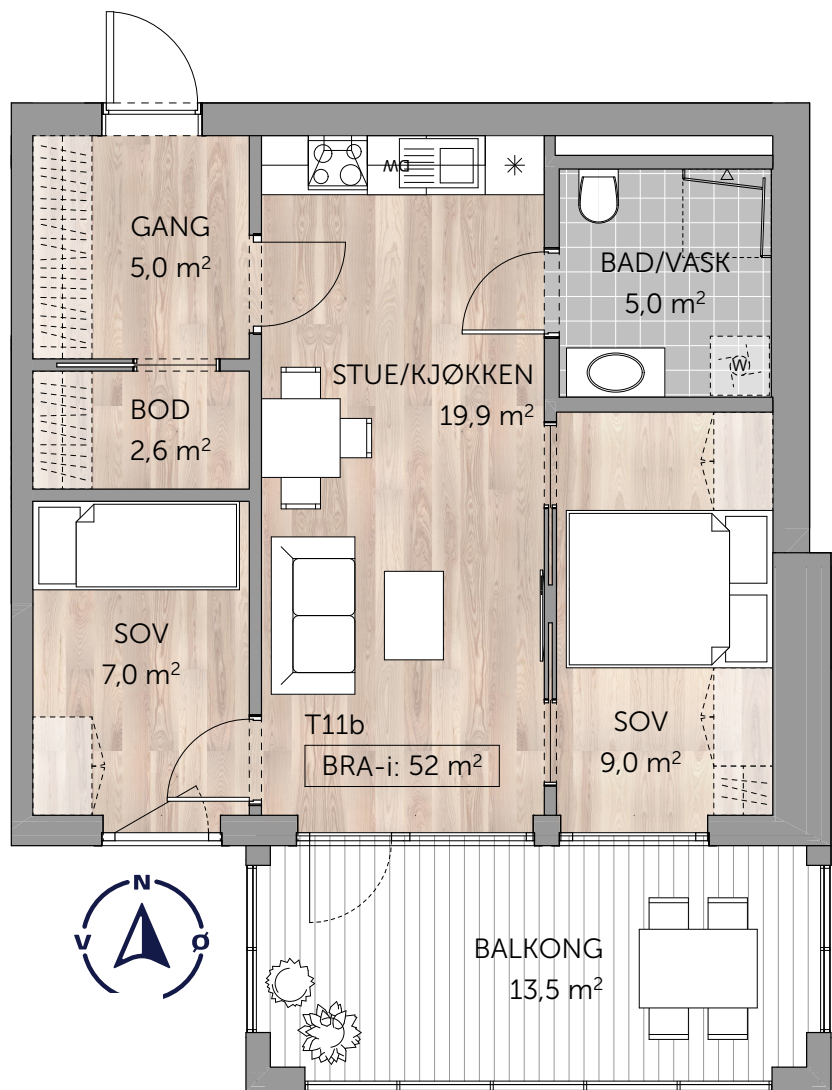
HUS A

Type: T11b



Etasje	3, 4 og 6
Soverom	2
BRA-i	52 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	54,5 m ²
Balkong/terrasse	13,5 m ²

Leiligheter: A317, A414, A609



3-roms

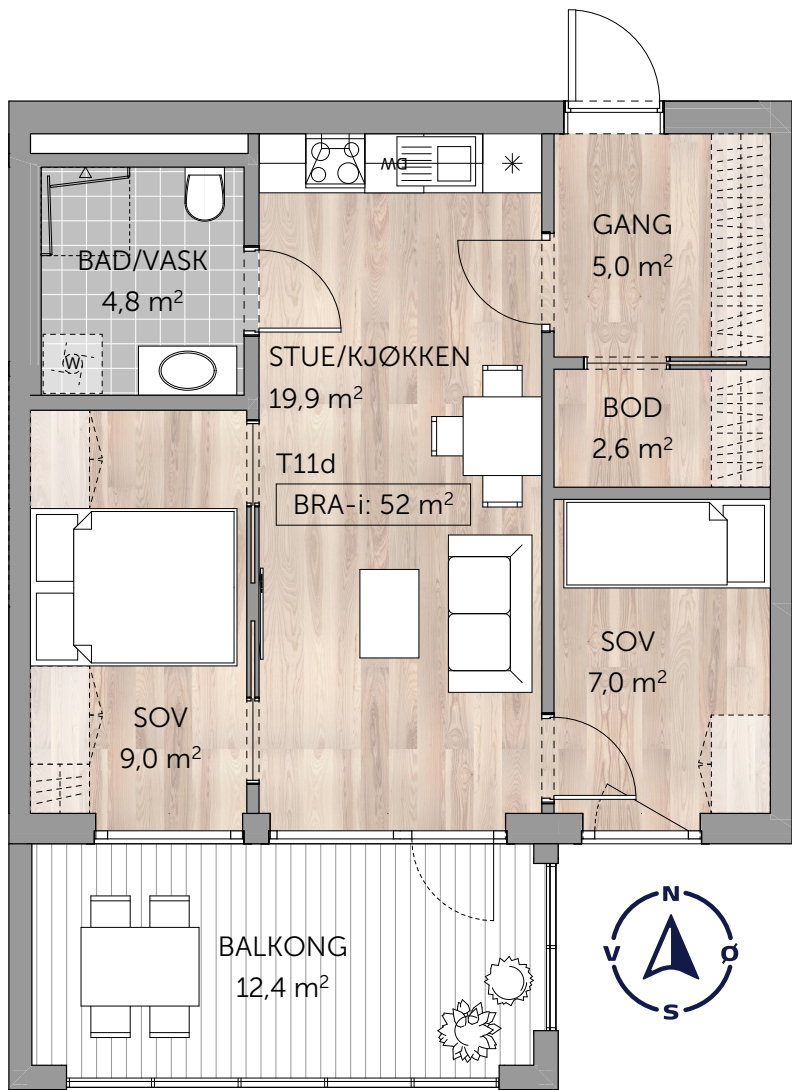
HUS A

Type: T11d



Etasje	2
Soverom	2
BRA-i	52 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	54,5 m ²
Balkong/terrasse	12,4 m ²

Leiligheter: A218



3-roms

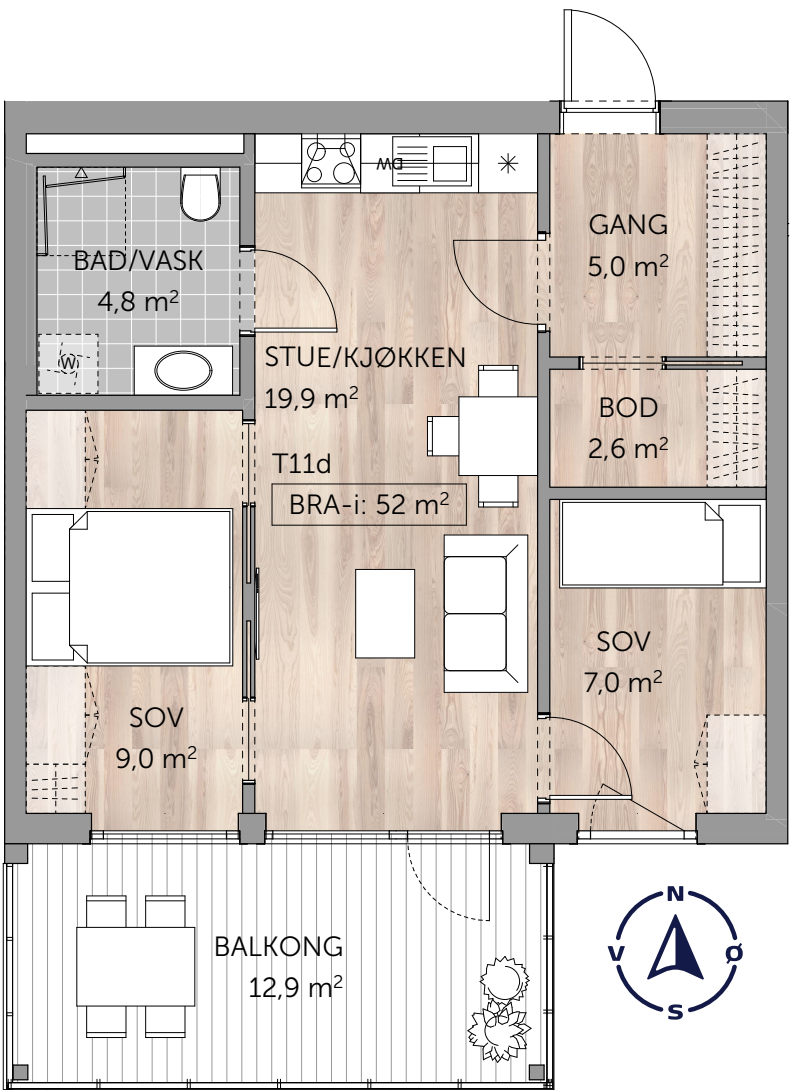
HUS A

Type: T11d



Etasje	3 og 6
Soverom	2
BRA-i	52 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	54,5 m ²
Balkong/terrasse	12,9 m ²

Leiligheter: A319, A603



3-roms

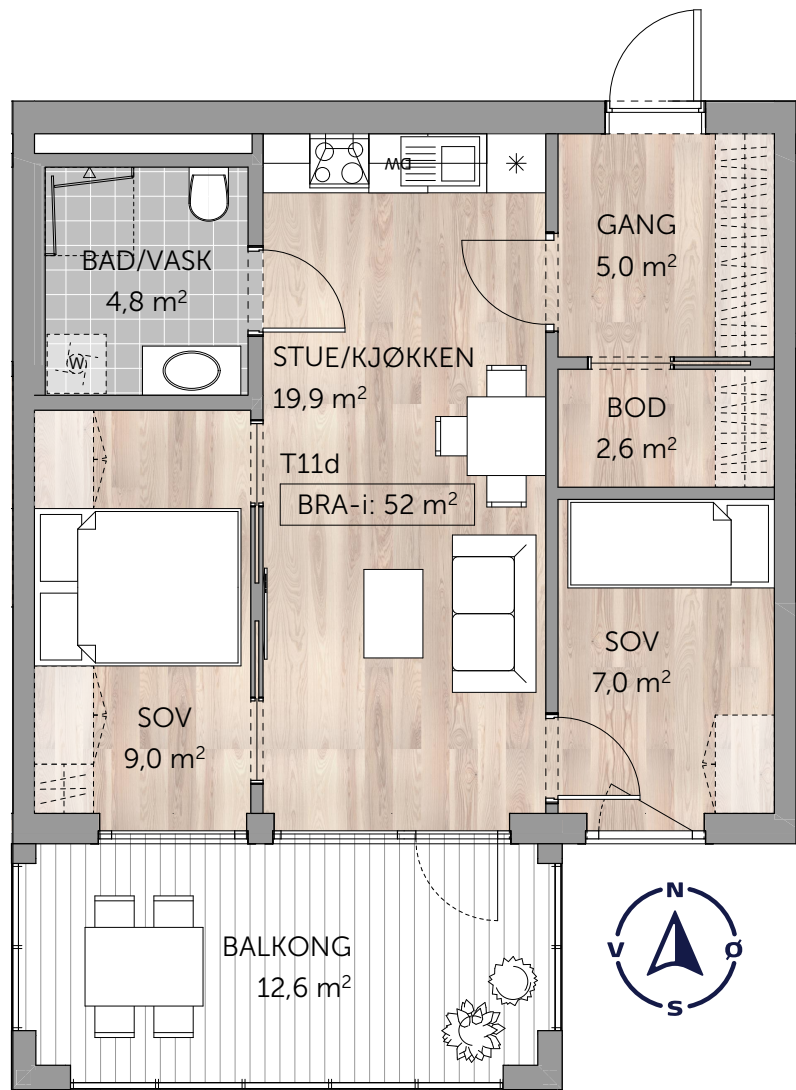
HUS A

Type: T11d



Etasje	4 og 5
Soverom	2
BRA-i	52 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	54,5 m ²
Balkong/terrasse	12,6 m ²

Leiligheter: A417, A515



3-roms

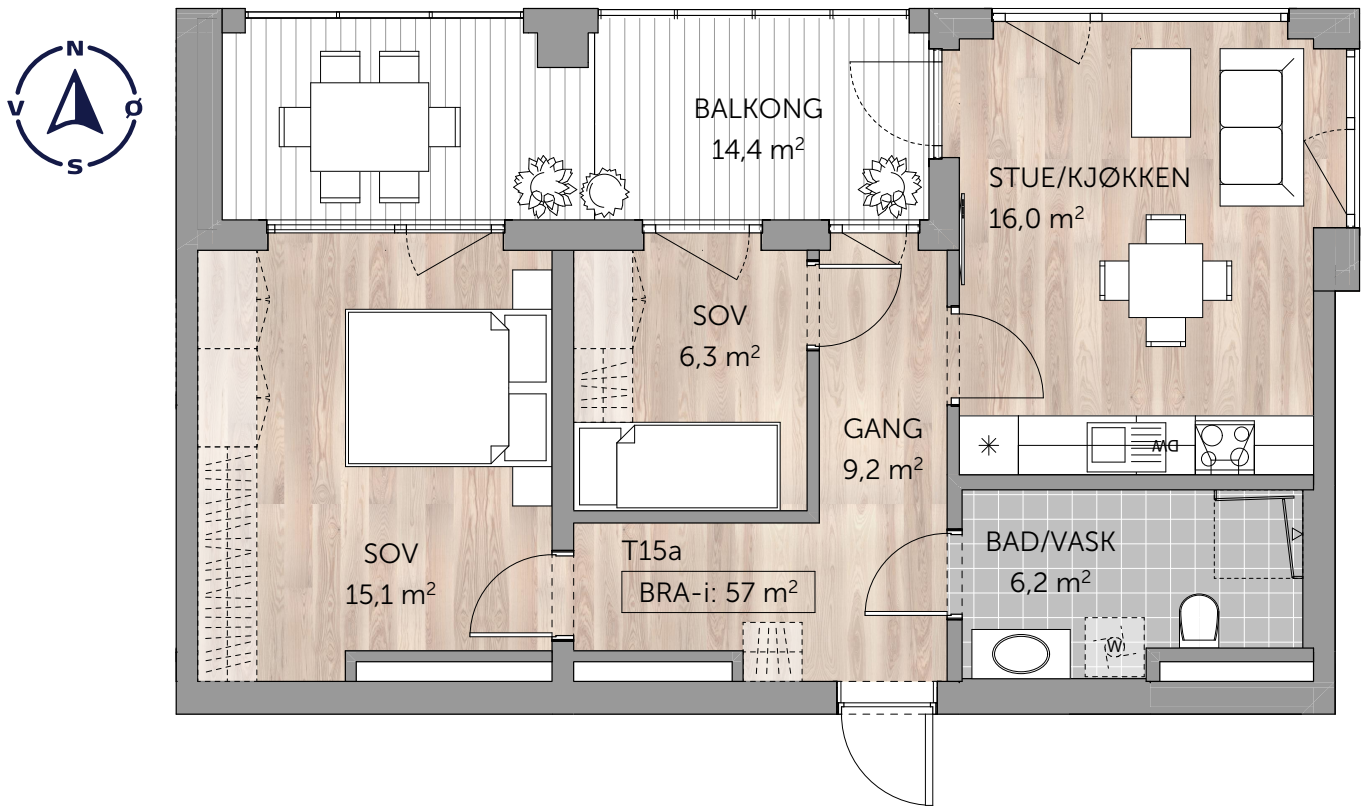
HUS A

Type: T15a



Etasje	3 og 6
Soverom	2
BRA-i	57 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	62 m ²
Balkong/terrasse	14,4 m ²

Leiligheter: A302, A602



3-roms

HUS A

Type: T15b



Etasje	2 og 5
Soverom	2
BRA-i	58 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	81,3 m ²
Balkong/terrasse	11,7 m ²
Innglasset balkong	18,3 m ²

Leiligheter: A201, A501

3-roms

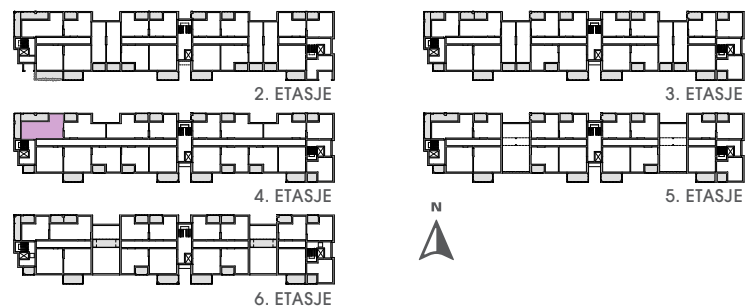
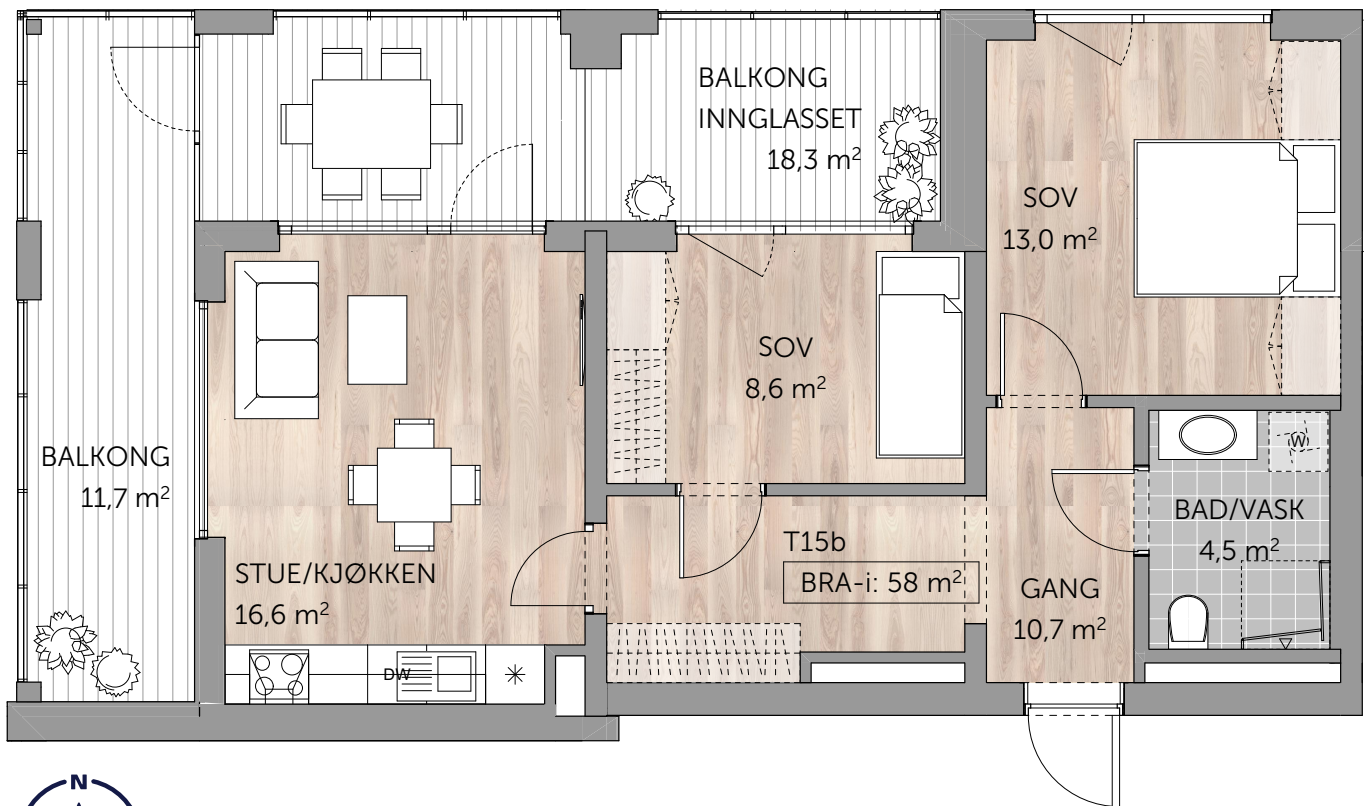
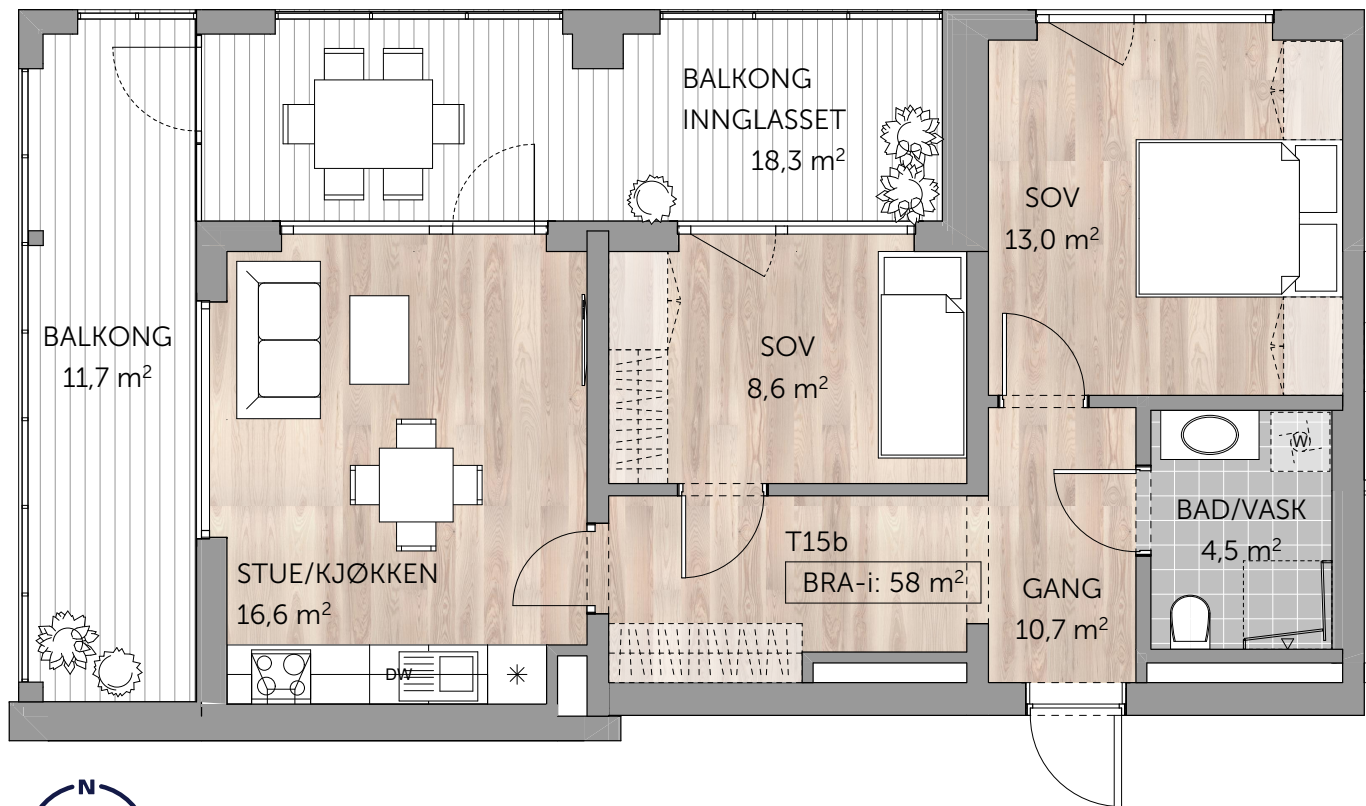
HUS A

Type: T15b



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	58 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	81,3 m ²
Balkong/terrasse	11,7 m ²
Innglasset balkong	18,3 m ²

Leiligheter: A401



3-roms

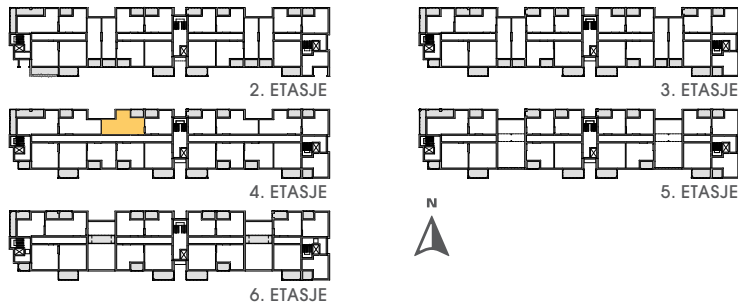
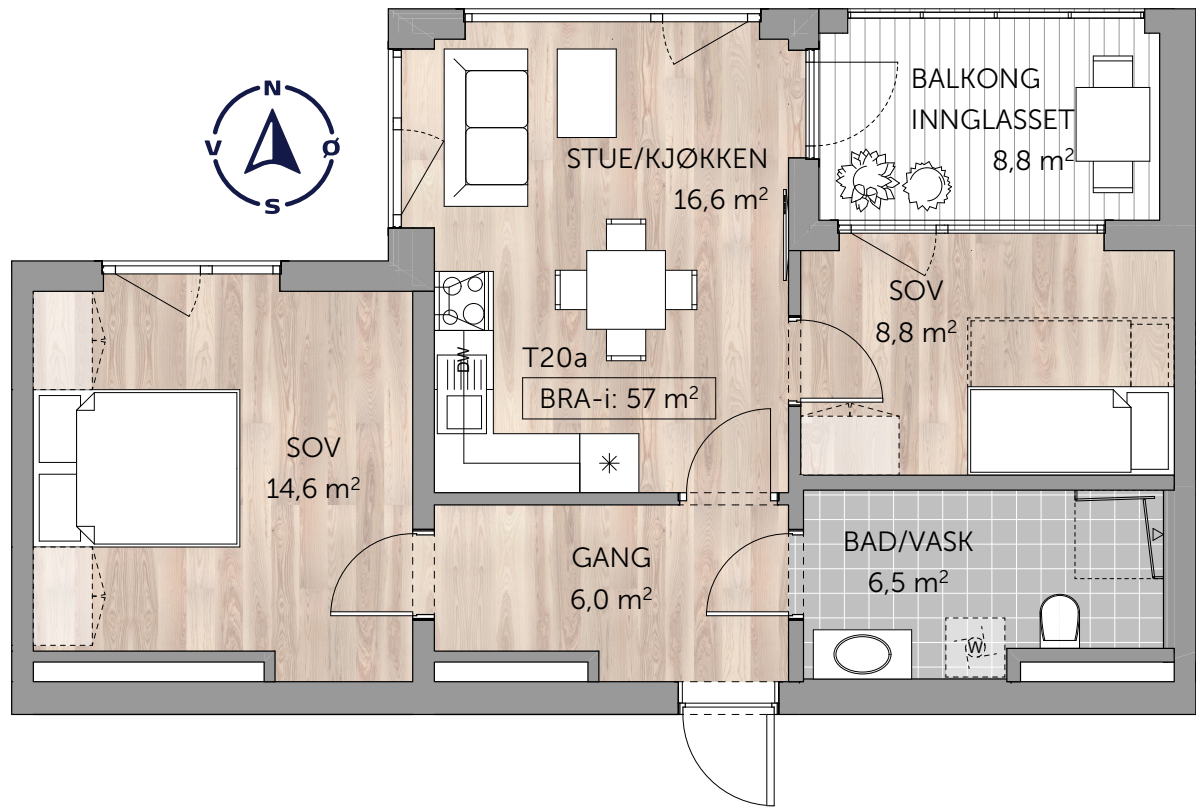
HUS A

Type: T20a



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	57 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	70,8 m ²
Innglasset balkong	8,8 m ²

Leiligheter: A403



3-roms

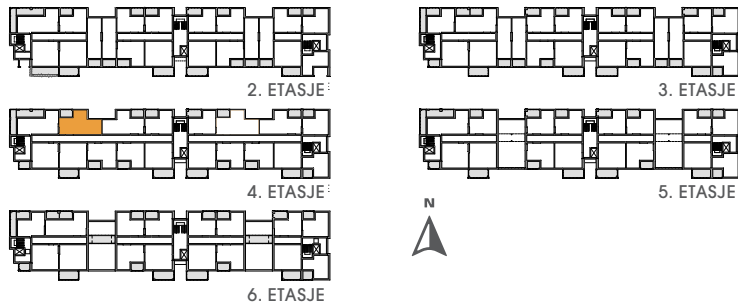
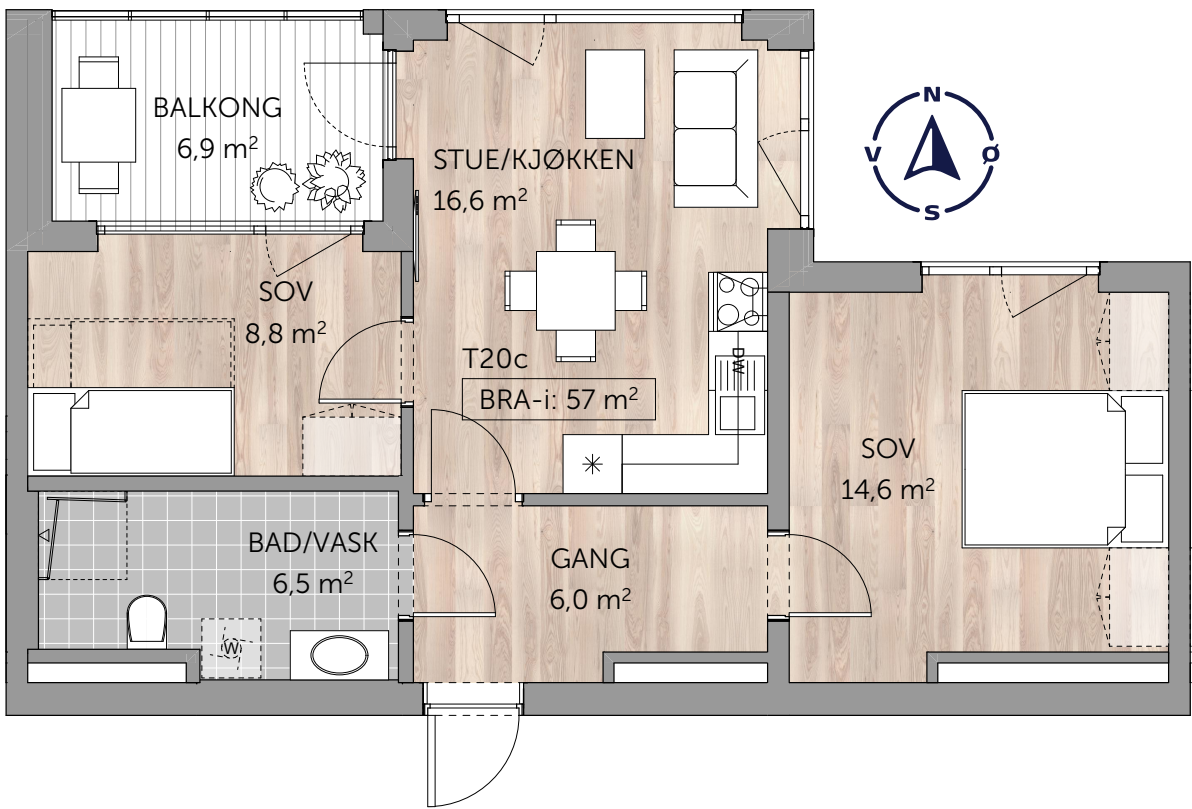
HUS A

Type: T20c



Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	57 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	62 m ²
Balkong/terrasse	6,9 m ²

Leiligheter: A402



2-roms

HUS A

Type: T21**

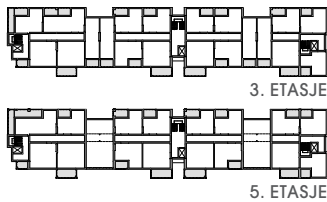
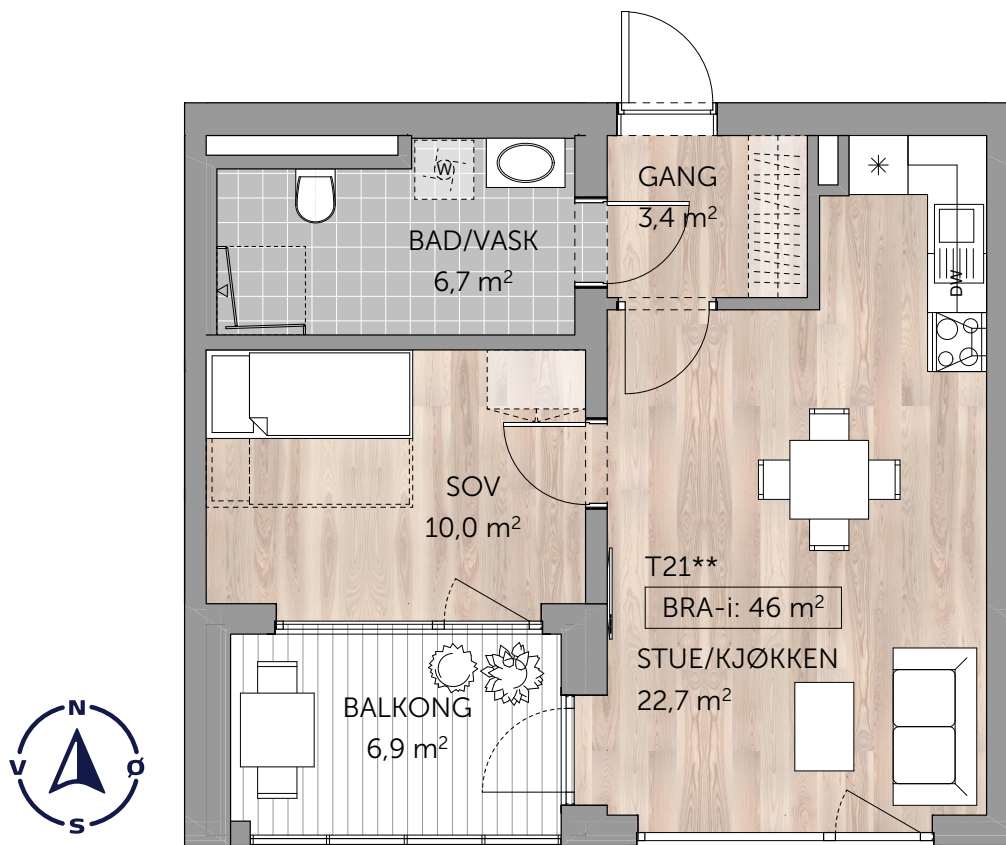


HUS A sett fra sør

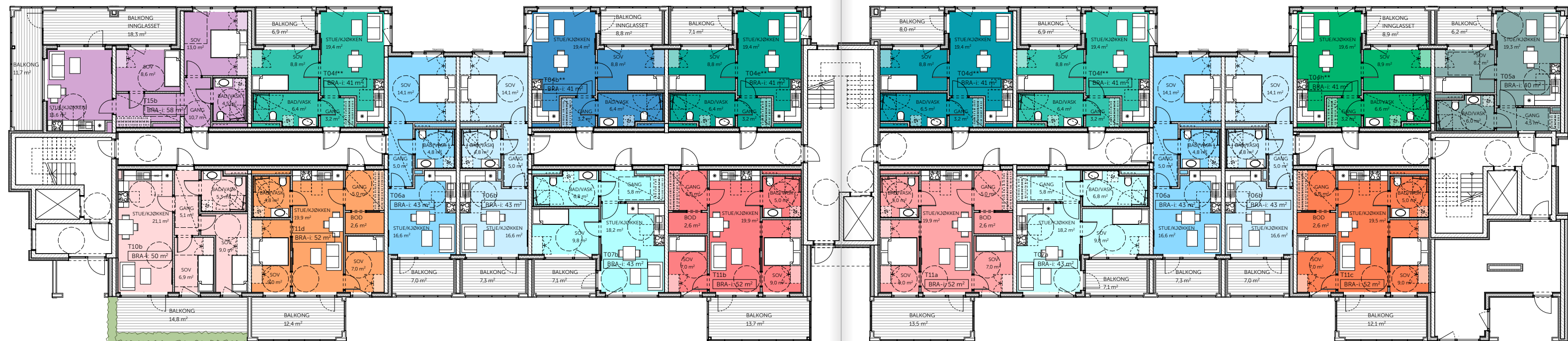
Etasje	4
Soverom	1
BRA-i	46 m ²
BRA-e	2,5 m ²
BRA	48,5 m ²
Balkong/terrasse	6,9 m ²

Leiligheter: A416

**Leilighet ikke iht. tilgjengelighetskrav



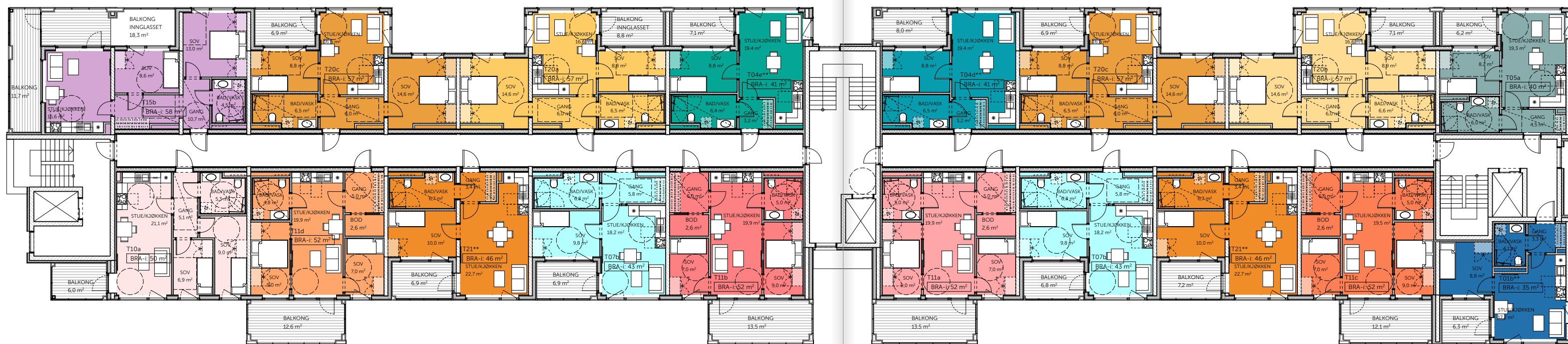
2. etasje



3. etasje



4. etasje



5. etasje



6. etasje





Deklarasjon & romskjema

HUS A

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 direktesalg 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. Lufting 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 prefabrikerte 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. Dørvridere, 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 / nedforing 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 nedforing.

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. Dusjnisje 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

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/speil.

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 nøkkelsett 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 ferdigstilling 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/ferdigstilling

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, A

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 A

28.03.2025

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

Oppdragsnr.: 49250023

KJØPSBETINGELSER for leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet SAUPSTAD TORG Bygg A av 28.03.2025

Prosjektet Saupstad Torg planlegges etablert med to frittstående borettslag og to eierseksjonssameier, i tillegg til næringsarealer og parkeringskjeller organisert som egen eiendom.

Boligene i bygg A vil bli fradelt til to separate eiendommer. Boliger som omfatter av denne salgsoppgaven vil bli seksjonert og derigjennom et eget eierseksjonssameie. Bygg B og C og bygg D og E er planlagt organisert som borettslag. Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet.

Disse kjøpsbetingelsene gjelder for bygg A.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag, Reier Søbstds veg, 7078 SAUPSTAD.
Eiendommen pr. i dag, Gnr. 197 Bnr. 986 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten vil i all hovedsak være punkttomt og disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

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 Søbstds 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 én 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.

Organiseringen er planlagt slik:

Gnr.197 Bnr.535 - fellesareal blokk ABC
Gnr.197 Bnr.540 – Blokk DE med egne uteareal
Gnr.197 bnr.983 - eiendom _ parkeringskjeller
Gnr.197 bnr.984 - eiendom _ næring
Gnr.197 bnr.985 - eiendom _ 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 støyutsatt 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 annonse på saupstadorg.no, eiendomsmegler1.no, finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

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

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

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 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:

Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 545,-
Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 7.000,-
Startkapital	kr 10.000,-

Etableringsgebyr dekker omkostninger med fradeling, seksjonering og etablering av eierseksjonssameie og realsameie, samt dokumentavgift for overskjøting av realandeler. Selger har ansvar for å installere alle føringer til TV/internett, og bekoster tilknytning.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

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

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

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

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

Sameie/forretningsfører:

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

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

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

Vedtekter:

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

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader.

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

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

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

Kommunale avgifter, innboforsikring, fjernvarme, renovasjon, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning 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 budsjettfor-slaget.

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. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

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

Garasje/parkering:

Parkeringskjeller skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH. Parkeringsanlegget skal være felles for boliger i

BKB, 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. Dette selskapet har også rett til å forvalte, drifte og vedlikeholde alle tekniske anlegg, herunder også fordele dritskostnader..

Seksjonseiere 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 2 000,- pr mnd pr plass, men det tas forbehold om prisjustering ift markedspris. Seksjonseier må inngå 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 parke-ringseiendommen.

OBOS vil, før overtakelse, utarbeide bruksrettsplan for boder som blir vedlegg til vedtektene.

Selger plikter å sikre rettigheten med en tinglyst erklæring. Rettigheten gis mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

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

Kabel-TV/ 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 forbehold om følgende:

- 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 svar ovenfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Offentlige forbehold:

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

Overtakelse:

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 dagmulkt 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 dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. 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 overta-gelsesdato 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 utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt ev. manglende ferdig-stillelse.

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 overta-kelsesprotokollen. 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/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2024/1165124-1/200 01.03.2024 21:00 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: COOP MIDT NORGE SA ORG.NR: 938 786 054 Leierett med rett til å drive handel med dagligvarer Rett til å tiltre leiekontrakt for nye lokaler Overført fra: KNR: 5001 GNR: 197 BNR: 535 2024/2154643-1/200 28.10.2024 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Bestemmelse om gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-2/200 28.10.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-3/200 28.10.2024 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om gjensidig rett
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

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

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

Generelle forutsetninger:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet.

Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med

det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

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

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

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

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

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

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

- De tekniske løsninger skal 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.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er

det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

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, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

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 igangset-tingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

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

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

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

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifise-

ring 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 er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- 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.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktposisjon:

Utbygger har en sterk preferanse på at eventuelle videresalg skal gjennomføres via EiendomsMegler 1. 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 3D-illustrasjoner 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 videresalgsgebyret 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 kon-traktsforhold med selger. Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med omsetning av kjøpekon-trakten 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 kontraktsfor-pliktelsene.

Transport/endring av avtalen:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar

stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkon-trakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

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

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

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Ei-erseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

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

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

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

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

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerfore-taket 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 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

Meglere vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjonsvederlag avtales med: 0,6 % av total salgssum pr. enhet for de første 60% solgte, 1,10 % provisjon i intervallet 60 - 90 % og 4,13 % provisjon på de siste 10%.

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 inntar for innholdet.

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



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 tiliggende 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 ferdselssoner 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). 

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

UTKAST VEDTEKTER

for

«Saupstad Torg Hus A Sameie»
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Saupstad Torg Hus A Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 89 boligseksjoner på eiendommen gnr.107, bnr. 986 i Trondheim kommune, som omfatter Hus A i utbyggingsprosjektet Saupstad Torg.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal fra tegning. Balkonger/terrasser/uteareal/ er ikke med i hoveddelenes BRA-I. Eierbrøken er en forholdsmessig fordeling og kan ikke legges til grunn for faktisk areal.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registrerer på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlåtelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal 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, , fastmontert belysning og lignende.
- Styret vil ikke gi tillatelse til boblebad/badestamp hverken på private- eller fellesareal. Det er som følge av at overflatevann fra takflater og terreng føres i åpne naturlige vannveier og bekker ut av området.
- Montering av stikkontakt i sportsbod tillates ikke av hensyn til brannfare.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod

Hver boligseksjon har tinglyst enerett til bruk av sportsbod i egen eiendom (garasjekjeller) eller fellesareal. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass.

Endring avtinglyst enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Sameiet vil få tinglyst rett til tekniske rom og anlegg og evt. øvrige disponible rom i parkeringseiendommen (garasjekjeller) gnr. 197 bnr. 983. Sameiet må dekke de drifts- og vedlikeholdskostnader som følger av bruksretten.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne p-plasser. Parkering er etablertes i en egen parkeringseiendom.

Seksjonseierne har mulighet til leie p-plass i parkeringskjeller, forutsatt at det er parkeringsdekning. Seksjonseier må inngå egen leieavtale med parkeringsselskapet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, gulvvarme, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) solavskjerming av vinduer, overflate balkonger og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av fastsatt reguleringsplan, utbyggingsavtale, byggetillatelse og kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Felles utomhussameie «Saupstad Torg Fellesareal Sameie»

(1) Samtlige seksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Saupstad Torg Fellesareal Sameie, gnr. 197 bnr. 535 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikkelenheter i bygg A, B, C og D. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier i Saupstad Torg Fellesareal Sameie. og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

(2) Gjennom «Saupstad Torg Fellesareal Sameie» er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Kostnadene ved forvaltning av «Saupstad Torg Fellesareal Sameie» vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

11-6 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, borettslag, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom,

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Saupstad Torg, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

velforening, fjernvarmesentraler mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger [Saupstad Senter Utvikling AS], evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Utbygger har som utbygger av eiendommene på Saupstad Torg rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring 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 seksjonseierne 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".

FORSLAG TIL BUDJSETT SAUPSTAD TORG HUS A SAMEIE - NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		2 821 284	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	1 957 440	
	3600 Fjernvarme (2)	587 232	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	276 612	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 821 284	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		14 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	14 000	
Styrehonorar		100 000	
	530 Styrehonorar	100 000	
Revisjonshonorar		12 000	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		140 000	
	670 Forretningsførerhonorar	140 000	
Konsulent og forvaltn. tjen		10 000	
	673 Konsulenthonorar	10 000	
Drift og vedlikehold		295 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	100 000	Div bygningsmessig vedl.hold
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	35 000	Se og kto 487
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	70 000	2 Heiser
	6608 Drift/vedl.hold fjernvarme og avfallssuganlegg	20 000	se og kto 487
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	35 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	35 000	Se og KTO 48 Fellesanlegg, ikke leiligheter
		250 000	
Forsikringer		250 000	
	7501 Forsikring bygninger	250 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter*		160 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	160 000	
Kostnader sameie		258 000	
	486 Kostnader torg, felles uteareal, realssameie	128 000	Felles utomhus/realsameie
	487 Kostnader bod/sykkel/fellesanlegg garasjeeiendom	130 000	Kostnad for drift- og vedlikehold av bod/sykkelparkering, felles teknisk anlegg på plan U1 og/eller U2
Energi / fyring		787 232	
	620 Elektrisk energi, residual umålt forbruk	200 000	Det må forventes store endringer strømpris i årene som kommer. Estimert - må vurderes iht erfaringstall fra bygget i drift
	628 Fjernvarme	587 232	Kan avregnes dersom det installeres målere og inngås avtale om fjernavlesning og fordeling
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		276 612	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	276 612	
Andre driftskostnader		197 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester	0	Vurderes av styret
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	160 000	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	679 Energiavregning	0	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	4 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
		0	
		0	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 499 844	
DRIFTSRESULTAT		321 440	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER			
ÅRSRESULTAT		321 440	
Avsetning vedlikehold		60 000	
Endring disponible midler		261 440	
HUS A		89	4078
TOTAL		89	4 078
	Snitt m2	46	snitt m2
Felleskostnader:		Estimerte beløp	
1 - Felleskostnader	kr	40	pr kvm pr mnd
3 - Digital-Tv/bredbånd	kr	259	pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	kr	12	pr kvm pr mnd. Kan avregnes dersom det installeres måler og inngås avtale om fjernavlesning

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Budsjettet er iht estimert kostnadsniv pr januar 2025. Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også usikkerhet til hvor lenge Statens støtteordning vil var e for felles strøm og fjernvarme til boligselskaper. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for boligselskapet vil bli når det er ferdig bygd og overlevet.

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 23.01.2025
Revidert 06.02.2025 etter korrigering fra utbygger
Revidert 26.03.2025, etter korrigering fra utbygger



RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Matilde Lader	BYGG-23/80065	Raymond Rohonyi	08.11.2023
oppgis ved alle henvendelser			

Reier Søbstds veg 12, 14, 16 m.fl., Nye Saupstad Torg, rammetillatelse for oppføring av 3 lavblokker med parkeringskjeller og næring og 2 punkthus med underliggende parkeringsetasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/535/0/0, 197/540/0/0, 197/579/0/0, 197/662/0/0		
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS		
Tiltakshaver:	SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS		
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Kjøreveg	

VEDTAK

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

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra arealformål kjøreveg i reguleringsplanen (r20190029) etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Matilde Lader
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-23/80065	08.11.2023

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 04.01.2023. Søknaden er komplettert 31.03.2023, 04.09.2023, 15.09.2020, 05.10.2023 og 12.10.2023.

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

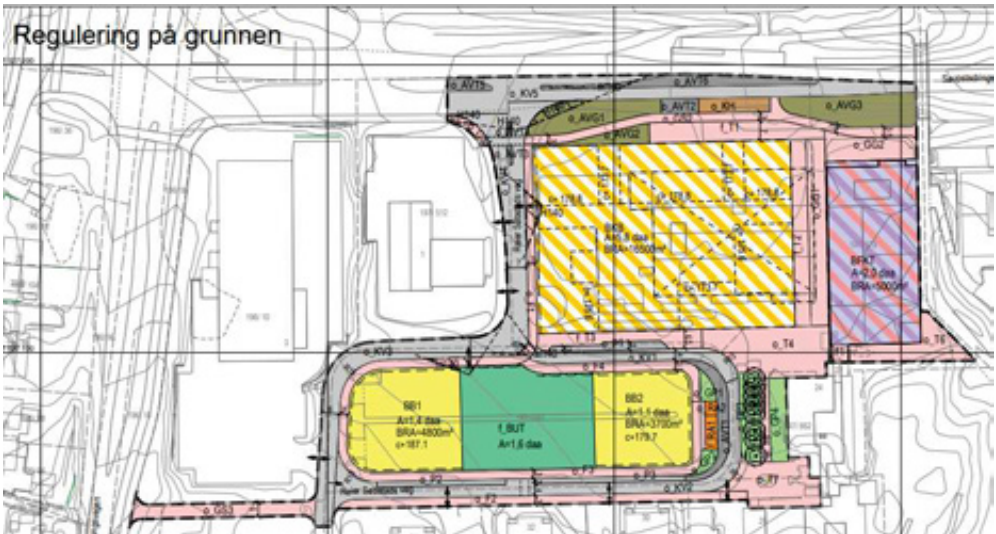
Søknaden gjelder:

- Oppføring av boliger og næring på henholdsvis totalt 18929 m² BRA og 6062 m² BRA (totalt 24991 m² BRA)
- Parkeringskjeller på totalt 10179,2 m²
- Riving av eksisterende bebyggelse
- 1 dispensasjon

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190029 - Reier Søbstds 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, se utsnitt av plankart.





Utsnitt plankart

Privatrettslige forhold

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

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Ifølge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Søker har vurdert at nabovarsel for dispensasjonen fra § 8.8 ikke er nødvendig, da naboers interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Berørte myndigheter

Arbeidstilsynets samtykke må foreligge før søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av næringsbebyggelse.

Byggeprosjektet

Byggeprosjektet omfatter riving av eksisterende bebyggelse på 2616 m² BRA og oppføring av 5 nye bygninger på totalt 24991 m² BRA, med parkeringsareal/-kjeller på totalt 10179,2 m². Tiltaket omfatter totalt 252 boenheter. Totalt BRA for næring er på 6061,9 m².

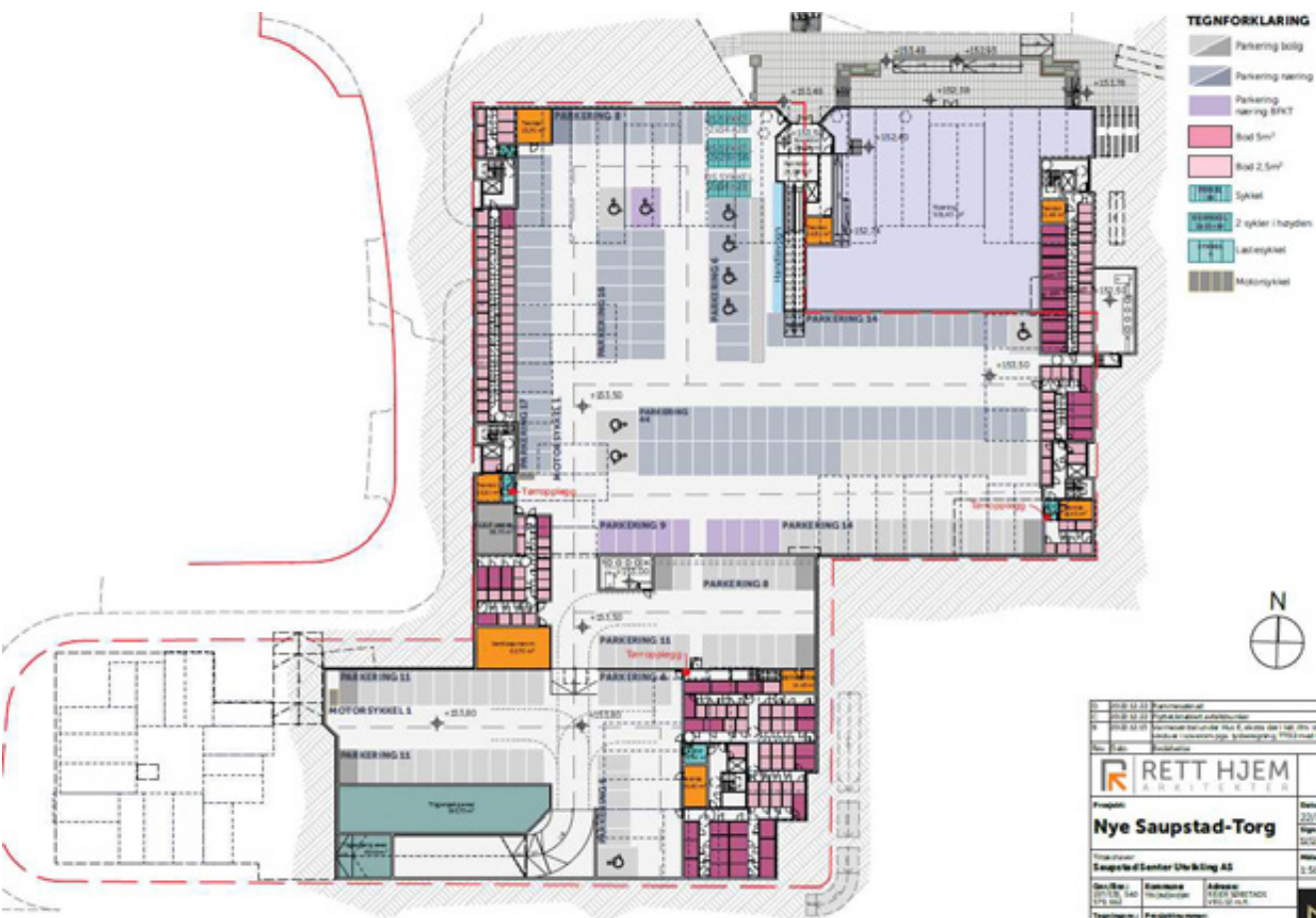


Situasjonsplan (merk at utomhus ikke er tegnet inn som planlagt her, se utomhusplan for riktig framstilling)

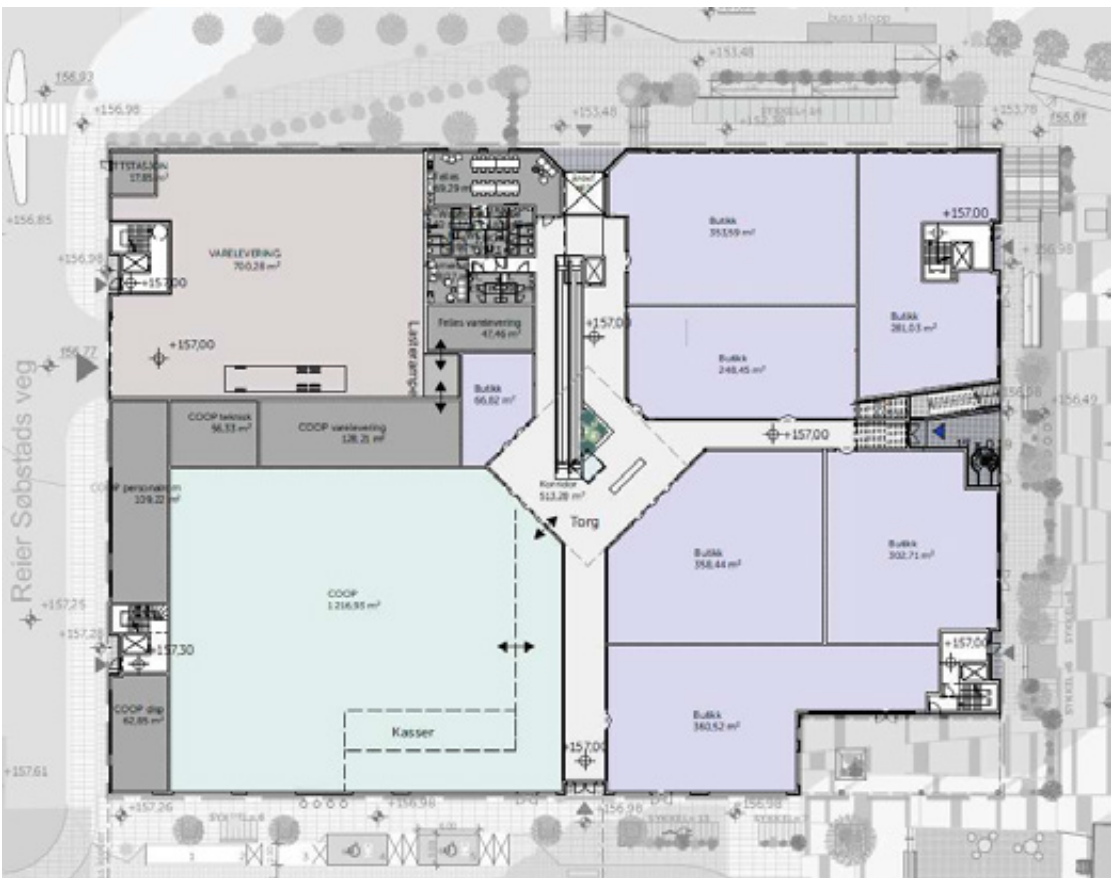
BKB (hus A, B, C)

På eiendommen i nord, gnr/bnr 197/535, er det regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/tjenesteyting. Totalt BRA for eiendommen blir 16494 m². Her skal det føres opp tre blokker, hus A, hus B og hus C, på henholdsvis 6, 5 og 5 etasjer. Hus A, hus B og hus C skal ligge henholdsvis nord, vest og øst for felles uterom. Uterommet skal ligge i 2. etasje med tilgang via utvendige trapper i øst eller gjennom en av blokkenes oppganger. Kjeller og 1. etasje skal dermed ligge under boligene og uterommet. I kjelleren skal det være parkering og et næringsareal som ligger ut mot Saupstadringen. Denne kjelleren ligger under hele området, altså også under hus D og E. I 1. etasje under BKB skal Saupstad Torg etableres, med COOP og syv andre butikker. Midt på torget skal det etableres et vindu med overlys ned fra uterommet som ligger over. I øvrige etasjer skal det etableres boliger.

Hus A skal deles opp med tre oppganger med trappe- og heishus som både har inngang mot uterommet og innganger mot henholdsvis Reier Søbstdads veg i vest, Saupstadringen i nord og gangveg i øst. Det skal være innvendige gangarealer og boligene skal ha enten veranda ut mot Saupstadringen eller mot uterommet. Hus B og C har ett trappe- og heishus hver med innganger mot uterommet og mot henholdsvis Reier Søbstdads veg i vest og gangveg/torg i øst. Hus B og C har gangarealer som er delvis utvendig som vurderes å være integrert i bygningsmassen på en god måte, se plantegning og illustrasjoner. Planløsningen i hus A, B og C er nokså lik fra 2.-6. etasje, med for det meste tilsvarende boenheter plassert over hverandre. Det skal etableres felles takterrasse på hus A og C.



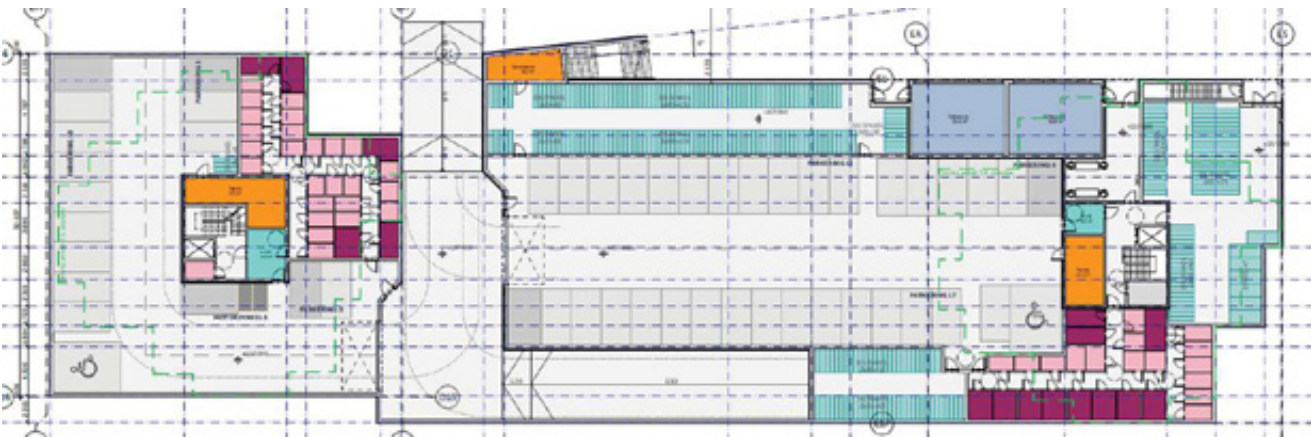
Kjeller med parkering og næringsareal



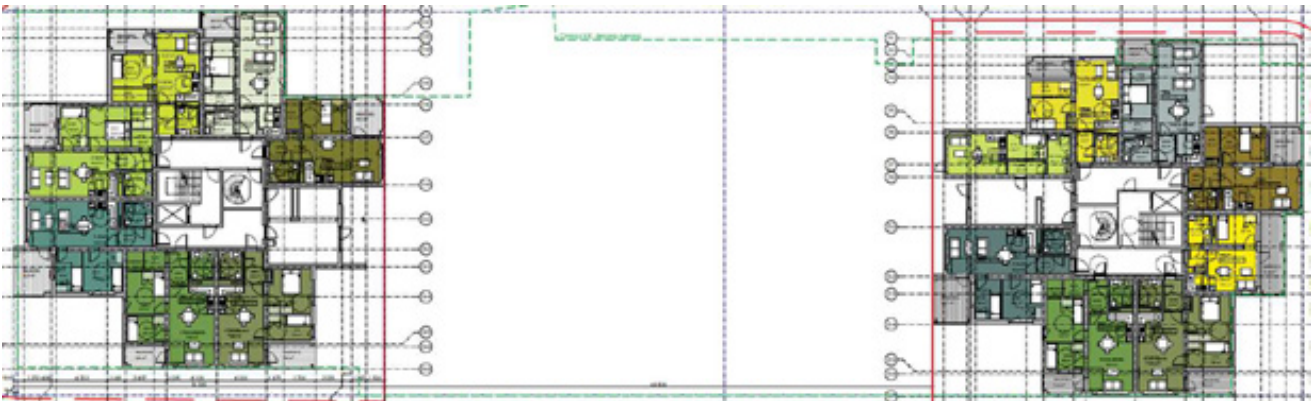
2. etasje i BKB (hus A, B og C)

BB1, BB2 og f BUT (hus D og E)

På eiendommen i sør, gnr/bnr 197/540, er det regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse og uteoppholdsareal. Totalt BRA for eiendommen blir 8497,2 m². Her skal det føres opp to blokker, hus D og hus E, på henholdsvis 8 og 6 etasjer. Hus D og E ligger henholdsvis vest og øst for felles uterom som skal ligge i 2. etasje. Blokkene skal ha inngang fra gate og fra uterommet. Gangareal ligger midt i blokkene, med leilighetene plassert rundt. Etasjene oppover i blokkene har lik leilighetsfordeling som 3. etasje, se plantegning. I 2. etasje blir planløsningen noe annerledes på grunn av inngangspartiet. I 1. etasje skal det etableres parkering, bodar, teknisk rom og fellesrom. Det skal etableres to fellesrom, hvert av de er på 50,8 m². Disse skal kunne benyttes av alle boligene i planområdet, jf. reguleringsplanen § 4.4.2.



1.etasje i BB1, BB2 og f_BUT



2.etasje i BB1, BB2 og f_BUT



3.etasje i BB1, BB2 og f_BUT

Boligsammensetning

Boligene skal ha mellom 1 og 3 soverom og skal være på mellom 35 m² og 80,5 m², se boligsammensetning under. Dette er i henhold til reguleringsplanen § 4.1.15.

LEILIGHETER				
TYPE	ANTALL	S-BRA (m2)	SOV	P-ROM
T01**	4	36,0	1	36,0
T03a	2	39,0	1	39,0
T03a**	2	39,0	1	39,0
T04a**	6	40,0	1	40,0
T04a**	16	40,0	1	40,0
T05	5	40,0	1	40,0
T06a	4	40,0	1	40,0
T06b	4	40,0	1	40,0
T07a	6	42,0	1	42,0
T07b	4	42,0	1	42,0
T08	3	42,0	1	42,0
T10a	4	50,5	2	50,5
T10b	1	50,5	2	50,5
T11	27	51,5	2	48,5
T12	4	60,0	2	60,0
T13	4	44,5	1	44,5
T14	4	55,0	2	55,0
T15a	2	55,0	2	55,0
T15b	3	55,0	2	55,0
T16	4	60,0	2	57,0
T17	4	66,5	3	66,5
T18a	5	71,5	3	71,5
T18b	1	71,0	3	71,0
T18c	3	71,5	3	71,5
T20a**	2	56,0	2	56,0
T20b**	1	56,0	2	56,0
T21**	2	43,0	1	43,0

LEILIGHETER				
TYPE	ANTALL	S-BRA (m2)	SOV	P-ROM
T22	1	54,5	2	54,5
T501a	3	38,5	1	38,5
T501b	2	38,5	1	38,5
T501c	5	38,5	1	38,5
T502a	2	80,5	3	80,5
T502b	1	80,5	3	80,5
TT01**	13	37,5	1	37,5
TT02a	6	46,0	1	41,0
TT02b	2	46,0	1	42,0
TT02c	6	46,0	1	42,0
TT03a	8	51,0	1(*2)	47,5 (*51,0)
TT03b	1	51,0	1(*2)	47,5 (*51,0)
TT03c	5	51,0	1(*2)	47,5 (*51,0)
TT04a	6	60,0	2	60,0
TT04b	8	60,0	2	60,0
TT05a	7	59,0	1(*2)	55,5
TT05b	1	59,0	1(*2)	55,5
TT05c	1	59,0	1(*2)	55,5
TT05d	5	59,0	1(*2)	55,5
TT06a	7	61,0	2	61,0
TT06b	7	61,0	2	61,0
TT07	14	63,0	2	57,0
TT08a	5	68,5	2	61,5
TT08b	8	68,5	2	61,5
TT09**	1	35,0	1	35,0
TOTAL	252	13 059,0 m²		

LEILIGHETER		
HUS	ANTALL	S-BRA (m2)
A	89	3 986,0
B	24	1 350,0
C	28	1 550,0
D	63	3 530,5
E	48	2 642,5
TOTAL	252	13 059,0 m²

2-roms leiligheter: 128 - 50,79% (maks. 55%)
3-roms leiligheter: 108 - 42,86% (maks. 45%)
4-roms leiligheter: 16 - 6,35% (min. 5%)
Leiligheter <60 m² BRA: 173 - 68,7% (maks. 70%)

Boligsammensetning

Utforming og materialer

Bygningene er henholdsvis regulert, jf. reguleringsplanen § 4.1.2,- og prosjektert med følgende høyder:

Hus A: c+ 178,8 og c+ 173,7. Prosjekterte høyder er c+ 178,7 og c+ 173,6.

Hus B: c+ 175,6. Prosjektert høyde er c+ 175,5.

Hus C: c+ 175,6 og c+ 173,7. Prosjekterte høyder er c+ 175,5 og c+ 173,6.

Hus D: c+ 187,1. Prosjektert høyde er c+ 187,0.

Hus E: c+ 179,7. Prosjektert høyde er c+ 179,6.

Se fasadetegninger.

Hus A, B, C og E skal utføres med hvit platekledning på yttervegger. I gangarealene og på verandaene skal det være trekledning. Heis-/trappehus og noen områder på fasadene skal ha svart platekledning. Disse fargene og materialene vurderes å passe godt sammen og skaper variasjon, samtidig som plassering av vinduer og verandaer har en god struktur. Trekledningen gir en varme og verandaer og gangarealer oppleves dermed som lunere og mer skjermet.

Hus D skal utformes med trekledning. Verandaer og noen områder på fasadene skal ha svart trekledning og svart platekledning.

Bebyggelsen skal utformes med store vinduer, som når ned til gulvet i boenhetene. Alle boenhetene har fasade med vindu mot minimum to himmelretninger. I kjeller og 1. etasje mot Saupstadringen og i 1. etasje rundt hele BKB skal det være store vindusflater mot næringsarealene for å skape aktive fasader.



1. NORD FASADE



2. SØR FASADE



3. ØST FASADE



4. VEST FASADE



5. NORD FASADE - HUS D, E



6. SØR FASADE - HUS D, E





Hus A ut mot Saupstadringsen



Hus A ut mot uterommet (merk at uterommet ikke er vist som planlagt i denne illustrasjonen)



Hus B mot hhv Reier Søbstds veg og uterommet



Hus C mot hhv torg (i sør) og uterommet



Hus D sett fra hhv sørøst og nordvest



Hus E sett fra hhv sørøst og nordvest

Uterom

Felles uterom ligger i 2. etasje. Det skal være ett felles uterom for hus A, B og C og ett felles uterom for hus D og E. Uterom skal opparbeides som vist i utomhusplanen under.

Alle boenhetene har i tillegg til felles uterom egne private verandaer. Boenheter som ligger i 2. etasje, på samme nivå som uterommet, har i tillegg private hager.

Utenfor inngang til Saupstad torg mot Saupstadringsen skal det plantes busker og trær og plasseres plantekasser. Det skal også plantes trær andre steder, blant annet på område regulert til torg og langsmed vegene. Se utomhusplan og illustrasjoner.



Utomhusplan

Støy, jf. reguleringsplanen § 4.1.5

Søker opplyser om at: *Brekke & Strand AS har utarbeidet en støyutredning (vedlegg Q-1). Tiltak som fremkommer i denne har blitt inkludert i omsøkt tiltak og vil videre legges til grunn i detaljprosjektering.*

Skolekapasitet, jf. reguleringsplanen § 9.4

Det er bekreftet at skolekapasiteten er tilstrekkelig for prosjektet.

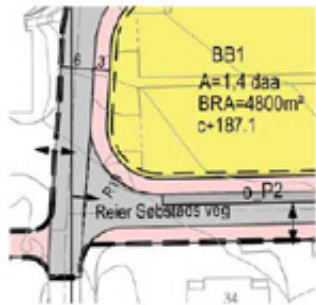
Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra utforming av o_F3 og o_KV2 i reguleringsplanen (r20190029), Reier Søbstdads veg 12, gnr/bnr 197/535, 540 og 579 m.fl..

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers redegjørelse og argumentasjon

I følge med teknisk godkjenning av veg, gågate og torg – jfr. reguleringsbestemmelsernes § 8.8 – ønsker Kommunalteknikk en løsning som avviker fra regulerte formål. Følgende er fra gjeldende reguleringsplan:



Kommunalteknikk ønsker at deler av o_KV2 skal innlemmes i o_F3 og dermed utvide bredde på fortau i kryss. Omsøkt utforming blir som følger:



Ny løsning anses som bedre da den letter kryssning av kjørevei i et område uten oppstilte biler, og dermed bedres sikkerhet og tilgjengelighet for området. Videre avviker ikke formålet i nevneverdig grad fra opprinnelig formål, da begge formål angår trafikale forhold - og intensjonen til reguleringsplanen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt

Endret løsning vil ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet for beboerne.

Vår vurdering er at hensynene bak lovens hovedformål ikke er vesentlig tilsidesatt, samt at det ikke har negative konsekvenser hva gjelder helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Omsøkte endringer er av marginal karakter og uthuler ikke reguleringsplanens intensjon.

Forbehold fra Kommunalteknikk

Kommunalteknikk har følgende kommentar i teknisk plangodkjenning for veg, datert 11.09.2023:

Kommentarer til tegningsgrunnlaget:

Vi gjør oppmerksom på at areal som viker fra arealformålet i reguleringsplanen må omsøkes til byggesakskontoret for disp. Teknisk plangodkjenning gis med forbehold om at dispsøknaden godkjennes.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre en god løsning for den trafikale infrastrukturen. I dette tilfellet ber derimot Kommunalteknikk om en annen løsning som vil være mer trafiksikker. Denne anses som bedre fordi den letter kryssning av kjørevei der det ikke står oppstilte biler, og dermed bedres sikkerhet og tilgjengelighet for området. Formålet avviker ikke i vesentlig grad, ettersom begge formålene angår trafikale forhold. Hensynene bak bestemmelsen blir dermed ivaretatt. Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

Fordelene med å gi dispensasjon er at krysset blir mer trafiksikkert enn det ville blitt med løsningen som var vist i reguleringsplanen. Ulempene med å gi dispensasjon er at opparbeidelsen ikke blir som vist i reguleringsplanen, men ettersom det er redegjort for at omsøkt løsning blir bedre anses det som en større fordel å avvike fra reguleringsplanen. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra utforming av o_F3 og o_KV2 i reguleringsplanen (r20190029), Reier Søbstdads veg 12, gnr/bnr 197/535, 540 og 579 m.fl..

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

Plassering og høydefastsettelse

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

Ansvarsrett

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

Krav til dokumentasjon

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

- Resterende ansvarsretter for alle relevante fagområder og oppdatert gjennomføringsplan
- Arbeidstilsynets samtykke
- Uavhengig kontroll av brannkonsept
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. reguleringsplanen § 8.1
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, jf. reguleringsplanen § 8.3
- Redegjørelse for hvilke leietakere som skal inn i butikkene
- Redegjørelse for hvordan støyutredningen imøtekommes
- Eventuelt søknad for søknadspliktige skilt på fasadene
- Miljøkartlegging og ombrukskartlegging skal foreligge

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis

tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Matilde Lader	Saksnummer BYGG-23/80065 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Raymond Rohonyi	Dato 28.11.2023
------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

Reier Søbstdads veg 12, 14, 16 m.fl., Nye Saupstad Torg, igangsettingstillatelse trinn 1, for grunnarbeider og VA, inkludert graving for fjernvarme

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/535/0/0, 197/540/0/0, 197/579/0/0, 197/662/0/0
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Matilde Lader saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORSK HEISKONTROLL AS
TRONDHEIM BYDRIFT AVLØP
SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 14.11.2023. Søknaden er komplettert 15.11.2023.

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

Søknaden gjelder igangsetting av grunnarbeider og VA, inkludert graving for fjernvarme. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 3 lavblokker med parkeringskjeller og næring og 2 punkthus med underliggende parkeringsetasjer 08.11.2023 i delegasjonssak BYGG-23/80065-21.

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik

begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Matilde Lader	Saksnummer BYGG-23/80065 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Raymond Rohonyi	Dato 29.01.2024
------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

Reier Søbstdads veg 12, 14, 16 m.fl., Nye Saupstad Torg, igangsettingstillatelse trinn 2, for fundamenter og bunnledninger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/535/0/0, 197/540/0/0, 197/579/0/0, 197/662/0/0
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Matilde Lader saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 25.01.2024.

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

Søknaden gjelder igangsetting av fundamenter og bunnledninger. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 3 lavblokker med parkeringskjeller og næring og 2 punkthus med underliggende parkeringsetasjer 08.11.2023 i delegasjonssak BYGG-23/80065-21.

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-17 Igangsettingstillatelse

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/gravning

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Matilde Lader	Saksnummer BYGG-23/80065 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Raymond Rohonyi	Dato 05.04.2024
------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

Reier Søbstdads veg 12, 14, 16 m.fl., Nye Saupstad Torg, igangsettingstillatelse trinn 3 for resterende, utenom arealer for forretning og/eller tjenesteyting og områder det ikke er erklært ansvar for

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/535/0/0, 197/540/0/0, 197/579/0/0, 197/662/0/0
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Matilde Lader saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORSK HEISKONTROLL AS
TRONDHEIM BYDRIFT AVLØP
SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 22.03.2024.

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

Søknaden gjelder igangsetting av resterende, utenom arealer for forretning og/eller tjenesteyting og områder det ikke er erklært ansvar for. Vi ber om at det sendes inn en konkret beskrivelse av hva som igangsettes. Det er gitt rammetillatelse 08.11.2023 i delegasjonssak BYGG-23/80065-21.

Ansvarsrett

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

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon før dere igangsetter:

- Konkret beskrivelse av hva som igangsettes

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-17 Igangsettingstillatelse

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

Fjernvarme

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

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Matilde Lader	Saksnummer BYGG-23/80065 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Raymond Rohonyi	Dato 31.07.2024
------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

Reier Søbstdads veg 12, 14, 16 m.fl., Nye Saupstad Torg, godkjent endret plassering, tilføring av en etasje og endret planløsning i hus D

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	197/535/0/0, 197/540/0/0, 197/579/0/0, 197/662/0/0
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Matilde Lader saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORSK HEISKONTROLL AS
TRONDHEIM BYDRIFT AVLØP
SAUPSTAD SENTER UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 25.04.2024. Søknaden er komplettert 04.07.2024 og 30.07.2024.

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

Søknaden gjelder endring av oppføring av 3 lavblokker med parkeringskjeller og næring og 2 punkthus med underliggende parkeringsetasjer i delegasjonssak BYGG-23/80065-21. Endringen går ut på at et av punkthusene, hus D, plasseres lenger mot øst, at det får tilført én etasje og endret planløsning.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190029 - Reier Søbstdads 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.

Privatrettslige forhold

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

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Endringen omhandler punkthuset som ligger i vest, hus D. Dette flyttes 1,9 meter mot øst. Det endres fra modulbygg til plassbygget.

Det tilføres én etasje med 8 boenheter, slik at bygget vil ha totalt 9 etasjer og totalt 71 boenheter. BRA for delfelt BB1, som er det delfeltet som hus D står i, blir 4745 m². Tillatt grad av utnytting for delfeltet er maks 4800 m² BRA. Endringen er dermed i tråd med reguleringsplanen § 4.1.1 om grad av utnytting. Byggets BRA reduseres ettersom hvert plan reduseres, da det skal bygges med tynnere vegger.

Byggets høyde vil bli +187 som er i tråd med reguleringsplanen, der maks tillatt kotehøyde er +187,1. Byggets høyde blir den samme som i rammetillatelsen, ettersom brutto etasjehøyder blir lavere ved plassbygget.



Situasjonsplan med ny plassering av hus D



Ny snittegning for hus D



Fasadetegninger hus D – godkjent i rammetillatelsen til venstre og endret til høyre

Boligsammensetning

Planløsningen endres i samtlige etasjer i hus D. 1. etasje vil ha inngangsparti og 7 leiligheter. 2.-9. etasje vil alle ha lik planløsning, med 8 leiligheter per etasje.

Det opplyses om endret boligsammensetning for hele prosjektet. Endret planløsning for hus D godkjennes i dette vedtaket, mens det må søkes om endring med oppdaterte plantegninger for resterende bygninger.

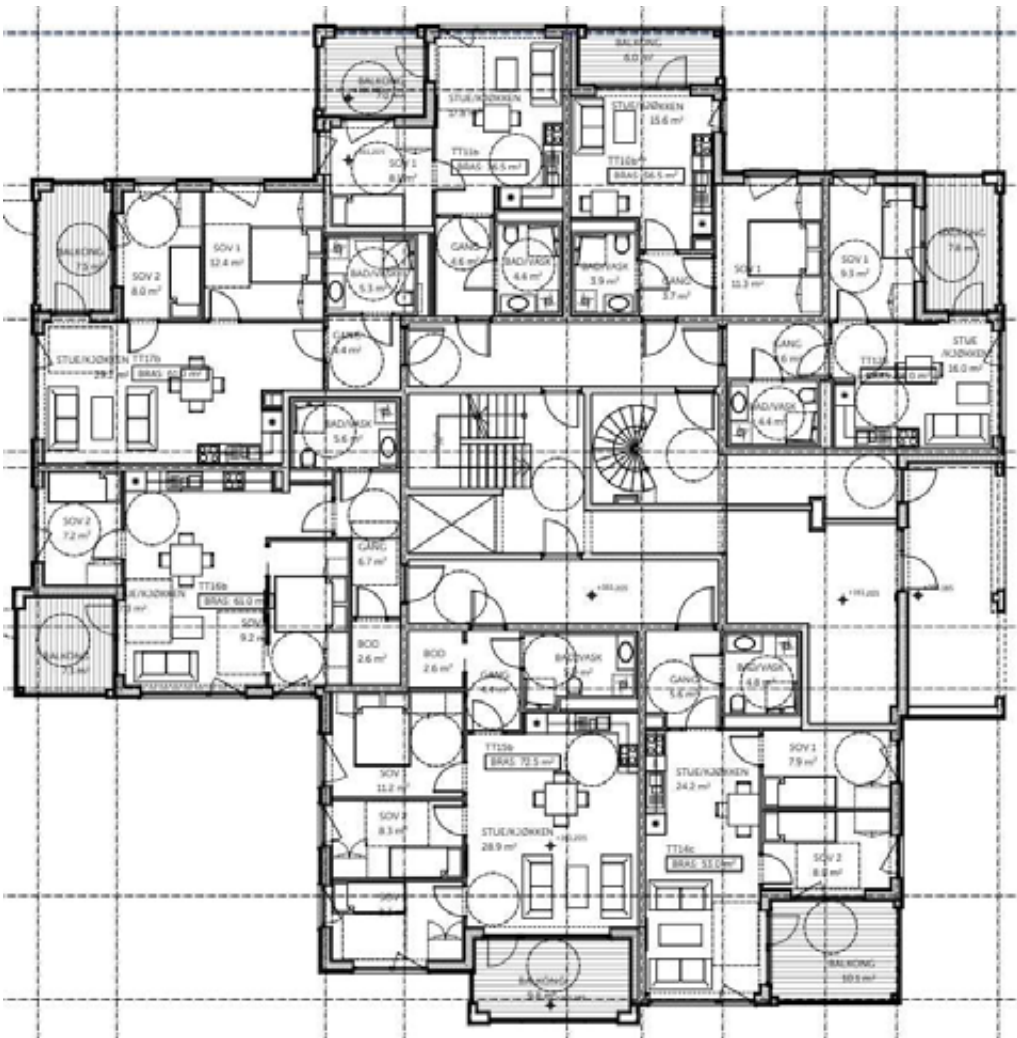
Søker opplyser følgende:

§ 4.1.15:

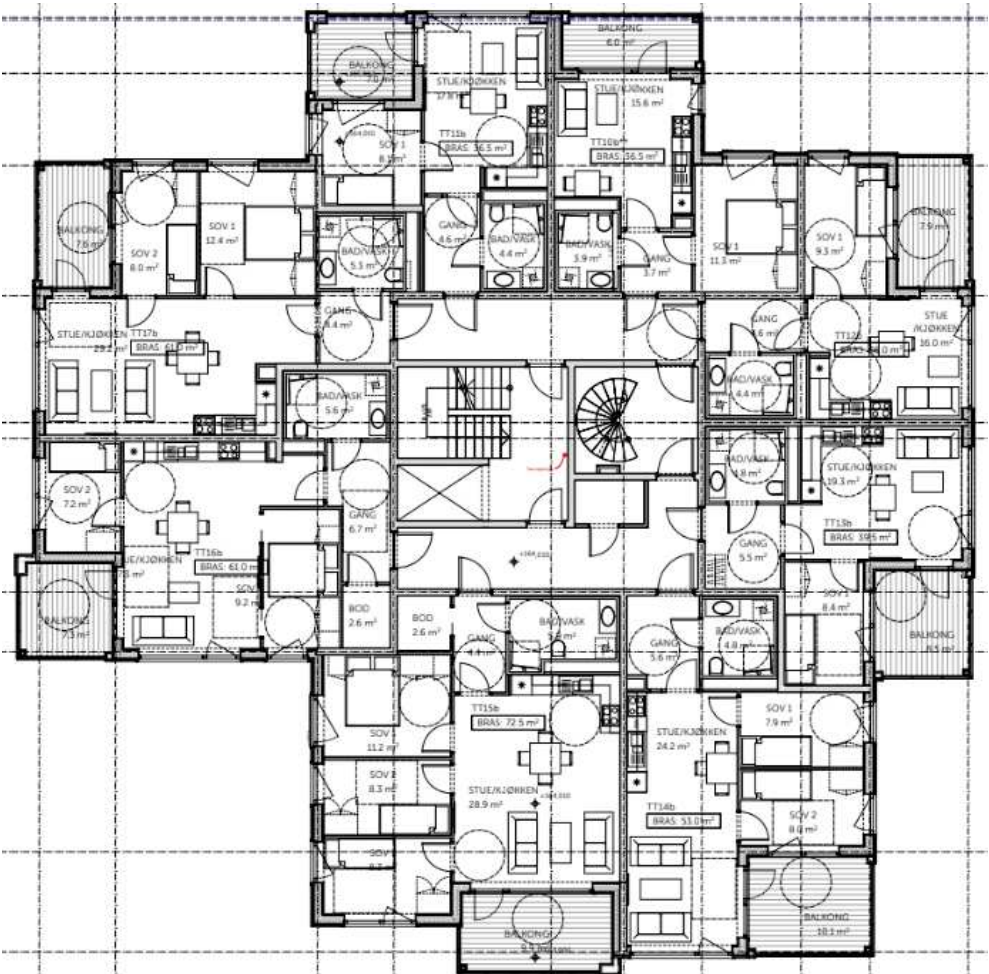
126 av 257 leiligheter er 2-roms. Dette utgjør 49,0 %. Maks tillatt 2-roms leiligheter = 55 %.

103 av 257 leiligheter er 3-roms. Dette utgjør 40,1 %. Maks tillatt 3-roms leiligheter = 45 %.
28 av 257 leiligheter er 4-roms. Dette utgjør 10,9 %. Min. tillatt 4-roms leiligheter = 5 %.
180 av 257 leiligheter er mindre enn 60 m². Dette utgjør 70,0 %.
Det finnes ingen 1-roms leiligheter i tiltaket.

Boligsammensetningen vil dermed fremdeles være i henhold til reguleringsplanen § 4.1.15, men søker opplyser at det vil kunne forekomme endringer ved senere endringssøknader.



Ny plantegning, 1. etasje hus D



Ny plantegning, 2.-9. etasje hus D

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-23/80065-21.

Plassering og høydefastsettelse

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

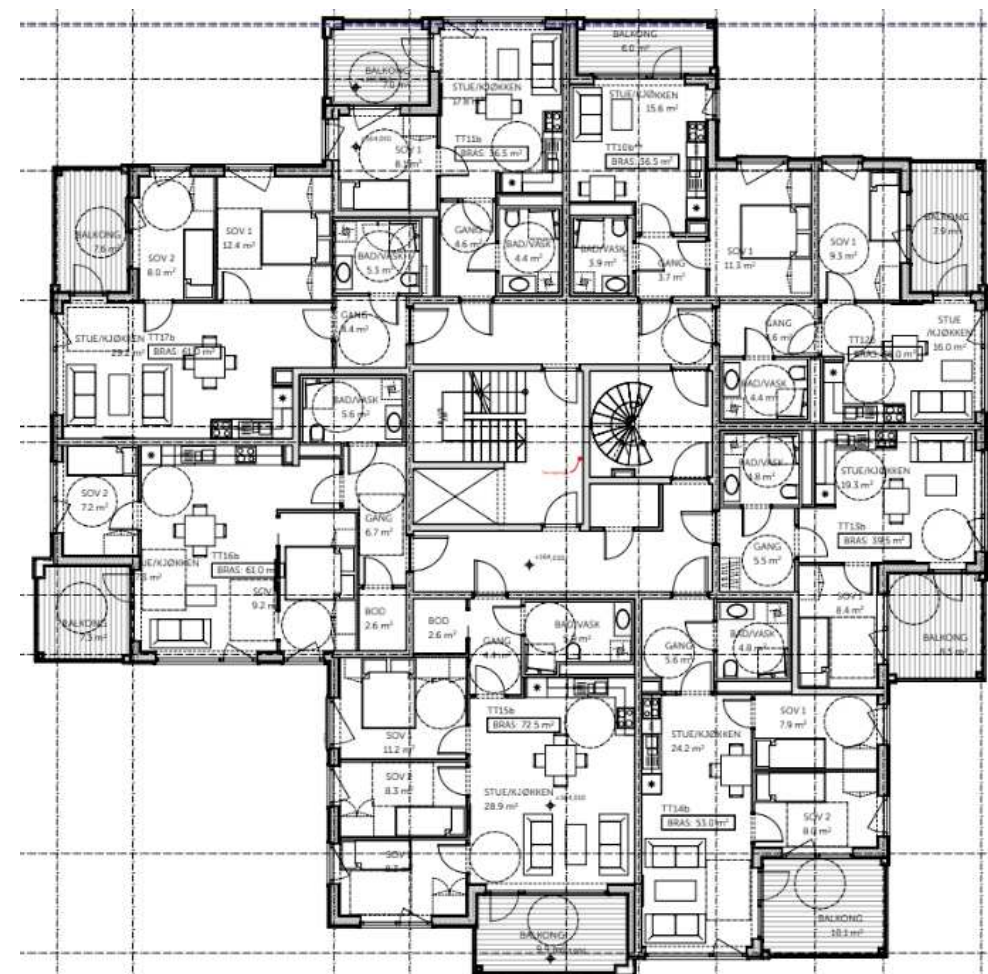
Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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



Ny plantegning, 2.-9. etasje hus D

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-23/80065-21.

Plassering og høydefastsettelse

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

Ansvarsrett

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og afgifter

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

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

§ 3-10 Søknad om endring av gitt tillatelse – endret plassering
 § 3-10 Søknad om endring av gitt tillatelse – endret etasjeantall
 § 3-10 Søknad om endring av gitt tillatelse – endret planløsning

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

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

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

Avkjørsel fra kommunal veg

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

Bygg- og anleggsavfall

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

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av veieier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidet ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for

dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



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

EiendomsMegler 1