Gildheim hus D



Å bo i en helt ny leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i fine omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Vi i Trym gjør hva vi kan for at du skal få det gildt på Gildheim

Terje Steen, Daglig leder Trym Eiendom

Illustrasjon, avvik vil forekomme



Velkommen heim – velkommen til Gildheim!

Vi har høye ambisjoner for hjemmene vi skal skape på Gildheim, og vi har inderlig lyst til at en av de 245 leilighetene vi bygger skal bli din drømmebolig. Derfor har vi tatt oss god tid til å planlegge og utvikle prosjektet i samarbeid med de beste arkitektene og ekspertene vi kjenner. Nå er vi endelig klare for å vise deg hvordan livet kan bli på Gildheim.

Under utviklingen av boligprosjektet har vi lagt spesielt vekt på å kunne tilby deg et godt hjem i et godt nabolag, og en trygg og god boligøkonomi. Gildheim har gjennomtenkte, pene og praktiske leiligheter med høy kvalitet, samt inviterende uterom og hyggelige fellesarealer. Her vil du finne det meste du trenger og setter pris på i ditt eget nærmiljø. Skoler og barnehager, shopping, turmuligheter og kollektivtransport befinner seg rett utenfor døren.

Kjøp av leilighet er for de fleste av oss den største investeringen vi noen gang gjør. Derfor er det viktig for oss å kunne tilby leiligheter som ikke bare er gode å leve i, men også gode å leve med. Leilighetene på Gildheim er utviklet for å være arealeffektive og prisgunstige, og fellesutgiftene er veldig konkurransedyktige.

Vi i Trym gjør hva vi kan for at du skal få det gildt på Gildheim.

Terje Steen,
Daglig leder Trym Eiendom





08 Gildt å leve

08 Gildt å bo på Gildheim
12 Kart
24 Ditt nye hjem
30 Interiørkonsept



55 Gildt å bo

49 Landskapsplan
50 Etasjeplaner
54 Plantegninger



97 Gildt med ny bolig

62 Deklarasjon
68 Romskjema
72 Kjøpsbetingelser

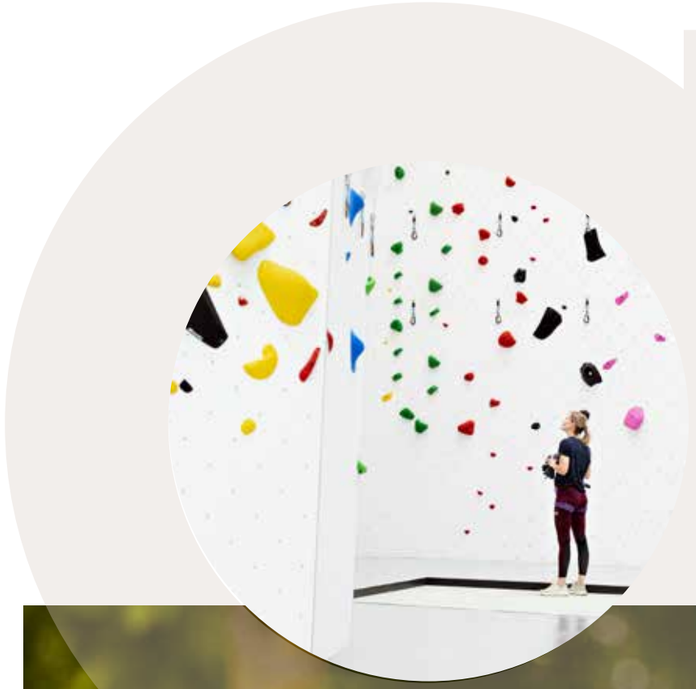
Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 12. november 2026.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.

Illustrasjon av kjøkkenområde

Se Leangen blomstre – mens du nyter livet på Gildheim

Grip klatresenter åpnet sommeren 2023, og er nærmeste nabo til de nye leilighetene.

Nyt nærområliggende grøntområder – som her langs Ladestien.



Gildheim er ikke bare et sted å bo; det er en invitasjon til å være en del av den pulserende nye bydelen på Leangen. Og mens Leangen omkring deg utvikler seg, kan du nyte livet på Gildheim.



Den kommende forvandlingen vil gi stedet en ny, bymessig karakter, sammenkoblet av grønne drag som binder de ulike områdene sammen. Her vil du kunne nyte godt av å bo i nærheten av gågate med kafé og spisesteder, dagligvare, treningssenter, servicetilbud og butikker.

Bor du på Gildheim er enkelhet nøkkelen. Med rask og problemfri adkomst fra hovedveiene, er veien hjem klar og åpen. Du trenger ikke bekymre deg for kompliserte reiseruter – ditt nye hjem er bare et øyeblikk unna. Prosjektet er tegnet med omtanke for omgivelsene, og byggene er satt sammen for å skape et skjermet og behagelig uteområde, som åpner opp for både opphold og sosialisering

Velkommen heim til Gildheim – hvor livet virkelig begynner.





Hvor stas er det ikke å ha Nidar sjokoladefabrikk som en av dine naboer?



En kort sykkeltur og du er på Sirkus Shopping – et av byens beste kjøpesenter?

Enten du foretrekker en rolig spasertur, eller liker å kjenne pulsen stiger, på Gildheim har du kort vei til rekreasjon og påfyll av energilagrene





Raust med muligheter. Og det blir stadig flere.

På Gildheim får du det beste fra to verdener. Du bor stille og fredelig blant de eksisterende fasilitetene i området, samtidig som du følger den pulserende utviklingen av bydelen Leangen rundt deg. For mens du nyter turer langs den idylliske Ladestien, shopper på Sirkus eller tar en svipptur til midtbyen på sykkel, vil du oppleve at det popper opp stadig flere spennende tilbud rundt deg de nærmeste årene.

LADE

ROSENDAL

PERSAUNET

LEANGEN

Dronning Mauds
Minne Høgskole
1300 m



Sirkus Shopping
600 m

Innherredsvegen

3T Leangen
450 m

Strindheim skole
700 m

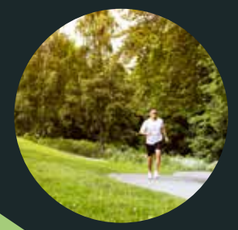


Plantasjen
1000 m

Bussholdeplass

Bromstadvegen

Haakon Vils gt.





Ladestien

Ranheimsvegen

706

Høyt og lavt
Trondheim
750 m

IKEA
1000 m



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Her bor du sentralt, uten å bo i sentrum. Området grenser mot Leangen, og ligger meget sentralt til med nærhet til kollektivtransport, flotte turområder på Lade og handelsområder på Leangen/Lade.

Gildheim består av boliger hvor det er tenkt at du kan bo lenge,
med tilpasningsdyktighet ettersom livet forandrer seg.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl,
med balansert innslag av tre som blir fargelagt
med bakgrunn i Trondheimspaletten.
Illustrasjon av bygg D.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Illustrasjon av bygg D.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Velkommen til ditt nye hjem

Bygg D består av ulike selveierleiligheter som varierer fra koselige 1-roms til romslige 4-roms leiligheter, slik at du kan finne det som passer akkurat for deg og din livsstil.

Det er lagt vekt på funksjonelle planløsninger, med gode materialer, store vindusflater og egen balkong. Du vil legge merke til de listefrie overgangene, som gir et strømlinjeformet uttrykk. Lys eikeparkett i alle rom gir en varm og innbydende atmosfære samtidig som den er holdbar og lett å vedlikeholde.

Baderommene er utstyrt med moderne fliser og innredning. Kjøkkenet er hjertet i enhver bolig, og våre leiligheter skuffer ikke – det blir levert kvalitetskjøkken fra anerkjent leverandør.

Det er lagt vekt på å maksimere naturlig lys, og store vindusflater gir en åpen og luftig atmosfære i hver leilighet. Alle leilighetene har egen balkong eller markterrasse, og gir deg muligheten til å nyte utendørslivet.

Vi tror på mest mulig bilfrie soner, som gir deg friheten til å streife rundt uten bekymringer. Våre gårdsrom er laget for å være en trygg sone, der barn kan leke fritt og naboer kan møtes uten trafikkstøy. Alle boliger har derfor kjøreadkomsten til hovedinngang/heis gjennom parkeringskjelleren. Der finner du også sykkelparkering og bod.



Illustrasjon, avvik vil forekomme



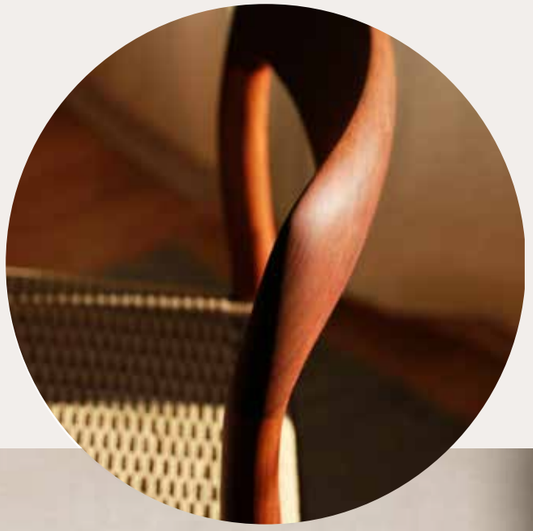
Illustrasjon av D-105, avvik vil forekomme

Interiørkonsept

To unike stilarter

På Gildheim tilbyr vi leiligheter med to unike stilarter, tilpasset ulike leilighetstyper. På de neste sidene kan du se hva som er standard for din leilighet.

Vi har i samarbeid med interiørdesigner satt sammen fargepakker, med håndplukkede farger som skaper et lunt og harmonisk hjem. Ut over dette kan man gjøre egne og separate tilvalg i vår ordinære tilvalgsprosess. Blek sand er standardfarge for begge konseptene, og fargepakken vil ha en kostnadskonsekvens.





1

Tidløs balanse

Konseptet viser til klare skandinaviske referanser, i en retning som oppfattes som klassisk og tidløs.

Leiligheten leveres med lys eikeparkett og dempet beigetone på veggen. Moderne kjøkken i glatt beige fra anerkjent leverandør som står fint i stil til fargevalg ellers i leiligheten. Sort vask og håndtak i messing binder det hele sammen. Dette er vår standardleveranse i alle leiligheter i bygg D under 85 kvm..

*Blek sand er standard veggfarge

FARGEPAKKE 1:

Soft Teal *Curious mind* *Blek sand** *Klassisk hvit*



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

2

Urbane nyanser

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem.

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem. Leiligheten leveres med lys eikeparkett og en dempet beigetone på veggen som en kontrast til det mørke kjøkkenet. Kjøkkenet leveres i en mørk sandfarge med sorte håndtak og sort vask. Dette er standard leveranse i leilighet D-501, D-402 og D-401.

*Blek sand er standard veggfarge

FARGEPAKKE 2:

Diskret *Adventure* *Impression* *Blek sand**

FARGEPAKKE 3:

Rock Sugar *Green Harmony* *Klassiskt hvit* *Blek sand**

8 fordeler med helt ny bolig



FAST PRIS – INGEN BUDRUNDER

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

ALT ER NYTT

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

NYESTE KRAV OG STANDARDER

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

LAVERE ENERGIFORBRUK

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

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

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

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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

TRYGT KJØP

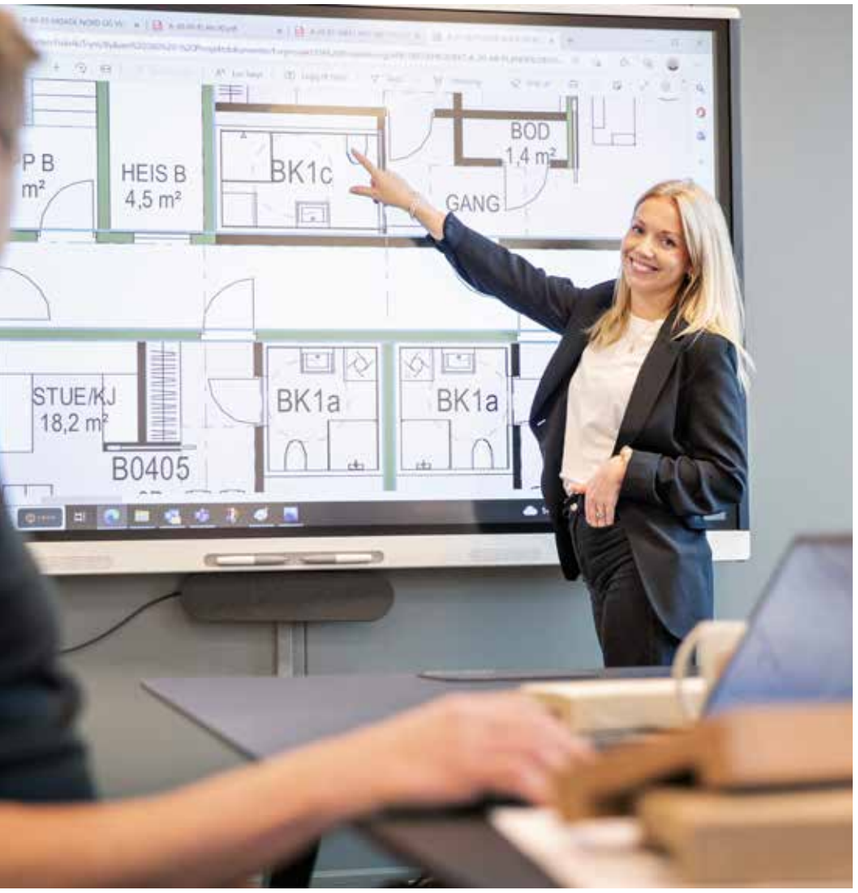
Et år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

NYTT MILJØ

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



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene vi utvikler, med omtanke for byen og samfunnet vi bygger i.



Helge Wekre, prosjektleder for Gildheim



Kvalitetshjem fra Trym Eiendom

Trym setter standarden høyt for hva som er et godt hjem. Vår definisjon av et kvalitetshjem er en smart utnyttet boflate med gjennomtenkte løsninger og høy standard, plassert i et attraktivt og omtenksomt utviklet bomiljø.

Trym-kvaliteten oppnås ved at vi har begge hendene på rattet gjennom hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve oppsettingen av bygget.

Allerede ved vurderingen om vi skal kjøpe en tomt eller ikke, stiller vi oss spørsmålet vil dette bli et godt sted å bo. Fra beslutning om kjøp av en tomt, og frem til innflytting flere år senere, har vi de fremtidige beboerne i fokus ved valg av arealinndeling, løsninger, håndverkere og materialer.

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen. Vi har en betydelig tomteportefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene.

Vårt bolig-team består av kompetente og engasjerte medarbeidere med lang bransjeerfaring. Prosjektlederne i teamet har en sterk dedikasjon knyttet til å overlevere kvalitet til boligkjøperne. Velger du en bolig fra Trym kan du være trygg på at du overtar nøkkelen til et godt hjem med Trym-kvalitet.

Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Når du skal kjøpe ny bolig er det mange ting du må ta hensyn til. Om boligen er miljøvennlig er kanskje ikke det de fleste av oss har lengst fremme i bevisstheten. Men om du velger en bolig som har blitt bygget miljøriktig - for deg og omgivelsene, vil du kunne sove bedre om nettene, vel vitende om at du har gjort et godt valg.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifikat er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk, oppussing og riving.

Våre tre hovedkategorier

Trym Eiendom har registrert leilighetene på GIldheim, og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good. Gildheim har spesielt fokus på tre av ni hovedkategorier.

Helse og inneklima

Et godt innemiljø er viktig for trivselen. Lys skal du få akkurat passe av, men sjenerende lyd skal vi skjerme deg for. På Gildheim leveres det vannbåren gulvvarme, komfortabelt og miljøvennlig hvor romtemperaturen skal kunne tilpasses dine behov. Vi holder oss til helse- og miljøvennlige produkter slik at det skal være godt å trekke pusten inne så vel som ute. Ikke minst skal du føle deg trygg der du bor - for dersom man bor godt, så lever man godt.

Transport

Med kort avstand til sykkelveier kan du velge sykkel til jobben, ærend på Gildheim eller en tur i fjæra eller marka. Kollektivtransport rett i nærheten med metrobussen gjør turen til byen mer komfortabel og enkel. Når du kommer hjem, har vi lagt til rette for sykkelparkering, lading og lagring som passer dine behov – nå og i fremtiden. Tilgjengelig, trygt og naturlig, enten du velger to eller fire hjul.

Materialer

Gode rutiner og store innkjøp gjør at vi kan levere robuste konstruksjoner bygget av miljøvennlige materialer – som virker og varer. Tropisk tømmer eller materialer med miljøgifter styrer vi langt unna, slik at du som beboer skal få et mest mulig miljøriktig hjem.



Landskapsplan
Etasjeplaner
Plantegninger



Gildt for alle – enten du er

yngre eller eldre

singel eller samboer

aktiv eller meditativ

urban eller hjemmekjær

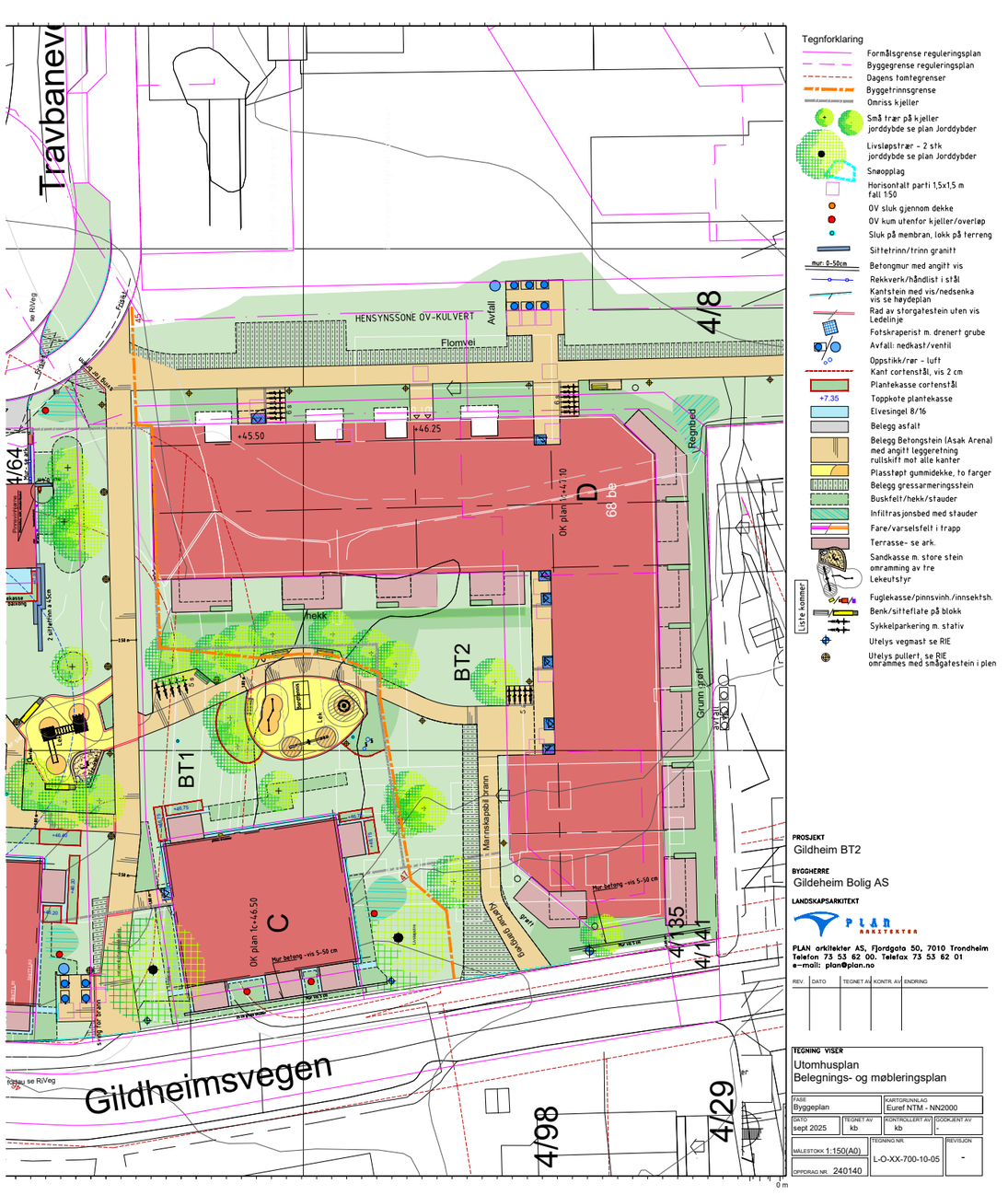
kaffedrikker eller vinkjenner

entusiast for høykultur eller populærkultur

Velkommen inn!

gildheim

Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for samhandling.

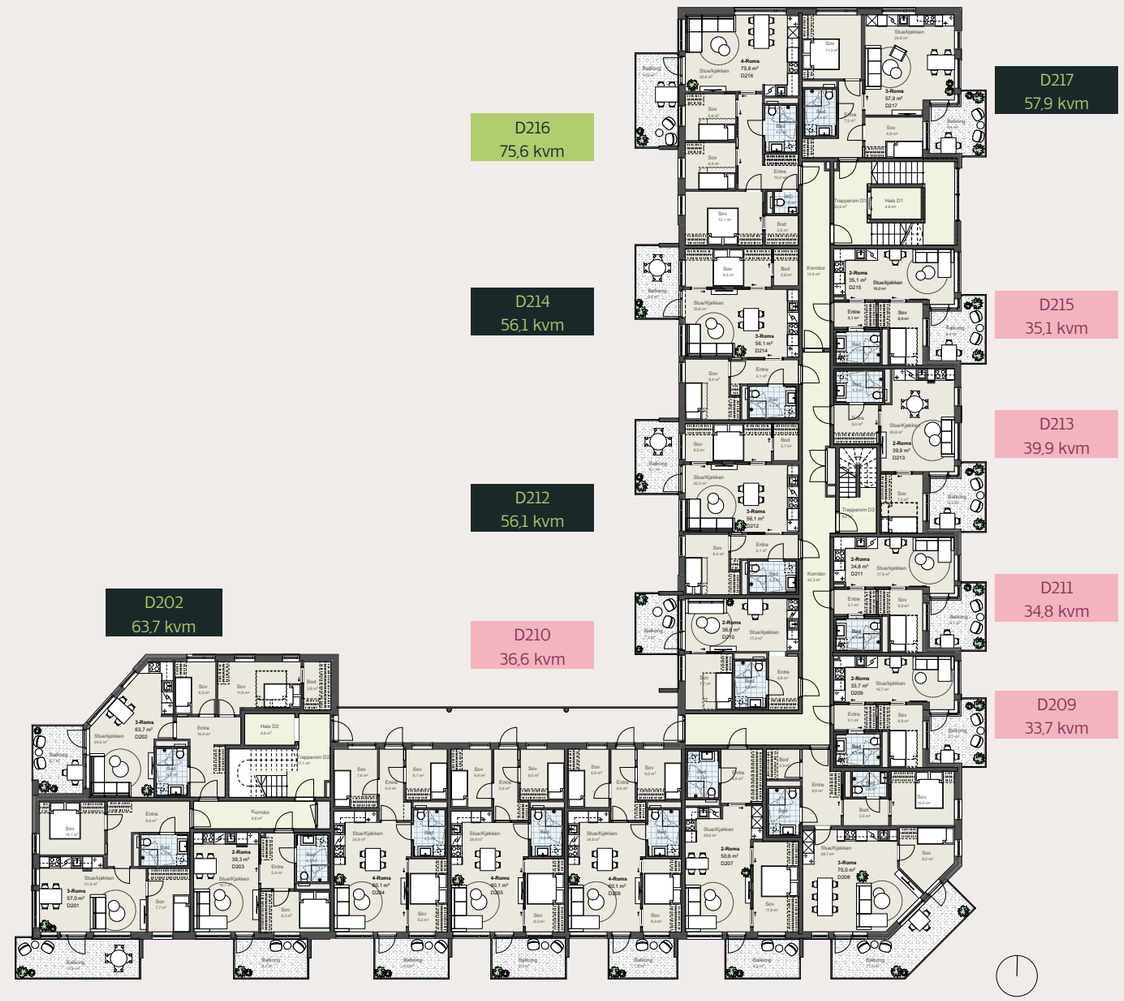


1. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms



2. etasje

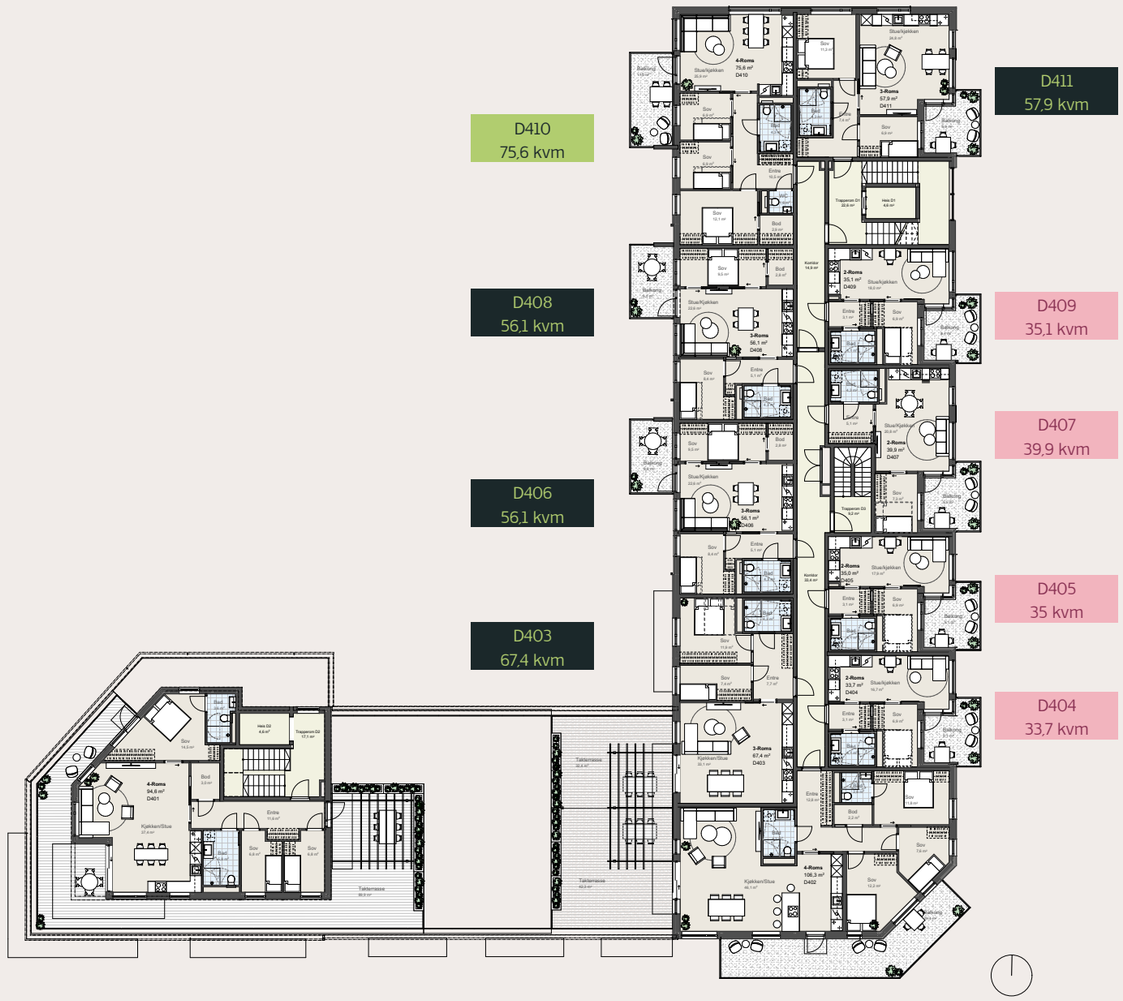


3. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms

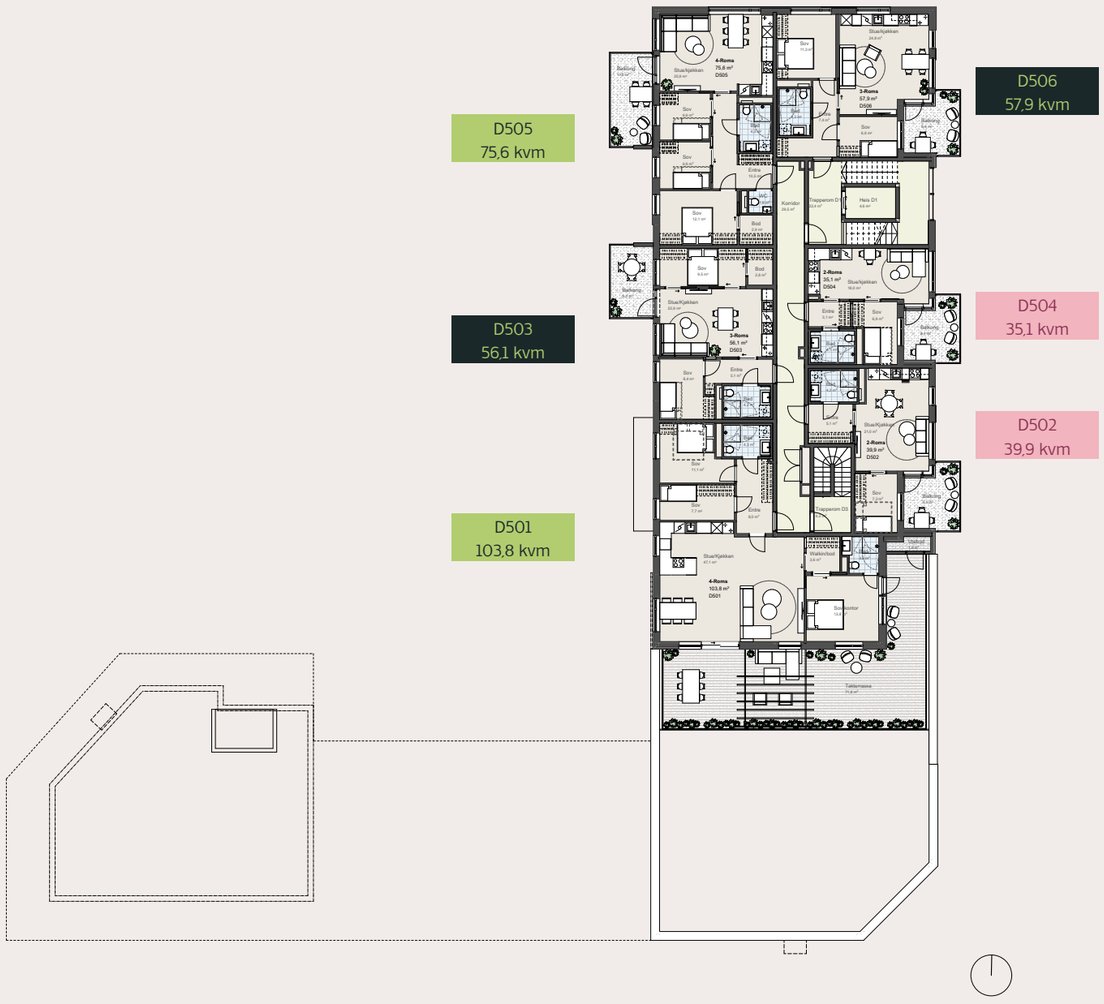


4. etasje



5. etasje

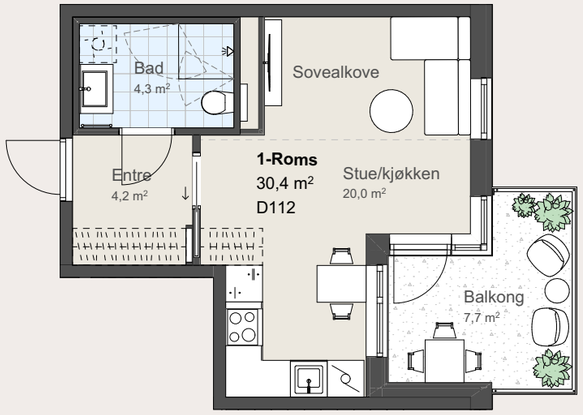
1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms



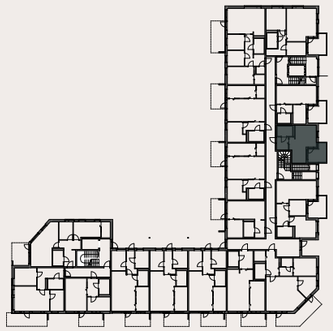
1-roms / 30,4 m²

D-112

Etasje: 1.
BRA-i: 30,4 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 32,9 m²
Balkong: 7,7 m²



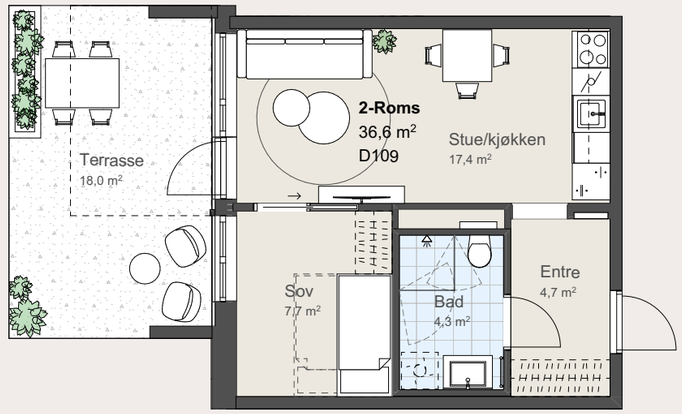
- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



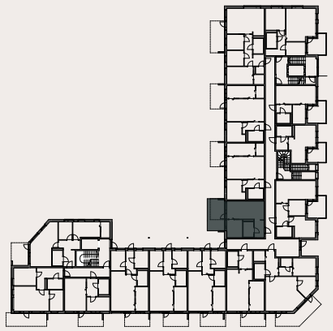
2-roms / 36,6 m²

D-109

Etasje: 1.
Antall soverom: 1
BRA-i: 36,6 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 39,1 m²
Terrasse: 18 m²



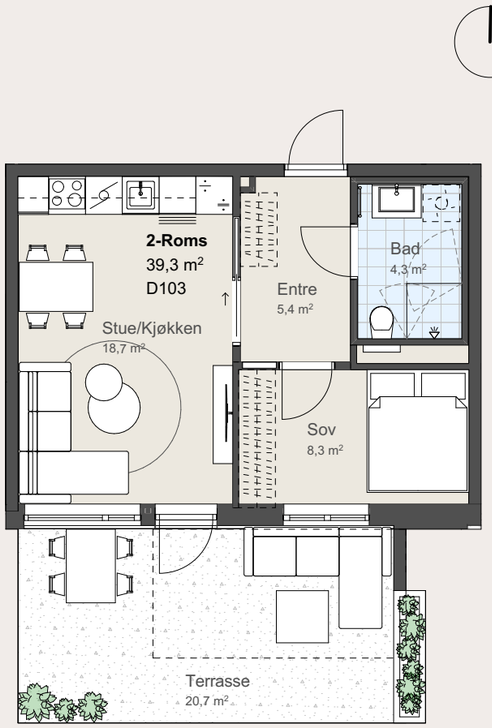
- Vestvendt terrasse
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



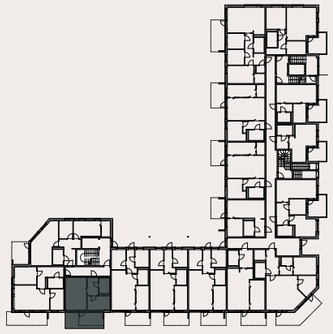
2-roms / 39,3 m²

D-103

Etasje: 1.
Antall soverom: 1
BRA-i: 39,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 41,8 m²
Terrasse: 20 m²



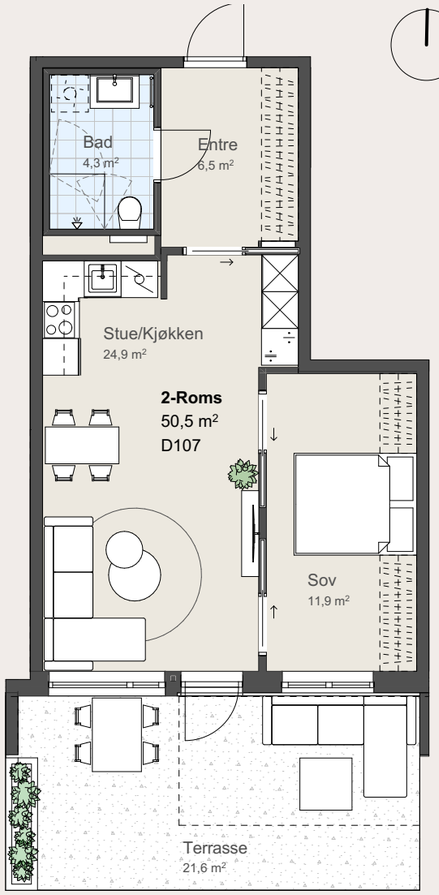
- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



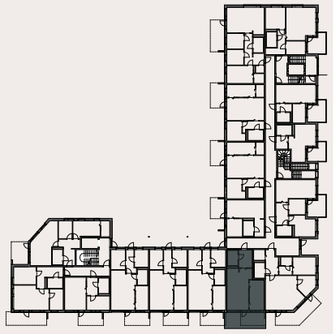
2-roms / 50,5 m²

D-107

Etasje: 1.
Antall soverom: 1
BRA-i: 50,5 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 55,5 m²
Terrasse: 21,6 m²



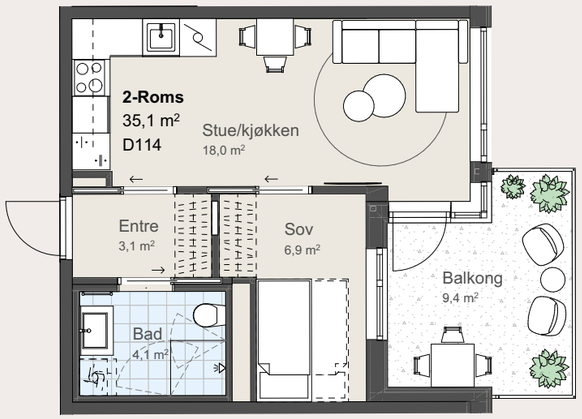
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Romslig terrasse
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



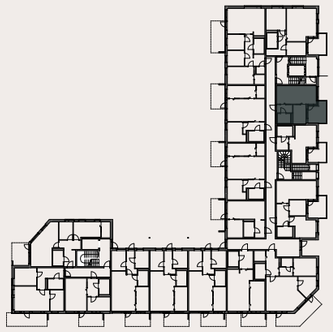
2-roms / 35,1 m²

D-114, D-215, D-315, D-409, D-504

Etasje: 1. - 5.
BRA-i: 35,1 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 37,6 m²
Balkong: 9,4 m²



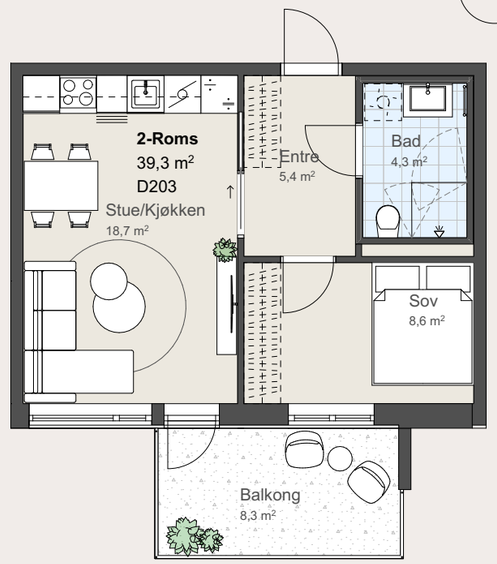
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Åpen stue/-kjøkkenløsning
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



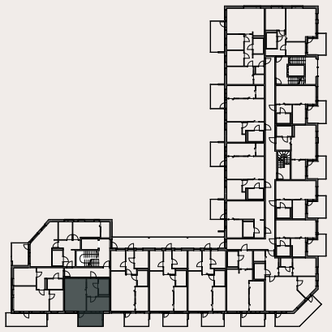
2-roms / 39,3 m²

D-203, D-303

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 1
BRA-i: 39,3 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 41,8 m²
Balkong: 8,3 m²



- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Åpen stue/-kjøkkenløsning
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

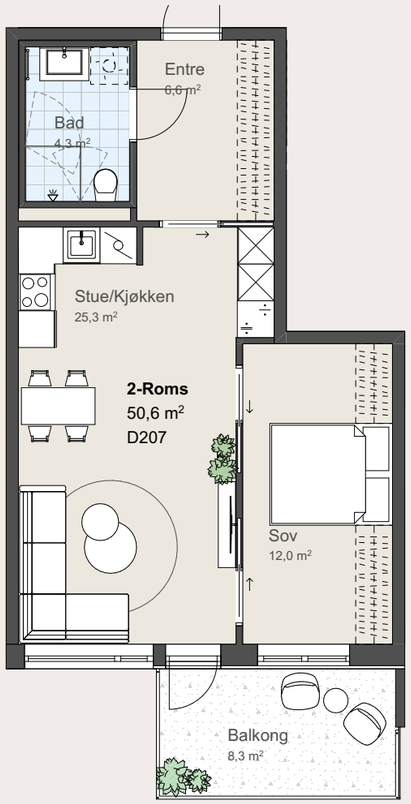


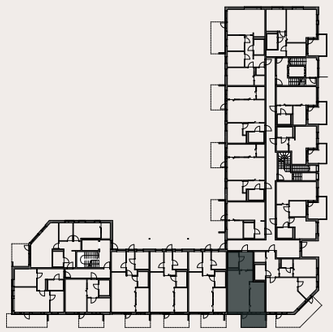
2-roms / 50,6 m²

D-207, D-307

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 1
BRA-i: 50,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 55,6 m²
Balkong: 8,3 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Romslig soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



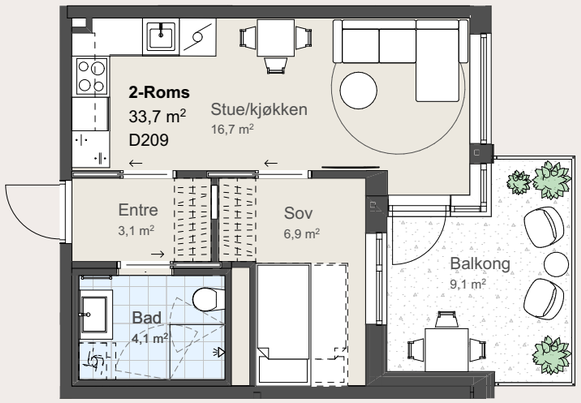


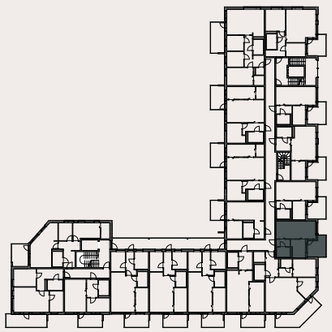
2-roms / 33,7 m²

D-209, D-309, D-404

Etasje: 2. - 4.
Antall soverom: 1
BRA-i: 33,7 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 36,2 m²
Balkong: 9 m²

- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Åpen stue/-kjøkkenløsning
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

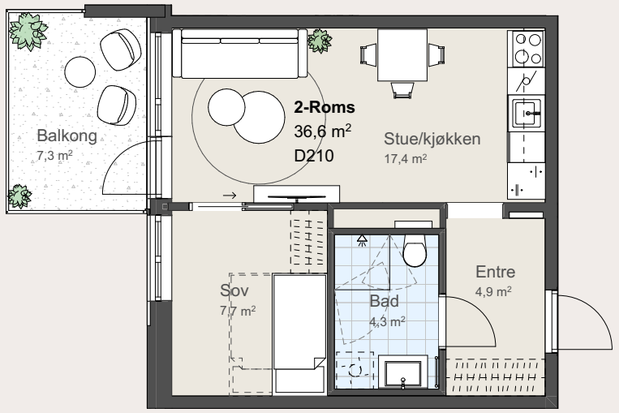




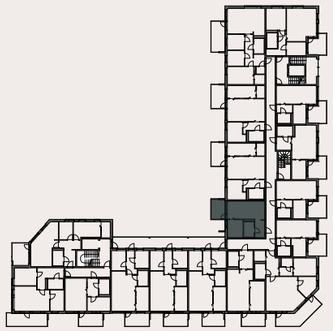
2-roms / 36,6 m²

D-210, D-310

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 1
BRA-i: 36,6 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 39,1 m²
Balkong: 7,3 m²



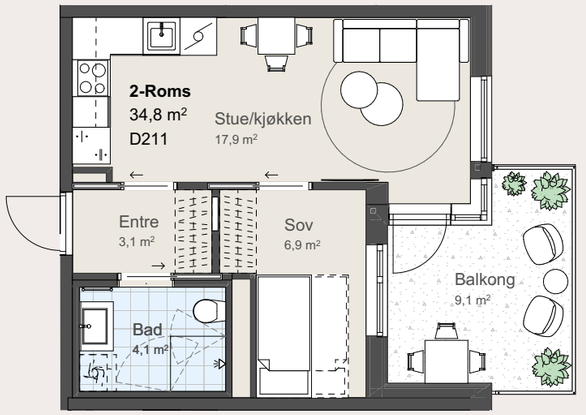
- Praktisk planløsning
- Vestvendt balkong
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



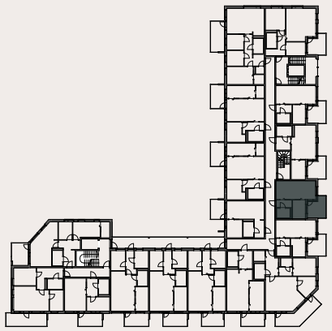
2-roms / 34,8 m²

D-211, D-311, D-405

Etasje: 2. - 4.
Antall soverom: 1
BRA-i: 34,8 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 37,3 m²
Balkong: 9,1 m²



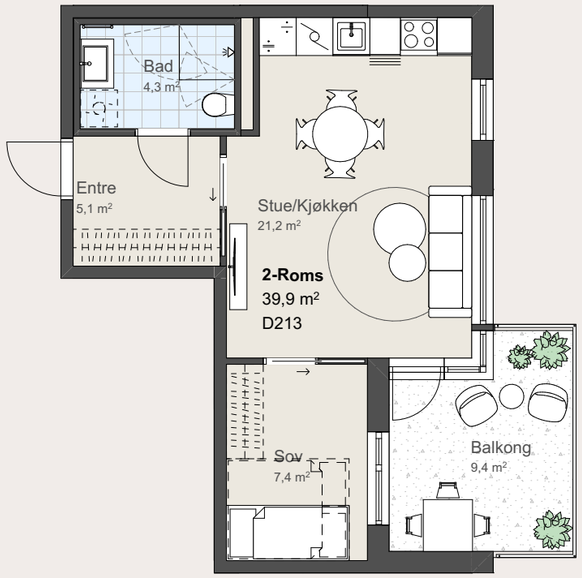
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Åpen stue/-kjøkkenløsning
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



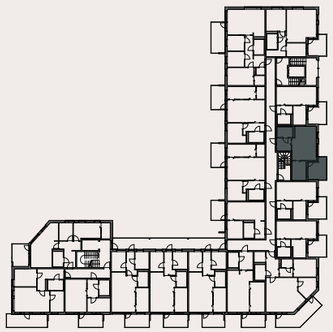
2-roms / 39,9 m²

D-213, D-313, D-407, D-502

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 1
BRA-i: 39,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
Total BRA: 42,4 m²
Balkong: 9,4 m²



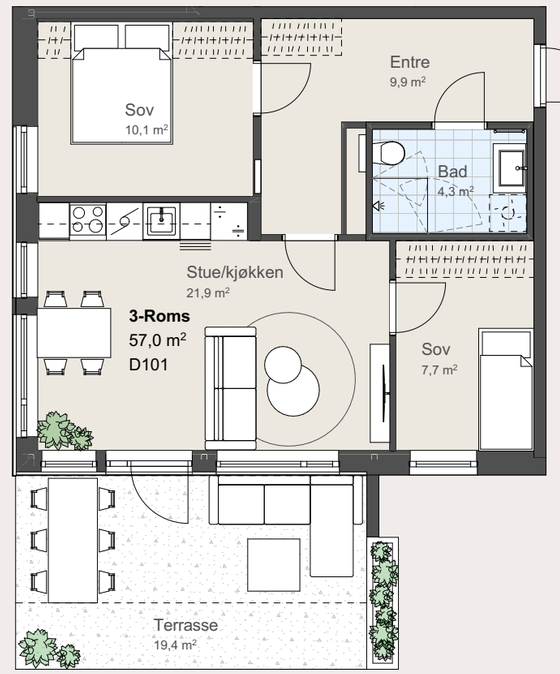
- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



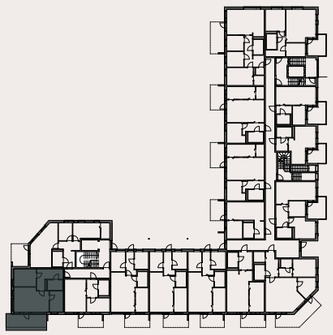
3-roms / 57,1 m²

D-101

Etasje: 1.
Antall soverom: 2
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 62 m²
Terrasse: 19,4 m²



- Stor terrasse
- Romslig oppholdsrom
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

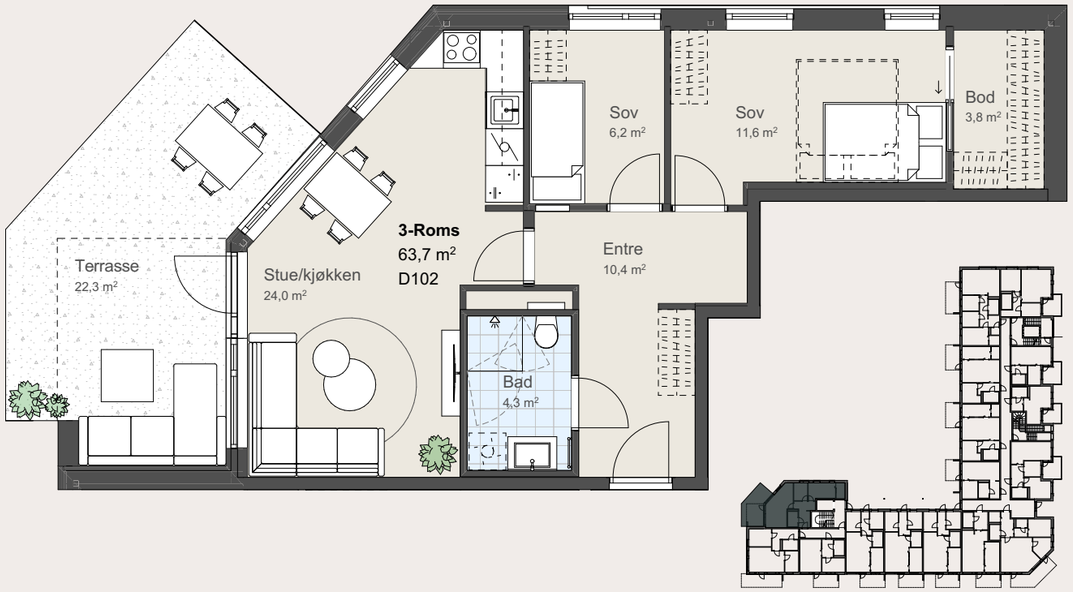


3-roms / 63,9 m²

D-102

Etasje: 1.
Antall soverom: 2
BRA-i: 63,7 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 68,7 m²
Terrasse: 22,3 m²

- Stor vestvendt terrasse
- Romslig oppholdsrom
- Innvendig bod
- Plass til garderobeskap i entré
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

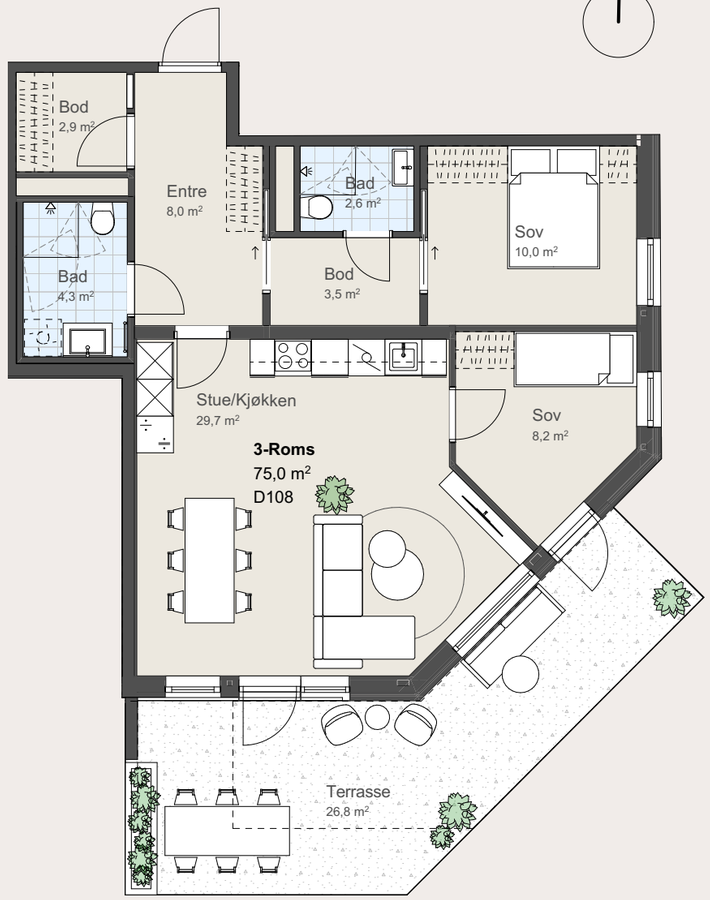


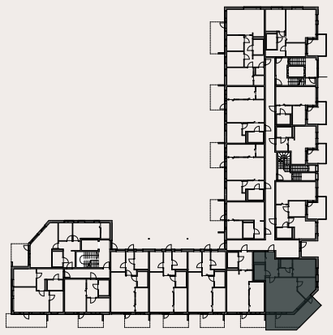
3-roms / 75 m²

D-108

Etasje: 1.
Antall soverom: 2
BRA-i: 75 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 80 m²
Terrasse: 26,8 m²

- Stort og luftig oppholdsrom
- Romslig terrasse
- Flott hovedsoverom
- To innvendige boder
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

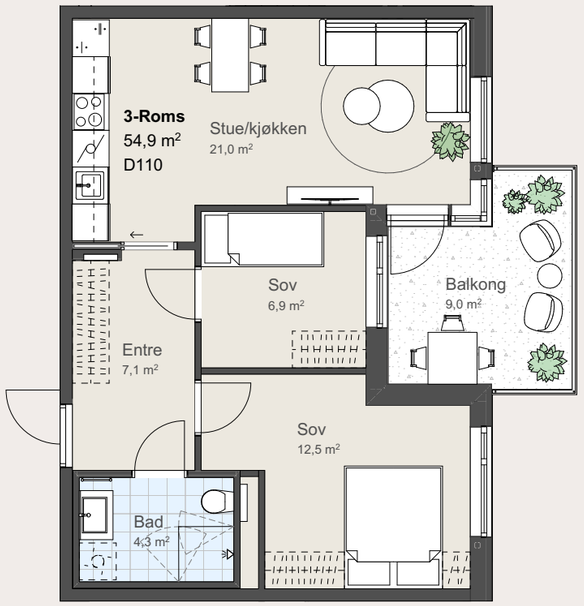




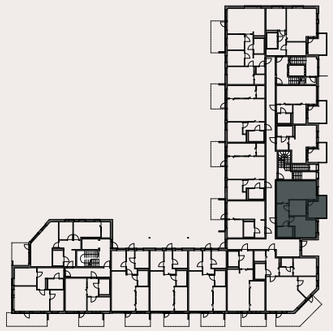
3-roms / 54,9 m²

D-110

Etasje: 1.
Antall soverom: 2
BRA-i: 54,9 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 59,9 m²
Balkong: 9 m²



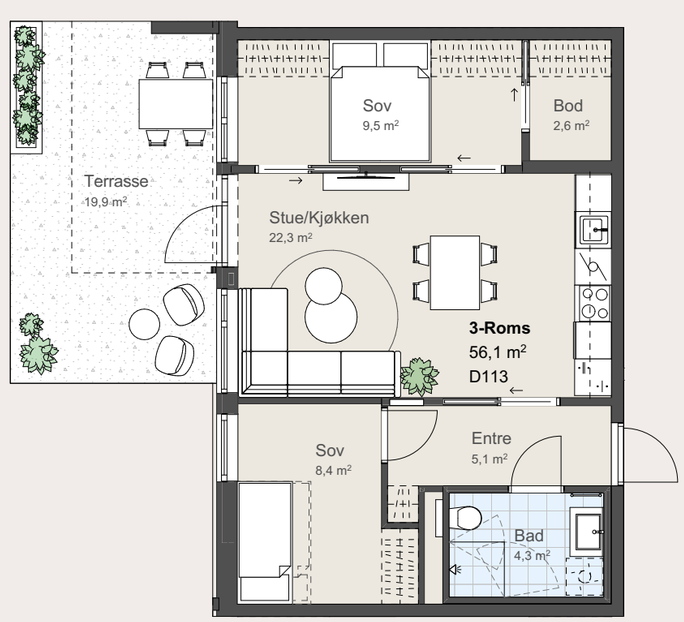
- Romslig entré
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Romslig oppholdsrom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



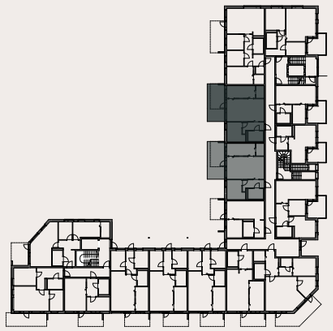
3-roms / 56,1 m²

D-111, D-113

Etasje: 1.
Antall soverom: 2
BRA-i: 56,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 61,1 m²
Terrasse: 19,9 m²



- Vestvendt terrasse
- Praktisk planløsning
- Innvendig bod
- Godt med oppbevaringsmuligheter
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

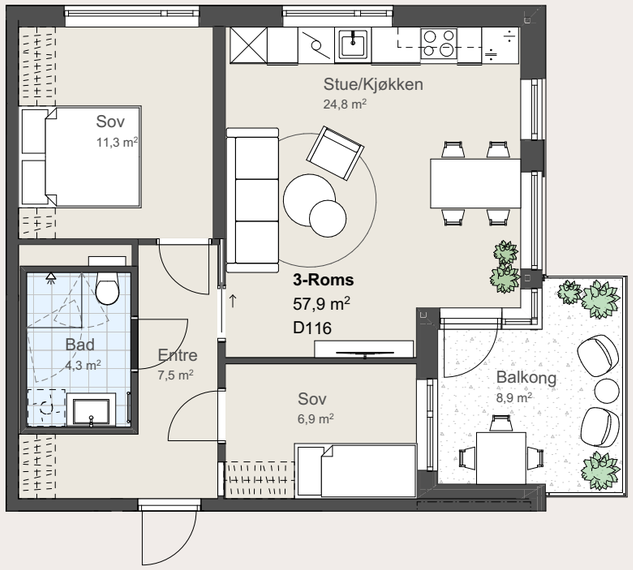


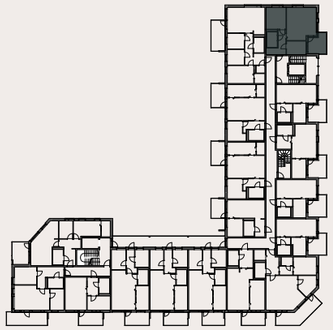
3-roms / 57,9 m²

D-116, D-217, D-317, D-411, D-506

Etasje: 1. - 5.
Antall soverom: 2
BRA-i: 57,9 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 62,9 m²
Balkong: 8,8 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



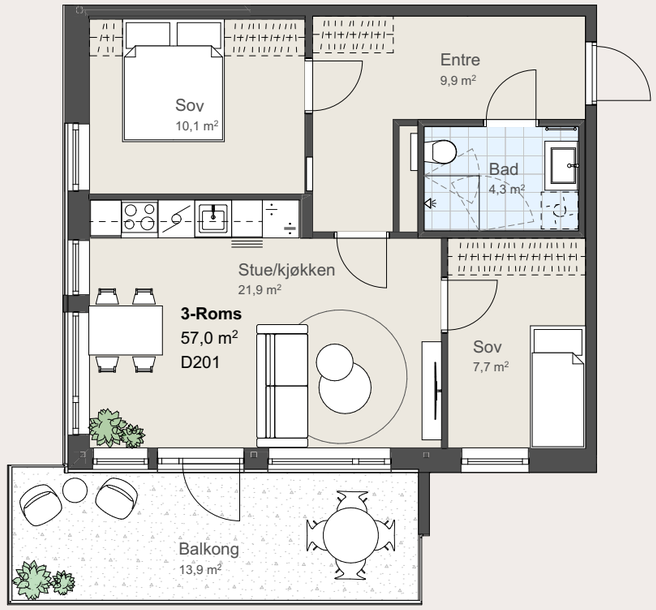


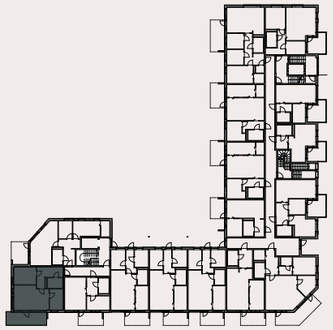
3-roms / 57 m²

D-201, D-301

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 2
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 62 m²
Balkong: 13,9 m²

- Sørvendt balkong
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



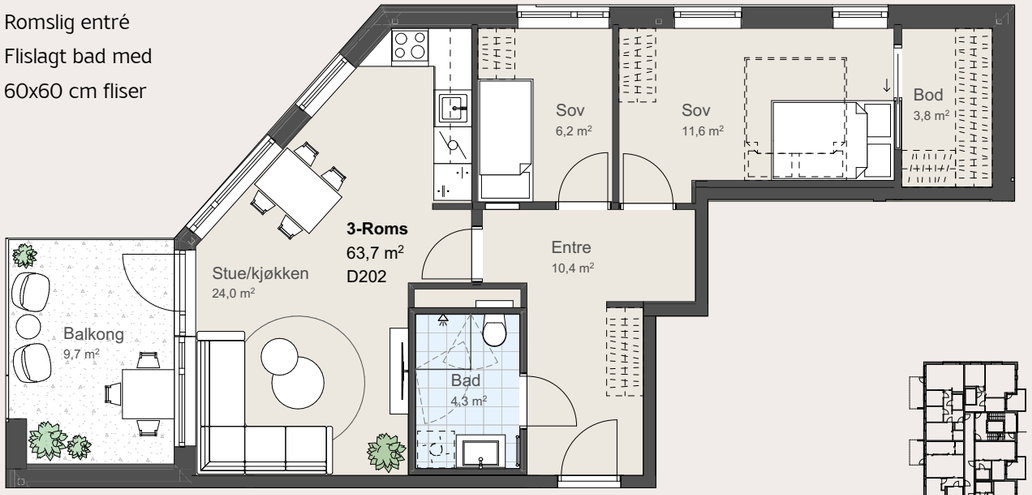


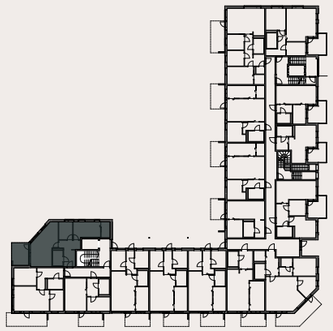
3-roms / 63,7 m²

D-202, D-302

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 2
BRA-i: 63,7 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 68,7 m²
Balkong: 9,7 m²

- Vestvendt terrasse
- Innvendig bod
- Romslig entré
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



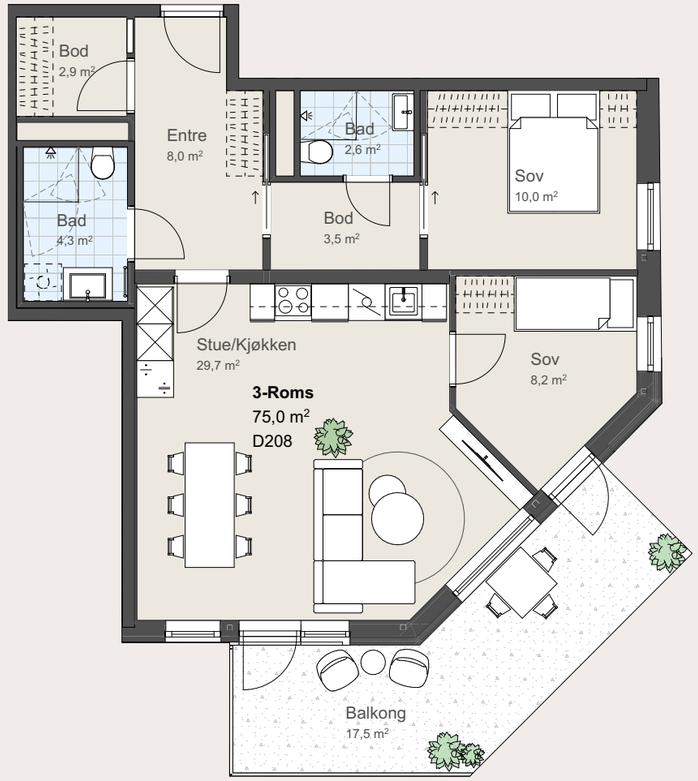


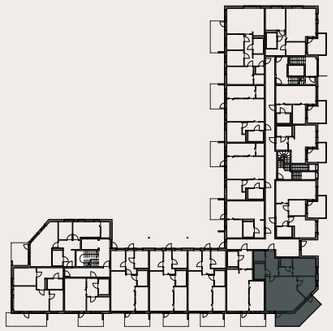
3-roms / 75 m²

D208, D-308

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 2
BRA-i: 75 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 80 m²
Balkong: 16,8 m²

- Romslig balkong
- To innvendige boder
- Plass til garderobeskap i entré
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



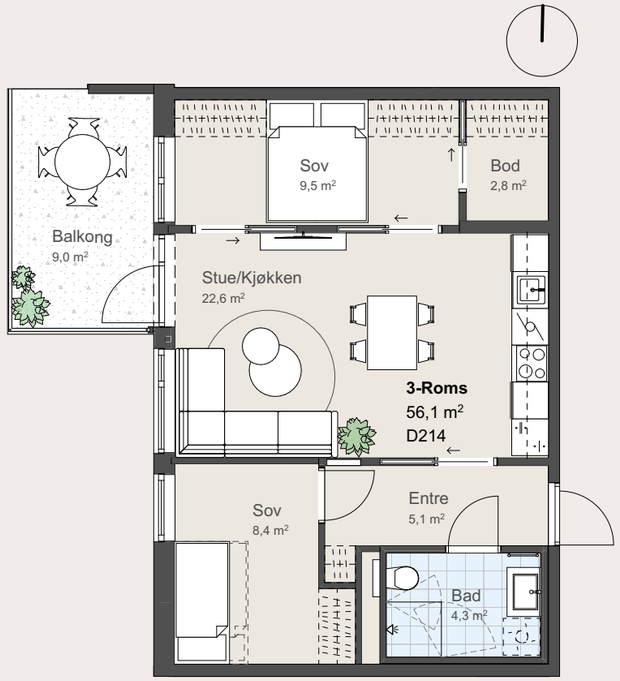


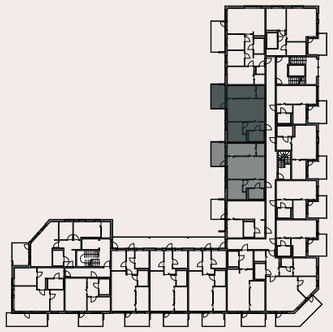
3-roms / 56,1 m²

D-212, D-214, D-312, D-314, D-406, D-408, D-503

Etasje: 2. - 5.
Antall soverom: 2
BRA-i: 56,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 61,1 m²
Balkong: 9 m²

- Praktisk planløsning
- Innvendig bod
- Godt med oppbevaringsmuligheter
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



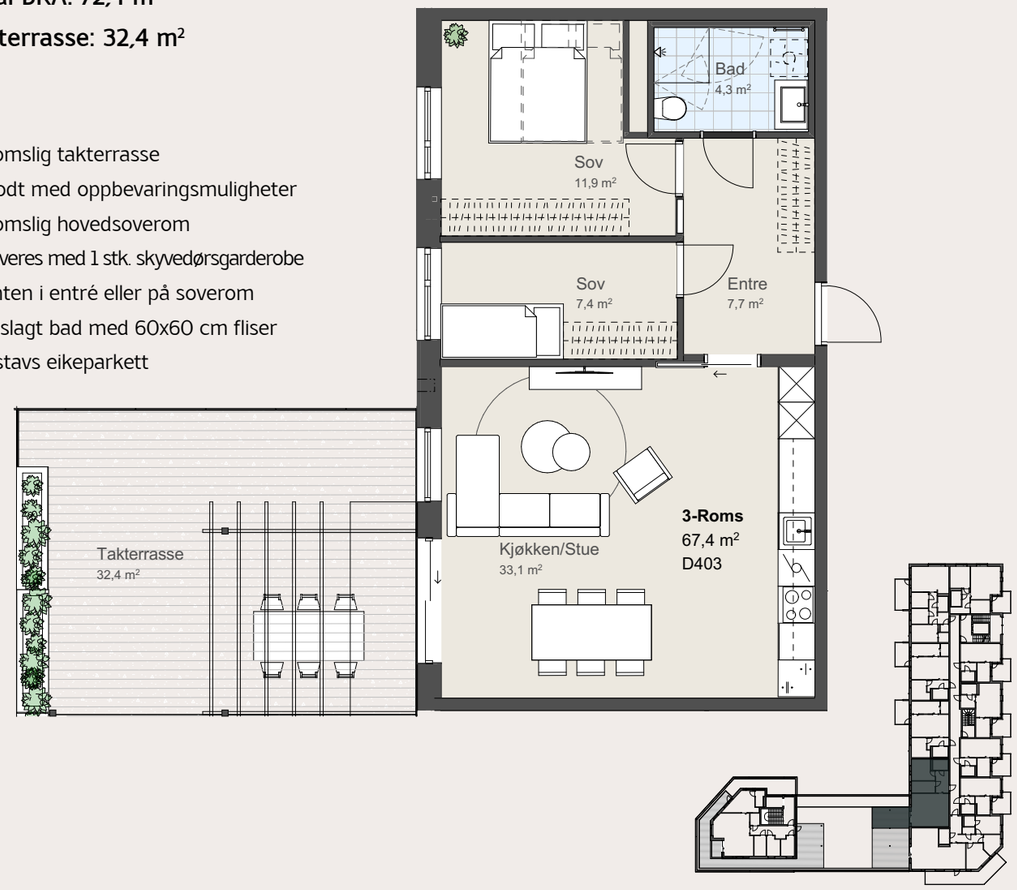


3-roms / 67,4 m²

D-403

Etasje: 4.
Antall soverom: 2
BRA-i: 67,4 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 72,4 m²
Takterrasse: 32,4 m²

- Romslig takterrasse
- Godt med oppbevaringsmuligheter
- Romslig hovedsoverom
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser
- 1-stavs eikeparkett

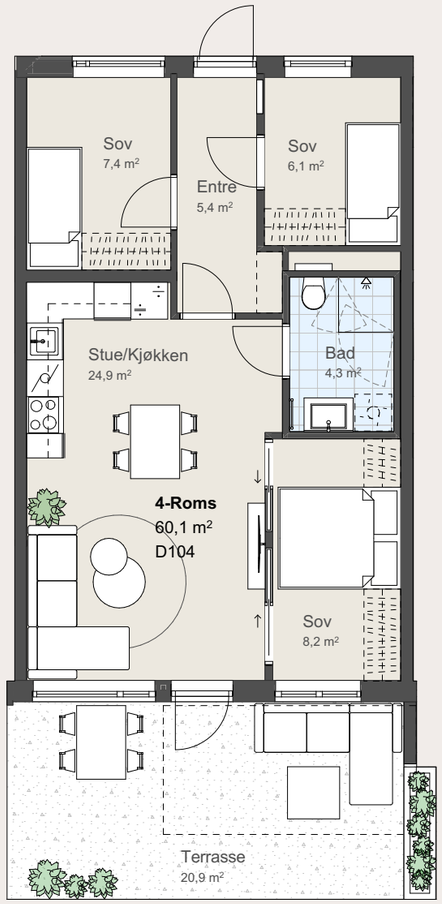


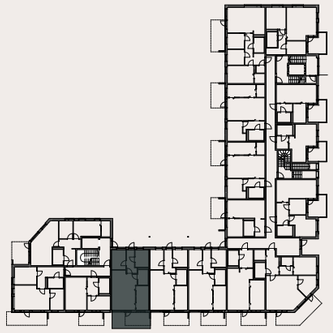
4-roms / 60,1 m²

D-104

Etasje: 1.
Antall soverom: 3
BRA-i: 60,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 65,1 m²
Terrasse: 20,9 m²

- Praktisk planløsning
- Stor, sørvendt terrasse
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



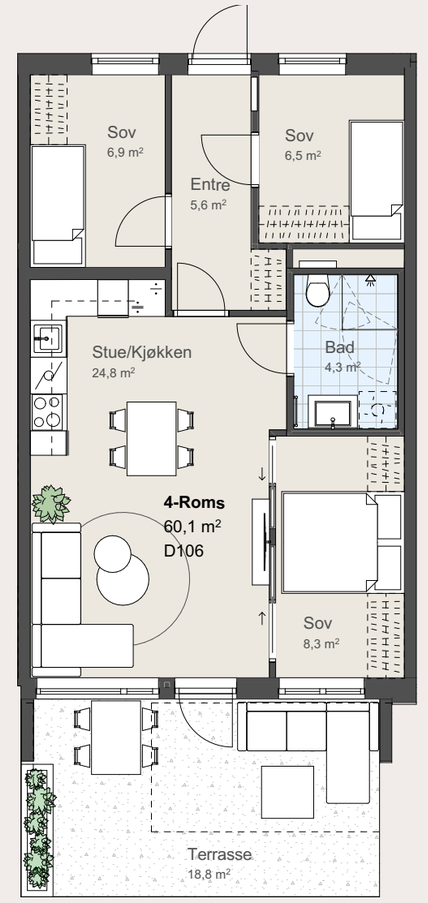


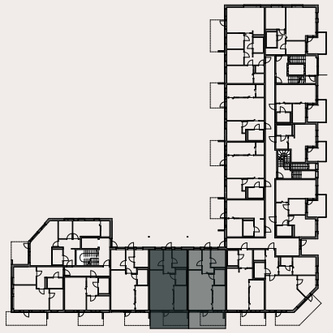
4-roms / 60,1 m²

D-105, D-106

Etasje: 1.
Antall soverom: 3
BRA-i: 60,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 65,1 m²
Terrasse: 18,8 m²

- Praktisk planløsning
- Sørvendt terrasse
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

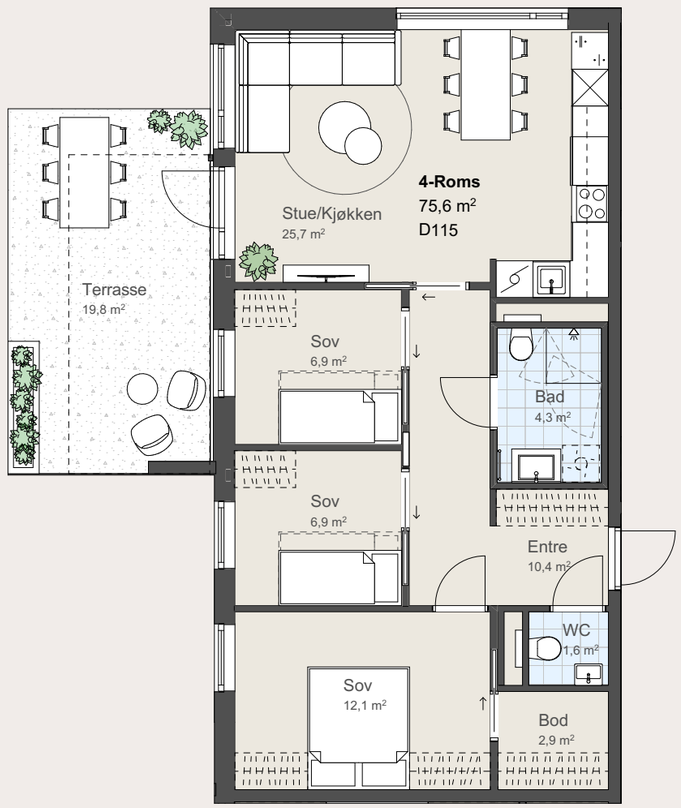




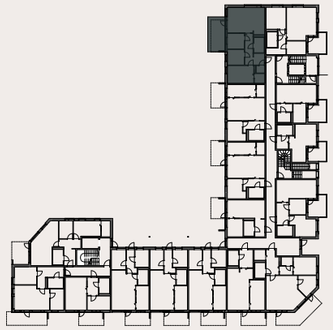
4-roms / 75,6 m²

D-115

Etasje: 1.
Antall soverom: 3
BRA-i: 75,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 80.6 m²
Terrasse: 19,8 m²



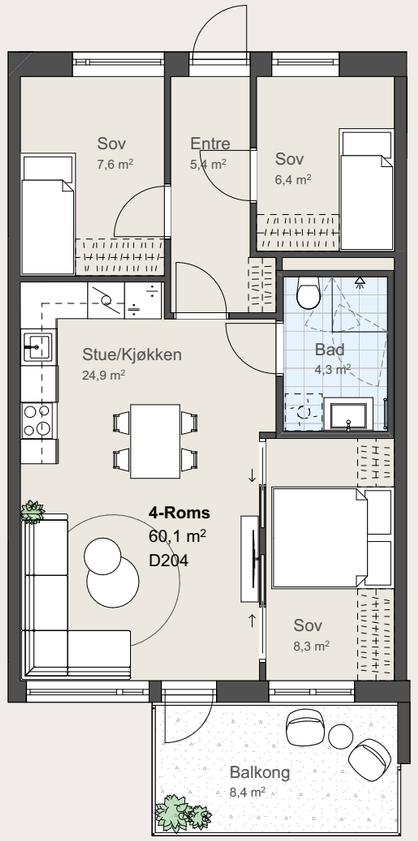
- Innvendig bod
- Vestvendt terrasse
- Godt med oppbevaringsmuligheter
- Egen gjeste-wc
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



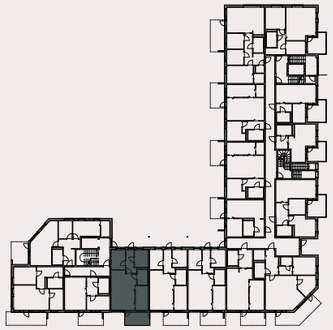
4-roms / 60,1 m²

D-204, D-304

Etasje: 1.
Antall soverom: 3
BRA-i: 60,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 65,1 m²
Balkong: 8,4 m²



- Praktisk planløsning
- Sørvendt terrasse
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

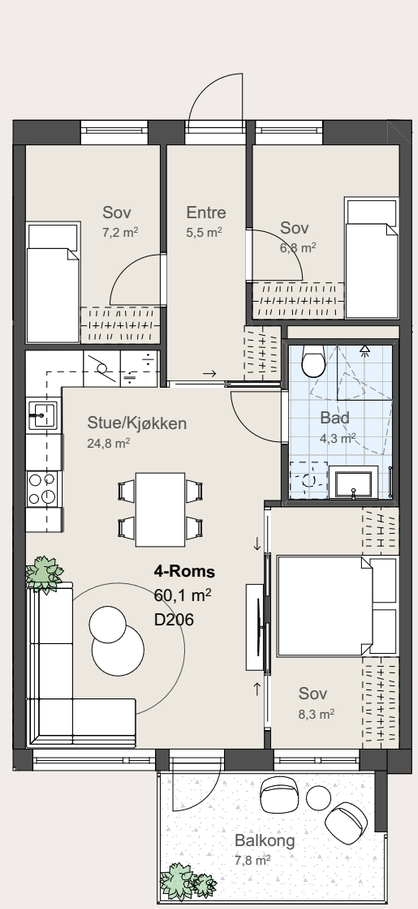


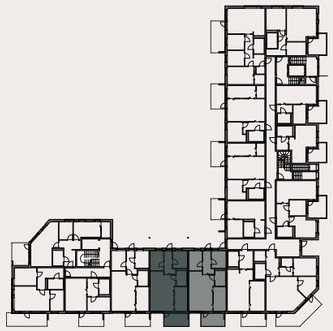
4-roms / 60,1 m²

D-205, D-206, D-305, D-306

Etasje: 2. - 3.
Antall soverom: 3
BRA-i: 60,1 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 65,1 m²
Balkong: 7,8 m²

- Praktisk planløsning
- Sørvendt terrasse
- Leveres med 1 stk. skyvedørsgarderobe enten i entré eller på soverom
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser



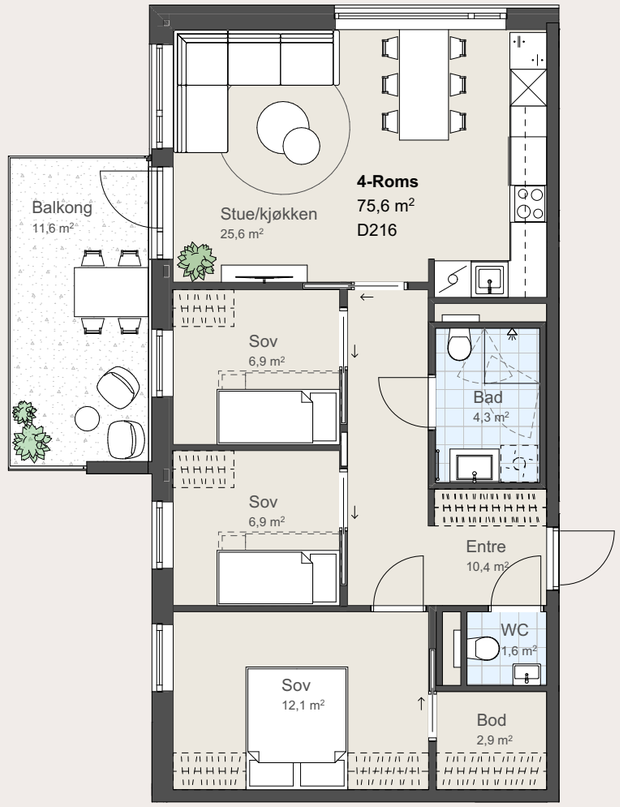


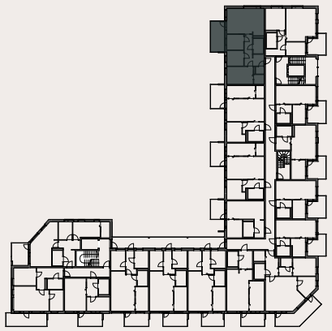
4-roms / 75,6 m²

D-216, D-316, D-410, D-505

Etasje: 2. - 5.
Antall soverom: 3
BRA-i: 75,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 80,6 m²
Balkong: 11,8 m²

- Innvendig bod
- Vestvendt terrasse
- Egen gjeste-wc
- Flislagt bad med 60x60 cm fliser

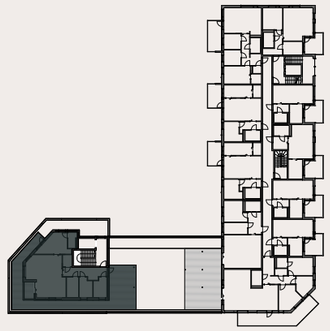




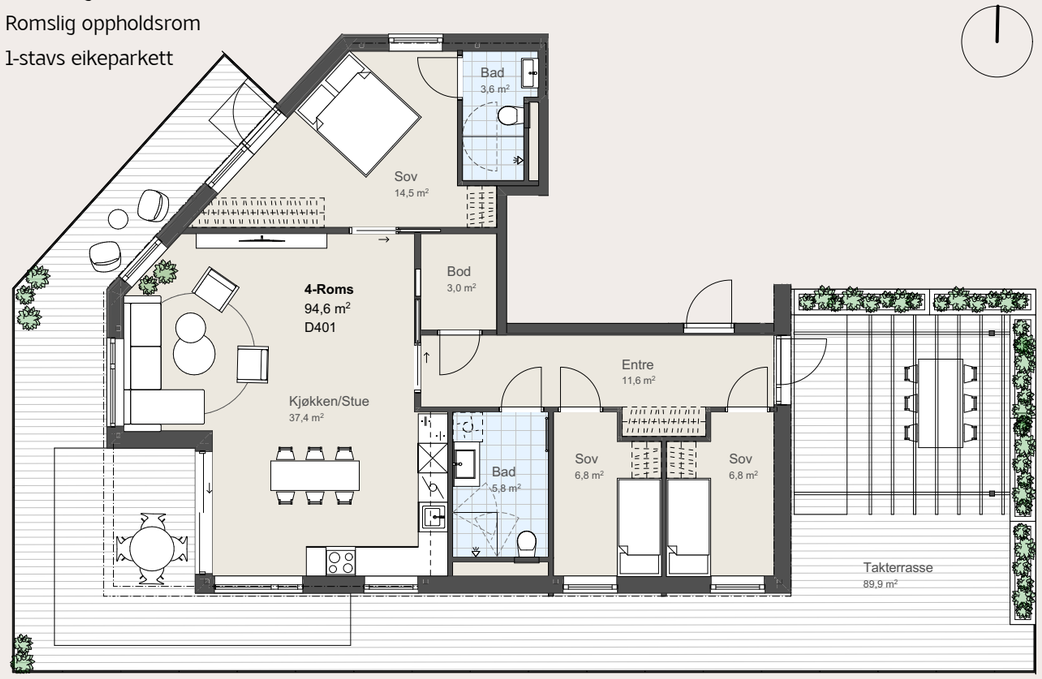
4-roms / 94,6 m²

D-401

Etasje: 4.
Antall soverom: 3
BRA-i: 94,6 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 99,6 m²
Takterrasse: 89,9 m²



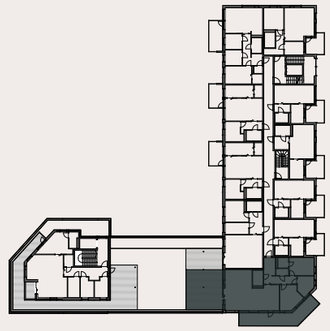
- Stor takterrasse med ulike soner
- To flislagte bad med 60x60 cm fliser
- Innvendig bod
- Romslig oppholdsrom
- 1-stavs eikeparkett



4-roms / 106,3 m²

D-402

Etasje: 4.
Antall soverom: 3
BRA-i: 106,3 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 111,3 m²
Balkong + takterrasse: 71,7 m²



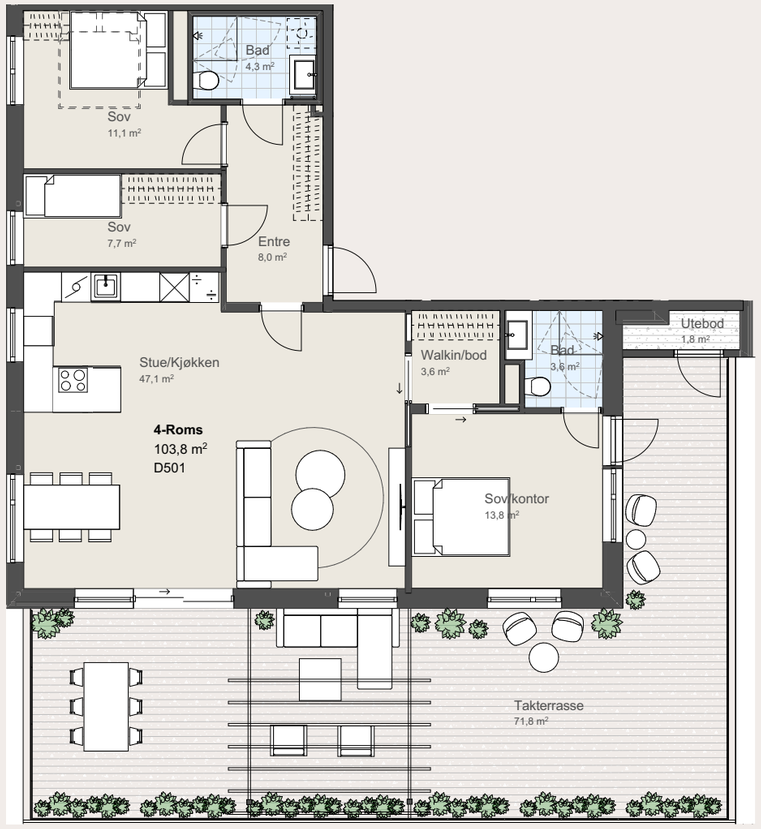
- Stor og luftig kjøkken-/stueløsning
- To flislagte bad med 60x60 cm fliser
- Takterrasse og balkong
- Romslig kjøkken med kjøkkenøy
- 1-stavs eikeparkett



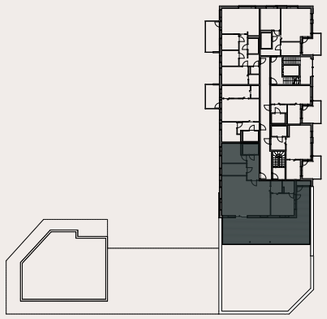
4-roms / 104 m²

D-501

Etasje: 5.
Antall soverom: 3
BRA-i: 103,8 m²
BRA-e: 5 m²
Total BRA: 108,8 m²
Takterrasse: 71,8 m²



- Stor takterrasse
- Walk-in garderobe
- To flislagte bad med 60x60 cm fliser
- Stue/kjøkken på 48 kvm
- Romslig entré med god plass til garderobe
- 1-stavs eikeparkett



Deklarasjon
Romskjema
Kjøpsbetingelser



Å bo i en staselig leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i prektige omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.

Deklarasjon

av 28.08.25

PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av totalt 67 leiligheter i ett bygg over felles parkeringskjeller med byggetrinn 1 (bygg A, B og C). Leilighetsbygget har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom. Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE

Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad.

REGULERINGSPLAN

Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplan nr.: r20190010

UTOMHUS

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra PLAN Arkitekter. Endringer kan forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:

- Trapper og heis
- Korridorer
- Boder
- Tekniske rom og areal avsatt til sykkel-/bilparkering
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden generelt, og det henvises til gjeldende romskjema. Dersom det er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

GENERELT

Heis og trapperom i leilighetsbygget er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Trinnfri adkomst via gårdsrommet eller fra østsiden. Sportsboder er plassert i kjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan. Det er avsatt plass for sykkelparkering både på terreng og i kjeller.

BÆRESYSTEM

Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong og stål. Balkonger i betong, alternativt i stål.

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS

- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger.
- Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos fra kjeller til og med 1.etasje. Fra 2. etasje leveres belegg i trapper og korridorer.
- Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning (LED) på vegger og/eller i himling for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med 77 parkeringsplasser (bygg D 30 P-plasser). Parkeringskjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Inn- og utkjøring og kjøresonen i kjeller må dimensjoneres for større HC-biler og varebiler, noe som tilsier at kjøresone i kjeller fram mot hovedinngang/heis og HC-parkering skal ha fri høyde på minst 2,4 m. Selv om leiligheten oppfyller krav som tilgjengelig boenhet vil parkeringsplass ikke være dimensjonert som HC parkering. Antall HC parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav. Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong, belegningsstein eller asfalt. Vegger og himling i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport for sykkeladkomst inn til kjeller.

Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller. Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).

Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser. Offentlige P-plasser er tilgjengelige i nærområdet.

I henhold til prisliste er det oppgitt hvilke seksjoner i sameiet som har rett til kjøp av parkeringsplass. Rettighet til parkeringsplass vil bli løst i form av tinglyste bruksretter. Selger forbeholder seg retten til på senere tidspunkt å eventuelt tinglyse eierskapet i form av ideell andel i realsameie eller tilsvarende.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

BODER I KJELLER

Hver leilighet vil få egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter, og med tett front mot fellesareal. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er avsatt plass for avfallshåndtering på bakkeplan iht. utomhusplan og krav i reguleringsplan. Leilighetene skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift, vil midlertidig renovasjonsløsning med avfallskontainere på bakkeplan fungere.

UTEAREAL

Utomhus og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike fra dette. Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påfølgende sommersesong.
Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

Sameiet må påregne å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Selskap som bytter filter på ventilasjonsaggregater
- Selskap/vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av internett
- Selskap som håndterer nøkkelbrikker
- Leverandør av infrastruktur for lading av el-biler i parkeringskjeller
- Selskap som foretar avlesning og evt. fakturering av strøm til elbilladere

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet. Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

GENERELT

Se vedlagt romskjema. Det skal være samsvar mellom romskjema og denne beskrivelsen. Dersom det likevel er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, vil romskjemaets spesielle anførsler gjelde foran denne beskrivelsen.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, utføres i tråd med arkitektens beskrivelser. På innsiden monteres gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en gråaktig beige tone. På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema
.
Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg.

Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere.

Dørkarm leveres med dempelist.
Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og 3-stavs eikeparkett i lys utførelse.
Fotlist mot vegg leveres tilpasset gulv, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset gulv.
Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse. På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER – TAK

Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for framføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis tak i bad og gang. Det må påregnes innkassinger i stue og soverom for framføring av ventilasjon og sprinkler. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse. Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning. Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtakelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget. Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m). Yttertaket består av betongdekker/stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER

KJØKKEN:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin, og 1 stk. kombiskap (kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende. Dette er ikke tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg. Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

BAD:

Det leveres baderomsinnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass avhengig av badets utforming. De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin, er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

GARDEROBE/SKAP:

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. Leiligheter som ikke har egen bod, vil leveres med skyvedørsgarderobe i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

HJELPEARBEIDER

For å få frem føringer for bl.a. avløpsrør og ventilasjonskanaler samt konstruksjonsmessige elementer som søyler, bjelker etc., kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller i tak. Der det er hensiktsmessig kan det forekomme lokalt nedforet himling.

SANITÆRANLEGG

Hver leilighet utrustes iht. romskjema, bl.a. med:

- 1 stk. sluk i badegulv
- Veggmontert klosett i hvitt porselen
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
- Dusjvegger som beskrevet i romskjema
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri med pop-up ventil på bad/toalettrom/vaskerom
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR:

Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.
Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting.
Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), min. 1 stk. per bygg, samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.
Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

VARMEANLEGG

Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom og evt. kontor leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme. Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme. Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg på bad eller i gang. Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, med basisventilasjon.

Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet. Hver leilighet vil ha undermåler for individuell måling og avregning for sirkulasjonsvarme (oppvarming) samt private vannmålere for varmt og kaldt tappevann. Forbruk vil avregnes etter faktisk forbruk ved hjelp av fjernavleste målere.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: Det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk.

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema. Kjøper vil i tilvalgsprosessen få tilgang til egen elektrotegning som viser

plassering av elektriske punkter. Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal. Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom. Leveranseomfang for fellesanlegg elektrisk:
Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.
Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til, kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesboder i parkeringskjeller, rom for sykkelparkering, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Ytterdører fra bakkeplan og dør fra kjeller til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende låsbrikke. Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene. Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med trådløs sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og bestille TV-pakke med direkte avtale med leverandør.
- Merk at utbygger kun har bestilt leveranse av internett i hver leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv.

Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres uten rekkverk (noen unntak pga. nærhet til fortau). Skillevegger leveres hvor vist på tegning.

TILVALGSKONTRAKTER

For leilighetskjøpere vil det være mulig, ut fra et definert sortiment, å gjøre følgende tilvalg:

- Type gulv
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.
De som kjøper leilighet sent i byggefasen, vil ikke få mulighet til å gjøre tilvalg. Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.

Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet til å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.
Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

GENERELT

Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise og endringer som følge av detaljprosjektering/offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet, og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

Romskjema D

av 28.08.25, rev. 29.10.25

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			Porttelefon til alle leiligheter som ikke har direkte adkomst fra terreng. Dørautomatikk på ytterdør i trapperom leveres i tråd med krav.	Utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hovedinngangsdør (maks. 50 m mellom hvert vannuttak).		
Fellesareal trapper/ ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1.etg. og kjeller leveres flislagt. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.		LED-belysning med bevegelsessensor iht. krav. Kjeller, bodarealer og alle trapperom har elektronisk adgangskontroll (brikke).		Avtrekk i trapperom.	
Entre	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon (ikke i leiligheter med direkte adkomst fra terreng). Downlights i himling med dimmer.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Ventilasjonsaggregat leveres integrert i himling med hvit stålluke foran, eller blir montert på vegg eller i himling i bod.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres 1 stk skyvedørsgarderobe som vist på tegning i entre eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning. Entredør leveres ift. arkitektens beskrivelse og farger. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse.
Stue	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Rørtrekk for TV/data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse. Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkongdørkarm. Ramme rundt balkongdør og vindu leveres ift. arkitektens beskrivelse og farger. Gjelder alle rom.
Kjøkken	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger over overskap. Innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter). LED-lyslist under overskap med dimmebryter. Separat stikk/kurs for stekeovn/ koketopp.	En-kums oppvaskkum i sort utførelse med ett-greps armatur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål, slimline.	Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH iht. skjemategning. Farge på fronter og benkeplate kan endres kostnadsfritt innenfor et valgt sortiment. Benkeplate i laminat. Sort oppvaskkum. Integrert kjøl/frys, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende.
Soverom/kontor	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i entre eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

Romskjema D

av 28.08.25, rev. 29.10.25

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod / walk-in	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.		Lyspunkt i tak med bryter (bod). Rom beskrevet som walk-in leveres med LED downlights i himling med dimmer.		Balansert ventilasjon med spalte under dør. Evt. ventilasjonsanlegg på vegg.	
Bad	Flis beige matt, 60x60 cm. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis beige matt 5x5 cm	Flis lys beige matt, 60x60 cm. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørke-trommel (ikke i leiligheter med eget vaskerom). LED downlights i tak med dimmer.	Ettgreps blandebatteri til vask. Dusjarmatur. Dusjvegger som tilpasses rommets planløsning. Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin (ikke i leiligheter med eget vaskerom).	Balansert ventilasjon	Skuffeinnredning med heldekkende benkeplate og nedfelt vask. Speil med integrert LED-belysning til-passet bredde på innredning. Bad leveres hovedsakelig som prefabrikkerte våtrom (monteres tidlig i byggefasen).
WC-rom	Flis beige matt, 45x45 cm.	Flis lys beige matt, 45x45 cm. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift. LED downlight i tak med dimmer.	Ettgreps blandebatteri til vask. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon	Vask med underskap. Speil med integrert belysning tilpaset bredde på innredning.
Balkong/Terrasse	Terrassebord impregnert.	Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			1 stk. LED-lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbel stikkontakt.	Utvendig vannutkaster på takterrasse.		Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i kjeller	Betong evt. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg mot fellesarealer.	Ingen egen himling. Synlige tekniske føringer må påregnes.		Inkl. i kjellers belysning. Dobbelt stikk målt over fellesanlegg.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i kjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal på boder leveres i tråd med gjeldende krav på tids-punkt for rammesøknad.

Det gjøres ellers oppmerksom på:

1) Bygget utføres med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.

2) Vegger i leiligheter leveres med malte overflater som tilfredsstiller kvalitetsklasse K2/Normal Standard.

3) Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker/elementer av betong. Entre samt andre arealer der det er nødvendig, vil ha nedforet gipshimling for framføring av sprinkleranlegg (automatisk brann-slukking) og/eller ventilasjonskanaler.

4) Synlig V-fuge i tak kan forekomme i alle arealer som ikke er nedforet for tekniske føringsveier, dersom det benyttes prefabrikkerte etasjeskillere.

5) Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

6) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjek-teringen.

7) Ved oppgitt leverandør/merke kan dette av selger endres til annen leve-randør av tilsvarende kvalitet.

8) Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering. Det tilstrebes å plasseres i himling i entre, eller i himling eller på vegg i bod. Avvik kan forekomme.
9) Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming

10) Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/pålegg.

11) Leilighetene D108/208/308/401/402/501 har et ekstra bad som leveres uten tilkobling og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hvit utførelse: NCS S0500-N klassisk hvit på listverk, foringer og innerdører.
Standard malingsfarge vegger: Blek sand, NCS S2005-Y20R
Dørfarger felles og privat: NCS velges av arkitekt.
Vinduer/balkongdører
- innvendig: NCS velges av arkitekt
- utvendig: aluminiums-kledning i RAL angitt av arkitekt.

Kjøpsbetingelser
Hus D

OPPDRAGSNR.: 49250095
KJØPSBETINGELSER FOR LEILIGHETER UNDER OPPFØRING I PROSJEKTET GILDHEIM BYGG D AV 27.08.2025, REV. 17.10.2025, REV. 13.11.2025, REV. 23.03.2026, REV. 02.06.2026, REV. 19.06.2026, REV. 12.11.2026.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
GILDHEIM er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med 245 boliger totalt. Disse kjøpsbetingelsene gjelder for Bygg D bestående av 67 seksjoner.
Bygg D ligger på felt BBB2 i områdets reguleringsplan.
Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Kjøper gjøres kjent med at prosjektet blir utviklet over flere byggetrinn, og den enkelte kjøper og sameiet kan derfor ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:
Adresse pr. i dag er Travbanevegen 22, 7061 TRONDHEIM.
Eiendommen: gnr. 4 bnr. 149 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

TOMT:
Felles eiertomt, gnr. 4 bnr. 149 på ca. 3.072 m2.
Det vil bli tinglyst adkomst og bruksrett for utomhusarealer som ligger til naboeiendommen, gnr. 4 bnr. 8.

REGULERING:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering", PlanID: r20190010. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

RENOVASJON
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Det må etableres midlertidig avfallsløsning med overflatecontainere i en periode fra boliger tas i bruk fram til anlegget i Tungavegen 1 er satt i drift. I felt o_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget. Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3. Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres inntil 100 meter fra hovedinnganger.
Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.
Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

PARKERING
Parkeringskjellere skal være helt under terreng.
Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder og teknisk rom.

Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller.

Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og BBB 2.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.
Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetrafikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang.
Felles uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

ATKOMST
Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER:
Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen sommeren påfølgende år. Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) og annen veggrunn - grønnstruktur (o_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF2 og annen veggrunn- grøntareal (o_SVG 2, og o_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

TRYGG SKOLEVEG:
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, datert 13.06.2023. Søknaden gjelder oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter og tilhørende parkeringskjeller (felt BBB1 og BBB2 i reguleringsplan r20190010). Det er i etterkant søkt om endring av nevnte rammetillatelse i form av at bygg D er noe endret. Det er godkjente dispensasjoner knyttet til plassering og høyde på bygg samt skolekapasitet. Det er i tilknytning til ovennevnte søknad om endring av rammetillatelsen søkt om dispensasjon knyttet til kotehøyde og støy. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser og rammetillatelse ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Naboeiendom er under regulering og det kan komme nye leilighetsbygg som erstatter dagens familieboligebebyggelse.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
Plannavn: Lade og Leangen PlanID: 5001 k20110088
Plannavn: Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen. PlanID: 5001 r20180055

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
Plannavn: Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen. PlanID: 5001 r20210058.
Plannavn: Travbanevegen 3 og 5 PlanID: 5001 r20230010
Plannavn: Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/ bnr 4/13 m.fl. PlanID: 5001 r20230011.

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

VISNING
Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no, www.gildheim.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 EiendomsMegler 1.

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 dekningssalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Etableringsgebyr omfatter kostnader med organisering, deling, seksjonering og etablering av eierseksjonssameiet og velforening, samt registreringer i Brønnøysundregisteret.

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 kommunen 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 eierseksjonssameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement internett, forsikring bygg (ikke innbo), fjernvarme a konto og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet 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 eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

GARASJE/PARKERING:
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen eiendom med 78 parkeringsplasser (for bygg D utgjør dette 30 p-plasser). Et eget parkeringsselskap vil være eier og hjemmelshaver til parkeringskjelleren.

I henhold til prisliste er det oppgitt hvilke seksjoner i sameiet som har rett til kjøp av parkeringsplass. Rettighet til parkeringsplass vil bli sikret som en tinglyst bruksrett. Med bruksretten medfølger plikt til deltakelse til andel kostnad drift og vedlikehold.

Selger forbeholder seg retten til å endre organisering av parkeringskjeller. Dette innebærer bl.a. at utbygger har rett til å erstatte tinglyste bruksrettigheter til egne sameieandeler i et realsameie eller tilsvarende. Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser. Offentlige p-plasser er tilgjengelige i nærområdet.

LEIE AV PARKERING:
Det vil også være mulig å leie parkeringsplass etter nærmere avtale. Leie om parkering inngås direkte mellom parkeringsselskapet og seksjonseier.

Leiekostnad for p-plass er stipulert til kr 1.875,- pr. mnd. pr. 1. januar 2024, samt driftskostnader på kr 305,- pr. mnd. Leiekostnad vil bli fakturert direkte, og leiekostnaden og driftskostnaden vil prisreguleres årlig basert på konsumprisindeksen fra SSB. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leie- og driftskostnader for biloppstillingsplasser via sameiet som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass. Konferer megler for pris og tilgjengelighet.

BODER OG SYKKELPARKERING:
Sameiets boder og sykkelparkering ligger i parkeringseiendommen gnr. 4 bnr. 153 m fl.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 bod hver, samt øvrige fellesarealer i parkeringskjelleren. Bruksrettigheter vil bli tinglyst med sikkerhet i den respektive seksjon. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og den respektive seksjon som rettighetshaver. Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av seksjon/leilighet, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplasser.

Alle seksjoner i eierseksjonssameiet har tinglyst leierett og leieplikt til sykkelparkering.

Med bruksrett og leierett medfølger plikt til deltakelse til andel kostnad drift og vedlikehold. Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og leierettighet til sykkelparkering samlet til eierseksjonssameiet.

VELFORENING
Felles uteoppholdsareal (f_BUT) er fradelt som egen eiendom, gnr. 4 bnr. 151. Eiendommen er felles for alle boliger i planområdet, og vil bli organisert som en velforening. Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening som etableres. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Forretningsfører
- Internett (Telenor) (5 års bindingstid)
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:
Gildheim Boligeiendom 1 AS, org.nr: 932 343 037.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

SELGERS FORBEHOLD:
Selger tar ikke forbehold.

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

OVERTAKELSE:
Beregnet ferdigstillelse er juni 2027 - januar 2028.
Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 01.02.2028.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil seks måneder før den avtalte overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 2 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, 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 overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev. kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:
Eiendommen gnr. 4 bnr. 150 (Gildheim Blokk B og C Sameie) har tinglyst bruksrett til utearealer på sameiets eiendom. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Utearealene som umiddelbart grenser inntil blokk C, skal i hovedsak benyttes av beboerne i denne eiendommen/blokken.

Eiendommen gnr. 4 bnr. 8 (Gildheim Blokk A Borettslag) og gnr. 4 bnr. 149 (Gildheim Blokk D Sameie) har tinglyst gjensidig bruksrett til utearealer på hverandres eiendommer. Eiendommen bærer egne kostnader for drift og vedlikehold av fellesareal på egen eiendom.

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

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

HEFTELSER/SERVITUTTER:
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

1954/429-1/107 20.01.1954 BESTEMMELSE OM VEG

1954/1571-1/107 27.02.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt

1959/3284-1/107 19.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.

1960/339-1/107 22.01.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt

1963/939-1/107 18.02.1963 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1964/13342-1/107 04.11.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.

Ovennevnte erklæring er en sikkerhet for fremtidige kostnader, såfremt Trondheim kommune beslutter å oppgradere veg, vann, avløp, ev. annen infrastruktur.
Erklæringen kan ikke innfris/slettes p.t., og kjøperen overtar heftelsen som sitt ansvar.
Erklæringen vil bli forsøkt slettet ifm. eiendomsorganiseringen.

1966/7223-1/107 28.06.1966 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Forbud mot næringsvirksomhet
1972/7287-1/107 05.06.1972 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1974/18090-1/107 11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1974/18092-1/107 11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1974/18093-1/107 11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.
1974/18094-1/107 11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk
1974/18095-1/107 11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1975/414-1/107 10.01.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1975/17122-1/107 07.11.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1978/13324-1/107 13.09.1978 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1979/19863-1/107 27.11.1979 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1981/18419-1/107 25.11.1981 ERKLÆRING/AVTALE
I GRUNNEIERTILSKUDD SKAL EIER AV DE BETALE TIL TRONDHEIM KOMMUNE KR 40000

1983/12580-1/107 12.07.1983 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.

1983/12581-1/107 12.07.1983 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.

1988/7474-1/107 21.03.1988 RETTIGHET
Rettighetshaver: GILDHEIMSVEGEN EIENDOM 3 AS ORG.NR: 944 905 952
LEIEAVTALE LEIE-TID: 5 ÅR
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
1989/33637-1/107 22.12.1989 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 87
Rett til adkomstvei.

1992/6544-2/107 09.04.1992 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse

1992/10415-1/107 26.06.1992 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 87
Bestemmelse om garasje/parkering
Rett til nedgraving av oljetank m.m.

1997/8795-1/107 21.05.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1997/8799-1/107 21.05.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
2013/179633-1/200 04.03.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 117
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/179633-2/200 04.03.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 38
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2018/1190727-1/200 28.08.2018 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 121
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

2022/554833-1/200 24.05.2022 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 121
Forbud mot gjerde, hekk eller annen stengsel mellom eiendommene

2022/1291658-3/200 14.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 125
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
2024/1219968-1/200 15.03.2024 21:00

BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om ryddebelte
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg

2024/1928714-1/200 10.09.2024 21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om grøfter/kummer

2024/1928714-2/200 10.09.2024 21:00
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2024/2387744-1/200 18.12.2024 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 147
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/2387744-2/200 18.12.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/2387744-5/200 18.12.2024 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 147
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-1/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-4/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-5/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-6/200 07.04.2025 21:00 BRUKSRETT

2025/391197-8/200 07.04.2025 21:00 BRUKSRETT

Matrikkelenhetens rettigheter:
Servitutter:
2025/391197-2/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 153
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-3/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 8
Bestemmelse om vedlikehold

2025/391197-9/200 07.04.2025 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 151
Bestemmelse om vedlikehold

Leieavtaler:
1988/7474-1/107 21.03.1988 Rettighet
Rettighetshaver: Gildheimsvegen Eiendom 3 AS ORG.NR: 944 905 952
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 5 ÅR
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 8

Da eiendommen er under utbygging/sammenføying/fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke

har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

KJØPSBETINGELSER:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder 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. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold. Eksempler kan være f.eks. plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer 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 ev. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.
Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

BYGGEBESKRIVELSE/LEVERANSEBESKRIVELSE:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:
- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

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

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensete 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 kostnadsmessige 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 igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

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

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

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

FORSINKET LEVERING:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, 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 energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

AREALANGIVELSE:
Arealene 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 FØR OVERTAKELSE:
Videresalg fra forbruker - transport av kontraktsposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansierings-bekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva. og til selger kr. 50.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

VIDERESALG FRA PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE/ INVESTOR - SALG ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA
Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2). Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.
Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

MARKEDSMATERIELL:
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

VEDLEGG:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt

tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansierings-forbindelse 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.eml.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:
Provisjon: 0,8 % av total salgssum pr. enhet. / oppgjørs-honorar kr. 3.920,- / tilretteleggingshonorar kr. 2.000,- pr. enhet. I tillegg belastes selger oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

FASTPRIS:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

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

gildheim

Vedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190010
Arkivsak:20/110

Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.12.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gildheimsvegen AS, datert 17.01.2020, senest endret 10.12.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (o_BRE)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lager (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg (o_SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_P)
- Parkeringshus/-anlegg (f_SPH)

Hensynssone

- Andre sikringssoner (H190) Sikringssone for VA-anlegg, kulvert for Leangenbekken

Bestemmelsesområde

- Varemottak #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, materialbruk og fargesetting.

Svalganger mot offentlig veg tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig skille mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader i første etasje.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Internt i planområdet må terreng utformes slik at overflatevann ved driftsstans eller kapasitetssvikt på overvannsnettet, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Eksisterende overvannskulvert skal legges om gjennom planområdet etter plan teknisk godkjent av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til første relevante tiltak skal det dokumenteres at overvannskulvert har tilstrekkelig dimensjon og hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

§ 3.3 Bebyggelse som tillates fjernet, dokumentasjon

All bebyggelse innenfor planområdet tillates fjernet.

Bebyggelse i Gildheimsvegen 8 skal dokumenteres etter byantikvarens enkle mal før rivning. Dokumentasjonen skal vise ombygging, nåværende og tidligere bruk.

§ 3.4 Kjøreadkomst til parkeringskjeller

Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav og vertikal geometri som angitt i Statens vegvesenets håndbok N100, kapittel 4.1.4 Avkjørsler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1. Utomhusplan

Med søknad om første bygningstiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgangene til tilgrensende arealer, markdekke, busker, trær, belysning, møblering, annet utstyr, trapper, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, utforming av veger, stigningsforhold, dekke på veger og plasser, naturlige ledelinjer, eventuell bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, hvordan universell utforming er ivaretatt og ev. annet som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 4.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1.

I felt o_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget.

Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3.

Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

§ 4.3 Universell utforming

Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarheten og orienterbarheten i planen sikres.

§ 4.4 Arealbruk

§ 4.4.1 Boligbebyggelse

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 4.4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt BKB kan benyttes til følgende formål:

BKB1: forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted og lager.
Innenfor felt BKB1 tillates inntil 2000 m² forretning.

BKB2: kontor, industri og forretning.

§ 4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 26.000 m² BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 20.500 m² BRA.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA og skal ikke tas med i grunnlag for beregning av uterom.

Innenfor felt BKB skal bruksareal for tenkte plan ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet. Det tillates maksimalt 245 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Innenfor felt BBB1 -3 tillates at markterrasser, balkonger og karnapper krager med inntil 2,2 meter ut over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse.
Utkragende bygningsdeler som ligger utenfor byggegrense, skal ikke være understøttet.

Boder/paviljonger/ sykkelskur inntil 15m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Boder/ paviljonger/ sykkelskur på bakkeplan skal medregnes i BRA.

I BBB1, der hvor første etasje trekkes inn for å ivareta sikt fra adkomst til parkeringskjeller, tillates det at bebyggelsen krager ut fram til byggegrense, fra og med andre etasje.

Parkeringskjellere skal være helt under terreng.
Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

I f_SPH 3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.

§ 4.7 Høyde på bebyggelse

Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,6 meter over regulert høyde.

Rekkverk til takterrasser og eventuell støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.

§ 4.8 Utforming av bebyggelsen

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Lange fasader skal deles opp i seksjoner med forskjellig uttrykk, for å unngå monotoni. Fasadene skal deles opp f.eks. ved bruk av vertikale/ horisontale oppdelinger/ sprang, og variasjon i materialitet/ farger.

Fasade mot sør på det sørligste bygget i felt BBB2, skal gjennom materialbruk og farger ha en loddrett tredeling som underbygger spranget i gesims i plankartet.

Næringsbebyggelsen skal ha åpen og inviterende utforming av første etasje mot Travbanevegen. Foliering av glassflater tillates for maksimalt 15 % av glassflaten.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

§ 4.9 Leilighetsfordeling

Maksimalt 3% av leilighetene skal være ettroms leiligheter.
Maksimalt 40 % av leilighetene skal være toroms leiligheter.

Minimum 20% av leilighetene skal være 3-roms leiligheter
Minimum 20% av leilighetene skal være 4-roms leiligheter.

Minimum 60% av leilighetene må være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum to rom.

§ 4.10 Boligkvalitet

§ 4.10.1 Sol

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

§ 4.10.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.

Innenfor felt BBB3 tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil seks boenheter i nord-østre hjørnet av boligblokk i nord. For disse leilighetene må det sikres balansert

ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

Boenheter med støynivå L_{den} > 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom, skal plasseres.
Det tillates ikke boliger med støynivåer L_{den} > 70 dB.

Det tillates ikke dempet fasade som erstatning for stille side for en boenhet.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

Luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal tilfredsstilles.

§ 4.11 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50 m² per 100 m² boligformål, eller pr. boenhet. Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Lekeplasser skal sikres god tilgang til sol minimum på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18 og skal ha tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq$ 55dB.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetrafikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang. Gangvegareal som benyttes til kjøreadkomst skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

Kjøring på øvrige gangveger tillates kun for utrykningskjøretøy. Disse gangvegene kan medregnes i uteromsregnskapet.

Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser.
Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

På punktblokker tillates ikke takterrasser.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres gjennom materialbruk, terrengvariasjon, vegetasjonselementer som hekk eller lignende.

Utearealer skal tilpasses ulike aldersgruppers bruk.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,5 meter.

Felles uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 4.12 Parkering
Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller.

Tenkte plan regnes ikke inn i bruksarealet (BRA) som benyttes som grunnlag for parkeringsdekningen.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Parkeringsdekningen for bil skal være:
Bolig (BBB): Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet.
Næringsbebyggelse (BKB1 og BKB2): Maks. 1 p-plass pr. 100 m² BRA.

Innenfor felt BBB tillates det ikke parkeringsareal på bakken.
Innenfor felt BKB1 skal det etableres minimum to HC-plasser på bakken. I tillegg tillates inntil seks parkeringsplasser på bakken innenfor BKB1.
Innenfor felt BKB2 tillates inntil 11 parkeringsplasser på bakken.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet, hvor minst 80 % skal være i parkeringskjeller. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for større sykler (transportsykler).
- Kontor: Min. 1,75 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Forretning og tjenesteyting: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Mosjonslokaler: Min. 0,4 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bevertning, verksted og lager: Min. 2 p-plasser pr. 10 årsverk
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbygg må plasseres under tak eller integrert i bebyggelsen.

§ 4.13 Atkomst og varelevering
Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

Det skal etableres et egnet lokale for varelevering for boligbebyggelsen, med maks. 50 meter gangavstand fra parkeringsplass i Travbanevegen.

Det tillates varelevering over fortau.

§ 4.14 Energianlegg
Nettstasjoner tillates oppført innenfor byggeformål BBB og BKB, eller integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal sikres god adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.15 Teknisk plan for offentlige anlegg
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet og en overordnet VA plan, inklusiv overvannshåndtering, godkjent av Trondheim kommune.
Teknisk plan for vann og avløp, offentlig vegareal og renovasjonsanlegg, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis.

§ 4.16 Fjernvarmeanlegg
Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV)
Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Felles kjøreveg (f_SKV) skal være felles for boligene i felt BBB3 og for eiendommen gnr/bnr 4/87.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-4)
Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg (o_SGS)
Gang-/ sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Sykkelanlegg (o_SS)
Sykkelanlegg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn grøntareal (o_SVG 1 - 4) skal være offentlig og skal opparbeides med vegetasjon etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Feltene o_SVG2, o_SVG 3 og o_SVG 4 skal opparbeides med vegetasjon. I tillegg tillates etablert nødvendige tekniske anlegg innenfor feltene, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (o_BRE)
Arealet skal benyttes til returpunkt.

§ 5.7 Parkeringsanlegg (f_SPH)
Parkeringsanlegg f_SPH 1 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 3
Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og 2
Parkeringsanlegg f_SPH 3 skal være felles for bebyggelse i felt BKB

Inn- og utkjøring og kjøresonen i kjeller må dimensjoneres for større HC-biler og varebiler, noe som tilsier at kjøresone i kjeller fram mot hovedinngang/ heis og HC-parkering skal ha

fri høyde på minst 2,4 m. Det skal sikres fri høyde på minst 2,6 m på HC-parkeringsplasser.

§ 6. Sikringssoner (for tiltak på og under terreng):

Omfatter Sikringssone – VA anlegg (H190) – OV kulvert
Sikringssone VA -anlegg omfatter areal satt av til overvannskulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke anlegg eller bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold av kulverten. Bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Som supplement til kulvert skal det innenfor sikringssonen etableres lavbrekk på bakkenivå mot RV 706 som leder vannet gjennom området ved ekstreme nedbørsituasjoner.

§ 7. Bestemmelsesområde Varemottak #1

Innenfor BBB3 skal det etableres et mottakslokale for varer som skal leveres til boliger innenfor planområdet. Mottaket skal ligge maksimal 50 meter fra parkeringsplassen i Travbanevegen. Mottaket skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før første tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold, støv- og støydemping. Planen skal vise midlertidig, sikker fotgjengerløsning fra o_SF1 til o_SF3.

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

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

Sikker gangveg og adkomst til buss skal opprettholdes i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442/2021 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og luftkvalitets- og støvgrenser som angitt i T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet, tilfredsstilles.

§ 8.2 Forurensing i grunn

Med søknad om første tiltak skal det følge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

§ 8.3 Omlegging av overvannskulvert og ledninger

Ledninger og overvannskulvert for Leangenbekken skal være lagt om innenfor

planområdet iht. til godkjent plan før det kan gis tillatelse til relevant tiltak innenfor området.

§ 8.4. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse for tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Renovasjon

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning innenfor planområdet, med avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bolig skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.2 Vann og avløp

Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

§ 9.3 Byggetrinn

Skjerming mot støy fra R706 sikres ved at næringsbebyggelse i felt BKB1 skal være bygget før det gis brukstillatelse for boligene.

§ 9.4 Uteområder

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen sommeren påfølgende år.

§ 8.5 Samferdselsanlegg

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) og annen veggrunn grønnstruktur (o_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

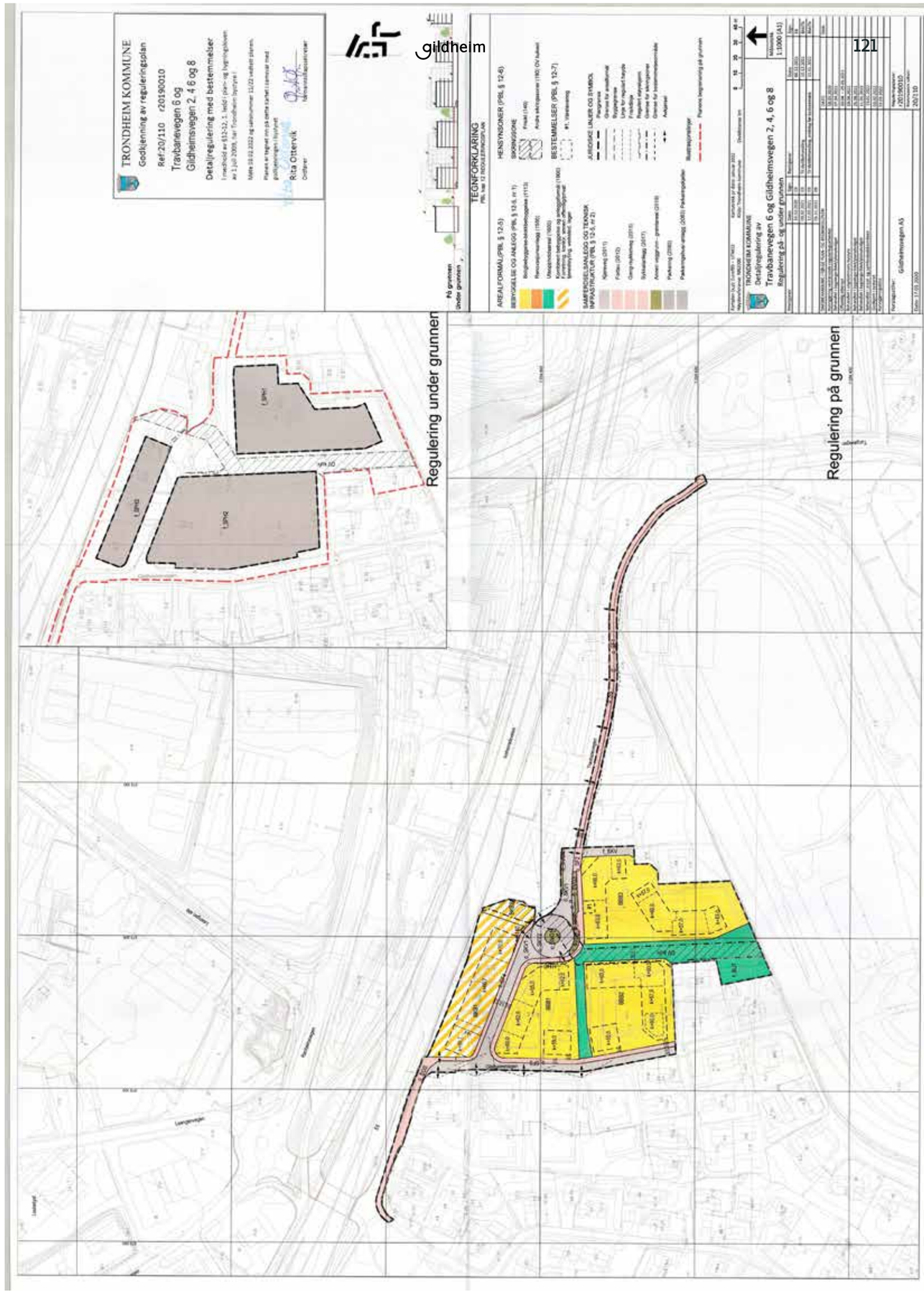
Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF2 og annen veggrunn- grøntareal (o_SVG 2, og o_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

§ 8.6 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/84314-30

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-22/84314 oppgis ved alle henvendelser	Beatriz L. Lopez	13.06.2023

Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, rammetillatelse for oppføring av fire boligblokker med til sammen 141 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/8/0/0, 4/8/0/0, 4/9/0/0, 4/11/0/0, 4/24/0/0, 4/65/0/0, 4/38/0/0, 4/15/0/0, 4/64/0/0	
Bygningsnummer:	-	
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	
Tiltakshaver:	GILDHEIMSVEGEN AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.6
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.7

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden på vilkår. 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 §§ 4.6 og 4.7 i reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»* etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkåret for rammetillatelsen er at all boligbebyggelse som oppføres innenfor reguleringsgrensen i plankartet tilhørende reguleringsplan r20190010, skal oppfylle krav til leilighetsfordeling i reguleringsplan r20190010 § 4.9.

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

Sivert Melhuus
saksbehandler

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:	kommentar til nabomerknader følgebrev nabomerknader
Kopimottaker:	NORSK HEISKONTROLL AS EIERSKAPSENHETEN KOMMUNALTEKNIKK Simen Berg Saksvik GILDHEIMSVEGEN AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 25.11.2022. Søknaden er komplettert 01.06.2023.

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

Søknaden gjelder:
- oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter og tilhørende parkeringskjeller med BRA på til sammen 15905 m² (felt BB1 og BB2 i reguleringsplan r20190010)
- 2 godkjente dispensasjoner

Det er gitt dispensasjon fra r20190010 § 9.1 om skolekapasitet i sak BYGG-22/84080 i Bygningsrådets saksprotokoll av 21.03.2023, arkivsak 23/6902.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»*, vedtatt 02.02.2022. Eiendommen er regulert til *boligbebyggelse – blokkbebyggelse* og *uteoppholdsareal*.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/84314-30

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-22/84314 oppgis ved alle henvendelser	Beatriz L. Lopez	13.06.2023

Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, rammetillatelse for oppføring av fire boligblokker med til sammen 141 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/8/0/0, 4/8/0/0, 4/9/0/0, 4/11/0/0, 4/24/0/0, 4/65/0/0, 4/38/0/0, 4/15/0/0, 4/64/0/0	
Bygningsnummer:	-	
Ansvarlig søker:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	
Tiltakshaver:	GILDHEIMSVEGEN AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.6
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.7

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden på vilkår. 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 §§ 4.6 og 4.7 i reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»* etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkåret for rammetillatelsen er at all boligbebyggelse som oppføres innenfor reguleringsgrensen i plankartet tilhørende reguleringsplan r20190010, skal oppfylle krav til leilighetsfordeling i reguleringsplan r20190010 § 4.9.

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

Sivert Melhuus
saksbehandler

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

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:	kommentar til nabomerknader følgebrev nabomerknader
Kopimottaker:	NORSK HEISKONTROLL AS EIERSKAPSENHETEN KOMMUNALTEKNIKK Simen Berg Saksvik GILDHEIMSVEGEN AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 25.11.2022. Søknaden er komplettert 01.06.2023.

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

Søknaden gjelder:
- oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter og tilhørende parkeringskjeller med BRA på til sammen 15905 m² (felt BB1 og BB2 i reguleringsplan r20190010)
- 2 godkjente dispensasjoner

Det er gitt dispensasjon fra r20190010 § 9.1 om skolekapasitet i sak BYGG-22/84080 i Bygningsrådets saksprotokoll av 21.03.2023, arkivsak 23/6902.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»*, vedtatt 02.02.2022. Eiendommen er regulert til *boligbebyggelse – blokkbebyggelse* og *uteoppholdsareal*.

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

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

forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra hjemmelshavere av gnr. 4/bnr. 98; Gildheimsvegen 9B.

Merknaden dreier seg om at det fra søknadstegninger kan se ut som om det skal etableres et fortau mot merknadshavers eiendom, og ber om orientering om hvordan dette kommer til å bli utført med tanke på eksisterende vegetasjon på merknadshavers eiendom.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar som bekrefter at det ikke skal etableres fortau på merknadshavers eiendom i forbindelse med tiltaket.

Byggesakskontoret vurderer at ansvarlig søker har kommet med tilfredsstillende svar på nabomerknader.



Situasjonsplan for tiltaket.

Byggeprosjektet
Søker beskriver tiltaket på følgende vis:

«På vegne av tiltakshaver Gildheimsvegen AS søker vi med dette om rammetillatelse for utbygging av felt BBB1 og BBB2 i reguleringsplanen r20190010.

Bakgrunn
Ovennevnte eiendommer er nylig regulert til boligformål med felles uteoppholdsareal f_BUT. Boligprosjektet ligger i to av de tre boligfeltene og omfatter fire hus med til sammen 141 leiligheter og med tilhørende parkeringskjeller, utomhusarealer og infrastruktur (VA-, renovasjon og veganlegg). Husene er kalt bygg A, B, C og D på tegningsmateriale.

Plassering
Planlagte hus ligger sør for regulert felt BKB1 som ligger mot Innherredsveien, og øst for 3 bolighusene i Gildheimsvegen 3A, 3B, 5A, 5B, 7A og 7B.

Prosjektutforming
De fire flerleilighetsbygg er planlagt med flatt tak, Bygningsvolum er delt med følgende antall tellende etasjer over bakkeplan:
Bygg A: 4, 5 og 6

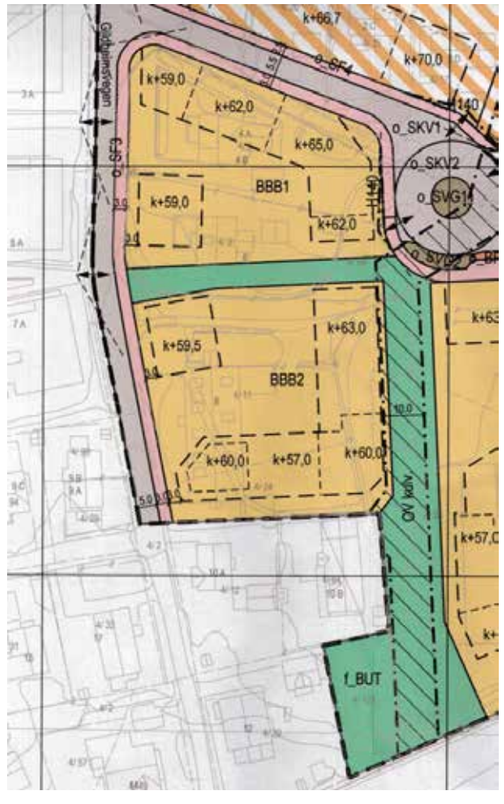
Bygg B: 4
Bygg C: 4
Bygg D: 3, 4 og 5

Visuelle kvaliteter og materialvalg
Bolighus A og D består av J- og L-formet bygg, D har svalgang mot tunet og ikke mot vegen. Bolighus B og C består av kompakte bygningskropper i form av punkthus, uten svalganger.

Som det kommer frem av utomhusplanen er det vektlagt å skape gode solrike og frodige uteareal.

Fasader som følger rammesøknad, viser vår intensjon for material- og fargebruk. Materialvalg og fargepalett avklares i videre prosjektering. Fargebruken, materialvalg og avtrapping i bygg A og D gjør at man ungår uheldig monotonitet.

Det vil bygges takterrasser i bygg A over 4. og 5. etasje, og i bygg D over 3. og 4. etasje. Vi viser til vedlagt tegningsmateriale.»



BBB1 og BBB2 på plankart tilhørende reguleringsplan r20190010.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra §§ 4.6 og 4.7 i reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»*.

r20190010 § 4.6; *«Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Innenfor felt BB1 -3 tillates at markterrasser, balkonger og karnapper krager med inntil 2,2 meter ut over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse. Utkragende bygningsdeler som ligger utenfor byggegrense skal ikke være understøttet.*

Boder/paviljonger/sykkelskur inntil 15 m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Boder/paviljonger/sykkelskur på bakkeplan skal medregnes i BRA.

I BBB1, der hvor første etasje trekkes inn for å ivareta sikt fra adkomst til parkeringskjeller, tillates det at bebyggelsen krager ut fram til byggegrense, fra og med andre etasje.

Parkeringskjellere skal være helt under

terreng. Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkerings, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

O f_SPH3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.»

Deler av bygningene overskrider de på reguleringsplankartet viste byggegrenser, og følgelig kreves dispensasjon fra bestemmelsen.

r20190010 § 4.7; «*Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.*

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser skal bygges i glass eler annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.»

Deler av bygningene overskrider de på reguleringsplankartet viste kotehøyder, og følgelig kreves dispensasjon fra bestemmelsen.

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.



Oversikt over avvik i rødt og unnlatt bygd areal i grønt.

Søker har kommet med følgende redegjørelse for behov og grunnlag for dispensasjon;

«Bestemmelsen § 4.7 angir at «bygg A» skal ha maks høyde k+59,0, k+62,0 og k+65, og bygg D skal ha maks høyde k+57, k+60 og k+63. Se figur 1 over.

Vi beskriver punktvis alle overskridelser, både av maks høyde for deler av bygg A og bygg D, i overgangen mellom to maks høydegrensene, samt overskridelser av byggegrenser.

Vi viser til vedlegg til Vedlegg til dispensasjonssøknad - situasjonsplan med markerte og nummererte avvik.

Avvik A1: Tak over øverste balkong mot gårdsrommet forlenges rundt hjørnet og



Fasader sør og øst med henvisning.

overskrider maks regulert gesimshøyde c+59 ca. 0,97 meter. Årsaken til dette er av estetiske hensyn og for å oppnå ønskede visuelle kvaliteter. Dette grepet hjelper å tydeliggjøre at bebyggelsen trappes ned mot vest, og understrekker spranget mellom de ulike etasjer. Se området markert med blå pil i illustrasjon under.

Avvik A2: Det foreslås skjermvegg mellom hovedinngangen og leiligheter i 1. etasje som overskrider byggegrenser til Bygg A mot gårdsrommet med ca. 0,56 meter til 1,2 meter. Årsaken til dette er av funksjonelle hensyn og bokvalitet. Dette grepet hjelper og privatisere private uteplasser fra felles innganger i 1. etasje. Se illustrasjon under.

Avvik B1: Tak over felles hovedinngang i 1. etasje overskrider byggegrense ca. 1,3 meter i nord og understøttes med en skjermvegg. Årsaken til dette er av funksjonelle hensyn og bokvalitet. Dette grepet hjelper å privatisere private soveromsvindu fra felles innganger i 1. etasje. Se illustrasjon under.

Avvik B2: Tak over indre del av markterrasse i 1. etasje overskrider byggegrense ca. 0,50 meter mot øst og understøttes med en sidevegg. Årsaken til dette er av estetiske hensyn og for å oppnå ønskede visuelle kvaliteter. Dette grepet hjelper med at private uteoppholdsarealer har et sammenhengende uttrykk på hele prosjektet.

Avvik C1: Tak over felles hovedinngang i 1. etasje overskrider byggegrense ca. 1,3m i nord og understøttes med en skjermvegg. Årsaken til dette er av funksjonelle hensyn. Dette grepet hjelper å privatisere private soveromsvindu fra felles innganger i 1. etasje. Se illustrasjon under.

Avvik C2: Tak over indre del av markterrasse i 1. etasje overskrider byggegrense ca. 0,50 m mot øst og understøttes med en sidevegg. Årsaken til dette er av estetiske hensyn og for å oppnå ønskede visuelle kvaliteter. Dette grepet hjelper med at private uteoppholdsarealer har et sammenhengende uttrykk på hele prosjektet.



Fasader nord og vest med henvisning.

Avvik D1:
I alle bygg er det planlagt avskjermingsvegg til balkonger. Del av disse avskjermingsveggene overskrider byggegrenser minimalt. Disse delene er markert i gult på Vedlegg til dispensasjonssøknad Vedlegg Q-05- situasjonsplan. Av vedlegget følger:

Overskridelse er som følger:
Bygg A: 0,168 meter
Bygg B: 0,287 meter mot vest og 0,899 meter mot sør.
Bygg C: 0,082 meter mot vest og 0,920 meter mot sør.
Bygg D: 0,543 meter mot gårdsrom i vest, 0,568-0,774 meter mot sør og 0,417 mot vest.

Hensynene bak bestemmelsen med byggegrense mot eget uterom og nabobebyggelse er å sikre rom, lys og brannsikkerhet. Med disse veggene skjermes det for innsyn mellom boenhetene og vi mener at bebyggelsen derved får en helhetlig løsning for skjerming med gode visuelle kvaliteter. Vi kan ikke se at disse små avvik fra byggegrense medfører nevneverdige konsekvenser for naboer eller omgivelsene. Sideveggene skal bygges med brannfast materiale. Hensynene bak bestemmelsen er etter vår vurdering ikke vesentlig satt til side. Fordelene er etter vår vurdering og ovenstående resonnement klart større enn ulempene.

Avvik D2: På grunn av valgt planløsning og hensiktsmessig plassering av bærelinjer i kjeller, overskrider en mindre del av etasje 5 areal med maks regulert gesimshøyde c+ 60,0 ca. 3,74 meter. Det betyr at areal med maks regulert gesimshøyde c+ 63,0 utvides mot sør ca. 3,74 i en lengde på ca. 7 meter.

Avvik D3: På grunn av valgt planløsning og hensiktsmessig plassering av bærelinjer i kjeller, overskrider en mindre del av etasje 4 areal med maks regulert gesimshøyde c+ 57,0 ca. 1,12 meter. Det betyr at areal med maks regulert gesimshøyde c+ 60,0 utvides mot øst ca. 1,12 meter. Det



Fasader inn mot gårdsrommet med henvisning.

kompenseres med at stor del av areal mot vest, med maks gesimshøyde c+ 60,0 bygges ikke. Se grønt areal markert på utsnitt av situasjonsplan over.

Avvik D4: På grunn av valgt planløsning og hensiktsmessig plassering av heis, trapp og bærelinjer i kjeller, overskrider en mindre del av etasje 4 areal med maks regulert gesimshøyde c+ 57,0 ca. 0,9 meter. Det betyr at areal med maks regulert gesimshøyde c+ 60,0 utvides mot nordvest ca. 0,9 meter.

Hovedintensjonen bak bestemmelsen § 4.6 er å begrense bygningsvolum i hvert boligfelt. Planlagte bygg overskrider de regulerte byggegrensene minimalt, men det kompenseres med å ikke bygge helt innenfor alle byggegrenser. Se inntegnet byggegrenser med stiplet blå linje, samt arealer markert i grønt i vedlegg til dispensasjonssøknad – situasjonsplan.

Intensjonene bak bestemmelsen § 4.7 er å skape variasjon i bebyggelsen, at bygningsvolumene trapper ned i høyde mot endene og at bygningsmassen blir mindre massiv foran nabobebyggelse og eget uterom. Avtrapping tar hensyn til solforhold på bakkeplan og skaper mulighet til uterom over bakkeplan i takterrasser. Det er ingen naboer som påvirkes nevneverdig av avvikende bygningsdeler. Et volumgrep for byggene vil skape variasjon som sammen med fasadeutformingen og fargebruken skaper et tiltalende område. I tillegg muliggjør planlagt avtrapping gode og attraktive planløsninger med takterrasser. Avvikene kompenseres med å ikke bygge helt innenfor alle høydegrensene. Se inntegnet grenser med stiplet blå linje i avsnitt av situasjonsplan over.

Som vist på vedlegg til dispensasjonssøknad, Q-05 – situasjonsplan, er areal som ligger

tilbaketrukket fra bygge– eller høydegrenser langt større enn areal som overskrider bygge- eller høydegrenser.

Vedlegg Q-04 Sol og Skyggediagrammer tiltak vs regulert viser at et tiltak som fullt ut utnytter reguleringsplanens høyde,- og byggegrenser vil gi mer skygge enn det omsøkte tiltaket med de avvik som er beskrevet ovenfor.

Som vist på situasjonsplanen, foreslås gesimshøyder på takterrasser og takflater betydelig lavere enn det reguleringsplankartet åpner for, til fordel for både høydeoppfatning av tiltaket og solforhold til nabobebyggelser og nærliggende uteoppholdsarealer.

	Maks regulert gesimshøyde	*Foreslått gesimshøyde*	*Differanse*
Bygg A	*59,0 m*	*57,8 m*	*1,2 m*
	62,0 m	*61,1 m*	*0,9 m*
	65,0 m	*64,4 m*	*0,6 m*
Bygg B	*59,0 m*	*58,3 m*	*0,7 m*
Bygg C	*59,5 m*	*58,8 m*	*0,7 m*
Bygg D	*57,0 m*	*56,4 m*	*0,6 m*
	60,0 m	*59,7 m*	*0,3 m*
	63,0 m	*63,0 m*	*0 m*

De små delene som går utenfor regulerte volum og utkragede bygningsdeler gir ingen nevneverdig ulempe for områdene rundt, for både fremtidige og eksisterende naboer. Utvidelsen gir i tillegg bedre brukbarhet i planløsningen til leiligheter og private uterom (balkonger og markterrasser).

Vi viser for øvrig til vedlagte fasadetegningene.

Vi kan ikke se at endring av regulerte byggegrenser og høyder vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naboer, omgivelsene eller kvaliteten til eget utomhusareal i form av reduserte solforhold eller utsikt.

En mulig ulempe ved å gi dispensasjon kan være å skape presedens noe vi vurderer som lite sannsynlig. Dette fordi avvikene og begrunnelsen av disse vanskelig kan legges til grunn i andre tiltak.

Fordelene ved å avvike fra byggegrenser og bestemte høyder er etter vår vurdering og basert på

ovenstående resonnement langt større enn ulempene. Hensynene bak bestemmelsene §§ 4.6 og 4.7 blir ikke vesentlig satt til side. Vi mener derfor at vilkårene i pbl § 19-2 oppfylles og dispensasjoner skal gis.»

Samlet vurdering av dispensasjon fra r20190010 §§ 4.6 og 4.7

Byggesakskontoret anser at regulerte byggegrenser og høyder i reguleringsplanen sammen regulerer bygningenes volum, og det derfor er hensiktsmessig og foreta en samlet vurdering av avvikene.

Bestemmelse om utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense skal sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse og utbygging, i tråd med samfunnets behov. Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, sammenhengende grøntarealer og sikre at naboers lys- og utsiktsforhold ikke forverres i vesentlig grad. Videre har de til hensikt å ivareta vegsystemet og trafikken med hensyn til blant annet vedlikehold og sikkerhet, inkludert krav til frisikt.

Det er både mindre og større avvik fra de regulerte byggegrenser og høyder. De fleste avvikene er små, og består for det meste av utkragede bygningsdeler som tilhører inngangspartier og balkonger. Disse bidrar ifølge ansvarlig søker til bygningens visuelle kvaliteter og danner et særegent uttrykk. Det vurderes ikke at disse mindre avvikene bidrar til en betydelig økning i volum eller på andre måter tilsidesetter hensyn som gateforløp, lys- og utsiktsforhold, eller tilsidesetter den regulerte bebyggelsesstrukturen.

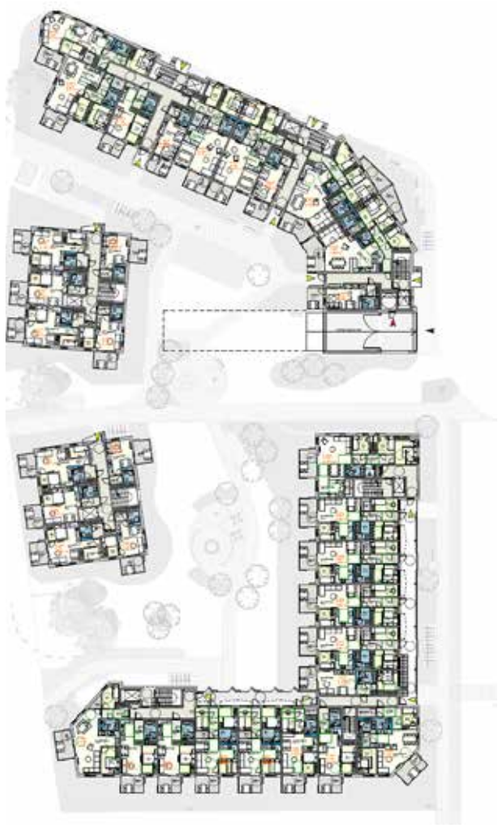
Når det gjelder det større avviket D2 er dette mer vesentlig da det består av en full etasjehøyde. Byggesakskontoret anser at hensikten med de regulerte høydene på bygning D er å skape en gradvis nedtrapping fra nord til sør til vest; dette ivaretas også etter dispensasjonen.

Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

Areal som ikke bebygges i forhold til det som er regulert er angitt som et avbøtende tiltak til dispensasjonsvurderingen. Byggesakskontoret vurderer at variasjon innenfor byggegrensene er helt naturlig; det er forskjell på byggelinje og byggegrense. Det er selvsagt positivt at avvikene er store. Byggesakskontoret vil legge vekt på de visuelle kvalitetene man oppnår med tiltaket; fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjon er at bygningen vil oppnå en høyere visuell kvalitet, og at bebyggelsens beboere får en form for skjerming på inngangspartier og balkonger. Byggesakskontoret anser ikke at tiltaket fører til vesentlige ulemper, med unntak av fravikelse av en nylig vedtatt plan. Byggesakskontoret anser de fleste avvikene å være av en slik størrelse at det vil være naturlig å benytte seg av dispensasjonsbestemmelsen.

Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon
Vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylte, og dispensasjon kan dermed



Planløsning av første etasje.

gis. På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra §§ 4.6 og 4.7 i reguleringsplan r20190010; *«Travbanevegen 6, Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8»*.

Vurdering/konklusjon
Søker skriver følgende i følgebrev til rammesøknad:

«Fasader som følger rammesøknad, viser vår intensjon for material- og fargebruk. Materialvalg og fargepalett avklares i videre prosjektering. Fargebruken, materialvalg og avtrapping i bygg A og D gjør at man ungår uheldig monotonitet.»

Byggesakskontoret forventer å motta illustrasjoner og beskrivelser av materialbruk, utforming med sprang og fargepallett til søknad om igangsettingstillatelse. Innsendt materiale må vise til at reguleringsbestemmelser §§ 3.1 og 4.8 i reguleringsplan r20190010 er oppfylt;

r20190010 § 3.1: *«Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, materialbruk og fargesetting.*

Svalganger mot offentlig veg tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig skille mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.»

r20190010 § 4.8: *«Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.*

Lange fasader skal deles opp i seksjoner med forskjellig uttrykk, for å unngå monotoni. Fasadene skal deles opp f. eks. ved bruk av vertikale horisontale oppdelinger/sprang, og variasjon i materialitet/farger.

Fasade mot sør på det sørligste bygget i felt BBB2, skal gjennom materialbruk og farger ha en loddrett tredeling som underbygger spranget i gesims i plankartet.

Næringsbebyggelsen skal ha åpen og inviterende utforming av første etasje mot Travbanevegen. Foliering av glassflater tillates for maksimalt 15 % av glassflaten.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.»

Reguleringsplanen har følgende bestemmelser og leilighetsfordeling og størrelse;

r20190010 § 4.9; *«Maksimalt 3% av leilighetene skal være ettroms leiligheter.*
Maksimalt 40 % av leilighetene skal være toroms leiligheter.

Minimum 20% av leilighetene skal være 3-roms leiligheter.
Minimum 20% av leilighetene skal være 4-roms leiligheter.

Minimum 60% av leilighetene må være større eller lik 55 m² BRA og ha minimum to rom.»

Byggesakskontoret legger til grunn for godkjenning i dette vedtak - og setter vilkår om at:
All bebyggelse som skal oppføres innenfor reguleringsgrensen i plankartet tilhørende reguleringsplan r20190010 skal oppfylle krav til leilighetsfordeling i reguleringsplan r20190010 § 4.9.

På bakgrunn av vurderingene over, og på vilkår, 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.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Vilkåret for rammetillatelsen er at all boligbebyggelse som oppføres innenfor reguleringsgrensen i plankartet tilhørende reguleringsplan r20190010 skal oppfylle krav til leilighetsfordeling i reguleringsplan r20190010 § 4.9.

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

- Illustrasjoner og beskrivelser av materialbruk, utforming med sprang og fargepallett til søknad om igangsettingstillatelse. Innsendt materiale må vise til at reguleringsbestemmelser §§ 3.1 og 4.8 i reguleringsplan r20190010 er oppfylt.
- Nødvendige tekniske plangodkjenninger og dokumentasjon på at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylte.

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 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 vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

GILDHEIM BLOKK D SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

				Fordelings-nøkler
INNTEKTER				
Startkapital			**670.000**	
Driftskostnader			**1.235.229**	
Abonnement internett			**216.276**	
Fjernvarme			**276.000**	
*) **Kostnadsdeling; andel for drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer fra eiendommen gnr 4 bnr xxx (blokk C)**			**25.702**	
Kontingent Gildheim Fellesareal Velforening gnr 4 bnr xxx			**60.300**	
Sum inntekter			**2.483.508**	
KOSTNADER				
Administrasjon og honorarer			**209.060**	
	Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	*68.460*		1
	Revisjonshonorar	*10.000*		1
	Forretningsførerhonorar	*120.600*		1
	Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	*10.000*		1
Abonnement internett			**216.276**	2
Forsikring			**180.000**	1
Energikostnader			**316.000**	
	Energikostnader fellesarealer	*40.000*		1
	Fjernvarme	*276.000*		1
	Energiservice (måling/avregning)	-		2
Driftsavtaler			**257.000**	
	Renhold innvendige fellesarealer	*130.000*		1
	Driftstjenester	-		1
*)	*Brøyting/strøing, vårrengjøring internveier, stell av grøntarealer, innleide tjenester*	*127.000*		1
Service og drift tekniske anlegg			**226.200**	
	Abonnement porttelefon	*40.200*		1
	Årskontroll dørautomatikk	*35.000*		1
	Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	*65.000*		1
	Serviceavtale heiser	*56.000*		1
	Årskontroll ventilasjon	*30.000*		1
Vedlikehold			**70.000**	
	Generelt vedlikehold og driftsmateriell	*20.000*		1
	Avsetning fremtidig vedlikehold	*50.000*		1
Driftskostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendom)			**278.672**	2
Kontingent til Gildheim Fellesareal Velforening gnr 4 bnr xxx			**60.300**	2
Sum kostnader			**1.813.508**	
RESULTAT			**670.000**	

FORUTSETINGER

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

Energiservice (måling/avregning) av fjernvarme kan besluttes inngått av styret. Estimert kostnad pr. seksjon utgjør kr. 150,-/mnd.

Seksjonseierne har rett til kjøp av parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 4 bnr xx.
Driftskostnader for p-plass er satt til kr. 244,- eks. mva/mnd pr. plass.
Eier av parkeringseiendommen kan fakturere driftkostnader for p-plasser samlet til sameiet, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Fordelingsnøkler:
1 Eierbrøk
2 Enhet

Utarbeidet *29.08.2025*

GILDHEIM BLOKK D SAMEIE

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

Seksjon	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Driftskostnader	Internett abonnement	Fjernvarme	Bod og sykkelparkering	Kontingent velforening	**Sum felles driftskostnader**
1	D103	1	39	845	269	244	347	75	**1.779**
2	D101	1	57	1.235	269	356	347	75	**2.282**
3	D102	1	64	1.386	269	400	347	75	**2.477**
4	D106	1	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
5	D105	1	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
6	D104	1	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
7	D203	2	39	845	269	244	347	75	**1.779**
8	D201	2	57	1.235	269	356	347	75	**2.282**
9	D202	2	64	1.386	269	400	347	75	**2.477**
10	D206	2	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
11	D205	2	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
12	D204	2	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
13	D303	3	39	845	269	244	347	75	**1.779**
14	D301	3	57	1.235	269	356	347	75	**2.282**
15	D302	3	64	1.386	269	400	347	75	**2.477**
16	D306	3	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
17	D305	3	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
18	D304	3	60	1.300	269	375	347	75	**2.365**
19	D401	4	95	2.058	269	594	347	75	**3.342**
20	D114	1	35	758	269	219	347	75	**1.667**
21	D112	1	31	671	269	194	347	75	**1.556**
22	D110	1	55	1.191	269	344	347	75	**2.226**
23	D108	1	75	1.625	269	469	347	75	**2.784**
24	D107	1	51	1.105	269	319	347	75	**2.114**
25	D109	1	37	801	269	231	347	75	**1.723**
26	D111	1	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
27	D113	1	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
28	D115	1	76	1.646	269	475	347	75	**2.812**
29	D116	1	58	1.256	269	363	347	75	**2.309**
30	D215	2	35	758	269	219	347	75	**1.667**
31	D213	2	40	866	269	250	347	75	**1.807**
32	D211	2	35	758	269	219	347	75	**1.667**
33	D209	2	34	736	269	213	347	75	**1.640**
34	D208	2	74	1.603	269	463	347	75	**2.756**
35	D207	2	51	1.105	269	319	347	75	**2.114**
36	D210	2	37	801	269	231	347	75	**1.723**
37	D212	2	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
38	D214	2	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
39	D216	2	76	1.646	269	475	347	75	**2.812**
40	D217	2	58	1.256	269	363	347	75	**2.309**
41	D315	3	35	758	269	219	347	75	**1.667**
42	D313	3	40	866	269	250	347	75	**1.807**
43	D311	3	35	758	269	219	347	75	**1.667**
44	D309	3	34	736	269	213	347	75	**1.640**
45	D308	3	74	1.603	269	463	347	75	**2.756**
46	D307	3	51	1.105	269	319	347	75	**2.114**
47	D310	3	37	801	269	231	347	75	**1.723**
48	D312	3	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
49	D314	3	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
50	D316	3	76	1.646	269	475	347	75	**2.812**
51	D317	3	58	1.256	269	363	347	75	**2.309**
52	D409	4	35	758	269	219	347	75	**1.667**
53	D407	4	40	866	269	250	347	75	**1.807**
54	D405	4	35	758	269	219	347	75	**1.667**
55	D404	4	34	736	269	213	347	75	**1.640**
56	D402	4	106	2.296	269	663	347	75	**3.649**
57	D403	4	67	1.451	269	419	347	75	**2.561**
58	D406	4	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
59	D408	4	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
60	D410	4	76	1.646	269	475	347	75	**2.812**
61	D411	4	57	1.235	269	356	347	75	**2.282**
62	D504	5	35	758	269	219	347	75	**1.667**
63	D502	5	40	866	269	250	347	75	**1.807**
64	D501	5	104	2.253	269	650	347	75	**3.593**
65	D503	5	56	1.213	269	350	347	75	**2.254**
66	D505	5	76	1.646	269	475	347	75	**2.812**
67	D506	5	58	1.256	269	363	347	75	**2.309**

Utarbeidet *29.08.2025*

GILDHEIM FELLESAREAL VELFORENING

BUDSJETT FØRSTE DRIFTSÅR

INNTEKTER	
Felleskostnader	138.600
Sum inntekter	**138.600**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	28.525
Regnskapsførsel	37.500
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	4.000
Forsikring (ansvar/ulykke lekeplasser)	15.000
Skjøtsel av grøntarealer inkl. forbruksmateriell	30.000
Avsetning til fremtidig vedlikehold	10.000
Sum kostnader	**125.025**

RESULTAT	**13.575**

Medlemmer/reguleringsfelt	**Antall medlemsenheter**	**Totale felleskostnader pr. mnd**	**Felleskostnad pr. mnd pr. andel**
BBB1 - Gildheim Blokk A Borettslag	53	**3.975**	**75**
BBB1/2 - Gildheim Blokk B og C Sameie	34	**2.550**	**75**
BBB2 - Gildheim Blokk D Sameie	67	**5.025**	**75**
BBB3	uavklart/ikke utviklet		

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Velforeningens medlemmer består av eiendommene innenfor reguleringsplan r20190010.
Hver matrikkelenhet (andel / eierseksjon) innenfor felt BBB1-BBB3 regnes som 1 medlemsenhet.

Velforeningen kan fakturere felleskostnader samlet for medlemmer i tilknyttede boligselskaper.

Utarbeidet: *29.08.2025*

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

VEDTEKTER

FOR

GILDHEIM BLOKK D SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Gildheim blokk D Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.
Sameiet består av 67 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4 bnr. 149 i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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

2 SAMEIEBRØK

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

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

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

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

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

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

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

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

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Parkering

Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Enkelte seksjoner har rett til kjøp av parkeringsplasser i eiendommen gnr 4 bnr 153 og bnr xxx (parkeringseiendommen).
Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser.

Boder og sykkelparkering

Sameiets boder ligger i eiendommen gnr 4 bnr 153 og bnr xxx (parkeringseiendommen).
Hver seksjon har tinglyst eksklusiv bruksrett til 1 bod hver mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan **vedlegg 1**.
Bruksrett til bod kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og seksjonseier.

Sameiets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr 4 bnr 153 og bnr xxx (parkeringseiendommen). Sameiet har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering.
Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til sameiet.

Utearealer
Eiendommen gnr 4 bnr 150 (Gildheim Blokk B og C Sameie) har tinglyst bruksrett til utearealer på sameiets eiendom. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.
Utearealene som umiddelbart grenser inntil blokk C, skal i hovedsak benyttes av beboerne i denne eiendommen/blokken.

Velforening
For å ivareta drift og vedlikehold av reguleringsfelt f_BUT i reguleringsplan r20190010 etableres det en velforening, Gildheim Fellesareal Velforening. Seksjonene er medlemmer i velforeningen og må forholde seg til vedtekter og budsjett vedtatt for denne.

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Seksjonseiers manglende tilsyn, kan føre til at styret iverksetter kontroll og bestiller vedlikehold av sluk for seksjonseiers regning.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med eier av eiendommen gnr 4 bnr 153 og bnr xxx (parkeringseiendommen).

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.
Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader til abonnement internett og evt. tv fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Er det installert individuelle målere i bruksenhetene, kan avregning foretas og kostnader fordeles iht. målt forbruk.
Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) vil da fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Driftskostnader som viderefaktureres fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr 153 og bnr xxx til sameiet for bod og sykkelparkering fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader knyttet til bruksrett for biloppstillingsplasser viderefaktureres fra parkeringseiendommen til sameiet, som deretter fordeler kostnaden mellom de seksjonseierne som disponerer parkeringsplass.

Kostnader til Gildheim Fellesareal Velforening faktureres samlet til sameiet og fordeles mellom seksjonene med lik andel.
På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

Seksjonseierne er ansvarlige for betaling av sin andel av felleskostnadene fra og med overtakelsesdatoen for seksjonen. Utbygger er ansvarlig for felleskostnader knyttet til usolgte seksjoner først fra det tidspunkt seksjonen er ferdigstilt og klar for bruk.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av matrikkelenheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av fradelingssøknad, fradeling av matrikkelenheter, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

FOR

GILDHEIM FELLESAREAL VELFORENING

Org.nr. _____

Vedtatt første gang: ___.___.20___

§ 1. Navn
Foreningens navn er Gildheim Fellesareal Velforening.

§ 2. Formål og virkemidler
Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Foreningens styre kan samarbeide med andre naboer, foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 3. Velforeningens område
Velforeningen eier eiendommen gnr 4, bnr 151 i Trondheim kommune. Velforeningens eiendom er definert til felles uteoppholdsareal og lekeplass.

Området skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å bruke felles uteoppholdsareal til det det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen.

§ 4. Juridisk person
Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap
De til enhver tid eiere av matrikkelenheter/borettsandeler og deres rettsetterfølgere innenfor reguleringsplan r20190010, er pliktige medlemmer i velforeningen.

På tidspunkt for etablering består medlemmene av andelseierne i Gildheim Blokk A Borettslag, org.nr. xxx xxx xxx
Medlemmer fra Gildheim Blokk C og D Sameie, gnr. 4 bnr xxx seksjon 1-34, medlemmer fra Gildheim Blokk D Sameie, gnr 4 bnr xxx seksjon 1-67 samt fremtidige matrikkelenheter i reguleringsområde BBB3 i reg.plan r20190010 trer inn som medlemmer ved overtakelse av matrikkelenheter.

Medlemmene må forholde seg til foreningens formål, vedtekter samt vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal selger meddele kjøpers navn og kontaktinformasjon til styret. Den nye eiers plikt til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av matrikkelenheten.

Velforeningen registrerer navn på eier av matrikkelenheter gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen.
Kontaktinformasjon som e-post og mobilnummer benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

§ 6. Kontingent / kostnadsfordeling

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist besluttet av styret. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av budsjetterte og forventede kostnader med administrasjon-, drift- og vedlikehold av velforeningens eiendom.

Kontingenten til dekning av kostnader fordeles likt på alle medlemmene dvs. ift. antall bruksenheter.

Medlemmene svarer kontingent fra tidspunkt for overtakelse av bruksenhet.

Unnlatelse av å betale kontingent etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
Medlemmer kan ved manglende betaling og etter purring, bli ilagt sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet.

Kontingent for matrikkelenheter som ligger i boligselskap kan faktureres samlet til boligselskapet.

Kontingent faktureres månedlig.

§ 7. Ordinært årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned.
Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte samt for å bekrefte deltakernes identitet.
Hvert medlem (bolig/matrikkelenhet) har én stemme hver. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Årsmøtet behandler de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Årsregnskap
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret

Det velges en person til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i foreningen.
Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved same avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

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

- endring av vedtektene
- salg, overdragelse, ombygging, påbygging eller andre endringer av velforeningens eiendom som etter forholdene går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene i fellesskap på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7.

§ 9. Medlemsmøter
Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 10. Styret
Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal bestå av en leder, inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styremedlemmene velges fortrinnsvis fra de respektive boligselskapene.

Styret skal blant annet sørge for:
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele kontingent
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- ved behov inngå forvaltningsavtale med forretningsfører. Inngå avtaler med øvrige driftsavtaler for å ivareta velforeningens vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner velforeningens navn. Styret kan gi prokura.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.
Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

§ 11 Regnskap
Styret skal påse at regnskap blir ført. Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

§ 12 Oppløsning
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen.

Avvikling av Velforeningen kan bare foretas ved en omdanning til tingsrettslig sameie eller tilsvarende organisasjonsform.

§ 13 Forholdet til annen lovgivning
I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse.

§ 14 Diverse bestemmelser
Ved salg av boliger/matrikkelenheter med pliktig medlemskap i Velforeningen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 15 Særlige bestemmelser i oppstartfasen

Da eiendommen innenfor reguleringsplan jfr. §3 skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningens område er ferdigstilt og har overtatt grunnbokshjemmel på sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Gildheimsvegen AS org.nr. 821 862 442, innehar styrevervene i oppstarten av Velforeningen frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden. Utbygger beslutter om det skal velges inn representanter fra velforeningsmedlemmene frem til ferdigstillelse.

2. Utbygger har rett til å inneha råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt.
   Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte matrikkelenhetene/medlemmene.

3. Tilknyttede boenheter/matrikkelenheter bygges ut i flere trinn. Det skal ikke betales velforeningskontigent for ubebygde og ikke ferdigstilte boenheter. Utbygger har full vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder, herunder også saker i Velforeningen som kan ha innvirkning på ubebygde arealer.

4. Dersom Velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning dersom hjemmel ikke er overført på overtakelsestidspunktet.

6. Bestemmelser i pkt. 15 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting fra Gildheimsvegen AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet fra vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

Plan Arkitekter AS

Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-22/84314 oppgis ved alle henvendelser	Martha Vårheim	08.09.2025

Travbanevegen 22, 24, 26 og 28, godkjent endring av gitt tillatelse for endringer på Travbanevegen 22

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4/8/0/0, 4/150/0/0, 4/149/0/0, 4/150/0/0	
Bygningsnummer:	301215847, 301215917, 301215910, 301215894	
Ansvarlig søker:	Plan Arkitekter AS	
Tiltakshaver:	GILDHEIMSVEGEN AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.7
Vurdert dispensasjon:	PLAN	r20190010 § 4.10.2

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra §§ 4.7 og 4.10.2 i reguleringsplan r20190010 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

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Følgebrev endring rammetillatelse og disp Gildheim bygg D
Nabomerknad

Kopimottaker: HUS ARKITEKTER AS
TRYM BOLIG AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
GILDHEIMSVEGEN AS
Eirik Sandkjernan

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 03.06.2025. Søknaden er komplettert 05.09.2025.

Byggesakskontoret fikk avklart spørsmål om behov for skolekapasitet 05.09.2025, og søknaden regnes som komplettert denne dato.

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

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder endring av gitt tillatelse til oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter i delegasjonssak BYGG-22/84314-30. Endringen går ut på diverse endringer på bygning med adresse Travbanevegen 22, herunder etablering av pergola og endring av planløsning fra gjennomgående leiligheter til ikke-gjennomgående leiligheter. Det etableres 13 nye boenheter i forbindelse med endringen, slik at det totale antallet godkjente leiligheter innenfor feltene BBB1 og BBB2 stiger til 154. Utformingen at fasader på bebyggelsen endres også.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som *byggesone 2*.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190010: «*Travbanevegen 6 oig Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8*», vedtatt 03.02.2022. Eiendommen er regulert til *boligbebyggelse – blokkbebyggelse*.

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/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

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

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra hjemmelshavere på eiendommen gnr. 4/bnr. 98: *Gildheimsvegen 9B*.

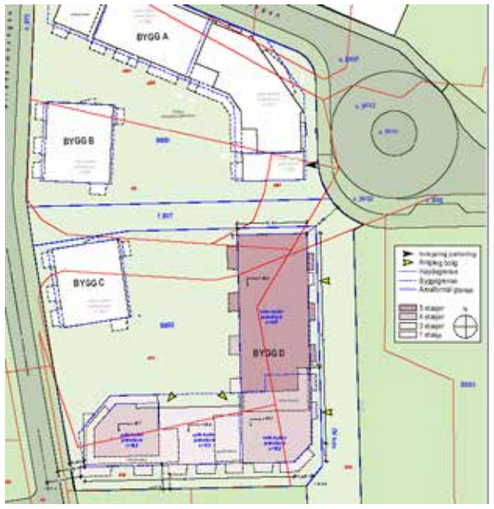
Merknadene går ut på at det er feil på innsendte tegninger, og at etablering av takterrasse i 5. etasje vil føre til sjenerende innsyn.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til nabomerknadene. Ansvarlig søker har påført mål på oppdatert situasjonsplan. Ansvarlig søker redegjør for at arealet på takterrasse nå er redusert med omtrent 10,5 m^2 i forhold til godkjent rammetillatelse.

Byggesakskontoret vurderer at ansvarlig søker har kommet med et tilstrekkelig godt tilsvar til nabomerknadene.

Nabomerknader og ansvarlig søkers tilsvar i sin helhet finnes vedlagt vedtaksbrevet.

Byggeprosjektet



Situasjonsplan for tiltaket som viser Travbanevegen 22.

Omsøkt endring av gitt tillatelse innebærer flere endringer på bygning omtalt som bygg D i ansvarlig søkers tegninger, og med adresse Travbanevegen 22.

Endringen innebærer en endring av planløsninger fra gjennomgående leiligheter med svalgangsløsning til ikke-gjennomgående leiligheter og hjørneleiligheter, samt fjerning av svalgang. Det etableres totalt 13 nye boenheter i bygning D. I opprinnelig rammetillatelse ble det godkjent 141 boenheter innenfor felt BBB1 og BBB2, og dette antallet stiger nå til 154 boenheter. Samlet BRA for Travbanevegen 22 øker fra 4655 m^2 til 4811 m^2, som tilsvarer en økning på 156 m^2.

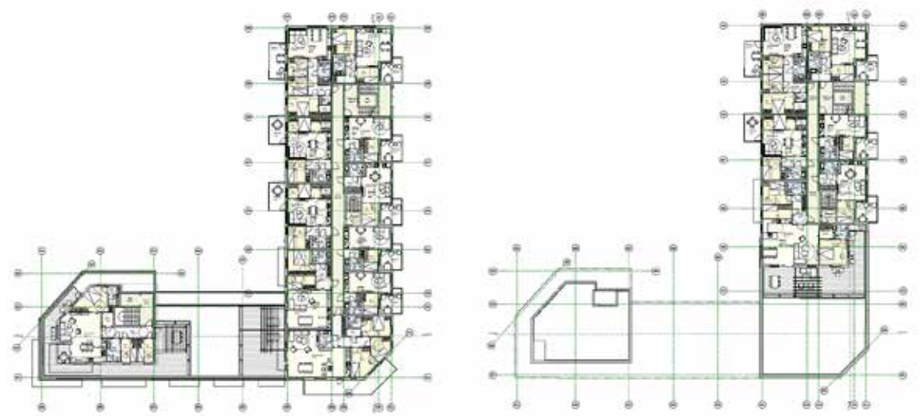
I tillegg til dette etableres det tre mindre pergolaer på taket, hvor to befinner seg i fjerde etasje og en befinner seg i 5 etasje. Utformingen på selve bebyggelsens ytre grenser er også noe endret.

Bebyggelsens fasader endres med hensyn på fargesetting og utforming av fasader. I og med at svalgangsløsning på østlig side av bebyggelsen fjernes vil denne fasaden naturlig nok få et annet uttrykk. Det er i tillegg innført farge på fasaden som tilsynelatende har til hensikt å bryte opp

fasaden i mindre deler. Fasader mot øst og vest har fått stor variasjon i farger. Det brukes både tegl, skjermtegl og trekledning for å oppnå forskjellige farger og teksturer på bebyggelsen.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra §§ 4.7 og 4.10.2 i reguleringsplan r20190010.

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.



Plantegninger av etasje 4 og 5 i bebyggelsen, som viser plassering av pergolaer.

<u>Behov og grunnlag for dispensasjon fra § 4.7 i reguleringsplan r20190010</u>

R20190010 § 4.7: *«Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.*

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10% av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,6 meter over regulert høyde.

Rekkverk til takterrasser og eventuell støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.»

Omsøkt endring av gitt tillatelse endrer plassering av yttervegger i etasjene og etablerer flere pergolaer slik at yttervegger og pergolaer overskrider regulerte kotehøyder i plankartet, og følgelig kreves dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søker redegjør for at det skal etableres pergolaer på mindre deler av takterrassen over tillatt gesimshøyde, og at disse har en makshøyde på mellom 2 og 2,7 meter over tillatt kotehøyde.

Ansvarlig søker redegjør for at overskridelsen er beskjeden og ikke vil ha negativ skyggevirkning på tilstøtende bebyggelse etter som den er svært tilbaketrukket fra gesimsen. Ansvarlig søker påpeker at en ulempen kan være at øverste boenheter i fremtidig bebyggelse kan få sitt utsyn noe redusert som følge av pergolaene. Ansvarlig søker anfører at etablering av pergola vil gi større kvalitet for uterom på tak i bebyggelsen.

Ansvarlig søker anfører at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og følgelig at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylte.

Ansvarlig søkers argumentasjon for dispensasjon i sin helhet finnes vedlagt vedtaksbrevet.

<u>Byggesakskontorets vurdering av søknad om dispensasjon fra § 4.7 i reguleringsplan r20190010</u>

Hensynene bak bestemmelsen om regulerte gesimshøyder er å begrense høyden på bebyggelsen for blant annet å regulere utntytelsesgrad, og for å sørge for at omkringliggende boligområder ikke blir vesentlig forulempet av forhold som tap av lys, luft og utsyn, samt å redusere bygningers fjernvirkning.

Byggesakskontoret vurderer at foreslåtte pergolaer har et lite areal, og er trukket langt unna gesims. Byggesakskontoret har tidligere gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen med hensyn på utformingen av femte etasje, da denne har fått overskride deler av bebyggelsen. Vi anser at omsøkt etasjeutforming også i noen grad overskrider byggegrensen på bakgrunn av utforming og plassering av yttervegger, men at dette kan omfattes av omsøkt dispensasjon fra byggegrenser.
Byggesakskontoret vurderer at omsøkt overskridelse er beskjeden og at takterrassene det gjelder er tilstrekkelig trukket tilbake fra gesims. Pergolaer er lette konstruksjoner som i stor grad er gjennomsiktige, og vil gi økte kvaliteter på utomhusarealer på tak uten å komme for mye i konflikt med naboers lys og utsyn.

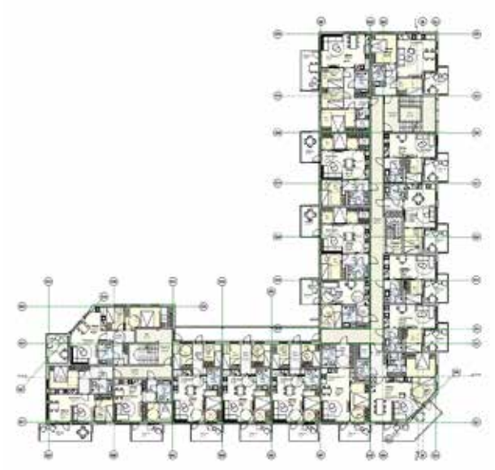
Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggegrensen er at utomhusarealer på tak kan få økte brukskvaliteter, og skjerme for vær og vind uten å skape for stor høydevirkning, fjernvirkning, eller skyggevirkning for beboere og naboer. Ulempene ved å innvilge søknad om dispensasjon fra byggegrensen er at pergolaen vil kunne hindre enkelte naboers utsyn. Byggesakskontoret vurderer at denne ulempen ikke er vesentlig da en pergola vurderes som en lett og i stor grad gjennomsiktig konstruksjon. Pergolaen vil ikke legge opp til økt aktivitet på tak utover det som allerede er godkjent i form av tillatelse til å etablere takterrasser på taket.

Dermed vurderer Byggesakskontoret at fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon jf. pbl § 19-2 andre ledd er oppfylte.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 4.7 i reguleringsplan r20190010.



Plantegning av tredje etasje som viser utforming av østvendt fasade.

<u>Behov og grunnlag for dispensasjon fra § 4.10.2 i reguleringsplan r20190010</u>

r20190010 § 4.10.2: *«Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:*

Boenheter med støynivå Lden mellom 55 0g 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres

Boenheter med støynivå Lden mellom 60 0g 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.

Innenfor felt BBB3 tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil seks boenheter i nord-østre hjørnet av boligblokk nord. For disse leilighetene må det sikres balansert ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade form av russervindu tillates ikke.

Boenheter med støynivå Lden > 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom, skal plasseres. Det tillates ikke boliger med støynivåer Lden > 70 dB.

Det tillates ikke dempet fasade som erstatning for stille side for en boenhet. Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene. Luftkvalitetsgrenser angitt T-1520 skal tilfredsstilles.»

Ansvarlig søker redegjør for at omsøkt tiltak ønsker å skape en stille side i form av å trekke inn deler av fasade, og således omgå behov for å ha gjennomgående leiligheter for boenheter med støynivå 55-65 dB på fasade. Ansvarlig søker nevner også at denne måten å utforme fasader på regnes som dempet fasade ifølge støyforskriften, og at tiltaket i tillegg kommer i strid med denne delen av bestemmelsen, og at det følgelig kreves dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søker vurderer at den reviderte planløsningen gir leiligheter med større fasadelengde og mer dagslys, med store, skjermede balkonger. Ansvarlig søker anser det som en fordel av man unngår svalgangsløsninger med naboer som passerer forbi soveromsvinduer, og vurderer i tillegg at fasaden blir mer attraktiv ved at boligene og balkongene henvender seg mot felles grøntareal. Ansvarlig søker vurderer at hensynet bak kravet til støy er løst på en gode måte som gjør at bestemmelsene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ansvarlig søker anfører at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og følgelig at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylte.

Ansvarlig søkers argumentasjon for dispensasjon i sin helhet finnes vedlagt vedtaksbrevet.

<u>Byggesakskontorets vurdering av søknad om dispensasjon fra § 4.10.2 i reguleringsplan r20190010</u>

Byggesakskontoret vurderer at hensynene bak bestemmelse om gjennomgående leiligheter er å sikre at boenheter som er utsatt for støy for kompenserende kvaliteter for dette ved at det etableres en stille side for bebyggelsen. Byggesakskontoret kan ut ifra innsendt støyutredning se at stille side er tilstrekkelig ivaretatt ved hjelp av etablering av innhuk i fasaden. Vi vurderer dette som hensiktsmessig da gjennomgående leiligheter som gikk fra fasade i rød støysone til motstående fasade for stille side ville fått uhensiktsmessige former og størrelser.

Krav om at leilighetene skal være gjennomgående virker dessuten sammenfallende med krav om at leilighetene skal ha stille side; dersom leiligheten er gjennomgående vil krav om stille side trolig ivaretas automatisk. I dette tilfellet er krav om stille side ivaretatt uten at leilighetene behøver å være gjennomgående. Byggesakskontoret ser derfor ikke behovet for at leilighetene skal være gjennomgående.

Med hensyn på forbud mot dempet fasade anser Byggesakskontoret at denne delen av bestemmelsen var ment å forhindre enklere løsninger som for eksempel bruk av russervinduer, franske balkonger i glass eller andre former for ekstra støyskjerming for å oppnå stille side. Vi anser at denne utformingen av fasaden ivaretar intensjonen i bestemmelsen og løser kravet til stille side på en tilfredsstillende god måte.

Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjon er at bebyggelsen kan redusere bruk av svalganger og i stedet har en intern fordeling til leilighetene. Dette vil gi vesentlig økte kvaliteter både når det gjelder utforming av fasade og opplevd bruk av soverom, da disse nå vil være skjermet for gangtrafikk forbi vinduet. Ulempen ved dispensasjonen er at de aktuelle boenhetene vil få noe økt støybelastning. Denne forminskes imidlertid betydelig ved at det er sikret en stille side og

soveromsvinduer ikke vender mot gate, samt at hver boenhet har tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene ved å innvilge søknad om dispensasjoner er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon jf. pbl § 19-2 andre ledd er oppfylte.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 4.10.2 i reguleringsplan r20190010.

Vurdering/begrunnelse
Dispensasjoner fra §§ 4.7 og 4.10.2 i reguleringsplan r20190010 kan innvilges.

Når det gjelder endringen i fasader, farger og materialer er Byggesakskontoret positive til ny utforming av tiltaket. Bygg D vil nå få en oppdatert fargeprofil for å tilpasse seg fargeprofiler for øvrig bebyggelse innenfor felt BB1 og BB2, som også har fått nye fargeprofiler etter gitt rammetillatelse gjennom endringssøknader. Byggesakskontoret registrerer at det er valgt farger i henhold til Trondheimspaletten, og at det også er valgt varierte byggematerialer av god kvalitet.

Byggesakskontoret vurderer at tiltaket innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygde omgivelser.

Byggesakskontoret vurderer ikke at søknad om endring medfører behov for ytterligere



Nye fasader for bebyggelsen.

dispensasjon fra skolekapasitet, da det allerede er gitt dispensasjon for 245 boenheter innenfor planområde r20190010, og det med endring av gitt rammetillatelse nå blir gitt rammetillatelse for 154 boenheter.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse. Dere må likevel ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse. Det er gitt igangsettingstillatelse for Travbanevegen 24, 26 og 28, men ikke for Travbanevegen 22. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-22/84314-30.

Plassering og høydefastsettelse
Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

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.

Arkitekturstrategi for Trondheim
Byggesakskontoret minner om Trondheim kommunes arkitekturstrategi.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-7-19 Endring av gitt tillatelse
§ 3-9 Dispensasjon fra plangrunnlaget - 2 stk. fra r20190010 §§ 4.7 og 4.10.2

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim. Etter vedtekt til plan- og bygningsloven, Trondheim av 27.09.2007 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.

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

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten 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. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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.

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.



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

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

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

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

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

På boligjakt – men har for lite egenkapital?



Maks100

Med **Maks100** finnes det muligheter for deg som ønsker å kjøpe bolig, men har for lite egenkapital. På lag med SpareBank 1 SMN kan vi hjelpe. Vi i Trym har et bredt utvalg av boligprosjekter med attraktive beliggenheter flere steder i Trondheim.

Oppdag Tryms spennende boligprosjekter, og sjekk dine finansieringsmuligheter: trym.no

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

SpareBank 1 SMN

TRYM

Bindende bekreftelse på kjøp for Gildheim bygg D

Leil. nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

☐ Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr. 500.000,-

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____

Tlf _____E-post_____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____ Personnr. _____

Personnr. _____ Tlf. _____

Tlf. _____ E-post: _____

E-post: _____ Adresse: _____

Adresse: _____ Poststadr.: _____

Poststadr.: _____ Dato / sted: _____

Dato / sted: _____ Underskrift: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

gildheim.no

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

Nermin Lizde
Eiendomsmegler
Mobil: 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

Tara Fagerstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 948 15 713
tara.fagerstad@em1.no

TRYM

EiendomsMegler 1