RØSSLYNGVEGEN

CHARLOTTENLUND

EiendomsMegler 1

RØSSLYNGVEGEN
CHARLOTTENLUND

rosslyngvegen.no

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

Grafisk produksjon:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge, avd. Nybygg

Prospektet er sist revidert: 10.11.2026

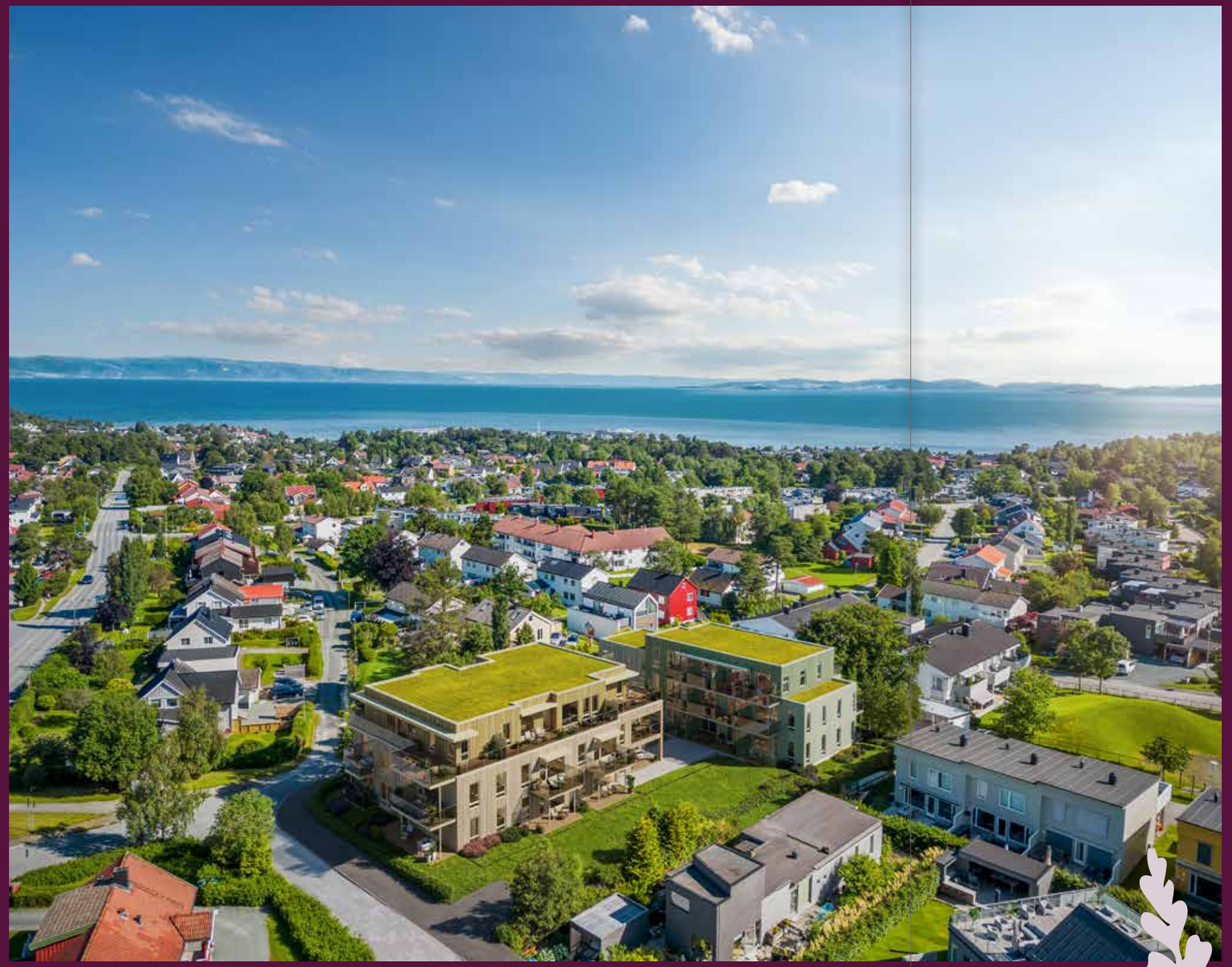
Innhold

5 Velkommen til Røsslyngvegen
8 Beliggenhet
26 Plantegninger
65 Leveransebeskrivelse
71 Kjøpsprosessen
72 Kjøpsbetingelser
84 Vedlegg
121 Budskjema


Området 8


Leilighetene 15


Plantegninger 26



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Velkommen til Røsslyngvegen

På populære Charlottenlund kommer et nytt og moderne boligprosjekt – perfekt for deg som ønsker en enklere hverdag i trygge og fredelige omgivelser.

Her bygges 26 stilrene leiligheter i varierte størrelser, fra effektive 2-roms til generøse 4-roms. Enten du ønsker færre eller flere kvadratmeter, finner du en bolig med god planløsning, høy kvalitet og gjennomtenkte detaljer.

Boligene ligger tilbaketrukket i et etablert nabolag, med flotte solforhold og utsikt fra flere av leilighetene i de øverste etasjene. Alt er nytt, lettstelt og moderne – så du kan bruke tiden på det som virkelig betyr noe.

Og noe av det beste? Prosjektet bygges i et etablert nabolag. Når leiligheten din står ferdig, er også resten av prosjektet klart.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Plass til livet – frihet til å nyte det

- Moderne, lettstelte leiligheter
- Lettvint adkomst/flat tomt
- 2 minutter til dagligvarebutikk
- 2 minutter til offentlig transport
- Parkeringskjeller og heis



Ettertraktet beliggenhet

Det er ikke uten grunn at Charlottenlund er et populært område. Her bor du i et rolig og veletablert nabolag, med kort vei til både by- og naturopplevelser. Fra ditt nye hjem i Røsslyngvegen bruker du maks 2 minutter til dagligvarebutikk eller bussholdeplass, og du vil også finne en rekke andre servicetilbud i nabolaget, som skoler, barnehager, bydelsrestaurant m.m.

Bo nytt, bo rolig – i Røsslyngvegen på Charlottenlund

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Lettstelt & moderne!

26 nye leiligheter

1–3 soverom

39–109 m² (BRA-i)





Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.

Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

Det er lite som slår følelsen av å vri om nøkkelen til sitt nye hjem. I Røsslyngvegen får du en lys, moderne og praktisk leilighet. Alt er nytt, alt er ditt!

- ✓ Lyse og luftige oppholdsrom med store vindusflater.
- ✓ Listfrie overganger for et moderne, rent og elegant uttrykk.
- ✓ Stilrent kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende leverandør, komplett med integrerte hvitevarer.
- ✓ Eikeparkett og gulvvarme i oppholdsrom.
- ✓ Moderne, flislagt bad med vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassvegger – samt opplegg for vaskemaskin.
- ✓ Et behagelig inneklima med balansert ventilasjon og frisk luft i alle oppholdsrom.

Sett ditt personlige preg på boligen

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

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

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

Les mer om tilvalg under kjøpsbetingelsene.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Leiligheter for flere livsfaser og behov

Enten du er førstegangskjøper på jakt etter en smart 2-roms eller planlegger å flytte fra eneboligen din – i Røsslyngvegen er det leiligheter tilpasset ulike ønsker og behov.

Se alle plantegninger fra side 24.

Fordeler med nybygg



1

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.

2

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

3

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



4

Lave kjøpsomkostninger
Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomte-verdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).

5

God tid til salg av egen bolig
Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.



6

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

7

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

8

Trygt kjøp
Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

9

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



Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.

RØSSLYNGVEGEN
CHARLOTTENLUND

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Ta bilde med mobilen og les mer

SpareBank 1 SMN

10% finansiering

Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

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

Boliglån uten egenkapital

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

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

Les mer på smn.no/hundre-prosent

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

PLANTEGNINGER

OG ETASJEPLANER

Opplysning om areal

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

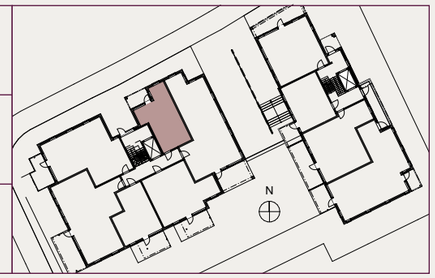
TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

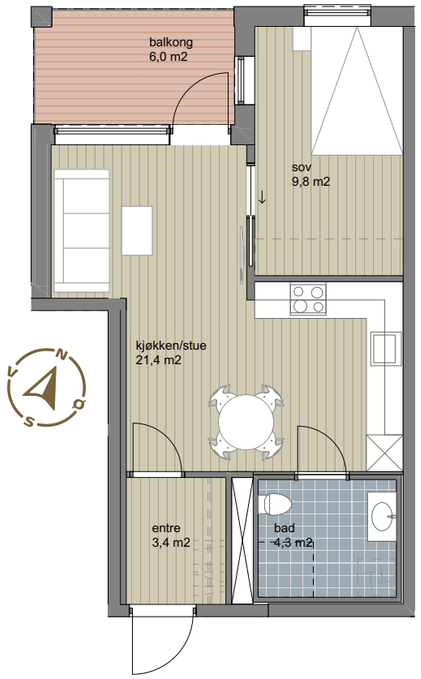


Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

HUS A →

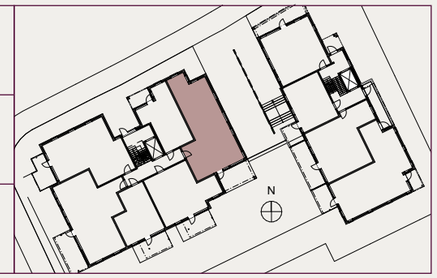
2-roms
Leilighet A101

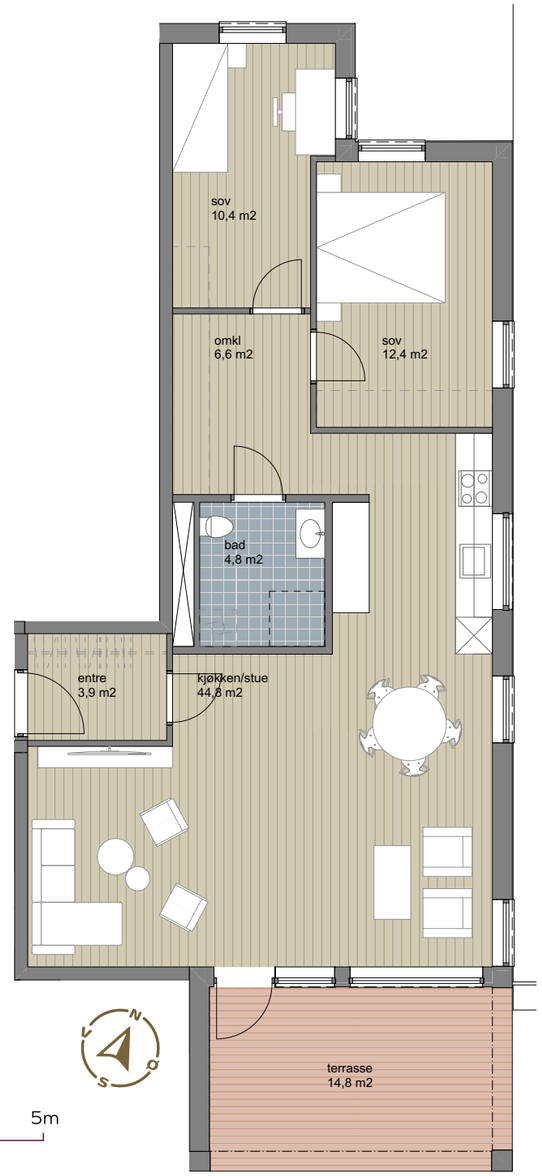
1. etasje	BRA-i **41,6 m²**	
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**	
Terrasse/balkong **6 m²**	BRA **44,1 m²**	





3-roms
Leilighet A102

1. etasje	BRA-i **86,4 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **14,8 m²**	BRA **91,4 m²**	





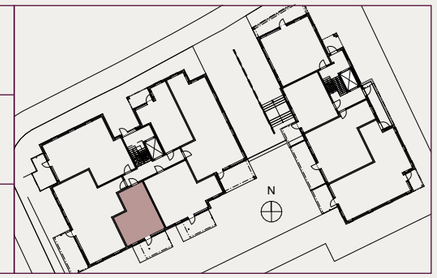
3-roms
Leilighet A103

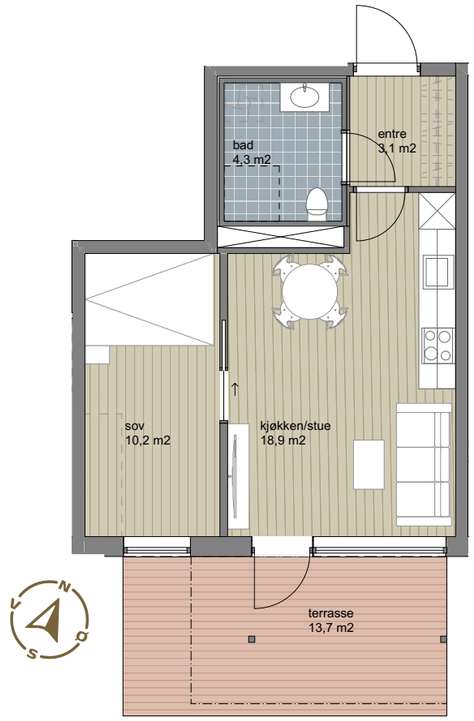
1. etasje	BRA-i **58,8 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **13,7 m²**	BRA **63,8 m²**	





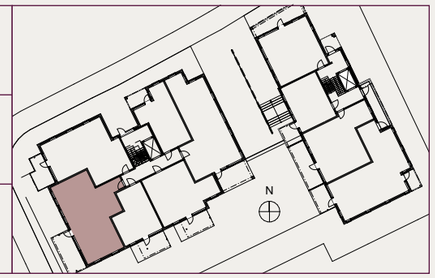
2-roms
Leilighet A104

1. etasje	BRA-i **39,1 m²**	
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**	
Terrasse/balkong **13,7 m²**	BRA **41,6 m²**	





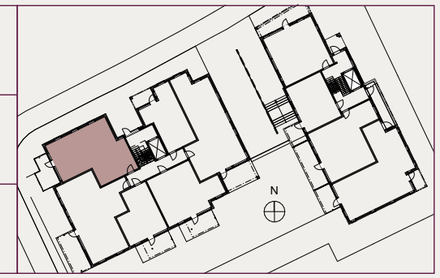
4-roms
Leilighet A105

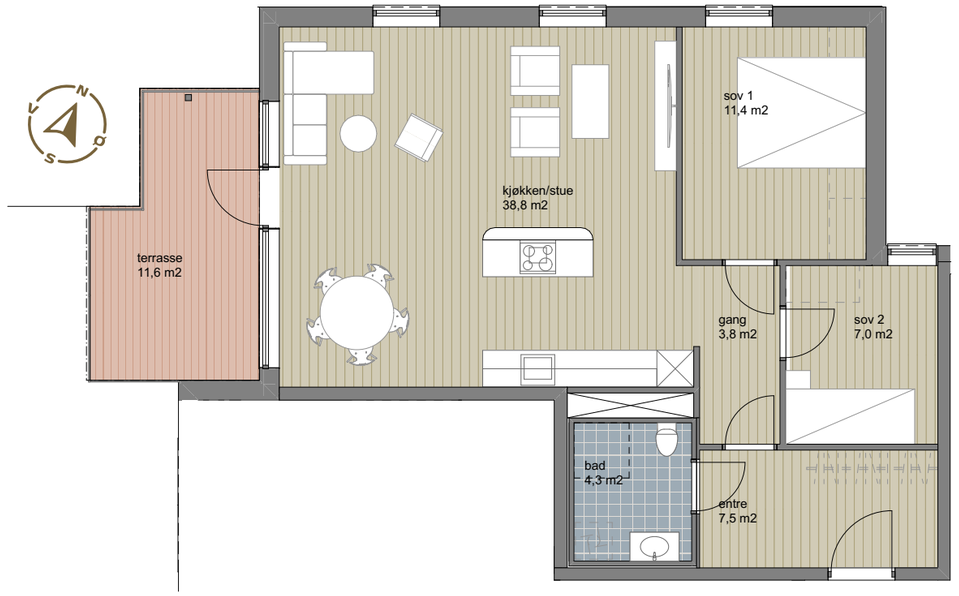
1. etasje	BRA-i **84,9 m²**	
Antall soverom **3**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **17,1 m²**	BRA **89,9 m²**	





3-roms
Leilighet A106

1. etasje	BRA-i **76,3 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **11,6 m²**	BRA **81,3 m²**	

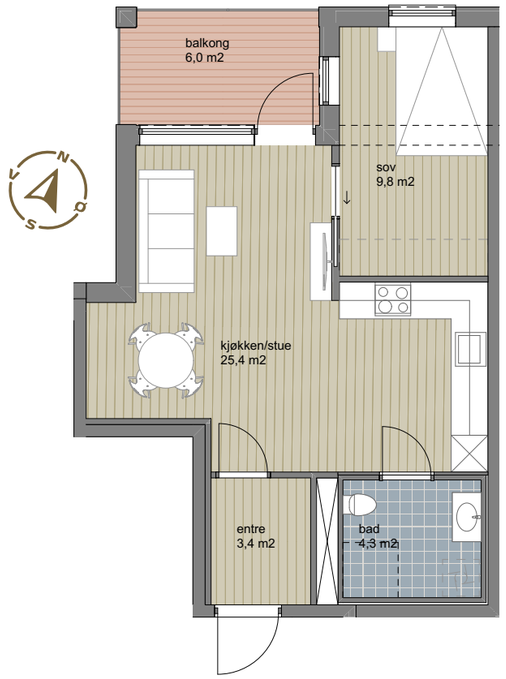




2-roms
Leilighet A201

2. etasje	BRA-i **45,5 m²**
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**
Terrasse/balkong **6 m²**	BRA **48 m²**



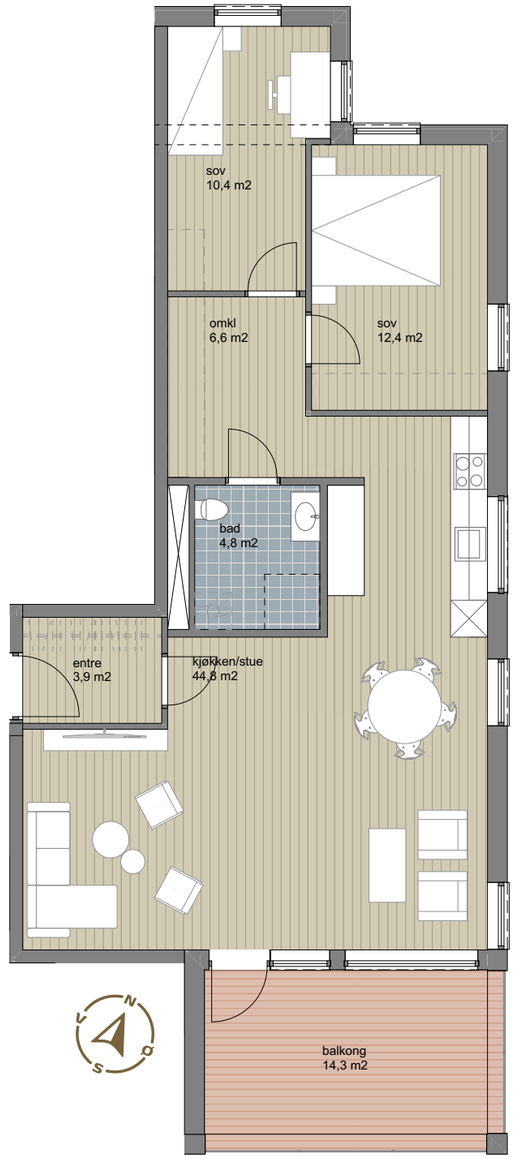




3-roms
Leilighet A202

2. etasje	BRA-i **86,4 m²**
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **14,3 m²**	BRA **91,4 m²**







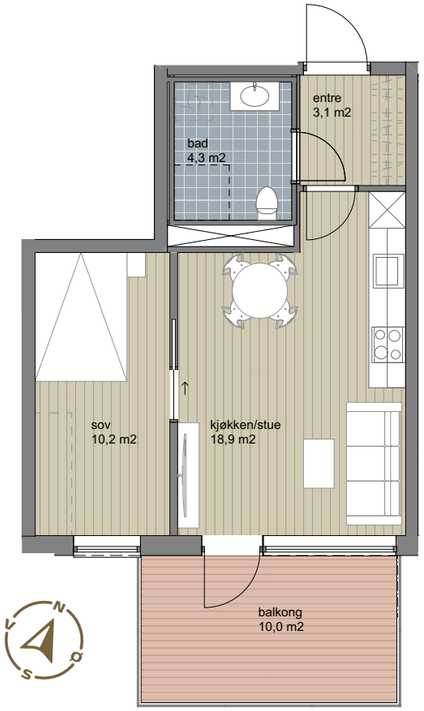
3-roms
Leilighet A203

2. etasje	BRA-i **58,8 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **10 m²**	BRA **63,8 m²**	

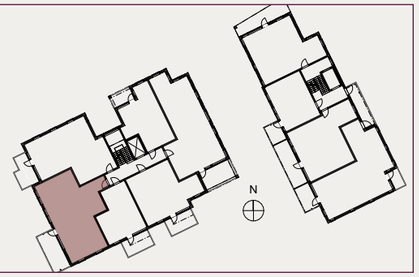


2-roms
Leilighet A204

2. etasje	BRA-i **39,1 m²**	
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**	
Terrasse/balkong **10 m²**	BRA **41,6 m²**	



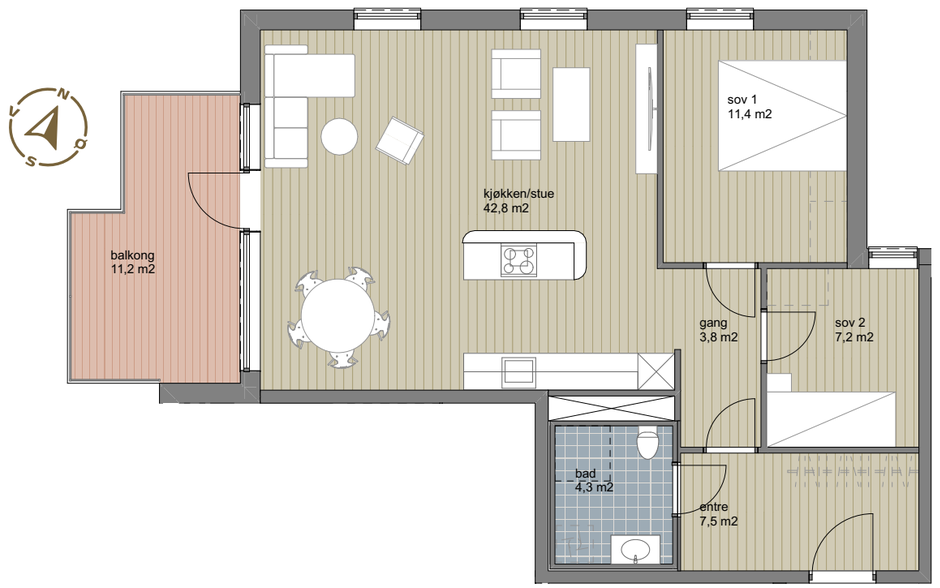
4-roms
Leilighet A205

2. etasje	BRA-i **84,9 m²**	
Antall soverom **3**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **15,3 m²**	BRA **89,9 m²**	



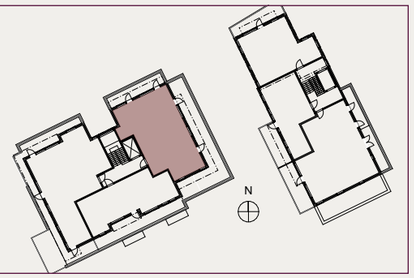
3-roms
Leilighet A206

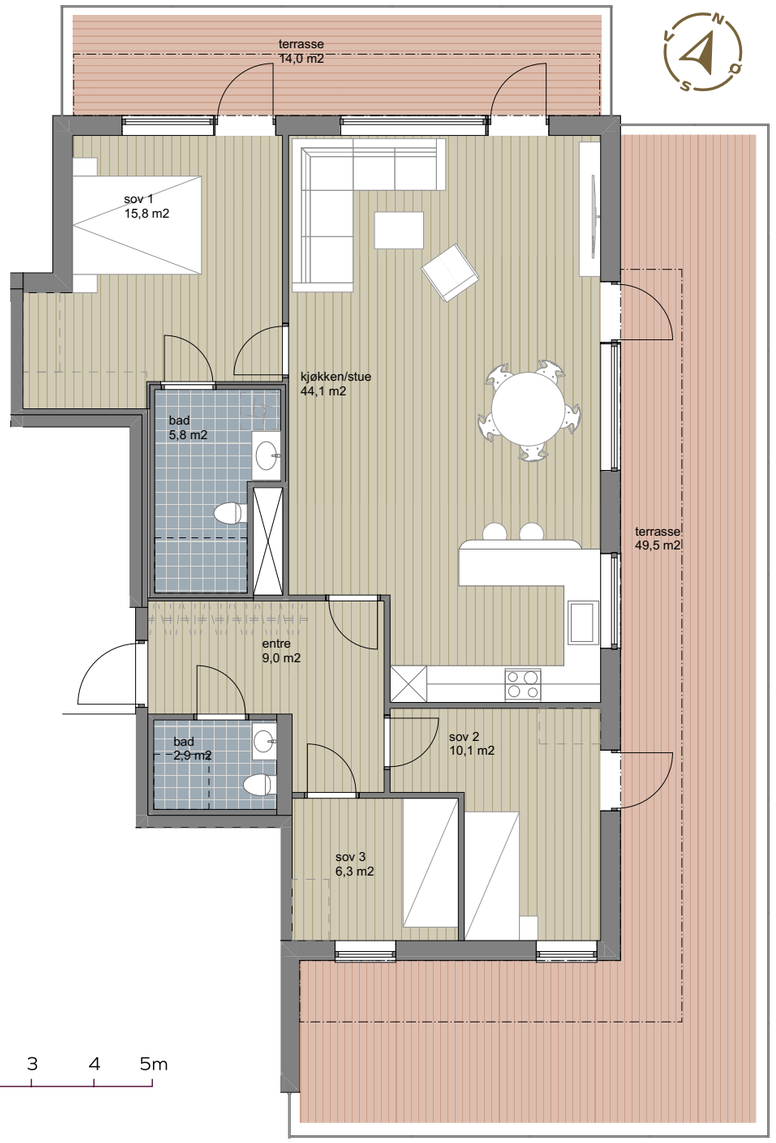
2. etasje	BRA-i **76,3 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **11,2 m²**	BRA **81,3 m²**	



4-roms
Leilighet A301

3. etasje	BRA-i **99 m²**
Antall soverom **3**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **14 + 49,5 m²**	BRA **104 m²**

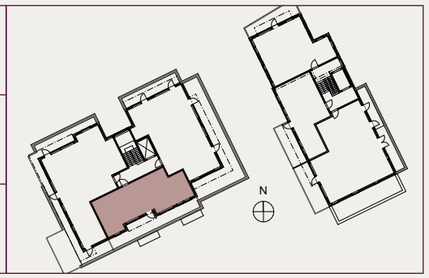


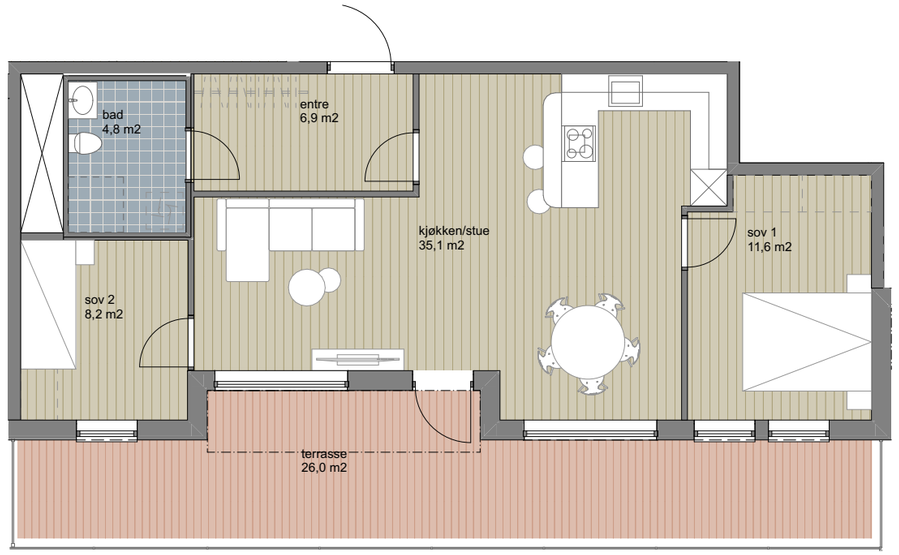


0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet A302

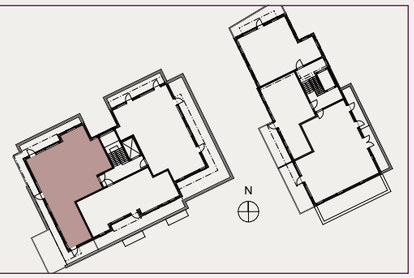
3. etasje	BRA-i **70,3 m²**
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **26 m²**	BRA **75,3 m²**

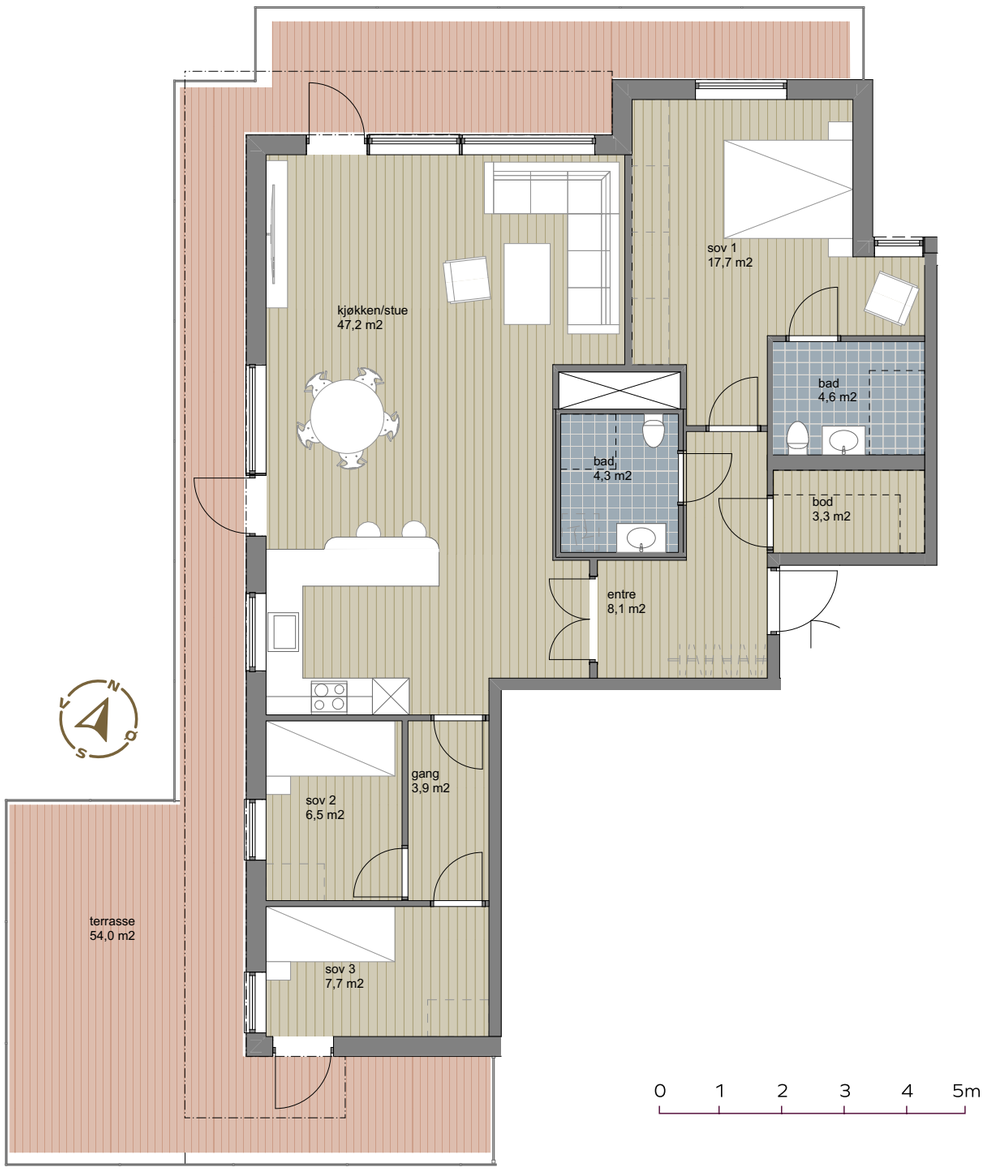




0 1 2 3 4 5m

4-roms
Leilighet A303

3. etasje	BRA-i **108,9 m²**	
Antall soverom **3**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **54 m²**	BRA **113,9 m²**	



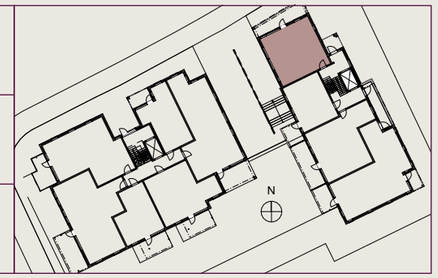
Stue i leilighet A-303.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

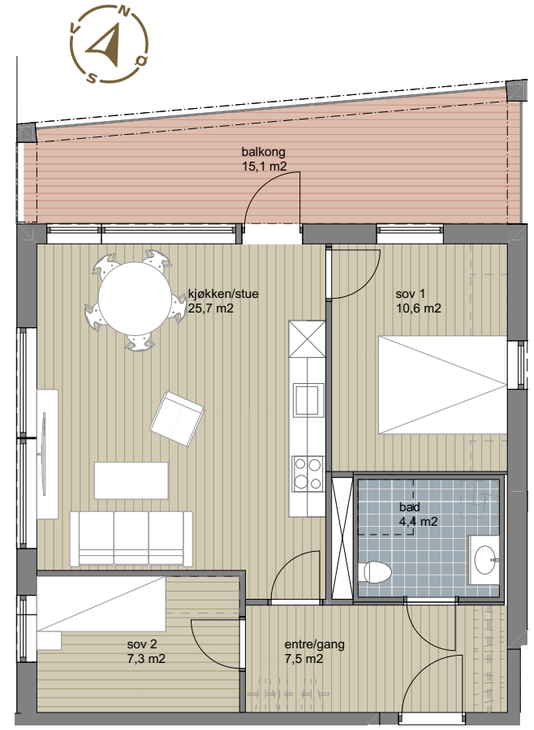


Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

HUS B →

3-roms
Leilighet B101

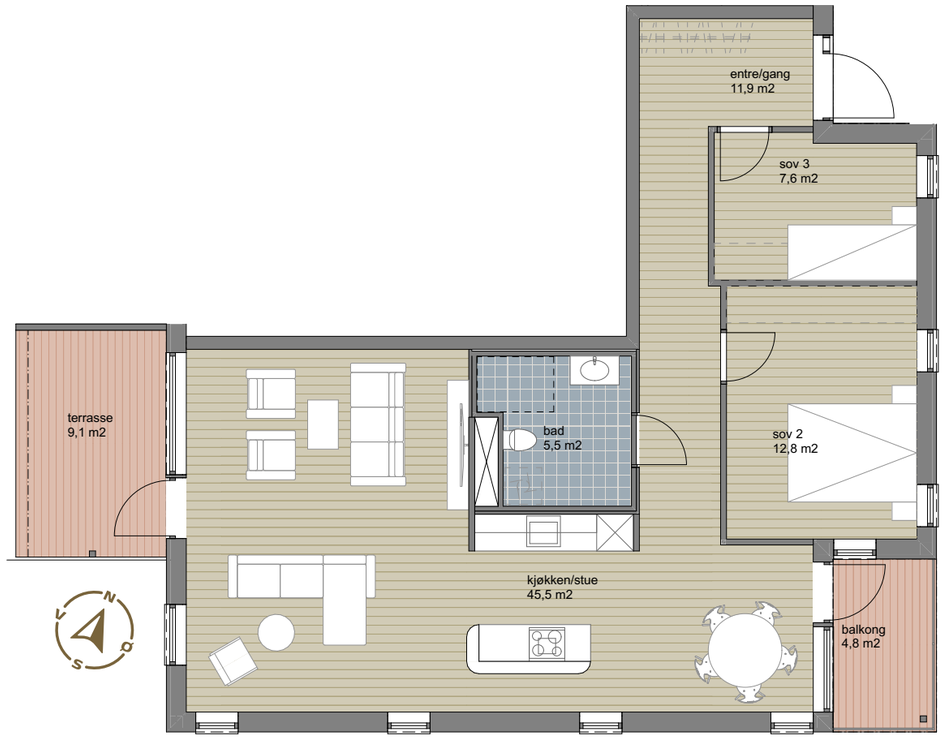
1. etasje	BRA-i **58,6 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **15,1 m²**	BRA **63,6 m²**	



0 1 2 3 4 5m

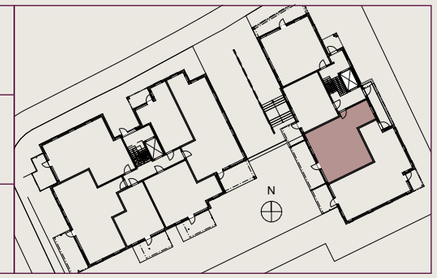
3-roms
Leilighet B102

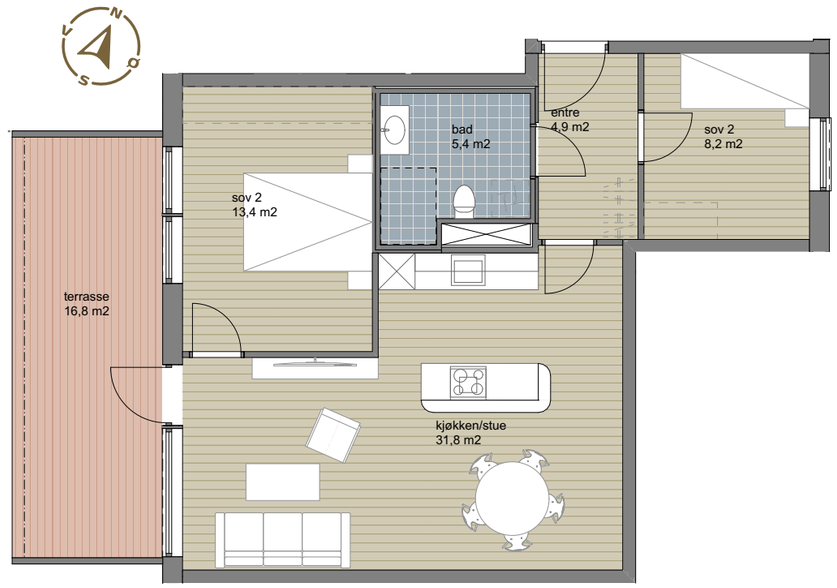
1. etasje	BRA-i **86,6 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **9,1 + 4,8 m²**	BRA **91,6 m²**	



0 1 2 3 4 5m

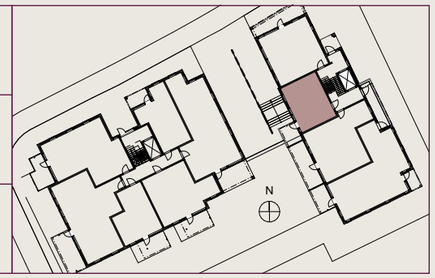
3-roms
Leilighet B103

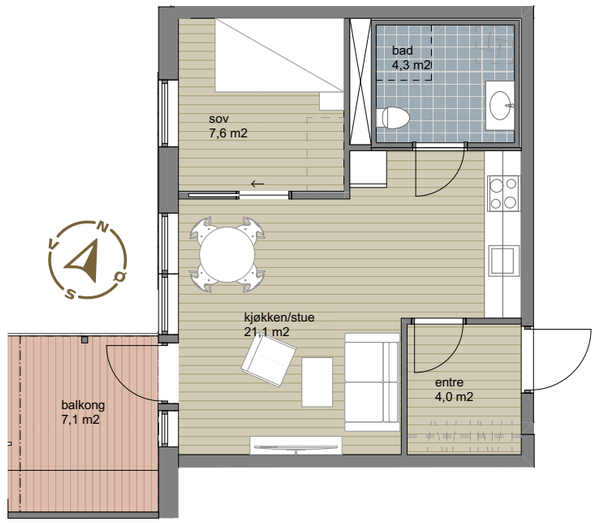
1. etasje	BRA-i **66,5 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **16,8 m²**	BRA **71,5 m²**	



0 1 2 3 4 5m

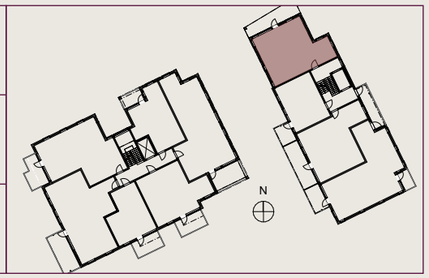
2-roms
Leilighet B104

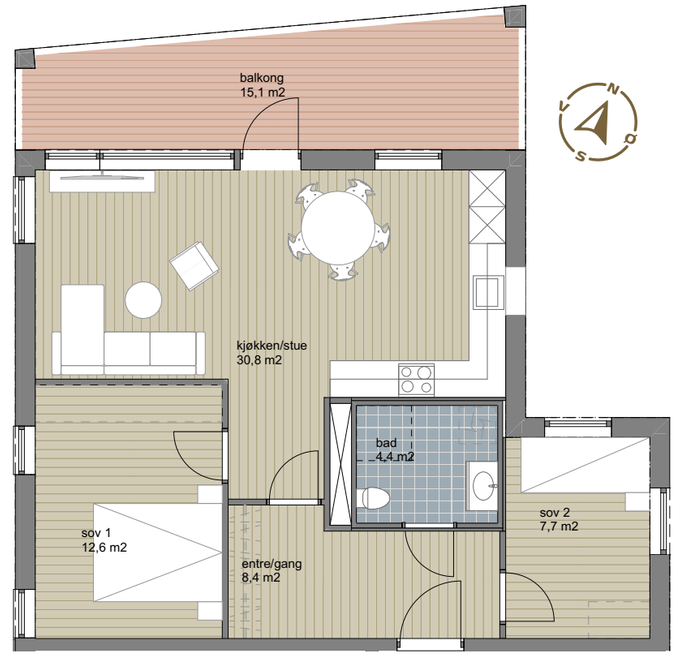
1. etasje	BRA-i **39,8 m²**	
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**	
Terrasse/balkong **7,1 m²**	BRA **42,3 m²**	



0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet B201

2. etasje	BRA-i **66,3 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **15,1 m²**	BRA **71,3 m²**	

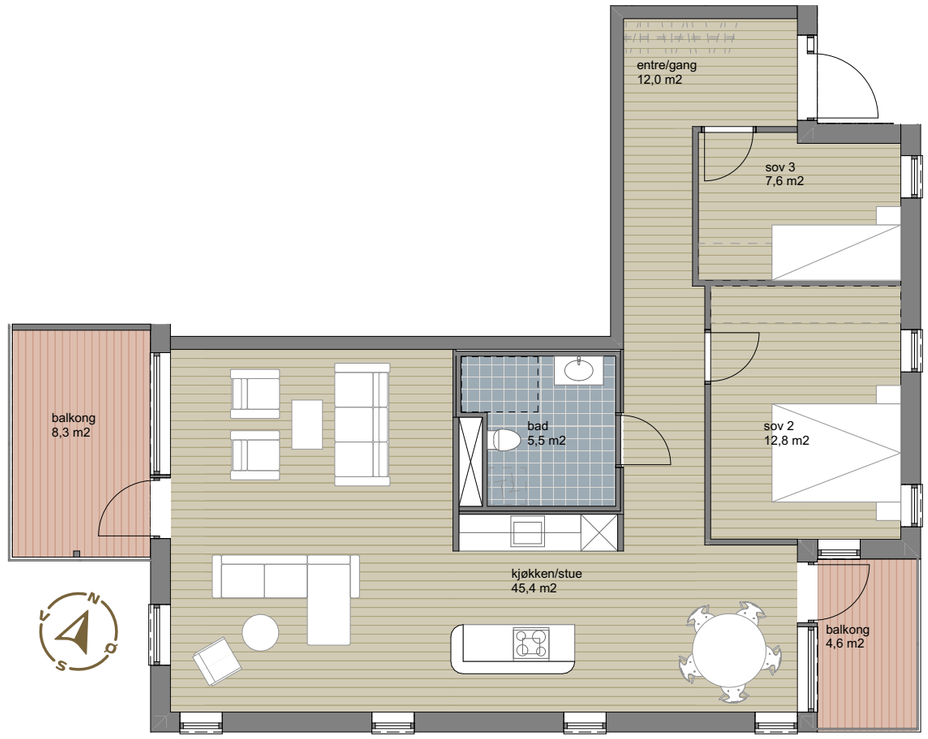


0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet B202

2. etasje	BRA-i **86,6 m²**
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **8,3 + 4,6 m²**	BRA **91,6 m²**



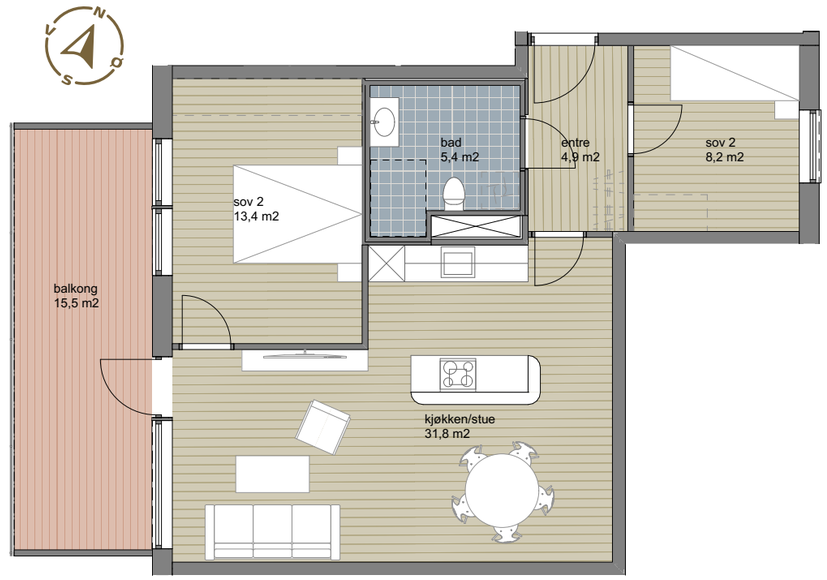


0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet B203

2. etasje	BRA-i **66,5 m²**
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **15,5 m²**	BRA **71,5 m²**



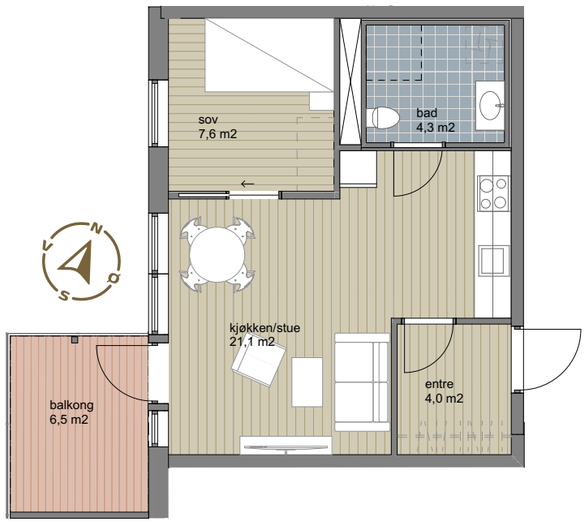


0 1 2 3 4 5m

2-roms
Leilighet B204

2. etasje	BRA-i **39,8 m²**
Antall soverom **1**	BRA-e **2,5 m²**
Terrasse/balkong **6,5 m²**	BRA **42,3 m²**



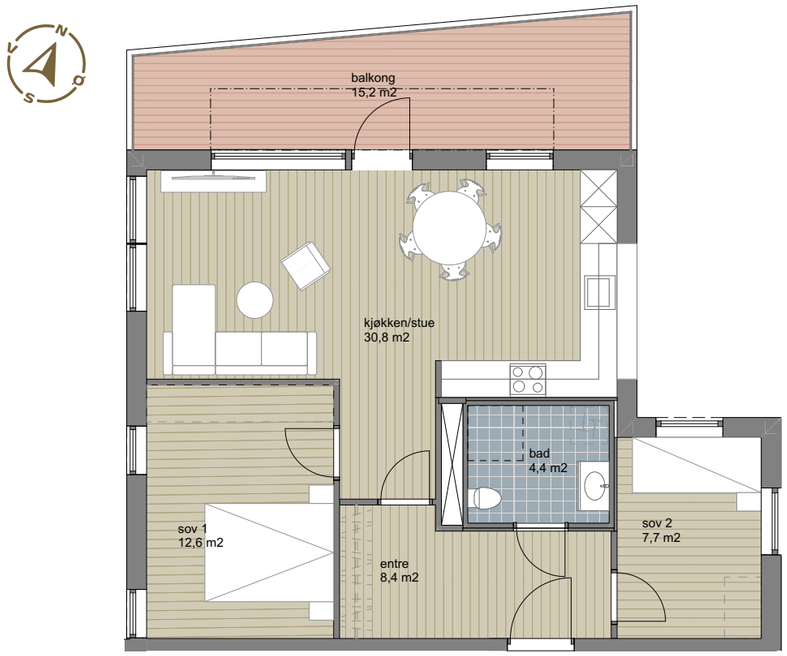


0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet B301

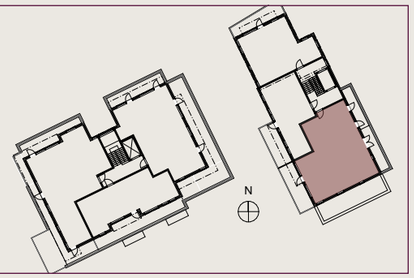
3. etasje	BRA-i **66,3 m²**
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**
Terrasse/balkong **15,2 m²**	BRA **71,3 m²**





0 1 2 3 4 5m

4-roms
Leilighet B302

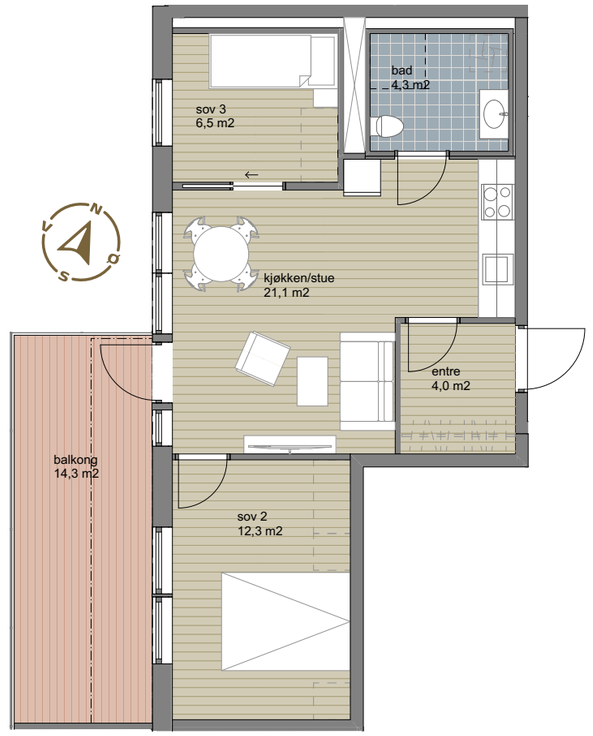
3. etasje	BRA-i **103,3 m²**	
Antall soverom **3**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **16,2 + 19,8 m²**	BRA **108,3 m²**	



0 1 2 3 4 5m

3-roms
Leilighet B303

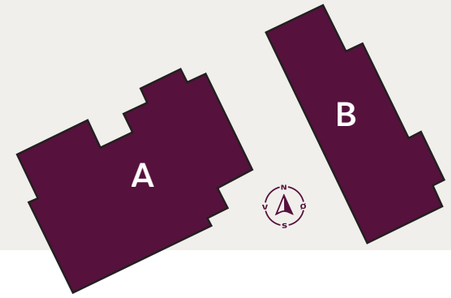
3. etasje	BRA-i **51,4 m²**	
Antall soverom **2**	BRA-e **5 m²**	
Terrasse/balkong **14,3 m²**	BRA **56,4 m²**	

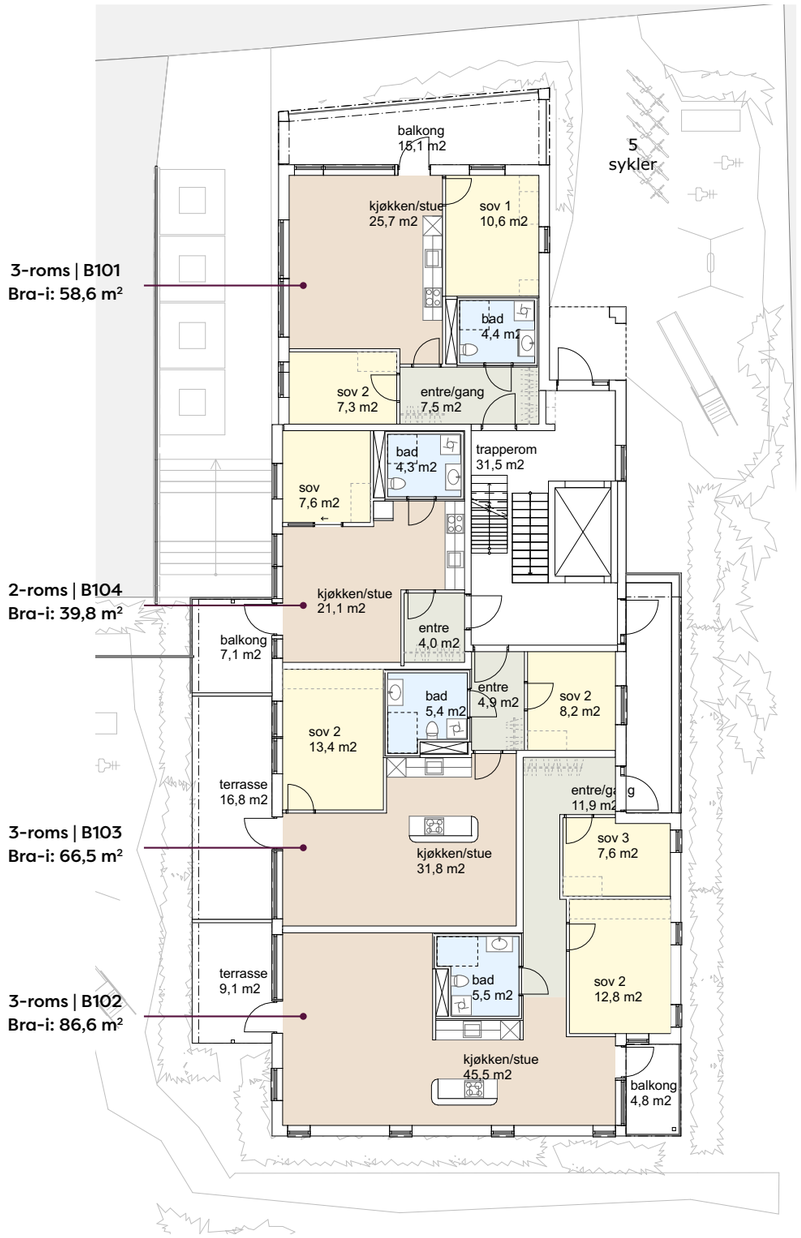


0 1 2 3 4 5m

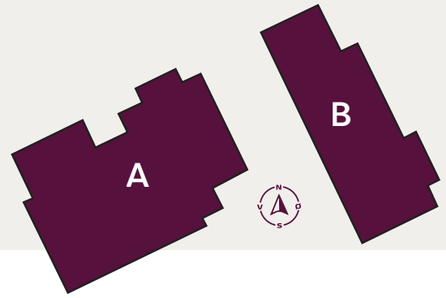
Etasjeplaner
1. etg



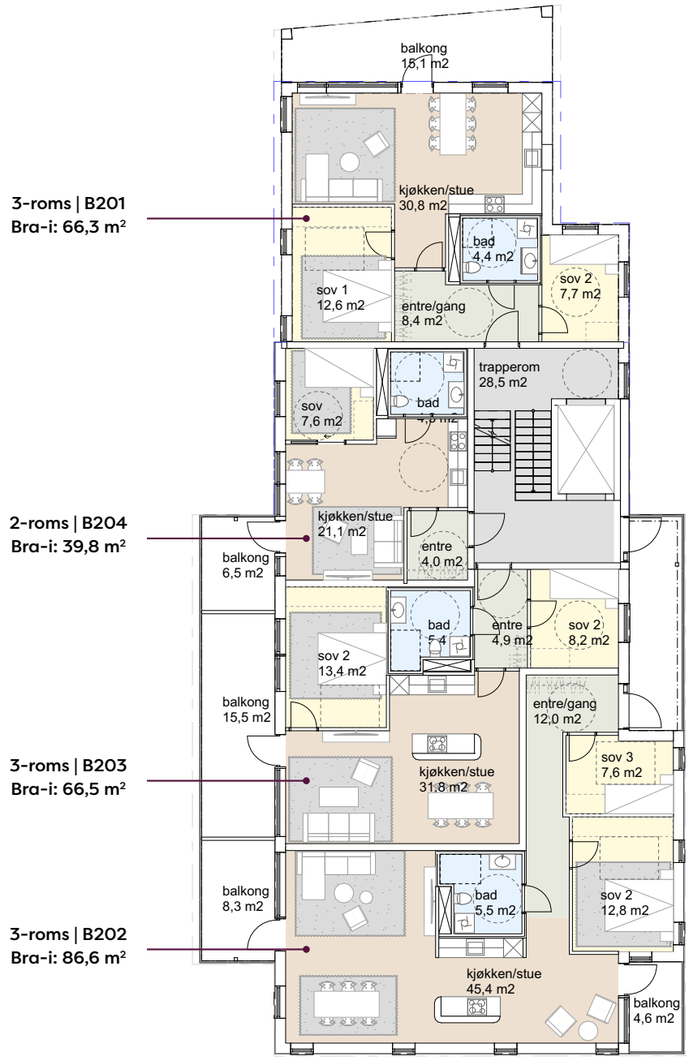




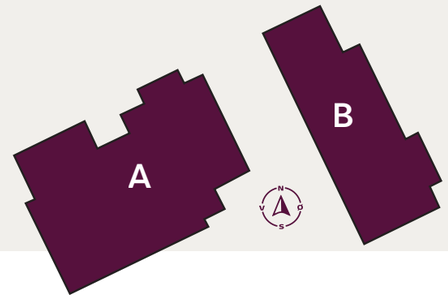
Etasjeplaner
2. etg





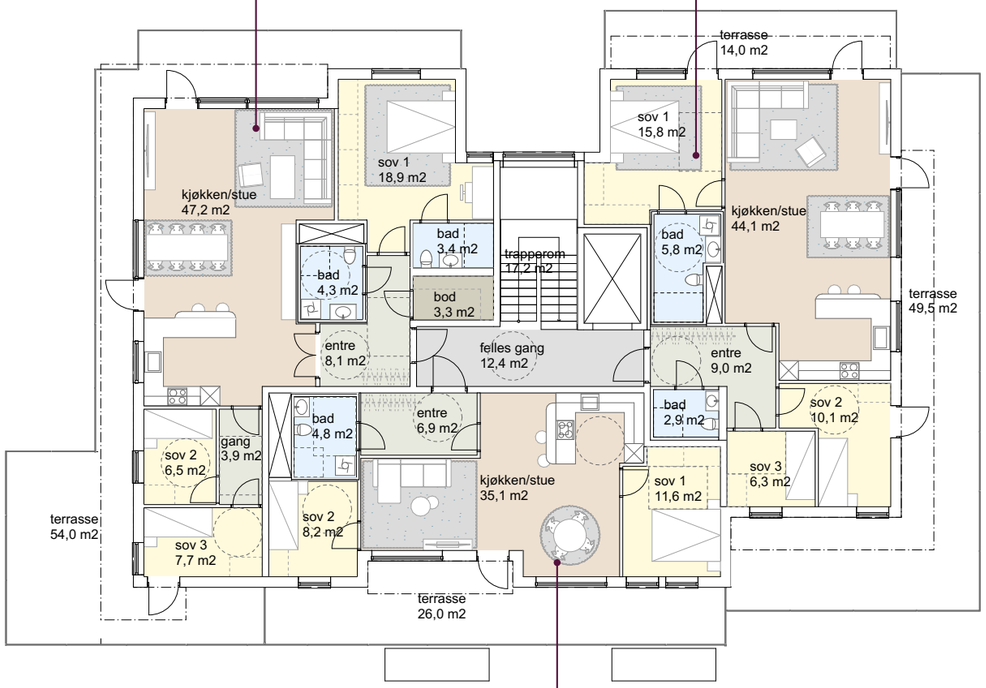


Etasjeplaner
3. etg



3-roms | A303
Bra-i: 108,9 m²

4-roms | A301
Bra-i: 99 m²

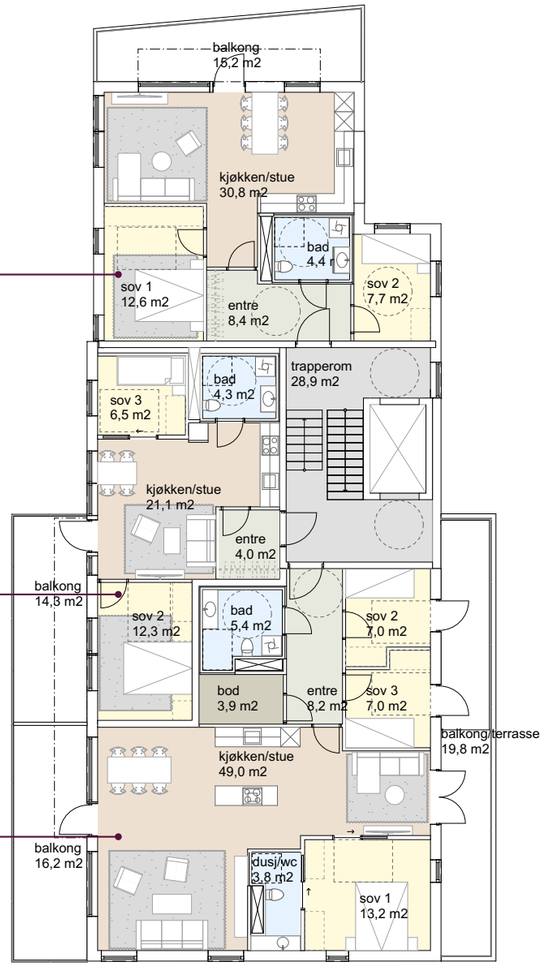


3-roms | A303
Bra-i: 70 m²

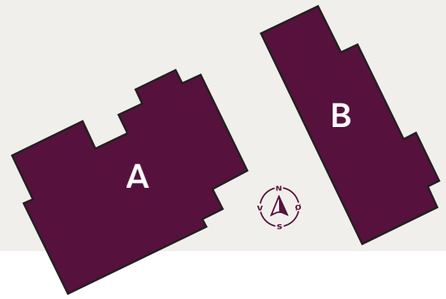
3-roms | B301
Bra-i: 66,3 m²

3-roms | B303
Bra-i: 51,4 m²

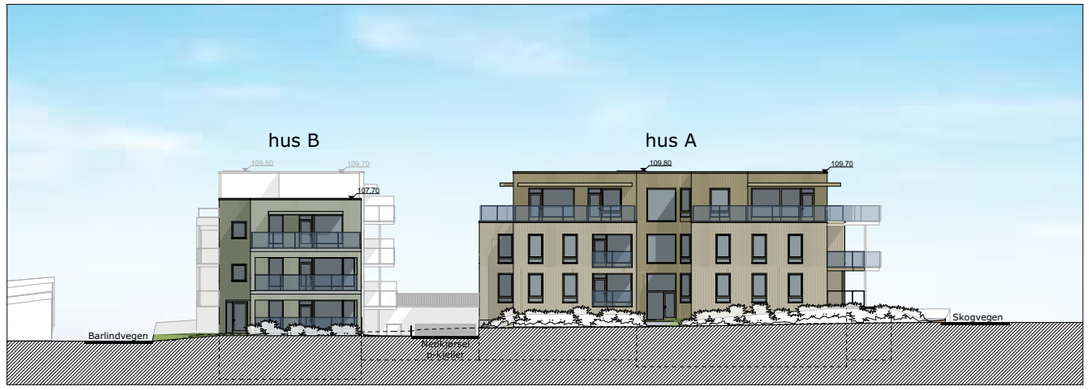
4-roms | B302
Bra-i: 103,3 m²



Fasader



Fasader nord

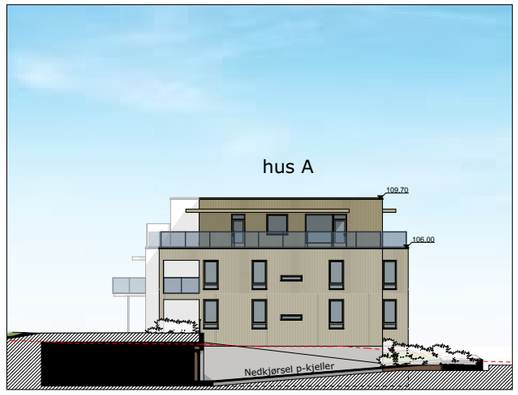


Fasader sør



Fasader vest og øst, hus A





Fasader vest og øst hus B





LEVERANSEBESKRIVELSE

LEILIGHETER

Kjøkken, bad og garderober
Det leveres innredning på kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Hvitmalt, slett front med grep.
Laminat benkeplate. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør; koketopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (kombiskap). Integrert avtrekk i skap eller iht. kjøkkentegning.
Badene planlegges levert plassbygd.
Flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger. Innredning med heldekkende vask og speil med lys.
Servantskap med speil, og vegghengt toalett på WC.
Opplegg for vaskemaskin på bad, bod eller i vaskerom. 1 stk. pr leilighet.
Garderober leveres ikke.

Himling
Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,5 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, men ikke mindre enn 2,2 meter. Enkelte innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

Gulv og listverk
Parkett eller flis iht. romskjema.
Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis hvor det er flis. Listverk rundt dører leveres hvitmalt med synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindussmyg.
Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegelsesfuge i gulv eller overgangslist

Vinduer
Ferdigbehandlet iht. arkitektplan. U-verdi som tilfredsstiller TEK 17.
Det leveres ikke solavskjerming. Anviste plasseringer på salgstegninger kan avvike noe pga. søyler i yttervegg. Det tas forbehold om endelig utforming i forbindelse med detaljprosjektering.

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

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

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

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

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

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

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

Oppvarming / kjøling
Oppvarming vil hovedsakelig skje ved bruk av gulvvarme, levert av felles luft til vann varmepumpe-anlegg, i henhold til alminnelige krav i entrè, stue og kjøkken, samt på bad og evt. wc og vaskerom. Valg av varmekilde, vannbåren eller elektrisk, i gulv på våtrom avklares ved detaljprosjektering. Oppvarming utover dette, samt evt. på soverom må besørges av kjøper.
Forbruk måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet.
Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

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

Sprinkling
Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

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

Varsling
Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

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

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

Romskjema, leiligheter

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

LEVERANSE-BESKRIVELSE

FELLESANLEGG

Konstruksjon
Betong i dekker, hovedsakelig utført som prefab. system/ hulldekke eller plasstøpt betong. Yttervegger i isolerte bindingsverkskonstruksjoner eller betong. Innvendig kledning av gips. Bærende innervegger leveres som betongvegger. Sparklet og malt. Øvrige vegger leveres som plassbygde gips-platevegger. Trappeløp utføres om prefabrikkerte betong- eller ståltrapper.

Fasader / tak
Utvendig kledning som vist på fasadetegninger, i all hovedsak vanlig D-fals, malt i oppgitt farge. Flate tak over boligblokker utføres som betongdekker eller lett-tak/tretak. Takene utføres som grønne tak.

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

Måling
Energi forbruk til felles luft-/vann varmepumpean-legg for Sameiet belastes seksjonseierne over felle-skostnadene.

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

Avfallsordning
Felles nedgravde avfallskonteinere med nedkast utendørs.

Utomhus
Leveres iht. utomhusplan.

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

Romskjema, fellesanlegg

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





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 fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles noen uker i forveien. 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.

KJØPSBETINGELSER

29.09.2025, rev. 18.08.2026

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

Oppdragsnr.: 49250053
KJØPSBETINGELSER for leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet Røsslyngvegen av 29.09.2025

Beskrivelse av Prosjektet:

Røsslyngvegen består av 26 selveierleiligheter. Parkeringskjeller er planlagt organisert som egen seksjon og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag, Røsslyngvegen 1 og 3, 7058 CHARLOTTENLUND.
Eiendommen har pr. i dag gnr. 21 Bnr. 60 og Bnr. 59 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli sammenføyd og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

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

Regulering:

Eiendommen omfattes av detaljregulering Røsslyngveien 1 og 3 av 8.12.2022, med planID r20180049.
Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2012 - 2024.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 25.07.2025.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser:

§ 7.1 Skolekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.2 Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

§ 7.3 Brundalsforbindelsen
Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Det er søkt og gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 7.3 i gjeldende reguleringsplan.

Selger tar forbehold om plassering av søppelanlegg. En endring av plassering kan medføre søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

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 så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.

no og www.rosslyngvegen.no
eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

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

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

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

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

så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/ utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.
Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.
Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at 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 sameier, pr. seksjon kr 19.750,-
- Startkapital kr 10.000,-

*Etableringsgebyr omfatter bl.a kostnader med tilknytning tv/internett, digitale lisenser, organisering av eiendommen, som bl.a fradeling, seksjonering og etablering av sameier, samt registrering i foretaksregisteret.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.
Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.
Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. 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 vil bli etablert parkeringskjeller med 16 parkeringsplasser og transportstykkelplasser/lastesykkelplasser, samt 2 utvendige p-plasser på fellesareal.
Parkeringsplasser og transportsykkelplasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon, og organisert som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass og transportsykkelplass får sikret rettigheten ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i; Røsslyngvegen Charlottenlund Parkeringskjeller Realsameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter ved disponering av sameieandeler. Seksjonseiere med rettighet til utvendig parkeringsplass på fellesareal, får denne retten sikret som midlertidig vedtektsfestet bruksrett.

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

Leiligheter med parkering fremgår av prisliste.

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

Det er anledning til å kjøpe p-plass og rettighet til transportsykkelplass.
Pris pr. p-plass er kr 500 000 for innvendig p-plass i p-kjeller og kr 250 000 for utvendig parkeringsplass.
Pris pr. lastesykkelplasser er kr 40 000,-
Konf. megler for tilgjengelighet.

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

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

parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgs program. Kostnaden dekkes av kjøper. Lader til el-bil kan ev. være tilgjengelig for et begrenset antall plasser.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller er inkludert i kjøpesummen/ tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.
Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger/utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

Bod:
Seksjoner som har rett til bod på kjellerplan, får rettigheten sikret ved vedtektsfestet eksklusiv bruksrett iht. vedlagte bruksrettsplan. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold. Endringer i bruks-rettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Selger tildeler boder ved overtakelse.

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

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

- Heis
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Puls Røsslyngvegen AS, org.nr: 992440961.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 70 % av boligene
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelåns-finansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 30.04.2027. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighe-tene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.
Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

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 20 - 24 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.
Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 25 etter sletting av selgers forbehold.

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

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestids-punkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig bruk-stillatelse, 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 overtagel-sesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med fer-digstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering//hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.
Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

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

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 over-takelsesprotokollen. 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:

1952/308254-1/107 24.12.1952 SKJØNN
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.

1952/306363-1/107 21.10.1952 ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.

1961/303500-1/107 21.06.1961 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/ PÅSTÅENDE BYGNINGER/TILBEHØR ER UNNTATT.

1961/303500-2/107 21.06.1961 ERKLÆRING/AVTALE
6 mål tomt med selgers hus unntatt fra salget.
1980/9019-1/107 05.06.1980 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 59

1982/16230-2/107 12.10.1982 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 59
Bygning/tilbygg 2 m.fra grensen.
Bestemmelse om 8 meter mellom hus på d.e.og bnr.59.

1983/3246-1/107 21.02.1983 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 21 BNR: 59
Avstand fra grense 1,7 meter.

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

Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld

til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen. Se for øvrig vedlagte tinglyste dokument.

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 evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

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

der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

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

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

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

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:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. 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.

Tilleggsfrist:

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

Avbestilling:

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

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

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr.

100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

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

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

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

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, 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 finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

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

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 mottas ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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

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

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

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

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

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

Personvern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget

av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr 0,8% av total salgssum pr. enhet, oppgjørshonorar kr 4.790,- pr. enhet og tilretteleggінghonorar kr 3.000 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.

VEDLEGG

RØSSLYNGVEGEN CHARLOTTENLUND SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	TOTALT	Boligseksjoner	1) Næringsseksjon parkering
Startkapital	**260.000**	260.000	
Driftskostnader	**603.266**	526.706	76.560
Abonnement fibertilang internett	**55.848**	55.848	
Oppvarming boliger og enegiservice	**298.440**	298.440	
Sum inntekter	**1.217.554**	**1.140.994**	**76.560**

KOSTNADER		TOTALT	Boligseksjoner	Næringsseksjon Parkering	Fordeling mellom bolig og næring
Administrasjon		**107.230**			
	Administrasjon, møter, bankomkostninger og eksterne tjenester *5.000*		5.000		1
	Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift *34.230*		34.230		1
	Forretningsførerhonorar *45.500*		45.500		1
	Regnskapsførsel parkeringsseksjon *12.500*			12.500	2
	Revisjonshonorar *10.000*		10.000		1
Abonnement fibertilang internett		**55.848**	55.848		1
Forsikring		**70.200**	60.023	10.177	3
Energikostnader		**318.440**			
	Energikostnader fellesarealer *20.000*		17.101	2.899	3
	Oppvarming boliger *251.640*		251.640		1
	Energiservice/avregningsregnskap *46.800*		46.800		1
Driftstjenester		**185.000**			
	Renhold innvendige fellesarealer *(heis og trapperom,oppganger, gangareal boder, sykkelrom)* *75.000*		75.000		1
	Matteleie -		-		1
	Renhold parkeringsareal *30.000*			30.000	2
	Skjøtsel utvendige fellesareal *50.000*		50.000		1
	Snørydding/strøing *30.000*		30.000		1
Tekniske anlegg		**150.000**			
	Service og drift kjøreport *20.000*		10.000	10.000	4
	Serviceavtale heis inkl. NHK *50.000*		50.000		1
	Serviceavtale dørautomatikk *25.000*		25.000		1
	Serviceavtale ventilasjon -		-		3
	Serviceavtale varmeanlegg og sprinkler *30.000*		30.000		1
	Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys *25.000*		25.000		3
Vedlikehold		**70.000**			
	Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold *20.000*		17.101	2.899	3
	Avsetning fremtidig vedlikehold *50.000*		42.752	7.248	3
Sum kostnader		**956.718**	**880.994**	**75.724**	
RESULTAT		**260.836**	260.000	836	

FORUTSETINGER

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

1) Parkeringsplasser og transportsykkelplasser i parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon. Det etableres et tingsrettslig sameie i næringsseksjonen som ivaretar sameiernes rettigheter og plikter. **Røsslyngvegen Charlottenlund Parkeringskjeller Realsameie** driftes av **Røsslyngvegen Charlottenlund Sameie**.
Kostnad pr. p-plass og transportsykkelplass tilfaller de seksjoner som har sameieandel i realsameiet.
Estimert kostnad for sameieandel til parkeringsplass utgjør kr. 330,- pr. mnd/plass. Estimert kostnad for sameieandel til transportsykkelplass utgjør kr. 110,- pr. mnd/plass.

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

Fordelingsnøkler mellom bolig og næring:
1 Bolig
2 Næring
3 Eierbrøk
4 50% bolig 50% næring
Fordelte felleskostnader for boligseksjonene, fordeles iht eierbrøk , foruten internett og energiavregning som fordeles likt mellom seksjonene.

Utarbeidet 03.10.2025

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

RØSSLYNGVEGEN CHARLOTTENLUND SAMEIE

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	Abonnement fibertilgang internett	Oppvarming og energiservice	Felleskostnad Realsameie Parkeringskjeller (p-plass)	Felleskostnad Realsameie Parkeringskjeller (transportsykkel-plass)	Sum felleskostnader
							Oppdateres når fordeling av p-plasser og transportsykkelplasser er klar. Kun utkast		
1	A101	1	45	1.102	179	676			**1.957**
2	A102	1	86	2.105	179	1.156	330		**3.770**
3	A103	1	60	1.469	179	852			**2.500**
4	A104	1	39	955	179	606			**1.740**
5	A105	1	85	2.081	179	1.144	330		**3.734**
6	A106	1	76	1.860	179	1.039	330		**3.408**
7	A201	2	46	1.126	179	688			**1.993**
8	A202	2	86	2.105	179	1.156	330		**3.770**
9	A203	2	59	1.444	179	840			**2.463**
10	A204	2	39	955	179	606			**1.740**
11	A205	2	85	2.081	179	1.144	330		**3.734**
12	A206	2	76	1.860	179	1.039	330		**3.408**
13	A301	3	99	2.423	179	1.308	330		**4.240**
14	A302	3	70	1.714	179	969	330		**3.191**
15	A303	3	109	2.668	179	1.425	330		**4.602**
16	B102	1	87	2.130	179	1.168	330		**3.806**
17	B103	1	67	1.640	179	934			**2.753**
18	B104	1	40	979	179	618			**1.776**
19	B101	1	59	1.444	179	840			**2.463**
20	B202	2	87	2.130	179	1.168	330		**3.806**
21	B203	2	67	1.640	179	934			**2.753**
22	B204	2	40	979	179	618			**1.776**
23	B201	2	66	1.616	179	922			**2.717**
24	B302	3	103	2.521	179	1.355	330		**4.385**
25	B303	3	51	1.248	179	746			**2.174**
26	B301	3	66	1.616	179	922	330		**3.047**

Utarbeidet 03.10.2025

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

RØSSLYNGVEGEN CHARLOTTENLUND SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Røsslyngvegen Charlottenlund Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 27 eierseksjoner på eiendommen gnr. 21, bnr. 59 i Trondheim kommune.
26 av seksjonene er seksjonert til boligformål, mens 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

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. 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.

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

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

På sameiets utvendige fellesareal er det to parkeringsplasser. Eksklusiv bruksrett til disse fremkommer i **vedlagte bruksrettsplan.** Med bruksretten følger plikt til deltagelse i drift og vedlikehold.
Endring av tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Styret har ansvar for at bruksrettsplanen er oppdatert til enhver tid.

Parkeringsplasser og transportsykkelplasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon, og organisert som et realsameie.
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass og transportsykkelplass får sikret rettigheten ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i; **Røsslyngvegen Charlottenlund Parkeringskjeller Realsameie**.
Sameiet har egne vedtekter som regulerer rettigheter og plikter ved disponering av sameieandeler.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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 styret.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil tre 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 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 med driften av næringsseksjonen skal føres i et eget avdeligsregnskap. Kostnader til slikt regnskap skal i sin helhet dekkes av næringsseksjonen.
Videre dekker næringsseksjonen i sin helhet kostnader til garasjeport og renhold av parkeringsdekke. Øvrige kostnader er fordelt iht. eierbrøk.

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

Kostnader til oppvarming i bruksenhetene inngår i felleskostnadene.
Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som kan avregnes iht. avtalt periode.
Dersom det installeres individuelle målere for hver bruksenhet, kan avregning skje etter målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

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

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

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av parkeringsplasser i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og organiseringen kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, 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

RØSSLYNGVEGEN CHARLOTTENLUND PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte __.__.____

Org.nummer _____

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Røsslyngvegen Charlottenlund Parkeringskjeller Realsameie.

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

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder parkeringsplasser, transportsykkelplasser og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en transportsykkelplass tilsvarer 1 andel.

Sameiets eiendom er:
Seksjon 27 i gnr 21 bnr 59 i Trondheim kommune.

Sameierne er**:**
Seksjonene x – xxx, i gnr 21 bnr 59 i Trondheim kommune
Puls Røsslyngvegen AS, org. nummer 992 440 961 på vegne av usolgte sameieandeler.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og transportsykkelplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte oppstillingsplasser. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

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

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

Bilvask i parkeringskjelleren er ikke tillatt.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til bruk av et bestemt areal iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til parkeringsplass eller transportsykkelplass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet eierseksjon, kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i eiendommen gnr 21 bnr 59, Røsslyngvegen Charlottenlund Sameie.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og transportsykkelplass kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere i eiendommen gnr 21 bnr 59, Røsslyngvegen Charlottenlund Sameie
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom.

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

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

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

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

6 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader.
Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Regnskapsførsel
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Energikostnader
- Renhold
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Andel av kostnader av tekniske installasjoner

Sameiet driftes av Røsslyngvegen Charlottenlund Sameie, gnr 21 bnr 59. Det sørges for at det føres et eget underregnskap som inneholde oversikt over inntekter og kostnader ved driften. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.
Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameierne tilknyttet eiendommen gnr 21 bnr 59 representeres i sameiermøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie.

<u>Stemmegivning på sameiermøtet</u>:
Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

8 SAMEIETS STYRE

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

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

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

Dersom et styremedlem fratrer vervet i styret i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

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

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

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

9 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i realsameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 ORDENSREGLER

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

12 OPPLØSNING.

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN AV SAMEIET

Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Puls Røsslyngvegen AS, org.nr. 992 440 961, eller utbyggers rettsetterfølger.

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

2. Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen som overtatt ved at den tas i bruk. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Parkeringsplasser og transportsykkelplasser tildeles av utbygger.

4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet og har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde arealer.
   Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde arealer, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

5. Punkt 13 kan slettes etter samtykke fra Puls Røsslyngvegen AS. Punktet kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører og krever ikke vedtak av sameiermøtet.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180049
Arkivsak:20/102

Røsslyngvegen 1 og 3, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.11.2022
Dato for godkjenning av bystyret: 08.12.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte område er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og under grunn, datert 22.03.2018, senest endret 17.10.2022 og merket Voll Arkitekter AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligformål med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til (feltnavn i parentes):
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (o_KV og f_KV)
- Fortau (o_FT1, o_FT2)
- Parkering (f_P1 og f_P2)

HENSYNSSONER
- Frisikt

BESTEMMELSEOMRÅDER (#)
- #1 Renovasjonsanlegg med kjørbart areal

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BOLIGBEBYGGELSE (B1)

3.1.1 Felt B1 skal benyttes til boligbebyggelse.

3.1.2 Eksisterende bebyggelse innenfor felt B1 skal rives.

3.1.3 Grad av utnyttelse skal ikke overstige 2245 m² BRA.
Bruksareal for bebyggelse skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
Arealer helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.1.4 Minimum utnyttelse er 18 boliger. Det tillates innpasset inntil 26 boliger i felt B1.

3.1.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

3.1.6 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Gesimshøyder skal ikke overstige de kotehøyder (c +) som er avmerket på plankartet. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner tillates + 0,7 meter over regulerte koter på tak og må trekkes inn minimum 1,0 m fra fasade mot Røsslyngvegen. Heishus over tak kan ha maksimal individuell størrelse 25 m² målt på ytterside vegg.

Mindre tekniske installasjoner på tak, som for eksempel lufterør og ventilasjonskåper, tillates på tak inntil 1,5 meter over regulerte høyder og skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims.

Tak over balkonger tillates kraget inntil 1,0 meter ut fra fasade.

3.1.7 Det tillates ikke svalganger ut mot offentlig veg.

3.1.8 Det skal i hovedsak brukes tre som fasadekledning og det skal legges særlig vekt på bruk av farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse i omgivelsene. Bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk.

Fasader på vestre bygg:
Mot Røsslyngvegen kan maksimal fasadelengde uten sprang i fasadelivet være 10,5 meter. På bygget skal det etableres inntrukne balkonger i flukt med fasadelivet i plan 1 og 2 mot Røsslyngvegen. Balkonger i plan 3 tillates å krage 30 cm utover fasaden.

Mot krysset Skogvegen - Røsslyngvegen skal balkonger i plan 1 og 2 være delvis inntrukket og maksimum krage 1,5 meter ut fra vestfasaden.

Ved bruk av utenpåliggende balkonger mot Skogvegen skal disse oppdeles ved bruk av korte veggstykker langs minimum en side.

Fasader på østre bygg:
For det østre bygget kan maksimal fasadelengde uten oppdeling være 14 meter.

3.1.9 Det skal etableres maksimum 50% ett- og to-roms, minimum 30% tre-roms og minimum 10% fire-roms leiligheter.

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

3.1.11 Dekke der uteoppholdsareal overlapper kjeller skal dimensjoneres for å kunne tåle minimum 60 cm overbygning med jord.

3.1.12 Mot veger skal terrenget tilpasses mot balkonger og yttervegger, slik at høye sokler unngås.

For leiligheter i første etasje, vendt mot felles uteoppholdsareal, skal det etableres en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal.

3.1.13 Det skal etableres minimum 1,1 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m² BRA boligareal eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplasser for bil skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede kan opparbeides slik at 2 parkeringsplasser deler felles utstigningsareal. Bredden på disse 2 plassene må da til sammen være minimum 7,2 m og dybden minimum 6 meter.

Minimum 75% av oppstillingsplasser for sykler skal plasseres i kjeller.
Minimum 5% av oppstillingsplasser for sykler skal dimensjoneres for lastesyker. Det skal etableres plass til sykler i forbindelse med inngangssoner på bakkeplan.

3.1.14 Renovasjon skal være felles for hele felt B1 på plankartet.
Det tillates at naboer til planområdet, herunder Barlindvegen 2 – 4, kan benytte renovasjonsanlegget forutsatt tilstrekkelig kapasitet.

3.1.15 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt

3.2 BOLIGBEBYGGELSE (B2)
Felt B2 skal nyttes til boligformål.

3.2.1 RENOVASJON (f_R)
Boligene skal ha nedgravde, bunntømte containere for restavfall og papp/papir.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KJØREVEG (o_KV)
Kjøreveg merket o_KV på plankartet skal være offentlig.

4.2 KJØREVEG (f_KV)

4.2.1. Kjøreveg merket f_KV på plankartet skal være felles for alle boliger i felt B1.

4.2.2. Kjøreveg f_KV skal gi kjøreadkomst til parkeringskjeller i felt f_P1, som angitt med avkjørsel på plankartet.

4.2.3. Kjøreveg f_KV skal kunne nyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

4.3 FORTAU (o_FT1 og o_FT2)

3.2.2 Fortau merket o_FT1 og o_FT2 på plankartet skal være offentlige.

4.4 PARKERING (f_P1 og f_P2)

4.4.1 Parkering f_P1 er vist på plankart under grunn og skal være felles for alle boliger innenfor felt B1. Innenfor feltet f_P1 tillates parkering for bil og sykkel, boder samt tekniske rom mv.

4.4.2 Parkering merket f_P2 på plankart på grunn skal være felles for alle boliger innenfor felt B1.

§ 5 BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 RENOVASJONSANLEGG MED KJØRBART AREAL (#1)

Innen bestemmelsesområde #1 på plankartet skal det etableres dekke og kantstein som er overkjørbart for renovasjonsbil innenfor bestemmelsesområdet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 STØY

- Boenheter mot gul støysone (55 dB L_{den} - 65 dB L_{den}) skal ha en stille side eller en dempet fasade (<55 dB L_{den} etter tiltak).
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

6.2 UTOMHUSPLAN

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgang mot tilgrensende terreng, beplantning (allergivennlige planter), trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, fast materiale på veger, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

6.3 VA-PLAN

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til igangsetting kan gis.

6.4 FORTAU

Utforming av fortau merket o_FT1 og o_FT_2 skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til igangsetting kan gis.

6.5 ANLEGGSFASE

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

6.6 GRUNNFORHOLD

Før det kan gis tillatelse til igangsetting etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for

håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.7 RENOVASJON

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til igangsetting gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 SKOLEKAPASITET

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.2 UTEOPPHOLDSAREAL

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

7.3 BRUNDALSFORBINDELSEN

Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/80561-4

Voll Arkitekter As

Olav Tryggvasons gate 51
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-25/80561 oppgis ved alle henvendelser	Vibeke Kristoffersen	25.07.2025

Røsslyngvegen 1 og 3, rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	21/60/0/0
Bygningsnummer:	--
Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter As
Tiltakshaver:	PULS RØSSLYNGVEGEN AS
Forhåndskonferanse:	12.08.2025

VEDTAK
Byggesakskontoret gir rammetillatelse. 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 godkjenner to nye avkjørsler mot offentlig veg, jf. Veglova § 40.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Ole Kristian Søreide

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

VELFORENINGEN GARTNERIET
PULS RØSSLYNGVEGEN AS
Reigstad Kristin
Skancke Tore
Svend Johnny Breiby

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 25.02.2025. Søknaden er supplert 21.03.2025, og komplettert 24.06.2025 med reviderte tegninger, situasjonsplan og utomhusplan, samt dokumentasjon tilknyttet blågrønn faktor, overvannshåndtering og VA.

Tegninger mottatt følgende datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden:
- situasjonsplan mottatt 24.06.2025
- utomhusplan mottatt 24.06.2025 (tilknyttet beregninga av blågrønn faktor)
- plan-, snitt- og fasadetegninger mottatt 24.06.2025
- trafikkplan mottatt 24.06.2025
- plan over parkering og boder mottatt 24.06.2025
- VA-plan mottatt 24.06.2025

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for et senere tilsyn.

Søknaden gjelder:
- Riving av eksisterende boliger på totalt 575 m^2
- Oppføring av to leilighetsbygg på totalt 2237 m^2 (BRA)
- To nye avkjørsler mot offentlig veg

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som innenfor byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20180049 - Røsslyngveien 1 og 3 , ikrafttredelsesdato 08.12.2022. Eiendommen er regulert til bolig.

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.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra 5 naboer.

Nabomerknad fra Ole Kristian Søreide, Skogvegen 6 (gnr/bnr 21/1088)
«Det vises til tidligere innspill på saken. Dette gjelder vedrørende mangefullt/feil grunnlag for å søke om dispensasjon fra rekkefølgekrav i forhold til Brundalsforbindelsen. Riving/bygging kan ikke starte før Brundalsforbindelsen er etablert. Ellers ingen kommentar».

Ansvarlig søkers tilsvar:
«Merknad gjelder dispensasjon sendt angående rekkefølgekrav for Brundalsforbindelsen, men dette varselet gjaldt ikke dispensasjon. Nabo hevder også at rivning/bygging ikke kan starte før Brundalsforbindelsen er sikret. Dette er ikke tilfelle, da rekkefølgekravet angående Brundalsforbindelsen først slår inn ved brukstillatelse for nybygg. Viser til bestemmelse 7.3 Brundalsforbindelsen».

Nabomerknad fra Svend-Johnny Breiby, Skogvegen 2 (gnr/bnr 21/982)
«*På situasjonsplanen ser det ut som avslutning av fortau er planlagt på skrå over vår eiendom. Dette tillater vi ikke, og viser til at arealet er regulert til boligformål; ikke fortau.*

Reguleringsbestemmelsenes §3.1.8 sier at bebyggelsen skal ha høy kvalitet på utforming og materialbruk. Tilsendte fasadetegninger er svært skjematiske, så det er umulig pr nå å vurdere kvaliteten. Ber om å få tilsendt mer detaljerte fasadetegninger og materialbeskrivelse når dette foreligger.

Vedr § 6.2 -Utomhusplan. Tilsendte situasjonsplan er også svært skjematisk foreløpig. Ber om å få tilsendt plan utformet iht § 6.2 når dette foreligger. Dette er svært viktig for oss da hele uteområdet grenser til vår tomt, og utforming av arealet er av stor betydning.

§ 6.5 Anleggsfase. Ber om at dokumentasjon som beskrevet i § 6.5 blir tilsendt når det foreligger. Spesielt er vi nysgjerrig på hvordan riggen er tenkt når praktisk talt hele tomta skal graves ut til parkeringskjeller.

Forøvrig vil vi presisere at merknaden vedrørende søknad om dispensasjon fra § 7.3 Brundalsforbindelsen opprettholdes. Vi merker oss at Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune deler vår oppfatning her, og at Byggesakskontoret har anbefalt at dispensasjonssøknaden avslås».

Ansvarlig søkers tilsvar:
«Nabo mener det ser ut som om fortau er planlagt avsluttet på deres eiendom, vi ser at dette kan oppfattes slik på tegningen, men kan forsikre at fortauet kun vil bli anlagt som vist på gjeldende reguleringsplan.

Nabo har fått tilsendt tegninger og informasjon om tiltaket som beskrevet i SAK10 §5-2. Redegjørelse for reguleringsbestemmelse §§3.1.8, 6.2 og 6.5 følger i følgebrev som sendes bygningsmyndigheten. Før utbyggingen starter vil tiltakshaver ved entreprenør varsle

det blir gitt igangsettingstillatelse».

Nabomerknad fra Tore Skancke, Barlindvegen 3 (gnr/bnr 21/1051)
Nabo viser til gjeldende rekkefølgebestemmelser, samt § 6 vilkår for gjennomføring, og påpeker at «*dette må innfris før arbeid kan igangsettes*».

Ansvarlig søkers tilsvar:
«Vi er usikre på hva naboen mener med sin merknad, men det er vår intensjon å tilfredsstille rekkefølgekrav som stilles i reguleringsplanen».

Nabomerknad fra Velforeningen Gartneriet, gnr/bnr 21/423
«*Styret i Velforeningen Gartneriet protesterer på nabovarslet og ber om at igangsettingen utsettes. Ifølge detaljregulering for saken, Trondheim kommunes ref.nr. 20/102-130 (153108/22), er det tre rekkefølgekrav som skal være oppfylt. Dette gjelder skolekapasitet, uteoppholdsareal og Brundalsforbindelsen. Vi ser ikke at noen av disse kravene er dokumentert oppfylt.*

Vi er ikke kjent med at det foreligger noen konkret plan for utbygging av Brundalsforbindelsen, inklusive tidsangivelse for ferdigstillelse. Byggingen av Brundalsforbindelsen vil ta tid, og vi ser ingen grunn til at utbygger skal få starte byggingen før dette kan sees opp mot utbyggingen av Brundalsforbindelsen.

Videre er nabovarselet mangelfullt i forhold til de vilkår som er satt for gjennomføringen. Det foreligger ingen beskrivelse av støy, utenomhusplan, VA-plan, fortau, anleggsfase, grunnforhold og renovasjon.

Merk at Barlindvegen er privat vei og at utbygger ikke har tillatelse til å bruke denne gaten i forbindelse med byggeprosjektet».

Ansvarlig søkers tilsvar:
«Nabovarslet er ikke mangelfullt, og nabo har fått tilsendt tegninger og informasjon om tiltaket som beskrevet i SAK10 §5-2. Videre redegjørelse aktuell for søknaden er redegjort for i følgebrev til bygningsmyndigheten. Vi ser ikke at det er grunnlag for at kommunen skal vurdere at igangsetting for tiltaket skal utsettes på det nåværende tidspunkt».

Nabomerknad fra Kristin Reigstad, Skogvegen 1 (gnr/bnr 21/70).
«*Det planlagte bygg A vil gi oss økt innsyn og redusere fjordutsikt betraktelig*».

Ansvarlig søkers tilsvar:
«Det er ca. 40m mellom tiltaket og nabohuset sin gavelvegg hvor det er ett vindu i hver etasje, og i dag er det plassert en garasje på naboens tomt som hindrer all utsikt fra vindu i plan 1. På «vår» tomt er det i dag høye trær, noe som i dag hindrer utsikt fra naboens vindu i plan 2. Naboens innsyn og fjordutsikt vil ikke forverres av det nye tiltaket. Tiltaket er også plassert innenfor de regulerte høyder og byggegrenser».

Byggesakskontorets kommentar og vurdering

tilstrekkelig. Mye av dokumentasjonen som kreves i rekkefølgebestemmelsene er ikke relevant til søknad om rammetillatelse. Videre er det på det rene at tiltaket er innenfor regulerte byggegrenser og høyder. Tiltaket er for øvrig i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Panthaver, Trøndelag sparebank, ble varslet om søknaden 24.02.2025.

Byggeprosjektet
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av to nye leilighetsbygg i Røsslyngvegen 1 og 3. De nye leilighetsbyggene har en totalt BRA på 2237 m^2.

Tiltaket inkluderer etablering av 26 leiligheter. Da tiltaket først ble omsøkt inneholdt tiltaket etablering av 25 leiligheter. Ved komplettering 24.06.2025 var tiltaket revidert i form av økning til 26 boenheter, samt en reduksjon av parkeringskjelleren og antall parkeringsplasser.

Tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelser §§ 3.1.4 og 3.1.9 hva gjelder maksimalt antall leiligheter og leilighetsfordeling. Tiltaket forholder seg til regulert byggegrense og høyder. Tiltaket inkluderer to nye avkjørsler mot henholdsvis Røsslyngvegen og Skogvegen. Disse er i tråd med regulerte avkjørsler fra eiendommen.



Figur 1: venstre: flyfoto av eksisterende bebyggelse, ukjent dato. Midten: reguleringsplankart. Høyre: situasjonsplan av nytt tiltak.

Søker redegjør for bebyggelsens uttrykk:
«*Bygningene er prosjektert i tråd med reguleringsplanen. Ved å forme etter gjeldende byggegrenser og høydebestemmelser langs Røsslyngvegen har man oppnådd et formalt hovedpoeng i reguleringen, der de to bygningene langs Røsslyngvegen vil oppleves som 3 noenlunde likeverdige mindre bygninger i 2 etasjer med tilbaketrukne toppetasjer.*
Dette grepet innebærer at det samlede volumet løses opp i mindre deler, og man oppnår en mildere virkning på gaterommets perspektiv, gjennom et inntrykk av enkeltstående byvillaer i rekke, som passer med stedskarakteren».

Vi ønsker å påpeke problematikken tilknyttet svalgangene i 1. og 2. etasje i hus B mot Barlindvegen. Disse svalgangene fungerer som inngang for leilighetene lengst mot sør i hus B. Vi påpeker at dette er en noe uheldig utforming med tanke på innsyn, støy og passering mot soverom som har vindu ut mot denne svalgangen.

kvaliteter jf. pbl § 29-2.

Støy
Gjeldende reguleringsplan har følgende bestemmelse vedrørende støy:

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
6.1 STØY
- Boenheter mot gul støysone (55 dB L_{den} - 65 dB L_{den}) skal ha en stille side eller en dempet fasade (<55 dB L_{den} etter tiltak).
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

Det er utført en støyutredning som redegjør for det overnevnte. I hus A må det utføres tiltak i fasade for å gi tilfredsstillende lydforhold på privat uteoppholdsareal og innendørs støynivå.

Søker redegjør for at den videre detaljprosjekteringen vil ta hensyn til behov for støyskjerming beskrevet i rapporten.



Utsnitt volummodell – østover Røsslyngvegen



Utsnitt volummodell – vestover Røsslyngvegen

Figur 2: illustrasjoner fra søkers følgebrev

Overvann
Det er gjort prosjektering av overvannshåndteringen i tiltaket, og det er mottatt dokumentasjon på at overvannshåndteringen er i tråd med tre-trinnsstrategien i Trondheim kommunes VA-norm, jf. KPA § 12.1. Vi siterer fra oppsummeringen i VA-notat fra Sweco:

«*Trinn 1 infiltrasjon er godt ivaretatt med overkapasitet på mottagende arealer på ca. 7,3 m3.*

Trinn 2 fordrøyning er godt ivaretatt på fordrøyningsmagasin på 7,0 m3, men endelig løsning detaljeres sammen med trinn 1 i detaljprosjekteringen.

Trinn 3 flomveger er ivaretatt med avrenning rundt tomta på vest og østside. Avrenning videre nordvest er ivaretatt med dagens vannlinjer med utløp til sjø».

Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt».

Det er mottatt dokumentasjon på at minstekravet til blågrønn faktor er ivaretatt med en faktor på 0,79 ≈ 0,8. Det er mottatt en utomhusplan tilknyttet oppfyllelsen av blågrønn faktor (se figur 3). Detaljert utomhusplan vil følge relevant søknad om igangsettingstillatelse.



Figur 3: utomhusplan tilknyttet blågrønn faktor

Parkering
Tiltaket forholder seg til kommuneplanen, KPA § 14.1, hva gjelder parkering, da KPA § 14 oppfylles for planområdet i sin helhet. Det vises til KPA § 2.2.3 annet ledd. Tiltaket inkluderer totalt 18 p-plasser for bil og 65 sykkelplasser.

Dispensasjon
Det ble søkt om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 7.3 i gjeldende reguleringsplan i en egen søknad mottatt 05.09.2024 (BYGG-24/82567).

> 7.3 BRUNDALSFORBINDELSEN
> Brundalsforbindelsen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Det ble søkt om midlertidig dispensasjon til inntil Brundalsforbindelsen er ferdig opparbeidet. Det ble valgt å behandle denne politisk.

Søknaden om dispensasjon ble behandlet i Byutviklingsutvalgets møte 18.06.2025 (PS 0175/25). Byutviklingsutvalget godkjente søknaden og ga midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet i §

«*Byrådet vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede og godkjenner søknaden. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket er begrenset, midlertidig og har lav trafikkpåvirkning. Byrådet vurderer videre at fordelene er større enn ulempene, særlig sett i lys av behovet for boligbygging, byfortetting og forutsigbarhet i gjennomføring av regulerte prosjekter*».

Vurdering
Tiltaket er i tråd med plangrunnlaget i sin helhet. Videre vurderer vi at tiltaket har gode visuelle kvaliteter innenfor de rammene reguleringsplanen har gitt prosjektet. Vi er positive til fargebruken, og forutsetter at de gode kvalitetene tilknyttet materialer og farger blir ivaretatt i den videre detaljprosjekteringen.

Nye avkjørsler er i tråd med regulerte avkjørsler, og sikt og trafikksikkerhet synes å vær ivaretatt.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret rammetillatelse.

Vi godkjenner to nye avkjørsler mot offentlig veg, jf. Veglova § 40.

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

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.

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

- Detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500, jf. reguleringsbestemmelse § 6.2
- Plan for beskyttelse av omgivelsene, jf. reguleringsbestemmelse § 6.5
- Detaljert utomhusplan tilknyttet blågrønn faktor

Vi informerer om at følgende dokumentasjon må foreligge i tiltaket før igangsettingstillatelse kan gis:

- Teknisk godkjent vann- og avløpsplan, jf. reguleringsbestemmelse § 6.3
- Teknisk godkjent plan for utforming av fortau merket o_FT_1 og o_FT_2, jf. reguleringsbestemmelse § 6.4

reguleringsbestemmelse § 6.6
- Teknisk godkjent plan for avfallsløsning, jf. reguleringsbestemmelse § 6.7

Krav til dokumentasjon til søknad om ferdigattest
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:
- Sluttrapport med kvitteringer for deponi mv. som dokumenterer faktisk disponering av avfallet sendes. Sluttrapporten skal redegjøre for avfallet som er disponert på søknadstidspunktet. Vi viser til TEK17 §§ 9-6 og 9-7 annet ledd, samt TEK17 § 9-9.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-7-2 Boligbygg med mer enn 4 boenheter

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.

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

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
Dere 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.

Side 11

TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato
Byggesakskontoret | BYGG-25/80561 | 25.07.2025

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.

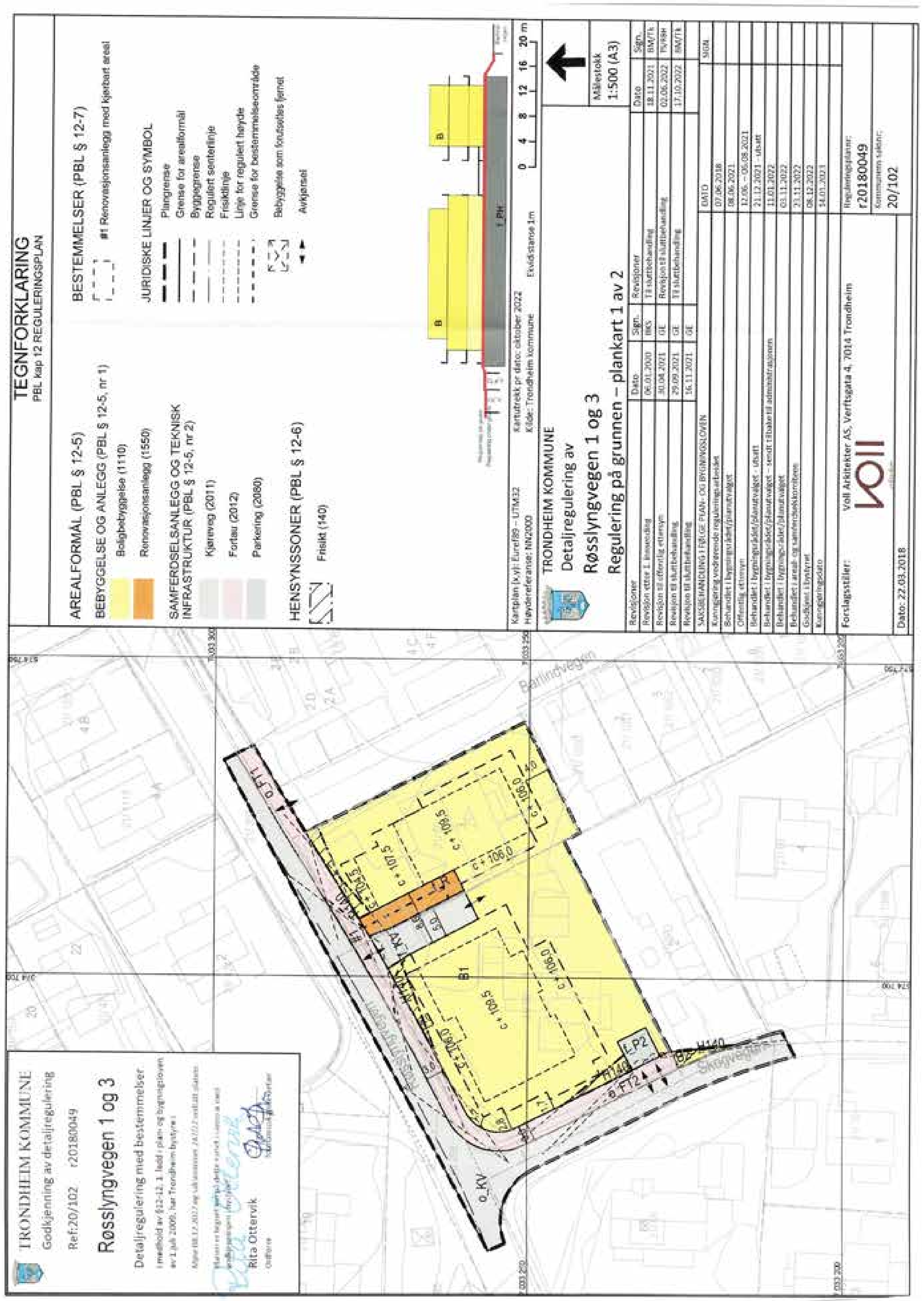
Klagen må undertegnes.

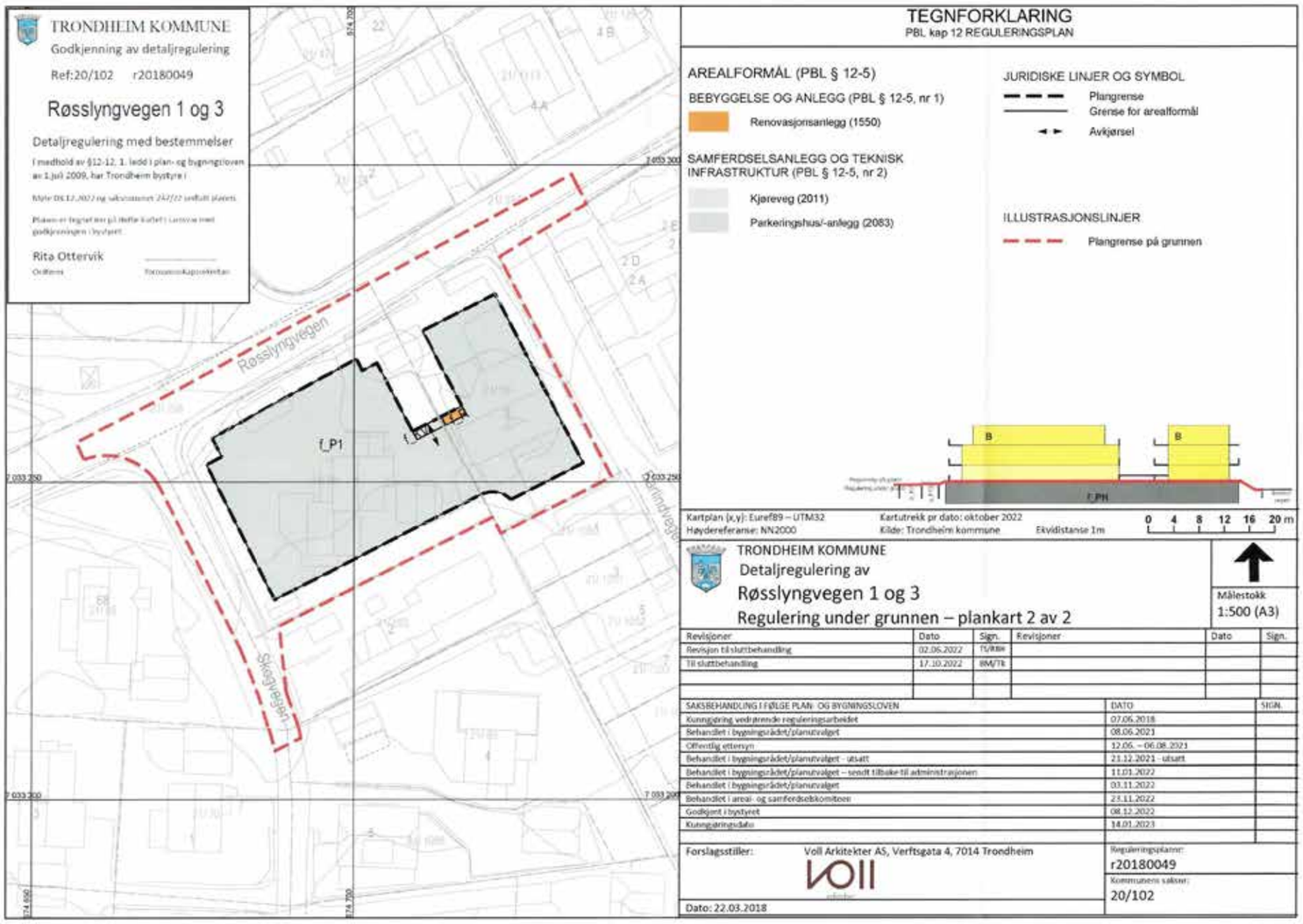
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

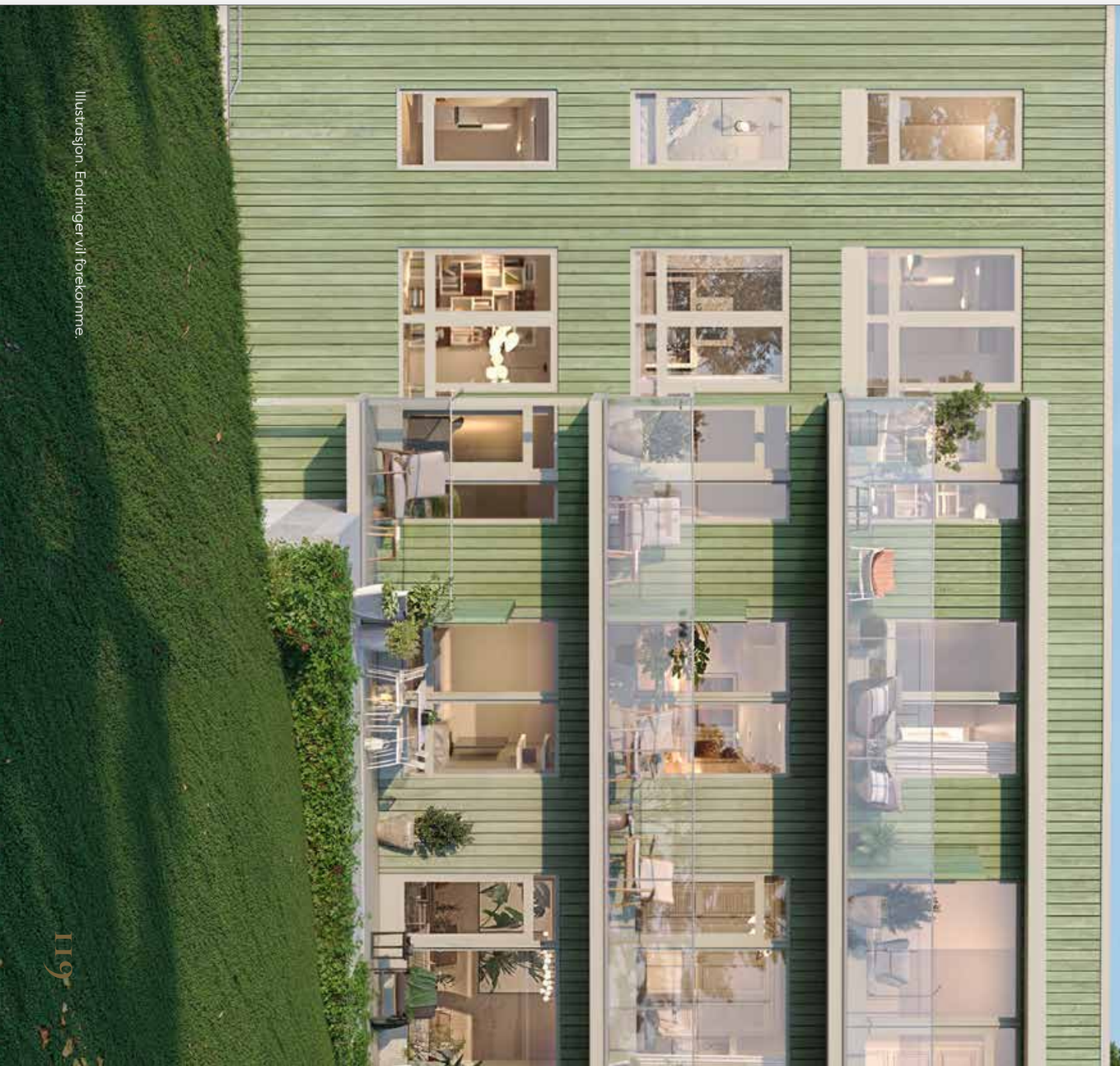
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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.







Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

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

Bindende bekreftelse på kjøp for Røsslyngvegen

Leil. nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank _____Kontaktperson_____

Tlf _____E-post_____

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

Kjøper(e):

Navn _____	Navn _____
Personnr. _____	Personnr. _____
Tlf. _____	Tlf. _____
E-post: _____	E-post: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Poststadr.: _____	Poststadr.: _____
Dato / sted: _____	Dato / sted: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

RØSSLYNGVEGEN
CHARLOTTENLUND

rosslyngvegen.no

EiendomsMegler 1

Ellen Nordskag Tangvik
ellen.nordskag@em1.no
957 31 844

Katrine B. Borren
katrine.borren@em1.no
916 65 104

Nermin Lizde
nermin.lizde@em1.no
959 63 077