

Reier Søbstds veg 16, 7078 SAUPSTAD

**2-roms toppleilighet under
bygging | 6. etg. m/heis | 5 års
nybygggaranti | IN-ordning | Salg av
kontraktsposisjon**



Bildet er av illustrasjon

komme

aktiv.



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 520 000,-
Total ink omk.: Kr 3 765 336,-
Felleskostn.: Kr 10 573,- per mnd.
Selger: Benjamin Selvarajah
Andresen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 46/46 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 540
Oppdragsnr.: 1710240131

Velkommen til Reier Søbstats veg 16!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Reier Søbstats veg 16 - en moderne 2-roms toppleilighet med høy standard og en smart, funksjonell planløsning. Leiligheten er en del av det nye boligprosjektet på Saupstad Torg. Her bor du sentralt med alt du trenger innen rekkevidde - perfekt for deg som ønsker en komfortabel og lettvinthverdag!

Verdt å merke seg:

- Leilighet i toppetasjen med gode lysforhold
- Egen bod i kjeller og mulighet for parkeringsplass
- Walk-in-closet i tilknytning til soverom
- Delikat, flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
- 5 års nybygggaranti



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	19
Illustrasjonsbilder	20
Signert kjøpekontrakt	28
Prosjektsalgsoppgave	42
Prosjektsalgsoppgave - Vedlegg	94
Budskjema	244

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje:

BRA-i: 46 m² - Stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod

TBA fordelt på etasje

6. etasje:

6 m² - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Endelig tomteareal er ikke avklart. Hver boligblokk vil bli fradelt som punkttomt. Borettslaget kan utvides til å gjelde flere blokker og eiendommer.

Beliggenhet

Saupstad sentrum er et av Trondheims lokale bydelssentre, utviklet fra midten av 1970-tallet. Nå står området foran en spennende fornyelse, med mål om å øke livskvaliteten for beboerne gjennom smart organisering av bygninger og funksjoner som skaper attraktive byrom.

Prosjektet innebærer etableringen av et nytt torg, fem moderne bygninger, et nærsenter, gatetun og en grønn takhage. Totalt vil det komme rundt 250 nye leiligheter, og nærsenteret i første etasje vil romme over 6000 m² med blant annet matbutikk, treningssenter, café og restaurant.

Det planlegges et nytt knutepunkt med gode løsninger for fotgjengere, syklistene og bilister. Hovedgaten får brede fortau og utadvendte butikkfasader, noe som inviterer til byliv og aktivitet. Funksjonelle gatemøbler og beplantning vil gi det offentlige rommet et løft, og bidra til et levende og inkluderende miljø gjennom hele dagen.

Solrike takhager og nye lekeplasser skal bli attraktive møteplasser for både barn og voksne. Målet er å legge til rette for et mangfoldig byliv og aktiviteter, slik at både nye og eksisterende beboere skal trives. På Saupstad skal det være enkelt å være ute, være aktiv, sosial og i bevegelse.

Byggemåte

Se salgsoppgave for leveransebeskrivelse og romskjema.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider. Selger (kjøper 1) har ikke gjort noen tilvalg.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det følger ikke med egen parkeringsplass til leiligheten.

Kjøpere har imidlertid mulighet til å få tinglyst rett til å leie parkeringsplass i parkeringskjelleren, dersom det er ledige plasser. Leieprisen fastsettes nærmere overtakelse, og leieretten forutsetter inngåelse av avtale til markedspris. Tildeling av plasser skjer etter "førstemann til mølla"-prinsippet.

Diverse

FELLESgjELD SPESIFISERT

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr 321 457 500. Dette gjelder for bygg D og E.

Planen til utbygger er at bygg A, B og C også skal innlemmes i borettslaget Saupstad Torg. Dersom det blir tilfellet så vil den totale fellesgjelden bli høyere. Endelig organisering er ikke avklart og utbygger velger fritt om det skal være ett felles borettslag eller flere. Fellesgjelden utgjør et annuitetslån over 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er pr. juli 2023 på 4,8% og dette er hensyntatt i prislisten. Det tas forbehold om endring i markedet og offentlige reguleringer som påvirker ånevilkårene.

IN-ORDNING/HUSLEIEGARANTI

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader. Vesentlige oppl. om borettslagets økonomi Stipulert regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/ utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. desember 2022, endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.

SKATTEFRADRA FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgifter på andel fellesgjeld er fradragsberettighet med 22% etter reglene pr. 2022. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

SKATT VED EVENTUELL OMDANNING

Borettslagets eiendom er ervervet ved fusjon av et eiendomsselskap. Dette medfører at eiendommen har en lavere skattemessig inngangsverdi enn dersom borettslaget hadde kjøpt eiendommen direkte. Dersom andelseierne beslutter å omdanne borettslaget til et eierseksjonssameie, vil salg for de beboerne som ikke har opparbeidet bo- og eiertiden, medføre en skattemessig konsekvens. Dette vil kun gjelde for det tilfellet at man ikke bebor seksjonen i de påfølgende 12 måneder etter tidspunktet for konvertering fra borettslag til eierseksjonssameie. Dersom borettslaget beslutter å omdanne borettslaget til et eierseksjonssameie, oppfordres beboerne til å undersøke om bo- og eiertiden er opparbeidet før et eventuelt videresalg, slik at man er sikker på at gevinsten ved salget vil være skattefritt.

SAMEIE FELLESAREAL

Utomhus fellesarealer kan bli etablert som sameie, hvor realandeler vil bli knyttet opp mot Borettslagets eiendom. Sameiet Fellesareal vil ha egne vedtekter og budsjett. Felleskostnader for sameiet Fellesareal vil da være inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Avtalen anses inngått når kjøper har levert megler bindende kjøpetilbud, selger har akseptert dette, og aksept er meddelt kjøper. Salgsoppgaven med vedlegg utgjør sammen med akseptbrev og tegninger de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle eiendommen.

DOKUMENTENES RANGORDNING /LOVVALG

1. Bindende kjøpetilbud
2. Salgsoppgave med vedlegg
3. Tegninger, brosjyremateriell Illustrert perspektiv er ikke å anse som en del av kontraktsgrunnlaget da disse kan avvike fra leveransen.

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova bruker benevnelsene entreprenøren og forbrukeren, noe som tilsvarer selger og kjøper i kontraktdokumentet. Bustadoppføringslova sikrer kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten jfr. bustadoppføringslova § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse dersom kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfelles vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 92. Selger kan likevel akseptere å selge etter bustadoppføringslova. Leveransebeskrivelsen beskriver den tekniske standard som inngår i leveransen. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er henvist til noe annet gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder med hensyn til krav, utførelse og materialbruk.
- Ellers gjelder den til enhver tid gjeldende byggeforskrift for prosjektet.

Bustadoppføringslova og avhendingsloven finner man på www.lovdata.no. Ta kontakt med ansvarlig megler om lovteksten ønskes oversendt.

SIKKERHETSSTILLELSE/GARANTIER

Kjøper skal stille finansieringsbevis godkjent av selger som sikkerhet for kjøpesum og omkostninger. I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldene i byggeperioden og frem til 5 år etter overtagelse av boligen. Garantien skal utgjøre 3 % av vederlaget frem til overtagelsen og 5 % av vederlaget etter overtagelsen. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 stilles av selger så snart bindende avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett

stilles før oppstart av byggearbeider. Dersom det ikke foreligger ferdigattest på overtakelsestidspunktet skal selger stille bankgaranti i form av selvskyldnergaranti som sikkerhet for gjenstående arbeid iht. midlertidig brukstillatelse.

ENDRINGER OG TILVALG

Kjøper har ikke lenger mulighet til å gjøre endringer da fristen for å gjøre endringer er passert. Det er ikke gjort noen tilvalg i leiligheten og den leveres som standard leveranse.

MANGLER OG TILBAKEHOLD

Evt. mangler ved overtakelsen skal anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan kreve tilbakehold av innbetalt beløp frem til hjemmel er overført kjøper. Tilbakeholdet skal stå i forhold til påberopt mangel. Dersom det holdes tilbake et uforholdsmessig beløp kan kjøper komme i betalingsmislighold overfor selger. Kjøper og selger kan også gjøre avtale om deponering av en del av kjøpesummen til en eller flere spesifikke mangler er bragt i orden.

OPPGJØR

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er overført kjøper. Utbetaling av oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Kjøpers innbetaling blir i så fall å betrakte som et forskudd.

TINGLYSING AV SKJØTE

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier når handelen er sluttet. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, skal det tas forbehold om dette i budskjema.

KJØPER ER UTENLANDSK STATSBOERGER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med fjernvarme.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 100 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 1 080 000

Andel fellesgjeld opprinnelig avtale

Kr 2 520 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 15 336

Omkostninger transportavtale

Kr 50 000

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 180 000

Total prisantydning

Kr 3 765 336

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter vil inngå i de stipulerte felleskostnadene for leiligheten.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Utomhus fellesarealer kan bli etablert som sameie, hvor realandeler vil bli knyttet opp mot Borettslagets eiendom. Sameiet Fellesareal vil ha egne vedtekter og budsjett. Felleskostnader for sameiet Fellesareal vil da være inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

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

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 573

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Når avdragsfri periode på 10 år er over vil avdragene gi en økning i felleskostnadene. I tillegg kommer det andel felleskostnader for evt. realsameie fellesareal og parkeringskjeller. Se vedlagt forslag til budsjett for mer info.

Felleskostnadene vil bli påvirket av rentenivået på fellesgjelden. Per i dag ligger det an til at felleskostnadene vil være høyere enn estimert beløp. Renten vil variere i tråd med styringsrenten til Norges Bank.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 520 000

Borettslaget

Borettslagsnavn

Saupstad Torg Hus D og E Borettslag

Organisasjonsnummer

934220900

Om borettslaget

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

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for borettslaget som kan ses i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 540 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2024/2154643-1/200 28.10.2024 21:00

Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune

ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-2/200 28.10.2024 21:00

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune

ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-3/200 28.10.2024 21:00

Bestemmelse om bebyggelse

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om gjensidig rett

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune

ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-4/200 28.10.2024 21:00

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 197 BNR: 983

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune

ORG.NR: 942 110 464

2024/2154643-5/200 28.10.2024 21:00

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 197 BNR: 983

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim kommune

ORG.NR: 942 110 464

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet og som er nødvendig for borettslagets drift. Eiendommen kan ha eldre heftelser/ rettigheter som er lagret i Statsarkivet i stedet for hos Kartverket. Slike heftelser må innhentes manuelt fra Statsarkivet, og kan være vanskelig å finne på grunn av blant annet manglende henvisninger, omfang, oppsett og oversiktighet. Dersom eiendommen har heftelser/ rettigheter i Statsarkivet har megler

forsøkt å innhente disse, men på grunn av ovennevnte kan det hende enkelte heftelser/rettigheter ikke er funnet og kontrollert. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse

Utbygger plikter å fremlegge midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overlevering av boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ifølge plan- og bygningsloven vil være ulovlig å ta boligen i bruk dersom slik midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest ikke foreligger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger til reguleringsplan Reier Søbstds veg med planid R20190029. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt. Det forutsettes at kjøper setter seg inn i reguleringsplan med bestemmelser.

Adgang til utleie

Bestemmelsene knyttet til utleie i borettslag er regulert i borettslagets kapittel 5, og en videreføring av dette framkommer av borettslagets vedtekter. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder dog ikke ved utleie til ektefelle eller familie i rett opp- og nedadstigende linje. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Jf. brl. §5-5 vil en med godkjenning fra styret kunne leie ut hele boligen i opptil 3 år dersom en selv har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene. Jf. brl. §5-6 vil en videre med styrets samtykke kunne leie ut boligen dersom en midlertidig må flytte på grunn av eksempelvis arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. I tilfellene der lovens §5-5 og §5-6 er gjeldende kan godkjenning kun nektes dersom det er saklig grunn for det. Styret kan jf. brl. §5-3 samtykke til utleie opp til 3 år, og utbygger vil så lenge de representerer styret holde en liberal utleiepraksis. Dette medfører at en i tiden utbygger utgjør styret vil kunne få tillatelse til utleie i 3 år. Når borettslagets styre går over til å bestå av andelseiere i borettslaget vil slik utleiemulighet ikke kunne garanteres, og det vil i disse tilfeller være opp til styret å behandle søknader om utleie.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er Saupstad Senter Utvikling AS, org.nr. 925 512 125.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 300 000.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 1 095 336.

I tillegg skal kjøper betale for transportgebyr til utbygger på kr 50 000.

Det påhviler kr 2 520 000 i fellesgjeld på enheten.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 1 445 336.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse

OVERTAKELSE

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 31.12.2023. Prosjektet er beregnet ferdigstilt 24-36 mnd etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulkt beregnes etter 36 mnd fra sletting av selgers forbehold. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt. Endelig overtakelse vil bli varslet med 2 ukers skriftlig varsel. Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven § 21-10 ikke er tillatt å bebo boligen før slik midlertidig brukstillatelse er på plass. Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelsesprotokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

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

Disse forbeholdene er avklart per 21.12.2023. Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

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

den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder. -Selger forbeholder seg retten til å innlemme flere eiendommer enn blokk E i Borettslaget. Hvis forbehold om igangsetting blir gjort gjeldende, har selger intet svar ovenfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kostnader - opprinnelig avtale:

1 080 000 (Kjøpesum)

2 520 000 (Andel av fellesgjeld)

15 336 (Omkostninger)

0 (Tilvalg)

3 615 336 (Totalpris opprinnelig avtale inkl. fellesgjeld)

Kostnader - kontraktsposisjon:

100 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

50 000 (Transportgebyr)

150 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

3 765 336

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 300 000, forskudd kr 0, transportgebyr kr 50 000, totalt kr 350 000, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien og transportgebyret vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien, transportgebyret og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrullet eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 1 095 336, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 1 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

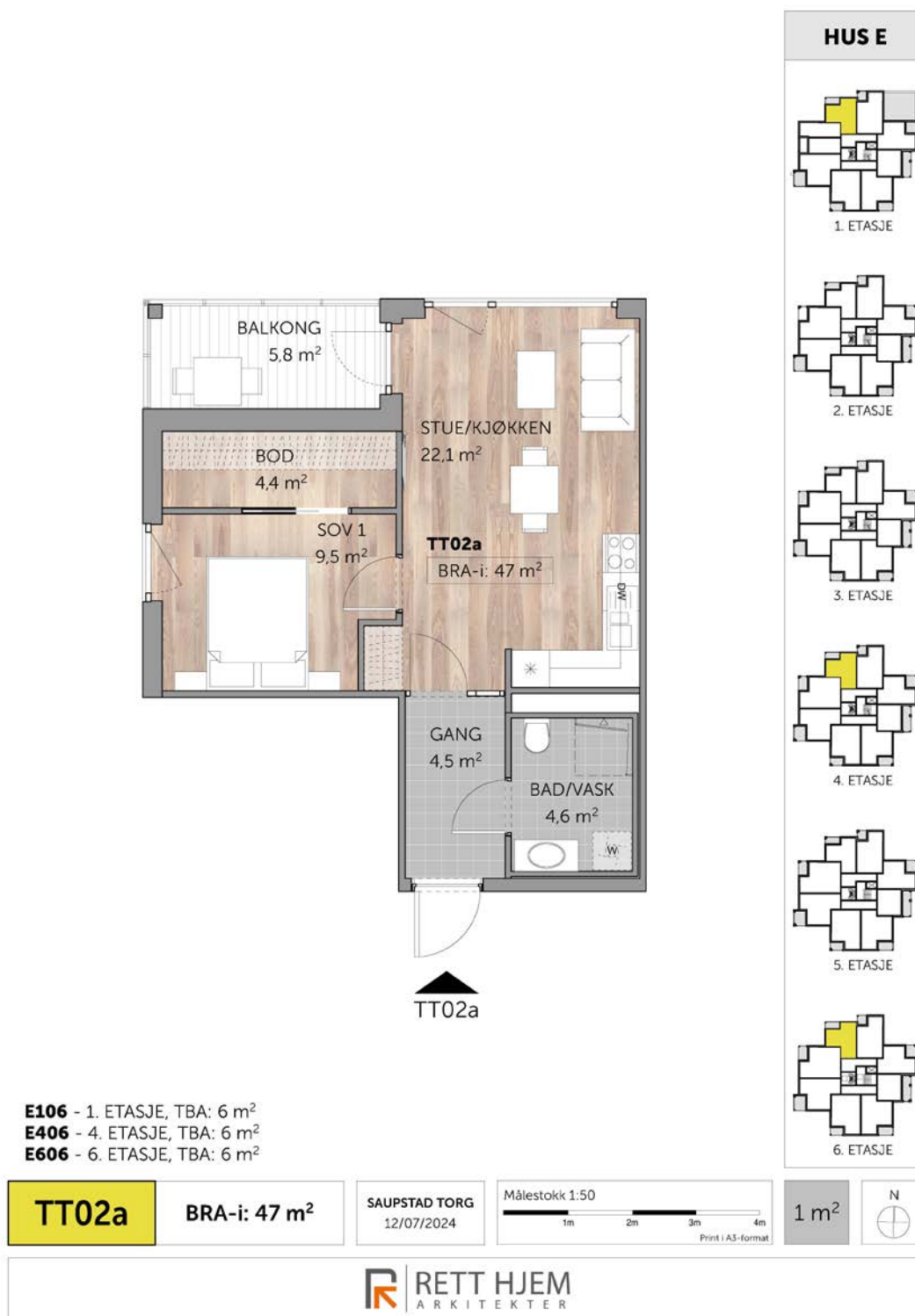
Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

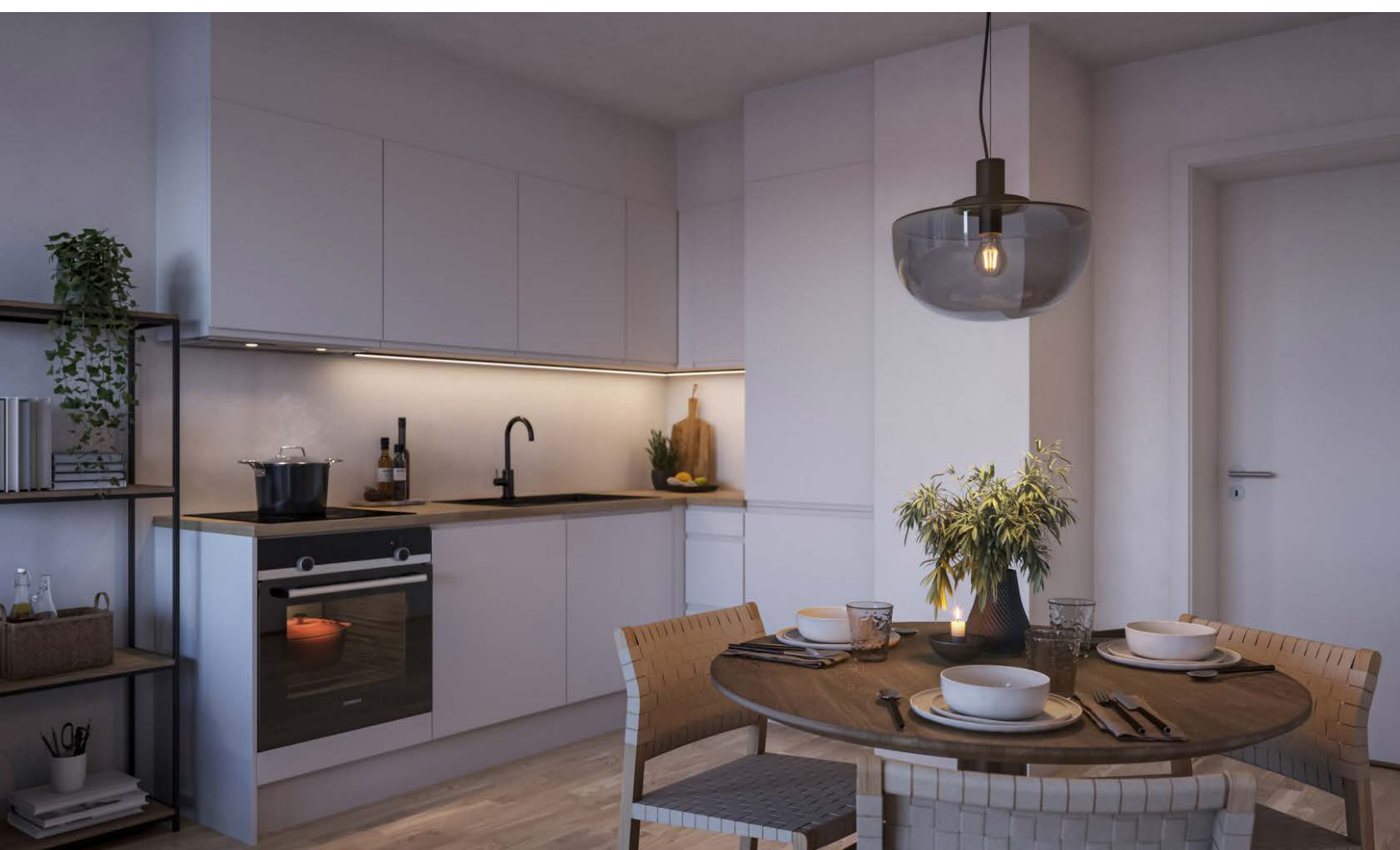
Salgsoppgavedato

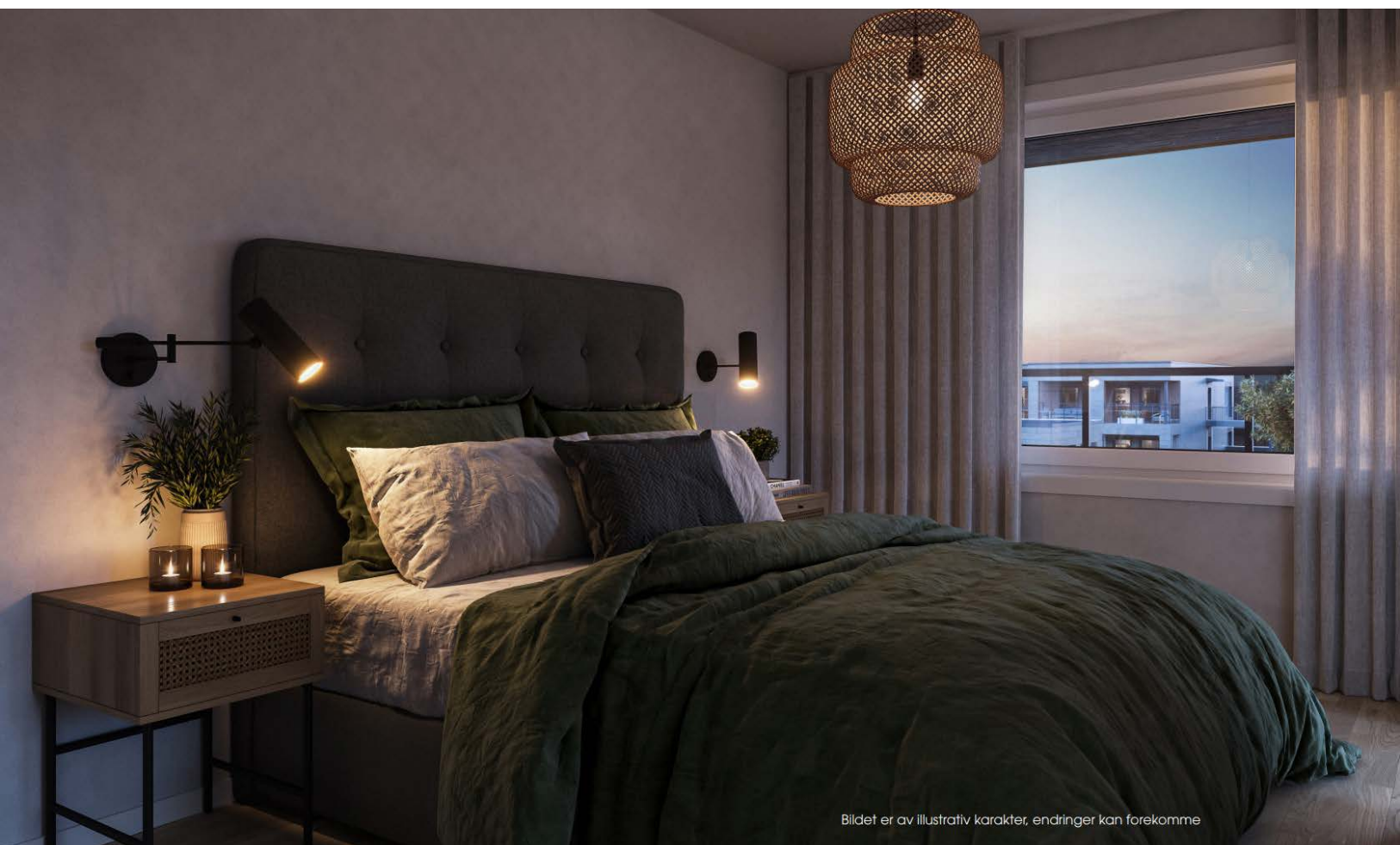
04.08.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Vedlegg

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett.
Kontrakten gjelder avtaler som i tillegg til bolig omfatter rett til grunn etter lovens § 1 b)

Oppdragsnr.: 1-22-0617
Omsetningsnr.: 1-23-0055

K O N T R A K T

om oppføring av bolig – betaling ved overtakelse

1. PARTENE

Saupstad Senter Utvikling AS

Orgnr: 925512125

(heretter kalt selger)

og

Benjamin Andresen
Tlf: 95 98 88 22
Mail: benny-907@hotmail.no

f.dato: 30.09.99

(heretter kalt kjøper)

er det inngått kontrakt på de vilkår som fremgår av dette dokumentet med bilag.

Selger har prosjektert 48 leiligheter i Bygg E og 63 leiligheter i Bygg D på gnr: 197, bnr: 540 i Trondheim. Kontrakten gjelder prosjektets leilighet nr.E606.
Andelsleiligheten vil bli en del av borettslaget på felles eiet tomt. Endelig andelsnummer og adresse vil bli tildelt ved stiftelsen av borettslaget.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig. Boligen skal oppføres slik det fremgår av denne kontrakten med vedlegg.

2. BORETTSINNSKUDD OG FELLESgjELD

Andelseieren skal ha rett og plikt til å tegne andel i Borettslaget Saupstad Torg.
Andelen skal lyde på kr. 5 000,- som andelseieren skal betale. Andelseieren vil ha

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

pliktig medlemskap i borettslaget og godtar således vedtekter og husordensregler for borettslaget som bindende for seg. Evt. overskytende sum av stiftelsesgebyr vil bli overført til borettslaget.

I tillegg til innskuddet overtar kjøper andel av borettslagets fellesgjeld som utgjør kr. 2 520 000,- for denne andelen.

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr. 317 198 000,-. Dette gjelder for Bygg D og E.

Leilighetene i borettslaget blir finansiert ved innskudd fra kjøperne (andelseierne) og låneopptak i laget. Låneopptaket blir fordelt forholdsmessig på leilighetene, jf. kjøpsbetingelsene. Betjening av renter og avdrag dekkes over felleskostnadene.

Ved aksept av bindende bekreftelse skal det stilles finansieringsbevis godkjent av selger. Eventuelle forbehold ved finansieringsbevis er selger uvedkommende og kjøpers ansvar. Kjøper bekrefter herved å ha innhentet og lest brosjyre, deklarasjonen og kjøpsbetingelser med vedlegg, og aksepterer dette som bindende for seg.

3. FELLESUTGIFTER

Eiendommens driftsutgifter fordeles mellom andelseierne jf. budsjett. Med i driftsutgifter regnes blant annet kommunale avgifter, renovasjons-avgifter, felles forsikring (ikke innbo), snøbrøyting/strøing, forretningsførsel, avsetning til vedlikehold, strøm og oppvarming av fellesareal. Disse driftsutgiftene vil kunne endre seg etter hva borettslaget selv bestemmer.

Renter og omkostninger for felleslån fordeles etter størrelsen på andel fellesgjeld som påhviler hver enkelt andel. Borettslaget har panterrett i hver leilighet for ubetalte fellesutgifter jf. borettslagslovens § 5-20.

Kjøper er innforstått med at borettslaget etter overtakelsen av eiendommen kan fatte vedtak som kan ha innvirkning på rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden. Fremtidig utvikling av felles bokostnad må derfor også sees i sammenheng med borettslagets egne vedtak med hensyn til regulering av felleskostnadene. Kjøper er innforstått med at disse forhold er selger uvedkommende og kan ikke holdes ansvarlig i denne sammenheng.

4. KJØPESUM – OMKOSTNINGER - BETALINGSBETINGELSER

4.1 Kjøpesum

Kjøpesummen er avtalt til:

kr. 1 080 000,- kroner en million etthundrede og åttitusen 00/100

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen og tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, avløp og lignende er inkludert.

4.2 Omkostninger

Kjøpers andel av omkostninger ved denne handel utgjør følgende:

Tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring	kr.	480,-
Tinglysingsgebyr per pantedokument	kr.	480,-
Pantattest	kr.	172,-
Stiftelsesgebyr borettslaget	kr.	2 000,-
Andelskapital	kr.	5 000,-
Andel dok.avgift/tgl.gebyr for borettslag	kr.	7 204,-
Totale omkostninger	kr.	15 336,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. En slik endring belastes/godskrives kjøper. Evt. overskytende sum stiftelsesgebyr vil bli overført til borettslaget.

4.3 Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger samt bekreftelse på overføringen skal være bekreftet innbetalt på meglers klientkonto nr. **4230 55 01500** med **KID 122061723146** i MelhusBanken senest 2 dager før overtakelsesdato. Pantedokument som skal tinglyses må være megler i hende senest 4 dager før overtakelsesdato. Kjøpers pantedokument skal sendes til følgende adresse:

Heimdal Eiendomsmegling AS
Postboks 5778, Torgarden, 7437 Trondheim
Tlf.: 73 87 15 00 Org.nr. 976 232 909

Bekreftelse på overføring sendes til innbetaling@hem.no

Finansieringsbevis sendes til saksbehandlingprosjekt@hem.no

Kjøper er ansvarlig for at avtalt kjøpesum med tillegg av evt. tilvalg og omkostninger er innbetalt til meglers klientkonto i rett tid, samt at tilhørende bekreftelse på innbetalingen og eventuelle pantedokument fra kjøpers bank er mottatt hos megler før overtakelsen.

Dersom ovennevnte ikke er på plass, vil kjøper ikke ha rett til å overta boligen til avtalt tid, og selger kan kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele kjøpesummen, jfr. forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

Ved forsinket betaling svarer kjøperen renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 og den satsen som er gjeldende for forsinkelsesperioden. Bestemmelsen kan av kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

Kjøper plikter før overtakelsen å fylle ut et opplysningsskjema som inneholder en innbetalingsplan for transaksjonen. Dersom oppgitt innbetalingsplan blir endret, plikter kjøper å gi Heimdal Eiendomsmegling skriftlig melding om dette før overtakelsen.

4.4 Justering av kjøpesummen

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om justeringer av vederlaget.

For justering av vederlaget som følge av kjøpers endringsordrer vises til kontraktens punkt 5.

5. SIKKERHETSSTILLELSE

5.1 Selger

I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen. Garanti etter § 12 i bustadoppføringslova skal stilles innen rimelig tid etter at bindende avtale er inngått mellom selger og kjøper. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett stilles før oppstart av byggearbeider.

For krav kjøper fremsetter før overtagelsen skal sikkerheten utgjøre 3% av vederlaget. For krav kjøper fremsetter senere, skal sikkerheten utgjøre 5% av vederlaget.

Dersom det ikke er reklamert innen fem år etter overtagelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, skal kjøper returnere garantien til garantist.

5.2. Kjøper

Kjøper skal stille finansieringsbevis godkjent av selger som sikkerhet for kjøpesum og omkostninger iht. kontraktens pkt. 5.1 og 5.2.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

6. HEFTELSE OG TINGLYSING

6.1 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Andelen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet og som er nødvendig for borettslagets drift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse et pantedokument med urådighet i eiendommen. Denne vil bli slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og selgers pengeheftelser er slettet.

Heftelser som hefter på eiendommen:

1991/22346-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

10.12.1991

Rett for Trondos til å disponere 155 parkeringsplasser med div.best.

Denne heftelsen vil bli forsøkt slettet.

6.2 Utstedelse og tinglysing av skjøte

Samtidig med undertegning av denne kontrakt skal selger utstede skjøte til kjøper. Megler sørger for tinglysing av skjøte så snart fullt oppgjør er innbetalt, boligen er overtatt, og evt. seksjonering/fradeling er tinglyst. Gjennom denne kontrakt samtykker selger og kjøper til at megler påfører riktig matrikelnummer på utstedt skjøte for tinglysing finner sted.

7. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper eller representant for kjøper skal ikke medvirke eller yte noen form av egeninnsats i byggeprosjektet.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider eller selv foreta slike uten at partene inngår skriftlig tilleggsavtale om det. I avtalen skal det bestemmes hvilket vederlag som skal betales for endringene eller tilleggsarbeidet

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget mer enn 15 %. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for krav på tilleggsvederlag.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved bestilling av tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig er tilbakekalt.

8. OVERTAKELSE

8.1 Overtakelsesforretning

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 31.12.2023. Prosjektet er beregnet ferdigstilt 24-36 mnd etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse, skal dette beregnes etter 36 måneder fra sletting av selgers forbehold. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt. Endelig overtakelse vil bli varslet med 2 ukers skriftlig varsel. Kun selger kan gi bindende uttalelser om fremdrift/ferdigstillelse i prosjektet.

Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelses-protokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslovens § 11 er oppfylt. Overtakelse kan skje tidligere enn beskrevet, og kjøper plikter å overta boligen så snart den er ferdigstilt.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Det skal ved overtakelsesforretningen føres protokoll. I protokollen skal følgende nedtegnes:

- Hvem som er til stede
- Forhold som påberopes som mangel
- Selgers standpunkt til det kjøper påberoper som mangel

- Eventuelt uferdig arbeid
- Eventuelle frister for retting av mangler og ferdigstilling av uferdig arbeid
- Om eiendommen overtas eller nektes overtatt
- Eventuelt beløp som kreves tilbakeholdt

Protokollen skal signeres av selger og kjøper.

Ved overtakelsen skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom det ikke foreligger ferdigattest på overtakelsestidspunktet har kjøper rett til å holde tilbake beløp tilsvarende gjenstående arbeider iht. midlertidig brukstillatelse. Alternativt kan selger stille selvskyldnergaranti som sikkerhet. Selvskyldnergarantien eller tilbakeholdt beløp frigis til selger når dette er godkjent av kjøper eller når ferdigattest foreligger.

Selger skal innkalle styret til en befaring av borettslagets utomhusarealer/fellesarealer. Den rettslige overtakelse av utomhusarealer/fellesarealer skjer samtidig med kjøperens overtakelse av boligen. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selgeren noteres.

Dersom ikke annet er avtalt, og forutsatt at fullt oppgjør er betalt, utleveres nøklene til eiendommen i forbindelse med overtakelsesforretningen. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før betaling, bærer selger selv risikoen for dette.

8.2 Risikoen for eiendommen

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han overtar boligen. Dersom kjøper ikke overtar til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han etter avtalen skulle overtatt boligen.

9. OPPGJØR TIL SELGER

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt fra kjøper samt at hjemmel til eiendommen er tinglyst over på kjøper.

Oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel til eiendommen er tinglyst under forutsetning av at selger stiller garanti for hele kjøpesummen iht. bustadoppføringslova § 47. Kjøpers innbetaling blir da å betrakte som et forskudd.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

10. ETTÅRSBEFARING

Både selger og kjøper kan kreve ettårsbefaring, jf. bustadoppføringslova § 16. Som for overtakelsesforretningen skal det føres protokoll fra befaringen.

11. FORSINKELSE PÅ SELGERS SIDE

Selgers ytelse er forsinket når overtakelse ikke skjer til avtalt tid justert for eventuell tilleggsfrist. Kjøpers rettigheter ved forsinkelse fremgår av bustadoppføringslovens kapittel III (bestemmelser om dagmulkt, skadebot og heving).

12. SELGERS YTELSER

12.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med vedlagte salgsoppgave og øvrige kontraktsdokumenter.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling og lignende ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Dette kan ikke forlanges utbedret, så lenge det ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Det påpekes spesielt at dette også gjelder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner.

12.2 Mangler

Foreligger det mangler ved selgers ytelse, kan kjøper gjøre gjeldende de kravene som følger av bustadoppføringslova §29. Dersom kjøper vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter bustadoppføringslova §30.

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

13. FORBEHOLD OG VILKÅR

Kjøper tar ingen forbehold.

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

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

Disse forbeholdene skal være avklart senest 31.12.2023. Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg. Hvis forbehold om igangsetting blir gjort gjeldende, har selger intet ansvar overfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av borettslag for å forestå driften av borettslaget det første driftsåret. Det vil være mulig for borettslaget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer
- Det tas forbehold om at salgsoppgave del 2 med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.
- Selger forbeholder seg retten til å innlemme flere eiendommer enn blokk E i Borettslaget

14. FORSIKRING

Eiendommen er forsikret av selger frem til eiendommen overtas. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. Kjøper forplikter seg til å tegne ny forsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

15. BESØK PÅ BYGGEPLASSEN

Besøk på byggeplass tillates ikke. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

16. VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

Såfremt kjøper skulle ønske å omsette kjøpekontrakten, aksepteres dette av selger under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper med tillegg av eventuelle endrings-/tilleggsavtaler. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr fra opprinnelig kjøper på kr. 25 000,- inkl. mva. ved slik omsetning av kjøpekontrakt til ny kjøper. Ved bruk av annet meglerforetak vil videresalgsgеbyret være kr. 50 000,- Eventuelle salgsomkostninger for videresalg av kjøpekontrakten til megler vil tilkomme.

17. TOLKNINGSREGLER

Som følge av bustadoppføringslovens § 3 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser. Forøvrig følger avtalens omfang av kontraktsdokumentene. Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i salgsoppgaven, gjelder salgsoppgaven.

18. DIVERSE

Selger og kjøper aksepterer at all kommunikasjon med megler, samt mellom partene kan gjøres elektronisk.

Kjøper er forelagt følgende opplysninger vedr. boligen:

- A Salgsoppgave med vedlegg fra tidspunkt for budaksept
- B Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring, utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund
- C Informasjon fra Boligprodusentenes forening vedr. skjeggkre

Disse dokumenter følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kontrakten er undertegnet i 3 - tre likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og et beror hos megler.

Sted, dato: _____

Selger:

Sted, dato: _____

Kjøper:

.....
Saupstad Senter Utvikling AS
v/ Christoffer Søbstad

.....
Benjamin Andresen

Addo Sign identifikasjonsnummer: b75111fc-d964-47cc-b3a3-a4551cb4ce3f

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Benjamin Selvarajah...

9578-5999-4-4238102
08.02.2023 18:45

Dokumenter i transaksjonen

kontrakt.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

**Denne dokumentpakken inneholder:**

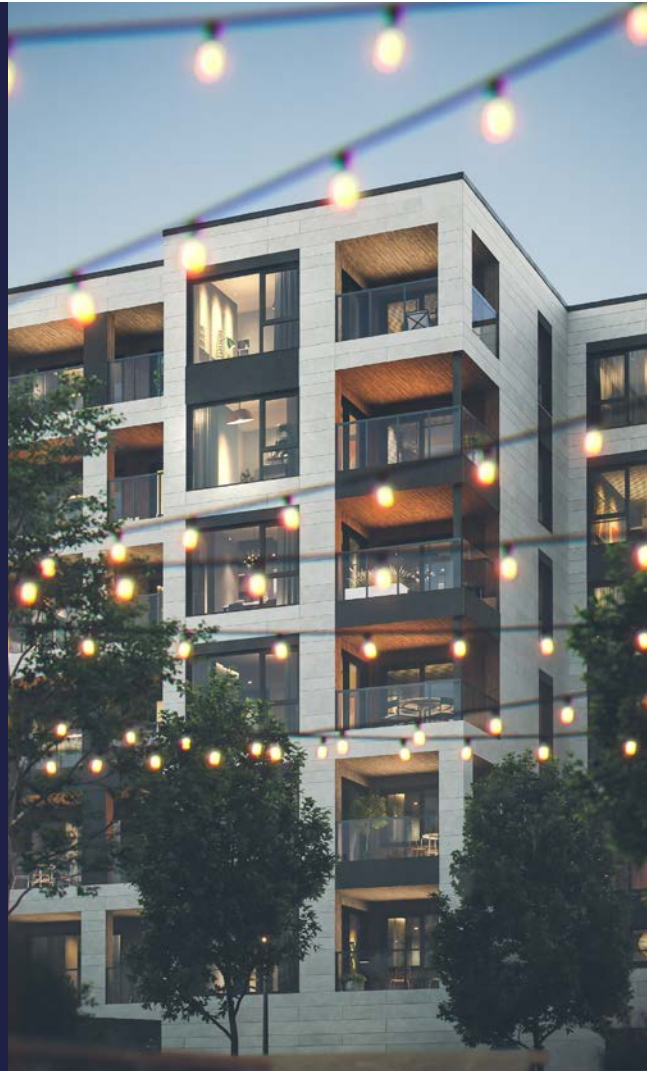
- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Søbstad, Christoffer Claussen	28.09.1985	BANKID	20.11.2023 09:35



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



H E M ^

R
RETT HJEM





Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme





Velkommen til Saupstad

252 nye boliger og mange gode servicetilbud i hjertet av Saupstad. Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet! Og med metrobussen rett utenfor inngangen blir dette et av byens sentrale knutepunkter.

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

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

Leilighetene på Saupstad Torg blir bygd på taket av det nye kjøpesenteret, som vil fungere som bydelssentrum for området. Som beboer her vil du nyte godt av fasilitetene i prosjektet. Det kommer en stor dagligvarebutikk, forskjellige restauranter, frisør, apotek, treningssenter, kafé m.m.

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



Innhold

En bydel for fremtiden	8
Sentralt knutepunkt	10
Nabolagsprofil	13
Historie	14
Utbygger	17
Ord fra arkitekten	18
Kjøkken	20
Bad	22
Leilighetstyper	25
Utenomhusplan	42
Eiendomsopplysninger	43



En bydel for fremtiden

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

Alt du trenger i umiddelbar nærhet

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



Treningssenter

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



Bakeri og spisesteder

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



Dagligvare og apotek

Med en stor dagligvarehandel lett tilgjengelig, er det enkelt å være spontan når du skal lage mat. Butikken vil ha både stort utvalg og en bugnende ferskvaredisk.

Beliggenhet

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

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





Sentralt knutepunkt

Bynært med Metrobussen

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

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

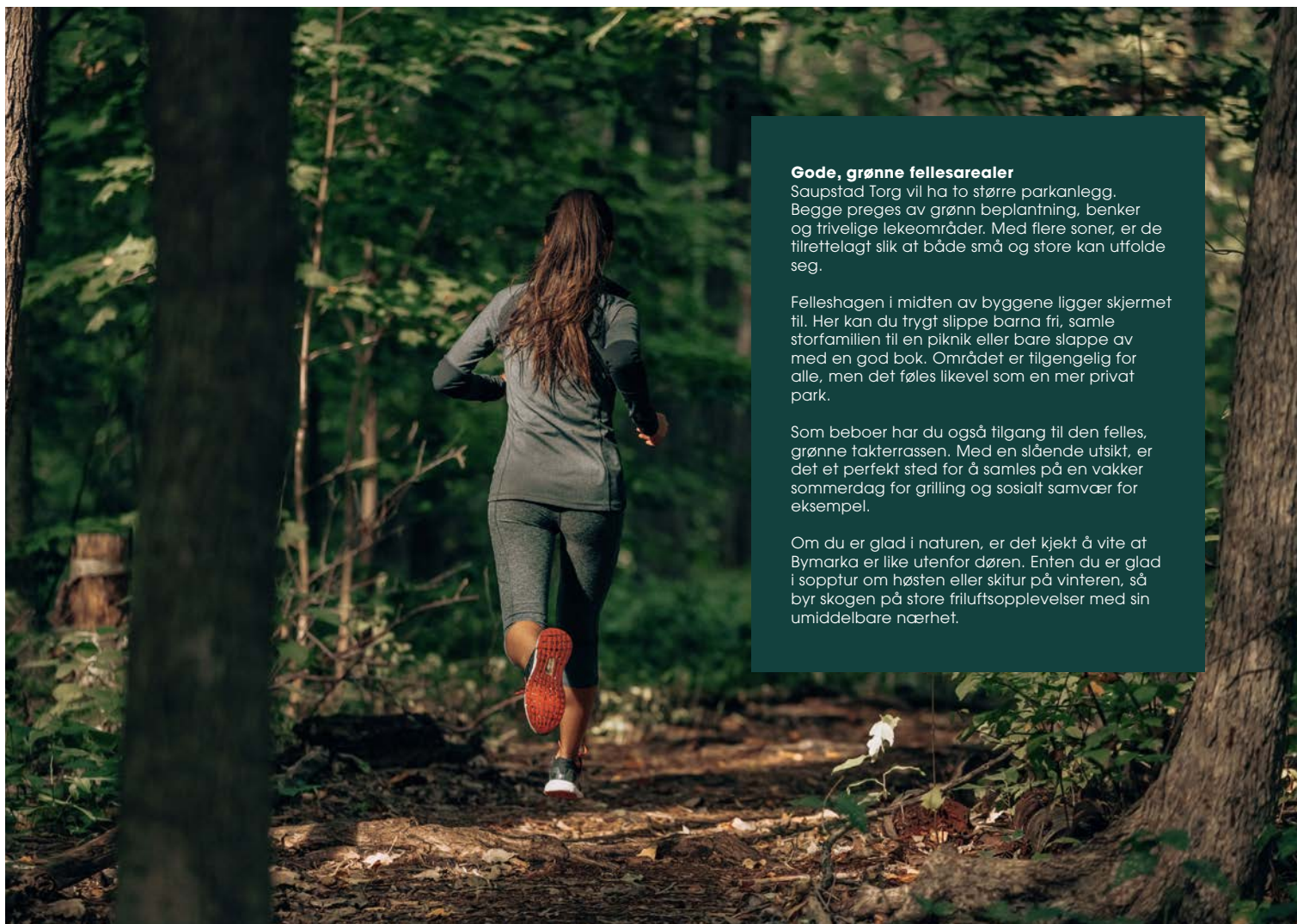
Som beboer på Saupstad torg har du også tilgang til borettslagets elsykkel-park, og kan bruke sykkelen for å komme deg rundt i nærområdet.



Buss – Saupstadsenteret – 0,2 km

Tog – Heimdal stasjon – 2,6 km

Knutepunkt – Tonstadkrysset / E6 – 2,6 km



Gode, grønne fellesarealer

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

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

Som beboer har du også tilgang til den felles, grønne takterrassen. Med en slående utsikt, er det et perfekt sted for å samles på en vakker sommerdag for grilling og sosialt samvær for eksempel.

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





Nabolagsprofil

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

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

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

Historie

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

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

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



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

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

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







Utbygger

Rett Hjem Bolig

Rett Hjem Bolig er først og fremst en utvikler av boligprosjekter i Midt-Norge, innslagsvis med en næringsdel i tilknytning til boligene. Vi har et internt arkitektkontor og vårt fokus på kvalitet og utforming av gode planløsninger gjør at vi stolt kan si at vi utvikler boliger folk har lyst til å bo i. Rett Hjem Bolig oppført over 200 leiligheter de siste tre årene og har som målsetting å bygge mellom 50 og 100 nye boliger i året fremover. Gjennom tilknyttede selskaper har vi også, justert for eierandel, 7000 kvm næringsareal, fullt utleid til statlige eller kommunale aktører.

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

Arkitekt

Rett Hjem Arkitekter

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

Nye Saupstad Torg

Saupstad sentrum er ett av de lokale bydelssentra i Trondheim som ble bygget ut fra midten av 1970-tallet. Målet med dette prosjektet er å øke livskvaliteten i området gjennom en organisering av volumene og funksjonene som skaper gode byrom. Nå skal det etableres et nytt torg sammen med fem bygninger, et nærsenter, gatetun og en grønn takhage. Til sammen er det ca 250 nye leiligheter og mer enn 6000 m² nærsenter i første etasje med blant annet matbutikk, treningssenter, café og restaurant.

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

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



Ord fra arkitekten

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

Jeg ser på det som arkitektens oppgave å fullt forstå sjelen til et sted her og nå, og se hvordan prosjektet kan løse utfordringer også i fremtidens perspektiv. God arkitektur skapes når man tar hensyn til detaljløsninger, gjennomtenkte materialvalg, tilpasning til den urbane kontekst og økonomien i prosjektet. En bygning kan kun overleve hvis man sikrer bruken av den gjennom tiden. Det er derfor det er viktig at valgene vi tar kommer fra ideen om å positivt bidra til livene til menneskene som vil bruke og bo i disse rommene. Arkitektur er et sosialt verktøy.

Valerio Ricci
Hovedarkitekt
Rett Hjem Arkitekter AS



HUS E

Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme



Kjøkken

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

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





Bad

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

Her får du et lekkert flislagt bad med hvit innredning og dusjvegger i glass. Toalettet er vegghengt og speilet har integrert lys. Og det beste – ingen har brukt badet før. En av fordelene med å kjøpe nytt.



Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme



Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme



Leilighetstyper

Bygg E på Saupstad Torg tilbyr et bredt utvalg av leilighetstyper, med leiligheter fra 35 til 68,5 kvm. Det er tre typer 2-romsleiligheter og seks typer 3-romsleiligheter.

Den vide mixen av leiligheter gjør at man skal kunne finne de kvalitetene man setter høyeste. På bakkeplan er det leiligheter med egen hageflekk og en med stor markterrasse. I 2-romskategorien tilbys det en effektiv løsning på 35 kvm, en på 37,5 kvm med stor balkong og en romslig 2-roms på 46 kvm. 3-romsene er fra 51 til 68,5 kvm. Bygget har seks etasjer, noe som gir muligheten for spektakulær utsikt for de som ønsker seg opp i etasjene.

2-roms leilighet

HUS E – TT09**

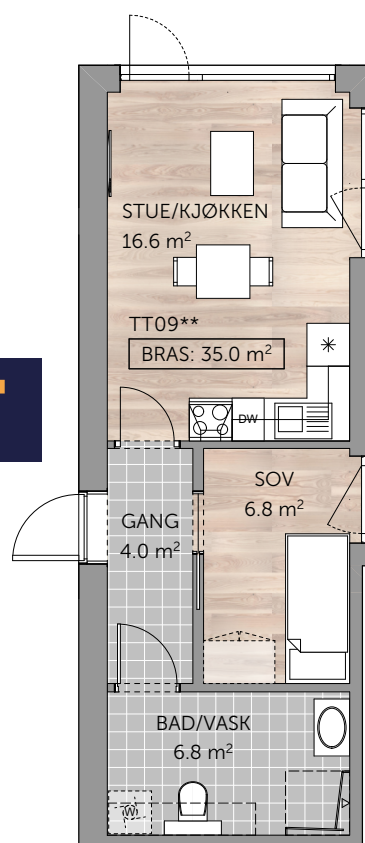
E105

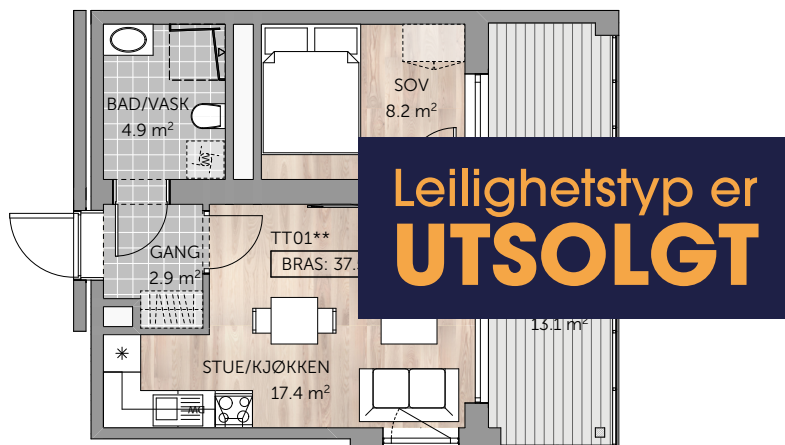
Soverom: 1
BRA: 35,0 kvm
P-rom: 35,0 kvm
Etasje: 1

Nord-Vest:



SOLGT





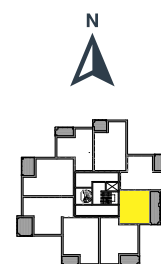
2-roms leilighet

HUS E – TT01

E101, E201, E301, E401, E501, E601

Soverom: 1
 BRA: 37,5 kvm
 P-rom: 37,5 kvm
 Etasje: 1,2,3,4,5,6

Sør-Øst:



2-roms leilighet

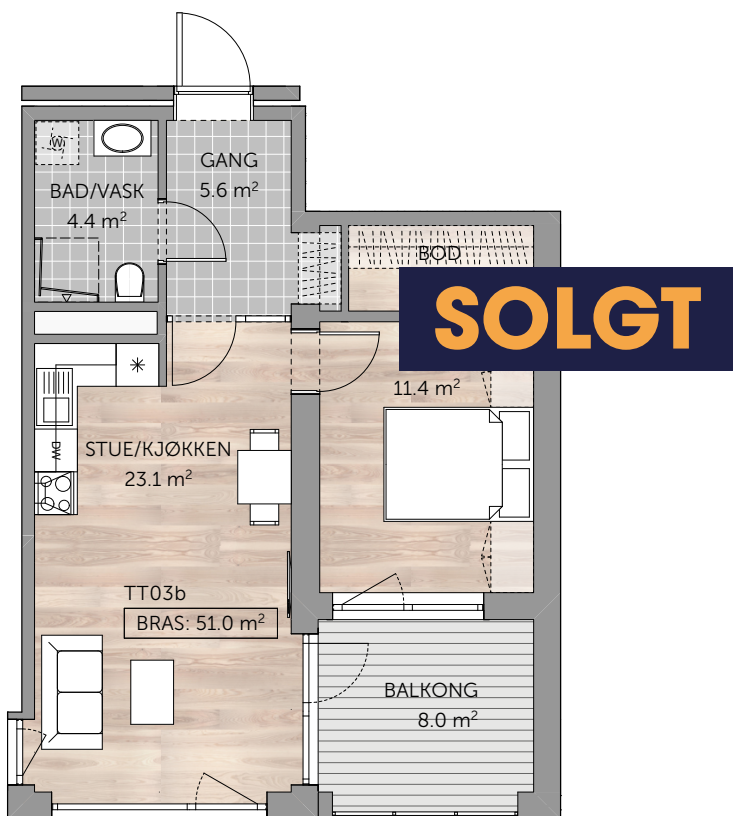
HUS E – TT02a**

E106, E206, E306, E406, E506, E606

Soverom: 1
BRA: 46,0 kvm
P-rom: 41,0 kvm
Etasje: 1,2,3,4,5,6

Nord-Vest:





2-roms leilighet

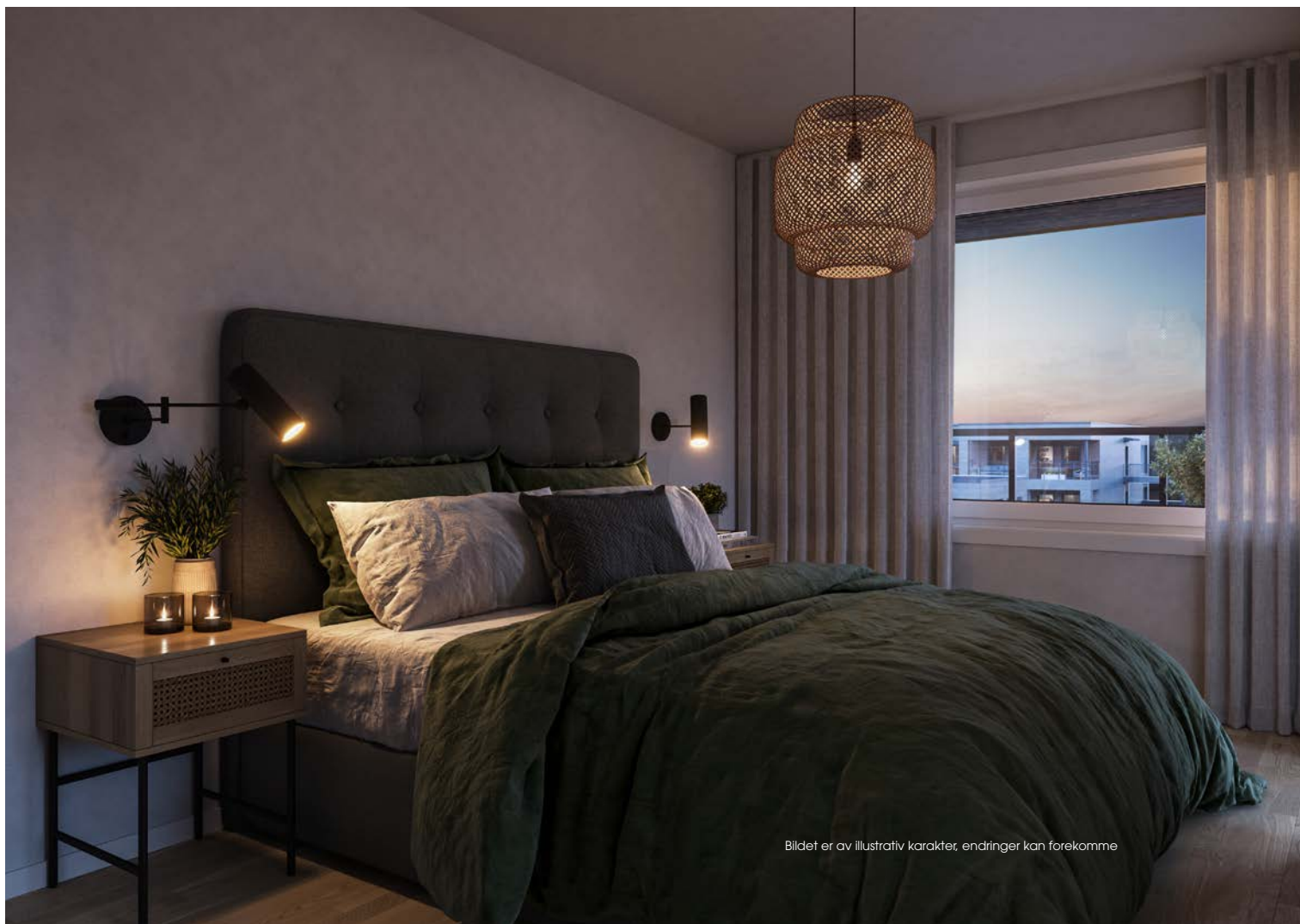
HUS E – TT03b

E108

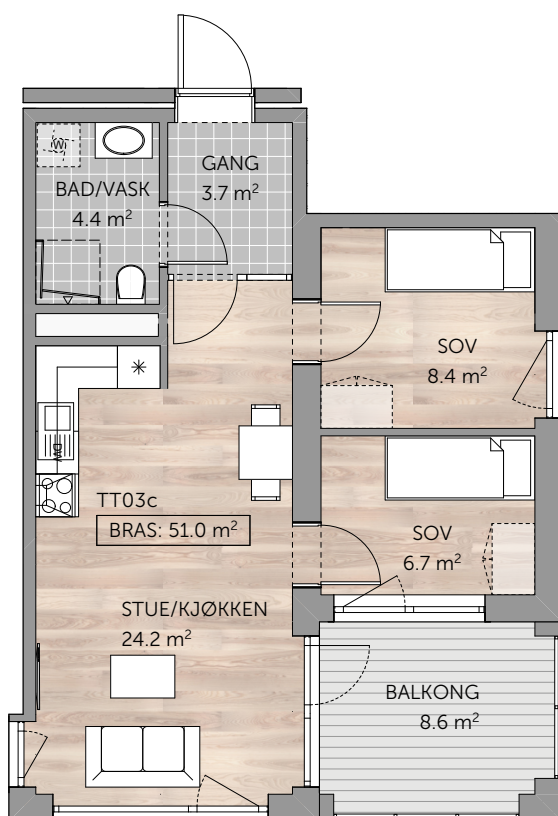
Soverom: 1
 BRA: 51,0 kvm
 P-rom: 47,5 kvm
 Etasje: 1

Sør-Øst:





Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme



3-roms leilighet

HUS E – TT03c

E208, E308, E408, E508, E608

Soverom:	2
BRA:	51,0 kvm
P-rom:	47,5 kvm
Etasje:	2,3,4,5,6

Sør-Øst:

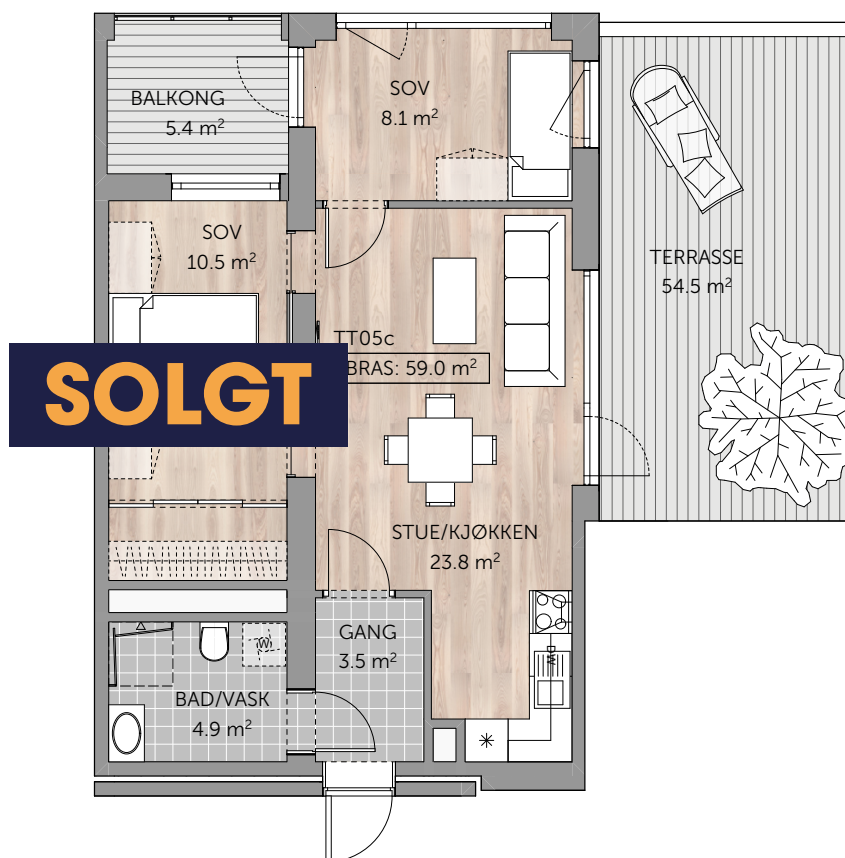


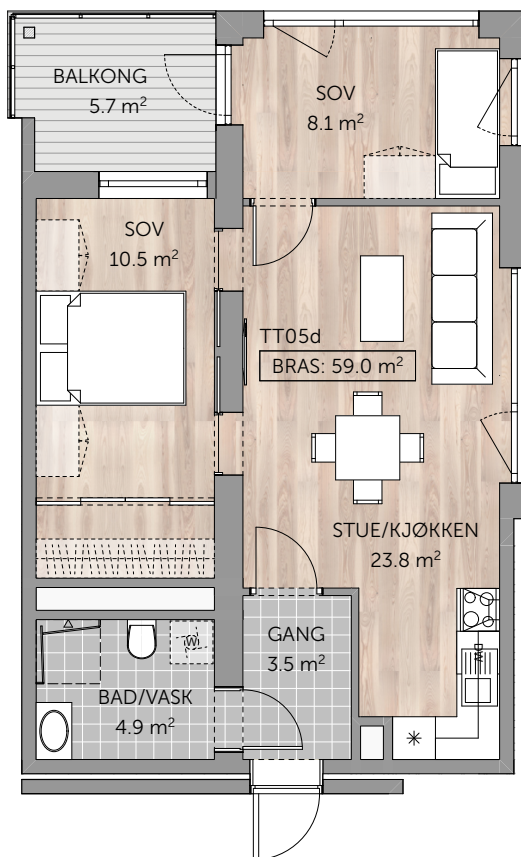
3-roms leilighet

HUS E - TT05c
E107

Soverom: 2
BRA: 59,0 kvm
P-rom: 55,5 kvm
Etasje: 1

Nord-Vest:





3-roms leilighet

HUS E – TT05c

E207, E307, E407, E507, E607

Soverom:	2
BRA:	59,0 kvm
P-rom:	55,5 kvm
Etasje:	2,3,4,5,6

Nord-Vest:

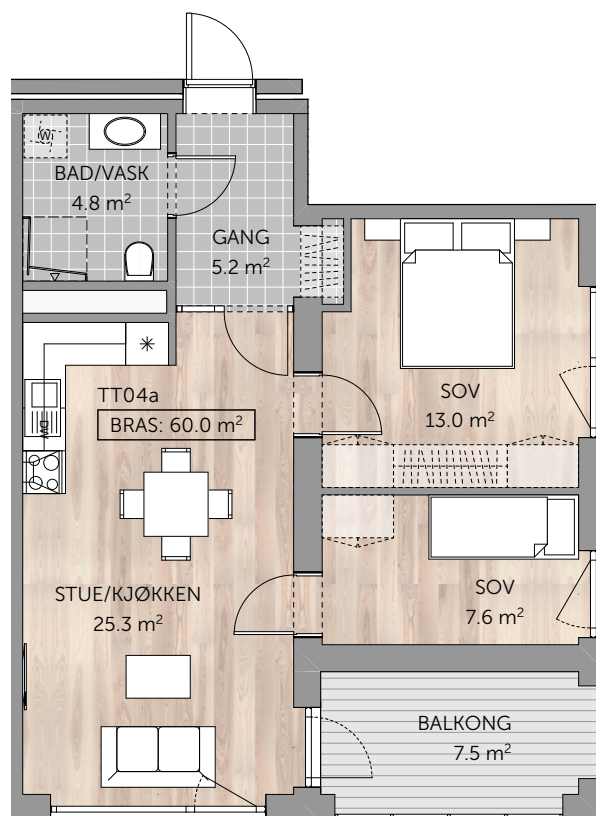


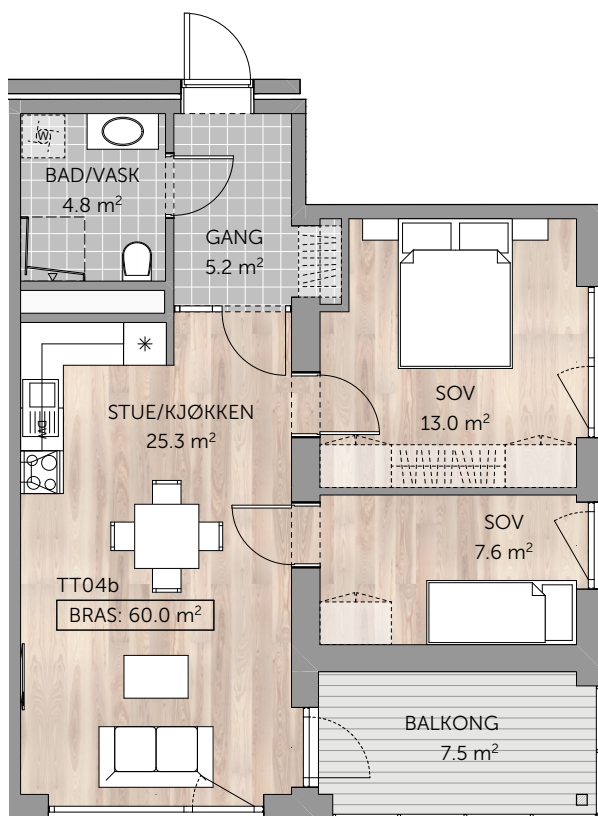
3-roms leilighet

HUS E – TT04a
E102, E402, E602

Soverom: 2
BRA: 60,0 kvm
P-rom: 60,0 kvm
Etasje: 1,4,6

Sør-Øst:





3-roms leilighet

HUS E – TT04b

E202, E302, E502

Soverom:	2
BRA:	60,0 kvm
P-rom:	60,0 kvm
Etasje:	2,3,5

Sør-Øst:



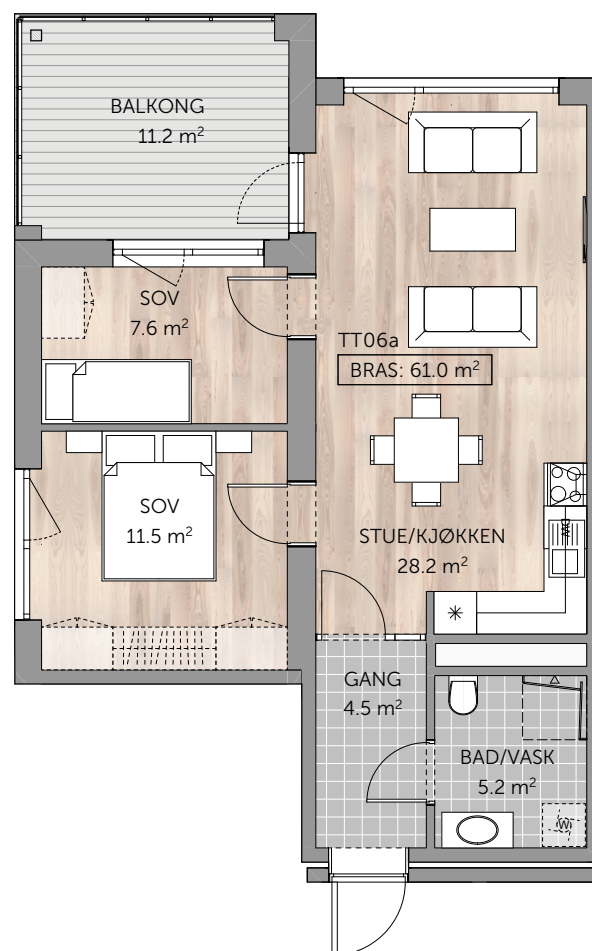
3-roms leilighet

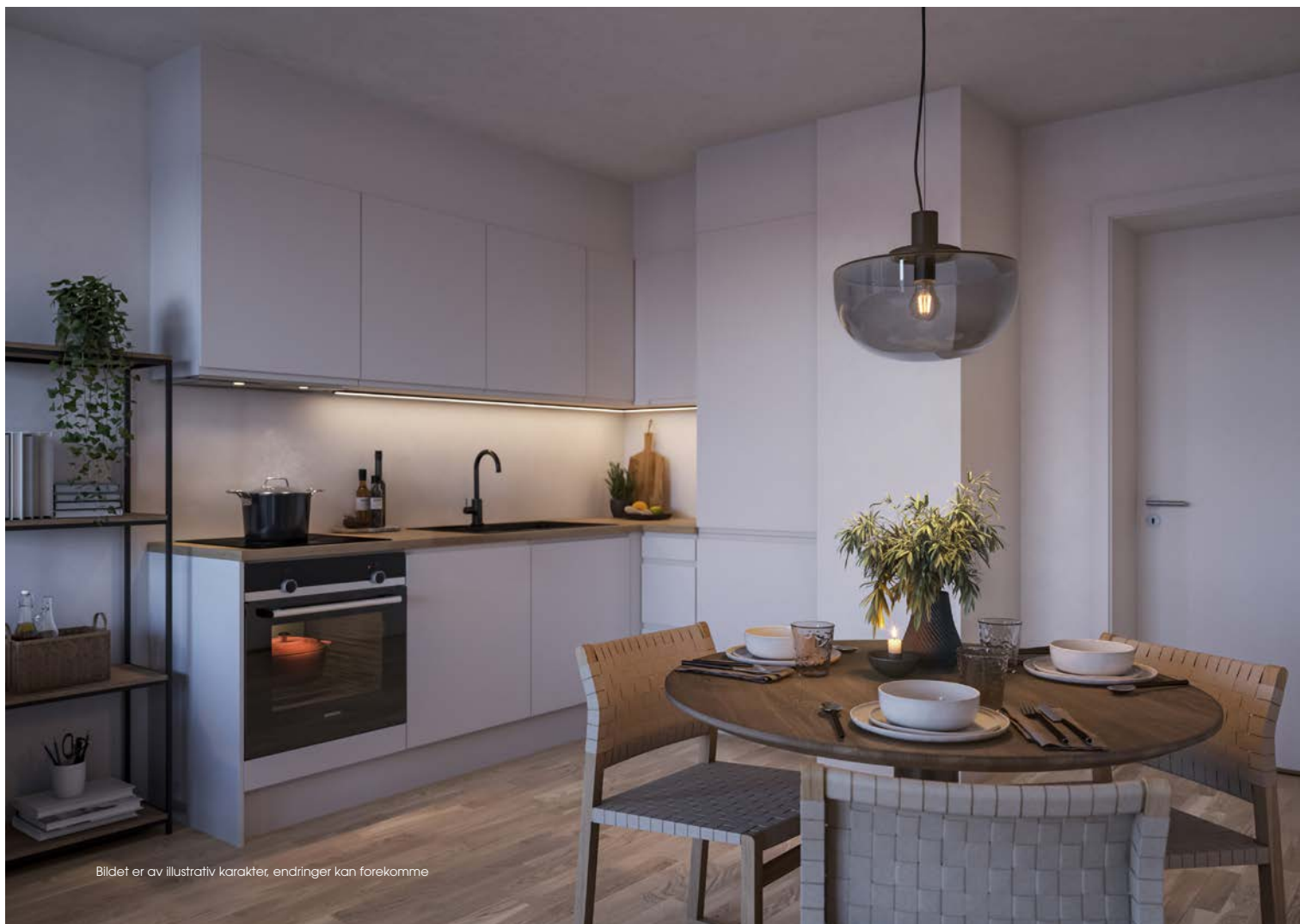
HUS E - TT06a

E104, E204, E304, E404, E504, E604

Soverom: 2
BRA: 61,0 kvm
P-rom: 61,0 kvm
Etasje: 1,2,3,4,5,6

Nord-Vest:



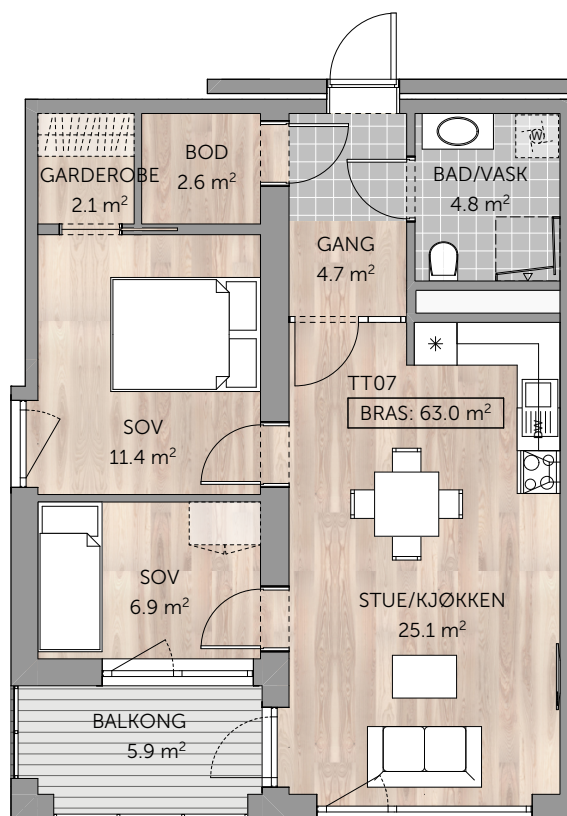


3-roms leilighet

HUS E – TT07

E103, E203, E303, E403, E503, E603

Soverom: 2
BRA: 63,0 kvm
P-rom: 61,0 kvm
Etasje: 1,2,3,4,5,6
Sør-Øst:





Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme

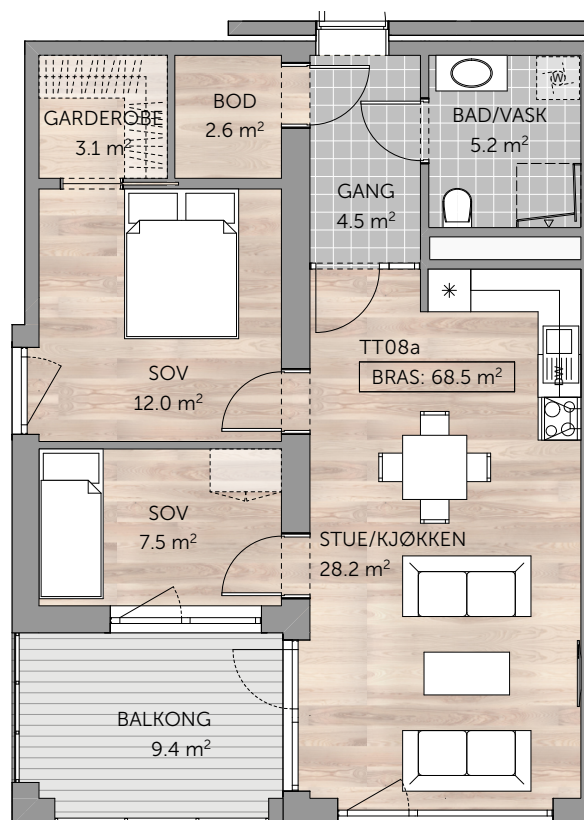
3-roms leilighet

HUS E – TT08a

E205, E305, E405, E505, E605

Soverom: 2
 BRA: 68,5 kvm
 P-rom: 61,5 kvm
 Etasje: 2,3,4,5,6

Nord-Vest:





Bildet er av illustrativ karakter, endringer kan forekomme

Utenomhusplan



Eiendomsopplysninger

Saupstad Torg Bygg E
7078 SAUPSTAD

EIENDOMSTYPE

Leilighet / Andel i borettslag

EIERFORM

Borettslag

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag (borettslagslova) av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette via økte fellesutgifter. Men borettslaget her imidlertid legalpant i andelen inntil 2 G for krav på dekning av felleskostnader m.m.

PRISANTYDNING

Innskudd fra 780 000,- til 1 545 000,-
Se prisliste for mer informasjon om andel fellesgjeld, fellesgjeld mm.

FELLESBJELD

Fra kr 1 820 000,- til kr 3 605 000,-

TOTALPRIS INKLUDERT OMKOSTNINGER

Eksempel på utregning av totalpris inkludert omkostninger. Kjøp av leilighet E105.

kr 780 000,- (Prisantydning)
kr 1 820 000,- (Andel av fellesgjeld)
kr 15 364,- (Omkostninger)

kr 2 615 364,- (Pris inkl. fellesgjeld og omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

SOVEROM

1 til 2

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fra kr. 7 864,- til kr. 15 088,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Kommunale avgifter
- Renter på fellesgjelden
- Fjernvarme og oppvarming av tappevann
- Kabel TV / Internett
- Avsetning til vedlikehold
- Drift av borettslaget
- Felles byggforsikring
- Forretningsførsel

Når avdragsfri periode på 10 år er over vil avdragene gi en økning i felleskostnadene på fra kr. 2 839,- til kr. 5 624,-.

I tillegg kommer det andel felleskostnader for evt. realsameie fellesareal og parkeringskjeller.

Se vedlagt forslag til budsjett for mer info.

BYGGEÅR

2023-2026, avhengig av tidspunkt for byggestart.

ENERGIKLASSE

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger 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.

TOMT

Felles tomt. Endelig tomteareal er ikke avklart. Hver boligblokk vil bli fradelt som punkttomt. Borettslaget kan utvides til å gjelde flere blokker og eiendommer.

ADRESSE

Saupstad Torg Bygg E (Reier Søbstds veg)
7078 Saupstad
Endelig adresse vil bli tildelt senere, den foreligger ikke pt.

BETEGNELSE

Gnr. 197 bnr. 540 i Trondheim kommune.
Borettslagets eiendom vil bli fradelt og deretter tildelt eget matrikelnummer. Borettslaget kan bli utvidet til å gjelde flere eiendommer.

TOMTEBESKRIVELSE

Se vedlagt informasjon i situasjonsplan og utenomhusplan.

OMKOSTNINGER

Beregnete omkostninger ved kjøp:
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 480,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr 480,-
- Pantattest kr 172,-
- Andelskapital kr. 5 000,-
- Andel dokavgift tglgebyr BRL kr 7 204,-
- Stiftelsesgebyr borettslag kr. 2 000,-

Totale omkostninger er kr 15 364,-

Evt. overskytende sum av stiftelsesgebyr vil bli overført til borettslaget/velforeningen.
Det tas forbehold om en endring i offentlige avgifter og gebyrer. En slik endring vil bli belastet/godskrevet kjøper.

Organisering av parkeringskjeller og fellesarealet for anleggseiendom, nærings- og boligdel er pt. ikke avklart. Dersom det blir organisert som realsameier så vil det komme omkostninger knyttet til dette. Antatt nivå på omkostningene er på mellom kr. 250,- og kr. 500,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Da boligene er prosjekterte andelsleiligheter har

selger således ingen informasjon om boligens løpende kostnader, foruten felleskostnader beregnet av forretningsfører iht. vedlagte budsjett. Faste kostnader som kjøper i tillegg må påregne er feks: innboforsikring og strøm.

SAMEIE FELLESAREAL

Utomhus fellesarealer kan bli etablert som sameie, hvor realandeler vil bli knyttet opp mot Borettslagets eiendom. Sameiet Fellesareal vil ha egne vedtekter og budsjett.

Felleskostnader for sameiet Fellesareal vil da være inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

BYGGEMÅTE

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

INNHold

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

STANDARD

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

OPPPVARMING

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

PARKERING

Kjøpere vil få tinglyst rett til leie av parkeringsplass i parkeringskjeller. Leien vil bli fastsatt når det nærmer seg overtagelse.
Leieretten forutsetter inngåelse av avtale til markedspris. Tilgjengelige plasser vil bli leid ut etter "første mann til mølla" prinsippet.

VEI, VANN OG KLOAKK

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

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger skal være bekreftet innbetalt innen overtakelsesdato. Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til: Heimdal Eiendomsmegling AS sin klientkonto nr. 4230.55.01500 i MelhusBanken. Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler innen 21 dager etter selgers aksept iht. Bustadoppføringslova § 46 2. ledd.

Disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av Heimdal Eiendomsmegling AS. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, er kjøper allikevel bundet

og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

OVERTAKELSE

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 31.12.2023. Prosjektet er beregnet ferdigstilt 24–36 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulk beregnes etter 36 mnd. fra sletting av selgers forbehold. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt. Endelig overtakelse vil bli varslet med 2 ukers skriftlig varsel. Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven § 21-10 ikke er tillatt å bebo boligen før slik midlertidig brukstillatelse er på plass. Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelsesprotokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

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

Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 31.12.2023. Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg.

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

Hvis forbehold om igangsetting blir gjort

gjeldende, har selger intet svar ovenfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Selger skal fremlegge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overlevering av boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ifølge plan- og bygningsloven ikke er tillatt å ta boligen i bruk før slik midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er på plass.

TINGLYSTE HEFTELSER/RETTIGHETER

1991/22346-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 10.12.1991
Rett for Trondos til å disponere 155 parkeringsplasser med div.best.

Denne heftelsen vil bli forsøkt slettet.

Eventuelle sikkerhetsstillelser som krever pantesikkerhet i eiendommen får prioritet etter disse heftelsene.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse et pantedokument med urådighet i eiendommen. Denne vil bli slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og selgers pengeheftelser er slettet.

Da eiendommen er under fradeling og sammenslåing, må kjøper påberegneat det kan

påkomme andre heftelser og erklæringer: Selger garanterer at alle panteheftelser vil bli slettet.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger til reguleringsplan "Reier Søbstds veg" med planid R20190029. Reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt. Det forutsettes at kjøper setter seg inn i reguleringsplan med bestemmelser.

FORMUESVERDI

I følge Skatteetaten foreligger det ikke formuesverdi for boligen p.t. Kjøper må påregne at dette vil bli beregnet av Skatteetaten ved en senere anledning. Ta kontakt med Skatteetaten for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Bestemmelsene knyttet til utleie i borettslag er regulert i borettslagets kapittel 5, og en videreføring av dette framkommer av borettslagets vedtekter. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette gjelder dog ikke ved utleie til ektefelle eller familie i rett opp- og nedadstigende linje. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Jf. brl. §5-5 vil en med godkjenning fra styret kunne leie ut hele boligen i opptil 3 år dersom en selv har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene. Jf. brl. §5-6 vil en videre med styrets samtykke kunne leie ut boligen dersom en midlertidig må flytte på grunn av eksempelvis arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. I tilfellene der lovens §5-5 og §5-6 er

gjeldende kan godkjenning kun nektes dersom det er saklig grunn for det.

Styret kan jf. brl. §5-3 samtykke til utleie opp til 3 år, og utbygger vil så lenge de representerer styret holde en liberal utleiepraksis. Dette medfører at en i tiden utbygger utgjør styret vil kunne få tillatelse til utleie i 3 år. Når borettslagets styre går over til å bestå av andelseiere i borettslaget vil slik utleiemulighet ikke kunne garanteres, og det vil i disse tilfeller være opp til styret å behandle søknader om utleie.

VIDERESALG AV KONTRAKT

Utbygger har en sterk preferanse på at eventuelle videresalg skal gjennomføres via Heimdal Eiendomsmegling. Dette er primært for å sikre korrekt informasjon til kjøper 2 slik at det ikke oppstår misforståelser som kjøper 1 kan bli skadelidende for. Dersom et videresalg likevel gjøres via et annet meglerforetak så vil ikke utbygger tillate bruk av 3D illustrasjoner i salgsannonse/prospekt. Ved bruk av Heimdal Eiendomsmegling ved videresalg vil det komme et videresalgsgebyr til utbygger på kr. 25.000,-. Ved bruk av annet meglerforetak vil videresalgsgebyret være kr. 50.000,-

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

overtar de inngåtte tilleggsavtaler inngått av den første kjøperen. Ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets salgsoppgave. Opprinnelig kjøper vil etter dette være fri fra sitt kontraktsforhold med selger. Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med omsetning av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Selger vil kreve et administrasjonsgebyr fra opprinnelig kjøper ved slik omsetning av kjøpekontrakt til ny kjøper. Ved videresalg av kontrakt vil evt. kostnader til eiendomsmegler komme i tillegg. For at skjøtet skal utstedes og tinglyses på ny kjøper, må ovennevnte forhold vedrørende kjøpekontrakten være i orden. Hvis disse forholdene ikke er bragt i orden innen overtagelsen, må opprinnelig kjøper oppfylle kontraktsforpliktelsene.

SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER

Renteutgifter på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22% etter reglene pr. 2022. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

SKATT VED EVENTUELL OMDANNING

Borettslagets eiendom er ervervet ved fusjon av et eiendomsselskap. Dette medfører at eiendommen har en lavere skattemessig inngangsverdi enn dersom borettslaget hadde kjøpt eiendommen direkte. Dersom andelseierne beslutter å omdanne borettslaget til et eierseksjonssameie, vil salg for de beboerne som ikke har opparbeidet bo- og eiertiden, medføre en skattemessig konsekvens. Dette

vil kun gjelde for det tilfellet at man ikke bebor seksjonen i de påfølgende 12 måneder etter tidspunktet for konvertering fra borettslag til eierseksjonssameie. Dersom borettslaget beslutter å omdanne borettslaget til et eierseksjonssameie oppfordres beboerne til å undersøke om bo- og eiertiden er opparbeidet før et eventuelt videresalg, slik at man er sikker på at gevinsten ved salget vil være skattefritt.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

§ 4-1. Hovedregelen om eige av andel: Hovedregelen om eige av andel Om ikkje anna følgjer av kapitlet her, kan kvar andelseigar berre eige ein andel, og berre fysiske personar kan vere andelseigarar. I § 5-2 er det reglar om sameige i andel.

IN-ORDNING/HUSLEIEGARANTI

In-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld. Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende

rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader. Vesentlige oppl. om borettslagets økonomi Stipulert regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/ utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. desember 2022, endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.

FELLESBJELD SPESIFISERT

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør kr 317:198.000,- Dette gjelder for bygg D og E.

Planen til utbygger er at bygg A, B og C også skal innlemmes i borettslaget Saupstad Torg. Dersom det blir tilfellet så vil den totale fellesgjelden bli høyere. Endelig organisering er ikke avklart og utbygger velger fritt om det skal være ett felles borettslag eller flere. Fellesgjelden utgjør et annuitetslån over 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er pr. i dag på 3,55 % og dette er hensyntatt i prislisten. Det tas forbehold om endring i markedet og offentlige reguleringer som påvirker ånevilkårene.

EIER

Saupstad Senter Utvikling AS

MEGLERS VEDERLAG

Oppdragsgiver betaler kr 39 900,- ink mva i meglerprovisjon, tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr med kr 15 000,- ink mva og markedsføringspakke med kr 23 000,- ink mva.

OPPDRAKSANSVARLIG

Petter Bang Møllersen Eiendomsmegler / Avdelingsleder Nybygg 91 12 25 90
Heimdal Eiendomsmegling AS 976232909
Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal 7437 Trondheim

GENERELLE FORUTSETNINGER

Avtalen anses inngått når kjøper har levert megler bindende kjøpetilbud, selger har akseptert dette, og aksept er meddelt kjøper. Salgsoppgaven med vedlegg utgjør sammen med akseptbrev og tegninger de samlede

avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle eiendommen.

DOKUMENTENES RANGORDNING / LOVVALG

1. Bindende kjøpetilbud
2. Salgsoppgave med vedlegg
3. Tegninger, brosjyremateriell

Illustrert perspektiv er ikke å anse som en del av kontraktsgrunnlaget da disse kan avvike fra leveransen.

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova av 13.juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova bruker benevnelsene entreprenøren og forbrukeren, noe som tilsvarer selger og kjøper i kontraktdokumentet. Bustadoppføringslova sikrer kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten jfr. bustadoppføringslova § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse dersom kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfelles vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 03.juli 1992 nr.92. Selger kan likevel akseptere å selge etter bustadoppføringslova. Leveransebeskrivelsen beskriver den tekniske standard som inngår i leveransen. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er henvisning til noe annet gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder med hensyn til krav, utførelse og materialbruk.
- Ellers gjelder den til enhver tid gjeldende byggeforskrift for prosjektet.

Bustadoppføringslova og avhendingsloven

finner man på www.lovdata.no. Ta kontakt med ansvarlig megler om lovteksten ønskes oversendt.

SIKKERHETSSTILLELSE/GARANTIER

Kjøper skal stille finansieringsbevis godkjent av selger som sikkerhet for kjøpesum og omkostninger. I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldene i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelse av boligen. Garantien skal utgjøre 3 % av vederlaget frem til overtakelsen og 5 % av vederlaget etter overtakelsen. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 stilles av selger så snart bindende avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett stilles før oppstart av byggearbeider. Dersom det ikke foreligger ferdigattest på overtakelsestidspunktet skal selger stille bankgaranti i form av selvskyldnergaranti som sikkerhet for gjenstående arbeid iht. midlertidig brukstillatelse.

ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer i henhold til prosjektets endringsrutiner. Kjøper kan ikke påregne å gjøre endringer for mer enn 15 % av kjøpesummen. Det vil bli satt opp frister og eventuell pris konsekvens for slike endringsbestillinger.

OPPGJØR

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er overført kjøper. Utbetaling av oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Kjøpers innbetaling blir i så fall å betrakte som et forskudd.

MANGLER OG TILBAKEHOLD

Evt. mangler ved overtakelsen skal anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan kreve tilbakehold av innbetalt beløp frem til hjemmel er overført kjøper. Tilbakeholdet skal stå i forhold til påberopt mangel. Dersom det holdes tilbake et uforholdsmessig beløp kan kjøper komme i betalingsmislighold overfor selger. Kjøper og selger kan også gjøre avtale om deponering av en del av kjøpesummen til en eller flere spesifikke mangler er bragt i orden.

ØKONOMISK RÅDGIVNING

Heimdal Eiendomsmegling AS kan gjennom Melhusbanken tilby økonomisk rådgivning.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Kabel-TV / bredbånd:
Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Vi gjør derfor oppmerksom på at grunnpakken kan endre seg i perioden frem til innflytting, som kan ha følge for prisen. Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.

Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller generalforsamlingen inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

Varme / varmt vann:

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

Leilighetstypene TT05c, TT05d og TT03c er godkjent som 2-romsleiligheter. Utbygger kan, som et kostnadsfritt tilvalg til kjøper, levere leilighetene som 3-romsleiligheter.

TINGLYSING AV SKJØTE

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier når handelen er sluttet. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, skal det tas forbehold om dette i budskjema.

KJØPER ER UTENLANDSK STATSBORGER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers Dnummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

HVITVASKING AV PENGER

I henhold til lov om hvitvasking er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer at mistenkelige transaksjoner knyttet til hvitvasking av penger vil bli innrapportert til Økokrim. Ta gjerne kontakt med oss i Heimdal Eiendomsmegling AS hvis du har spørsmål om dette og andre forhold i forbindelse med din bolighandel.

SALGSOPPGAVEDATO

Salgsoppgaven ble opprettet 12.12.2022



Petter Møllersen

91 12 25 90
pm@hem.no

Anette Trondseth Winther

47 92 67 89
aw@hem.no

Erik Oxaal

48 23 44 93
ero@hem.no

Fredrick Søbstad

98 64 56 28
fs@hem.no

Kirsti Næss Olsen

46 40 08 65
kno@hem.no

H E M ^


RETT HJEM



Vedlegg

H E M ^

Komplett kjøperinformasjon ved kjøp av prosjektert bolig i prosjektet:

Saupstad Torg

Dato: 12.12.2022

INNEHOLDER	DATERT:
Leveransebeskrivelse	28.11.2022
Romskjema	28.11.2022
Snitt/fasade/plantegninger	25.11.2022
Landskapsplan	25.11.2022
Arealoppgave	28.11.2022
Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser	18.05.2022/09.01.2021
Forslag til driftsbudsjett og finansieringsplan for borettslaget	Ikke datert
Forslag til vedtekter for borettslaget	Ikke datert
Kjøpetilbud	Ikke datert
Finansieringsbevis	Ikke datert

Saupstad Torg - boligdelen

Deklarasjon

1. Generelt

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

2. Fellesarealer

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

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

2.1. Parkering

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

2.2 Sportsboder i kjeller

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

2.3 Trapperom

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

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

2.4 Heis

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

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer. Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift, «TEK17». Hovedkonstruksjonen i kjeller, sokkel, heis- og trappehus vil bestå av dekker, søyler og vegger i betong. Hovedkonstruksjonen for boligene vil bli oppført med dekker og bærevegger i betong samt søyler i betong og stål. Alternativt kan boligdelen oppføres i prefabrikerte boligmoduler.

3.1. Yttervegger

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

3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som tre eller kompositt-vinduer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, med 2-lags energiglass eller bedre.

Dører til terrasser leveres i tilsvarende kvalitet og utførelse som vinduer.

Ytterdør leveres med farge angitt fra arkitekt. Dørvrider leveres i stål.

3.3. Vegger

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

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

3.4. Innvendige dører

Dører innvendig i boligen leveres som glatte hvite.

Dørvridere, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål eller aluminium.

Karm/vindusmyg, listverk og dørlister leveres i komposittmateriale.

3.5. Gulv, etasjeskiller

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

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

3.6. Himling

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

3.7. Innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse.

Baderomsinnredning i hvit utførelse.

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

3.8. Baderom

Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast.

Det leveres en servant per bad med ettgreps blandebatteri i krom utførelse.

Det leveres fliser av normal god kvalitet på baderom format som angitt på romskjema. Dusjnisje leveres i glass av type som angitt på romskjema med dusjvegger.

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

3.9. Balkonger og terrasser

Gulv på terrasser/takterrasser legges med tremmegulv. Utvendige rømningstrapper leveres i stål.

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

Skillevegger mellom balkonger har overflater av fasadeplater eller panel.

3.10. Overflater

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

Gulv i inngangssone leveres med flis.

4. Sanitærinstallasjoner og VVS

4.1. Generelt

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

Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme fra Statkraft Varme.

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

Boligene vil bli sprinklet iht. brannkrav.

4.2. Boenheter

Generell leveranse:

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

5. Ventilasjon

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

6. Elektroinstallasjoner

6.1 Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det bygningsteknisk er naturlig. Åpne føringer må kunne påregnes dersom det er tekniske grunner for dette. Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet fellesanlegget over fotocelle eller astro-ur.

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

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

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

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

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

6.2. Fordelingsanlegg

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

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

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

Kjøkken

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

Bad

På badene leveres lys ifb. med baderomsinnredningen/speil.

6.3. Varmeutstyr

- Elektriske varmekabler i baderom med termostat.

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

7. Andre installasjoner

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

8. Utomhusarbeider

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

9. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgsmeny som inneholder de alternativer man vil kunne velge blant samt priskonsekvens for disse. Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet. Dersom man ønsker å bestille tilvalg må signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. Dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten.

Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:

- a) Parkett
- b) Flis på badet, vaskerom, gjestetoalett samt entre iht. leverandørens utvalg.
- c) Innerdører, profilert dør
- d) Håndtak til innerdør
- e) Kjøkken- og badet samt utvalg av benkeplater og garderoabeløsninger

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

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

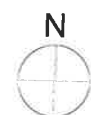
10. Oppstart/ferdigstillelse

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

Romskjema Saupstad torg, 28.11.2022

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El-anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt		Gips. Alle vegger innvendig malt med NCS S0500-N (klassisk hvit). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Sparklet og malt hvit.	Belysning iht. norm NEK400. Elektrisk oppvarming iht. normert behov.	Varmblen varme med radiatorer iht. normert behov. Rør i rør system.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. System air/villavent eller tilsvarende. Avtrekk i p-kjeller.	
Trappeshus	Betong med rekkverk i stål, tre, aluminium eller glass. Flis, overflatebehandlet betong, vinylgulv, veggti-vegg teppe eller tislv.	Farge iht. artefektens beskrivelser.					
Følelsbod	Betong	Støvbundet eller malt.	Betong.	Belysning iht. norm El. kontakt.	Suk. Vann.	Avtrekk.	
Stue	Parquet, 3stavs	Sparklet og malt hvit.	Sparklet og malt hvit.	Iht. NEK400 TV/data punkt – komplett. Lyspunkt i tak		Balansert.	Hvite innendører med dørurder i børstet stål. Balkongdører, vinduer, foringer og vindusrammer hvit utførelse (alle rom)
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak	En og halv kuns oppvask kum med ett greps armatur. Tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmekvæster i kjeller.	Villavent eller tilsvarende kjøkkenvifte.	Inneledning: kjøkken i hvit utførelse iht. tegning. Integrierte hvitevarer: kjøleskap/frys, komfy, med kokelepp, og oppvaskmaskin.
Entre	Flis.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400. el. varmekabler under flis. Dørkoke og sikringskap. Lyspunkt i tak			
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400. Lyspunkt i tak		Som stue.	
Bad	Flis 10 x 10 cm.	Flis 40 x 20 cm hvit matt. Vegger som stue på gjeste WC og vaskerom.	Som stue.	Stikk iht. NEK 400. El varmekabler i gulv. Lyspunkt i tak med kuppel.	Vask og dusj armatur fra Oras eller tilsvarende. Dusj vegger i glass, vegg-hengt toalett. Hvis ikke eget vaskerom - opplegg for vaskemaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmekvæster i kjeller.	Som stue.	Inneledning i hvit utførelse iht. tegning. Speil med integrert lys.
Vaskerom	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El varmekabler i gulv. Stikk iht. NEK400.	Opplegg for vaskemaskin.	Balansert.	
Gjeste WC	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El. varmekabler i gulv.	Vegg hengt WC.	Balansert.	
Innevendig bod	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Dobbelst stikk ved gulv. Lyspunkt i tak		Varmegjenvinningsaggregat plassert på vegg i bod (hvis ikke på bad).	Fordeingskap for TV/data kobling.
Bad i p-kjeller	Betong.	Fiber treplater, aluminium, stål eller betong.					Dører med lås.





Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt: Nye Saupstad-Torg		Dato: 28/11/2022	
Tilakshaver: Nærserver Utvikling AS		Sign.: KS, ST, AR, DS, AM, AK, HE, B	
Gnr./Bnr.: 197/535, 540 579, 662		Kommune: TRONDHEIM	
Tegningsnr.: A.05.15.01		Prosjektnummer: O2020-003	
Tegning: HUS E 2. ETASJE for sale		Målestokk Ark: 1:200 A3	
			



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
			
Prosjekt:		Dato	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tilakshaver:		Sign.	Kontroll
Nærcenter Utvikling AS		ALECI AP OS AN AN SP SL	VR, RR
Målestokk: Ark		1:200 A3	
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
197/535, 540 579, 662	TRONDHEIM	REIER SØBSTADS VEG 12 m fl.	
Tegningsnr.:	Prosjektnummer:		
A.05.15.02	O2020-003		
Tegning:			
HUS E 3. ETASJE for sale			





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato:	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tiltakshaver:		Sign.	Kontroll
Narsenter Utvikling AS		VR, RR	
Målestokk Ark		1:200 A3	
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
197/535, 540	TRONDHEIM	REIER SØBSTADS	
579, 662		VEG 12 m fl	
Tegningsnr.:		Prosjektnummer:	
A.05.15.03		O2020-003	
Tegning:		HUS E 4. ETASJE for sale	
		 SENTRALT GODKJENT	



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Titelshaver:		Sign:	Kontroll:
Nærsepter Utvikling AS		KL: 07.49.05 MR: 4.4.14.21	VR: RR
		Målestokk Ark	
		1:200	A3
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
197/535, 540 579, 662	TRONDHEIM	REIER SØBSTADS VEG 12 m II	
Tegningsnr.:		Prosjektnummer:	
A.05.15.04		O2020-003	
Tegning:			
HUS E 5, ETASJE for sale			





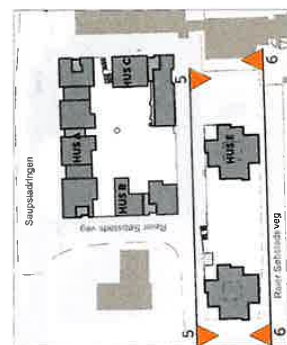


Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato:	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tiltakshaver:		Sign.	Kontroll
Nærcenter Utvikling AS		VR, RR	
Målestokk Ark		1:200 A3	
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
197/535, 540	TRONDHEIM	REIER SØBSTADS	
579, 662		VEG 12 m II	
Tegningsnr.:		Prosjektnummer:	
A.05.15.05		O2020-003	
Tegning:		HUS E 6. ETASJE for sale	
		 SENTRALT GODKJENT	



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato:	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tiltakshaver:		Sign.	Kontroll
Nærcenter Utvikling AS		KL 02 01 01 VR, RR	
		Målestokk	Ark
		1:200	A3
Gnr./Bnr.:		 SENTRYL GODKJENT	
197/555, 540 579, 662			
Kommune:			
TRONDHEIM			
Adresse:			
REIER SOBSTADS VEG 12 m fl			
Tegningsnr.:			
A.05.15.06: O2020-003			
Tegning:			
HUS E 7, ETASJE for sale			



[illegible]

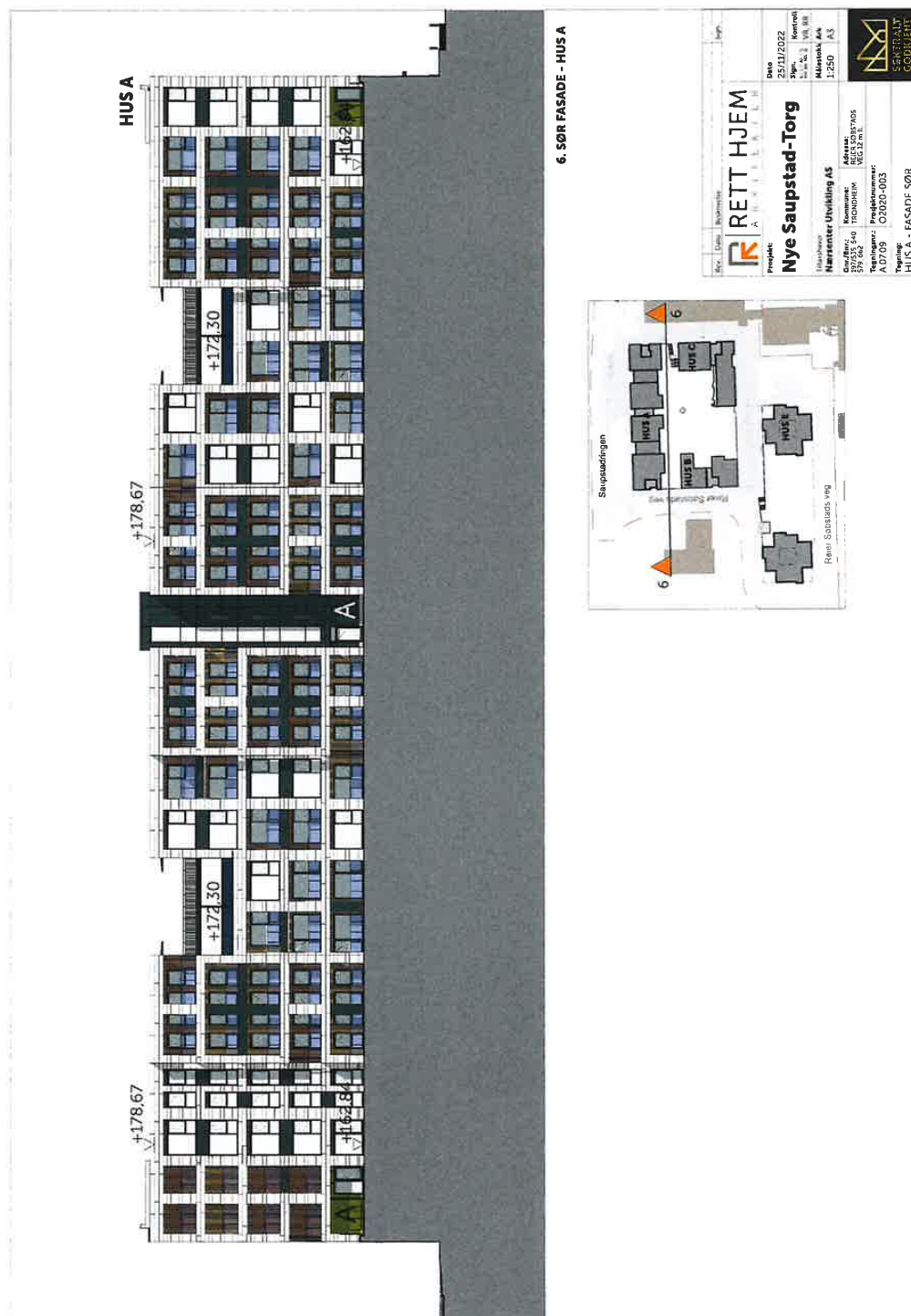


3. ØST FASADE - HUS A, C



Rev.	Plan	Indhold	Proj.	20/11/2022	Rev.	20/11/2022
1	1	1	1	1	1	1
RETT HJEM A P P L I K A T I O N			Nye Saupstad-Torg Nærcenter Udvikling AS Adresse: HUS A, C 375 662 1750 m ² 02020-403			
Projekt Nye Saupstad-Torg			Tegning HUS A, C - FASADE ØST			





HUS A

+178.67

HUS B

+175.52

+162.84

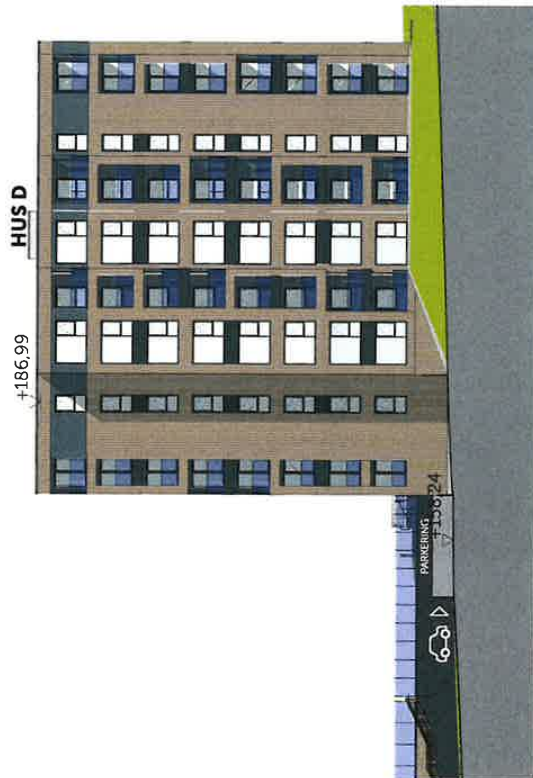
+157.00

7. ØST FASADE - HUS A, B

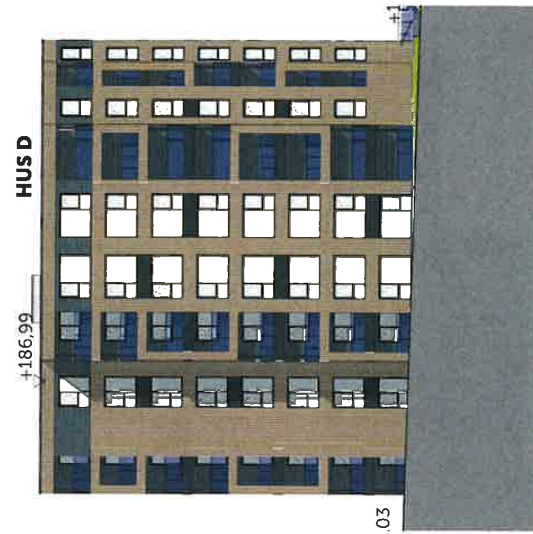


Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
1	28/11/2022		
RETT HJEM Prosjekt: Nye Saupstad-Torg Oppdragsgiver: Nærstener Utvikling AS Oppdragsnr.: 175-003 Prosjektleder: AD710 Tegning: HUS A, B - FASADE ØST			
Date: 28/11/2022 Side: 1/1 Skala: 1:250 Tegning: 02020-003 Prosjekt: Nye Saupstad-Torg Oppdragsgiver: Nærstener Utvikling AS Oppdragsnr.: 175-003 Prosjektleder: AD710 Tegning: HUS A, B - FASADE ØST			

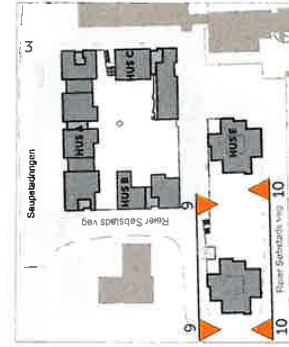




9. NORD FASADE - HUS D



10. SØR FASADE - HUS D



		Date: 25/11/2022 Drawn: [Name] Scale: 1:500 Project: 1250 - A3
Nye Saupstad-Torg		
Nærcenter Udvikling AS Adresse: [Address] Tegningsnr.: 0203-003		
HUS D - FASADE NORD, SØR		



Vedlegg



Komplett kjøperinformasjon ved kjøp av prosjektert bolig i prosjektet:

Saupstad Torg

Dato: 12.12.2022

INNEHOLDER	DATERT:
Leveransebeskrivelse	28.11.2022
Romskjema	28.11.2022
Snitt/fasade/plantegninger	25.11.2022
Landskapsplan	25.11.2022
Arealoppgave	28.11.2022
Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser	18.05.2022/09.01.2021
Forslag til driftsbudsjett og finansieringsplan for borettslaget	Ikke datert
Forslag til vedtekter for borettslaget	Ikke datert
Kjøpetilbud	Ikke datert
Finansieringsbevis	Ikke datert

Saupstad Torg - boligdelen

Deklarasjon

1. Generelt

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

2. Fellesarealer

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

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

2.1. Parkering

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

2.2 Sportsboder i kjeller

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

2.3 Trapperom

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

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

2.4 Heis

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

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer. Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift, «TEK17». Hovedkonstruksjonen i kjeller, sokkel, heis- og trappehus vil bestå av dekker, søyler og vegger i betong.

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

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

3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som tre eller kompositt-vinduer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, med 2-lags energiglass eller bedre.

Dører til terrasser leveres i tilsvarende kvalitet og utførelse som vinduer.

Ytterdør leveres med farge angitt fra arkitekt. Dørvrider leveres i stål.

3.3. Vegger

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

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

3.4. Innvendige dører

Dører innvendig i boligen leveres som glatte hvite.

Dørvrider, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål eller aluminium.

Karm/vindusmyg, listverk og dørlister leveres i komposittmateriale.

3.5. Gulv, etasjeskiller

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

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

3.6. Himling

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

3.7. Innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse.

Baderomsinnredning i hvit utførelse.

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

3.8. Baderom

Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast.

Det leveres en servant per bad med ettgreps blandebatteri i krom utførelse.

Det leveres fliser av normal god kvalitet på baderom format som angitt på romskjema. Dusjnisse leveres i glass av type som angitt på romskjema med dusjvegger.

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

3.9. Balkonger og terrasser

Gulv på terrasser/takterrasser legges med tremmegulv. Utvendige rømningstrapper leveres i stål.

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

Skillevegger mellom balkonger har overflater av fasadeplater eller panel.

3.10. Overflater

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

Gulv i inngangssone leveres med flis.

4. Sanitærinstallasjoner og VVS

4.1. Generelt

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

Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme fra Statkraft Varme.

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

Boligene vil bli sprinklet iht. brannkrav.

4.2. Boenheter

Generell leveranse:

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

5. Ventilasjon

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

6. Elektroinstallasjoner

6.1 Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det bygningsteknisk er naturlig. Åpne føringer må kunne påregnes dersom det er tekniske grunner for dette. Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet fellesanlegget over fotocelle eller astro-ur.

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

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

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

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

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

6.2. Fordelingsanlegg

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

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

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

Kjøkken

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

Bad

På badene leveres lys ifb. med baderomsinnredningen/speil.

6.3. Varmeutstyr

Elektriske varmeutstyr leveres i fellesanlegget med fellesanlegg

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

7. Andre installasjoner

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

8. Utomhusarbeider

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

9. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgsmeny som inneholder de alternativer man vil kunne velge blant samt priskonsekvens for disse. Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet. Dersom man ønsker å bestille tilvalg må signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. Dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten.

Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:

- a) Parkett
- b) Flis på badet, vaskerom, gjestetoalett samt entre iht. leverandørens utvalg.
- c) Innerdører, profilert dør
- d) Håndtak til innerdør
- e) Kjøkken- og badet samt utvalg av benkeplater og garderobeløsninger

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

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

10. Oppstart/ferdigstilling

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

Komskjema Saupstad torg, 28.11.2022

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt		Gips. Alle vegger innvendig malt med NCS S0500-N (Klassisk Hvt). Alle dør og vinduslister/former, i hvit utførelse.	Sparket og malt hvit.	Belysning iht. norm NEK400. Elektrisk oppvarming iht. normert behov	Varmbåren varme med radiatorer iht. normert behov. Rør i rør system.	Balansert ventilasjon med varmegevinnings system air/villavent eller tilsvarende. Avtrekk i p kjeller.	
Trappehus	Betong med rekkverk i stål, tre, aluminium eller glass. Flis, overflatebehandlet betong, vinylgulv, veggtilvegg teppe eller tilsv.	Farge iht. arkitektens beskrivelser.					
Fellesbod	Betong	Støbunderet eller malt.	Betong.	Belysning iht. norm El. kontakt.	Sluk Vann.	Avtrekk.	
Stue	Parquet, 3-stavs	Sparket og malt hvit.	Sparket og malt hvit.	Iht. NEK400 TV/data punkt – komplett. Lyspunkt i tak.		Balansert.	Hvite innerdører børstet stål. Balk vinduer, foringer vindusrammer h rom).
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak.	En og halv kums oppvask kum med ett greps armatur. Tilkoblingspunkt for oppvasksmaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.	Villavent eller tilsvarende kjøkkenvifte.	Innredning: Kjøkken i hvit uti tegning. Integreerte hvitea kjøleskap/frys, k kokeopp, og op
Entre	Flis.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400, el. varmekabler under flis. Dørklokke og sikringskap. Lyspunkt i tak.			
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Stikk iht. NEK400. Lyspunkt i tak.		Som stue.	
Bad	Flis 10 x 10 cm.	Flis 40 x 20 cm hvit malt. Vegger som stue på gjeste WC og vaskerom.	Som stue.	Stikk iht. NEK 400. El varmekabler i gulv, Lyspunkt i tak med kuppel.	Vask og dusj armatur fra Oras eller tilsvarende. Dusj vegger i glass, vegghengt toalett. Hvis ikke eget vaskerom - opplegg for vaskemaskin. Oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.	Som stue.	Innredning i hvit tegning. Speil med integr
Vaskerom	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El varmekabler i gulv. Stikk iht. NEK400	Opplegg for vaskemaskin.	Balansert.	
Gjeste WC	Flis 10 x 10 cm.	Som stue.	Som stue.	Lyspunkt i tak med kuppel. El. varmekabler i gulv.	Vegg hengt WC.	Balansert.	
Innvendig bod	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Dobbelt stikk ved gulv, lyspunkt i tak.		Varmegevinningsaggregat plassert på vegg i bod (hvis ikke på bad).	Fordeingskap f kobling.
Bod i p-kjeller	Betong.	Fiber treplater, aluminium, stål eller betong.					Dører med lås.



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tiltakshaver:		Sign.	Kontroll
Nærsenter Utvikling AS		SR, ST, R, OS, ARK, T, M, S, Z	VR, RR
Gnr./Bnr.:		Målestokk:	
19/535, 540		1:200 Ark	
579, 662		Ark	
Kommune:		Adresse:	
TRONDHEIM		REIER SØBSTADS	
		VEG 12 m fl.	
Planlagt:			



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:			Dato
Nye Saupstad-Torg			28/11/2022
Tiltakshaver:			Sign.
Nærsenter Utvikling AS			Kontroll AS 21.11.22 VR, RR
			Målestokk Ark
			1:200 A3
Gnr./Bnr.: 197/535, 540 579, 662 Kommune: TRONDHEIM Tegningsnr.: A.05.15.02 Prosjektnummer: O2020-003 Tegning: HUS E 3, ETASJE for sale Adresse: REIER SØBSTADS VEG 12 m.fl. 			



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:		Dato	
Nye Saupstad-Torg		28/11/2022	
Tiltakshaver:		Sign.	Kontroll
Nærsenter Utvikling AS		VR, RR	
Målestokk Ark		1:200 A3	
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:	
197/535, 540	TRONDHEIM	REIER SØBSTADS	
579, 662		VEG 12 m.fl.	
Tegningsnr.:	Prosjektnummer:		
A.05.15.03	O2020-003		
Tegning:		HUS E 4. ETASJE for sale	
		 SENTRALT GØDKJENT	



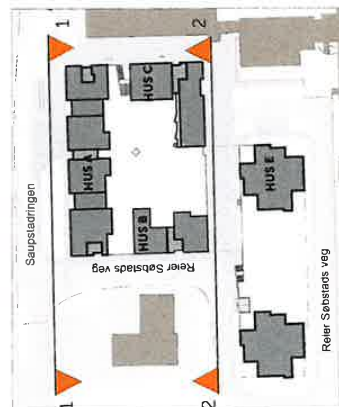
SENTRAL
GODKJENT

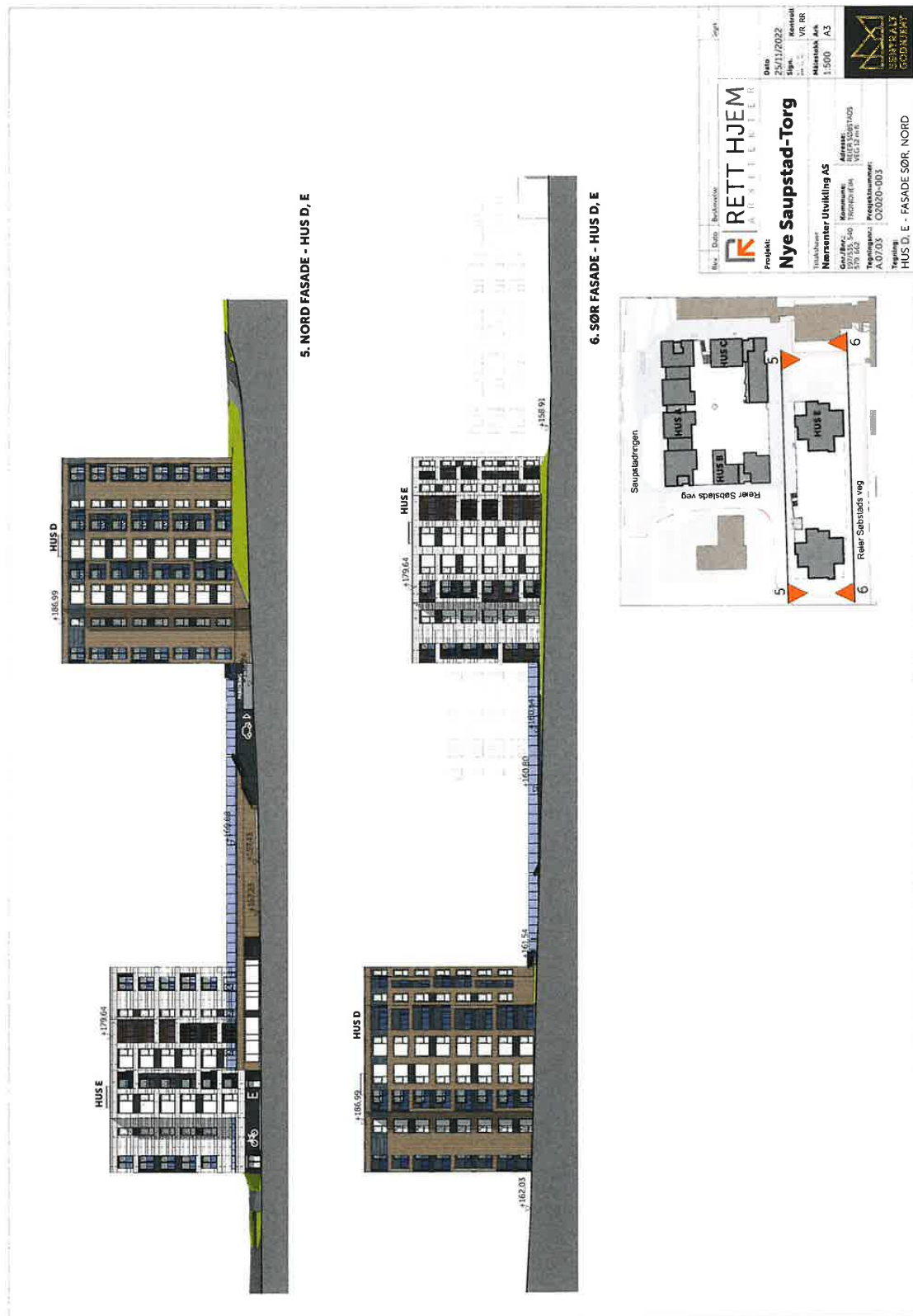


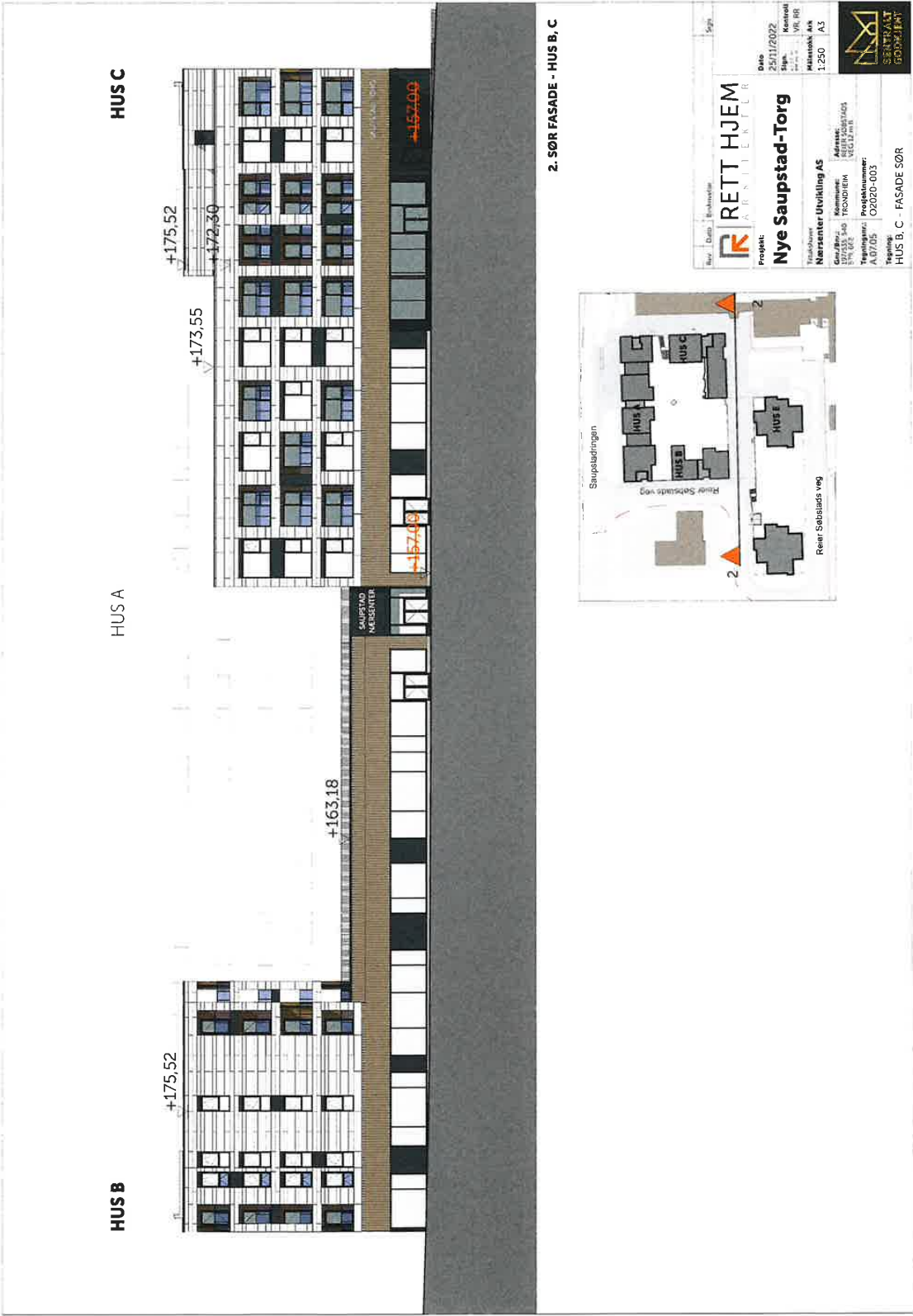
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM A R K I T E K T E R			
Prosjekt:			Dato
Nye Saupstad-Torg			28/11/2022
Tiltakshaver:			Sign. Kontroll
Nærsenter Utvikling AS			13. 21. Ark. OS. VR, RR
Gnr./Bnr.:			Målestokk Ark
197/535 540			1:200 A3
Kommune:			
TRONDHEIM			
Adresse:			
REIER SØBSTADS VEG 12 m.fl.			
Tegningssnr.:			Prosjektnummer:
A.05.15.05			O2020-003
Tegning:			
HUS E 6. ETASJE for sale			
 SENTRALT GODKJENT			



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
 RETT HJEM ARKITEKTER			
Prosjekt:			Dato
Nye Saupstad-Torg			28/11/2022
Tiltakshaver:			Sign.
Nærsenter Utvikling AS			AS, DI, AP, OS, AR, M, K, S, J, VR, RR
Gnr./Bnr.:			Målestokk
197/535, 540 579, 662			1:200 A3
Kommune:			Adresse:
TRONDHEIM			REIER SØBSTADS VEG 12 m.l.
Tegningsnr.:			Prosjektnummer:
A.05.15.06			O2020-003
Tegning:			
1:1000 7 ETASJER 600000			

[illegible]





2. SØR FASADE - HUS B, C



3. ØST FASADE - HUS A, C

Prosjekt
RETTHJEM
AKSILJENTER

Nye Saupstad-Torg

Nærcenter Utvikling AS
Gårds/Byg: 37/053, 1-AD
37/053, 1-AD
Tegningsnavn: A.07/06
Tegning: HUS A, C - FASADE ØST

Revisjon
25/11/2022

Sign.
Målestokk Ark
1:250 A3

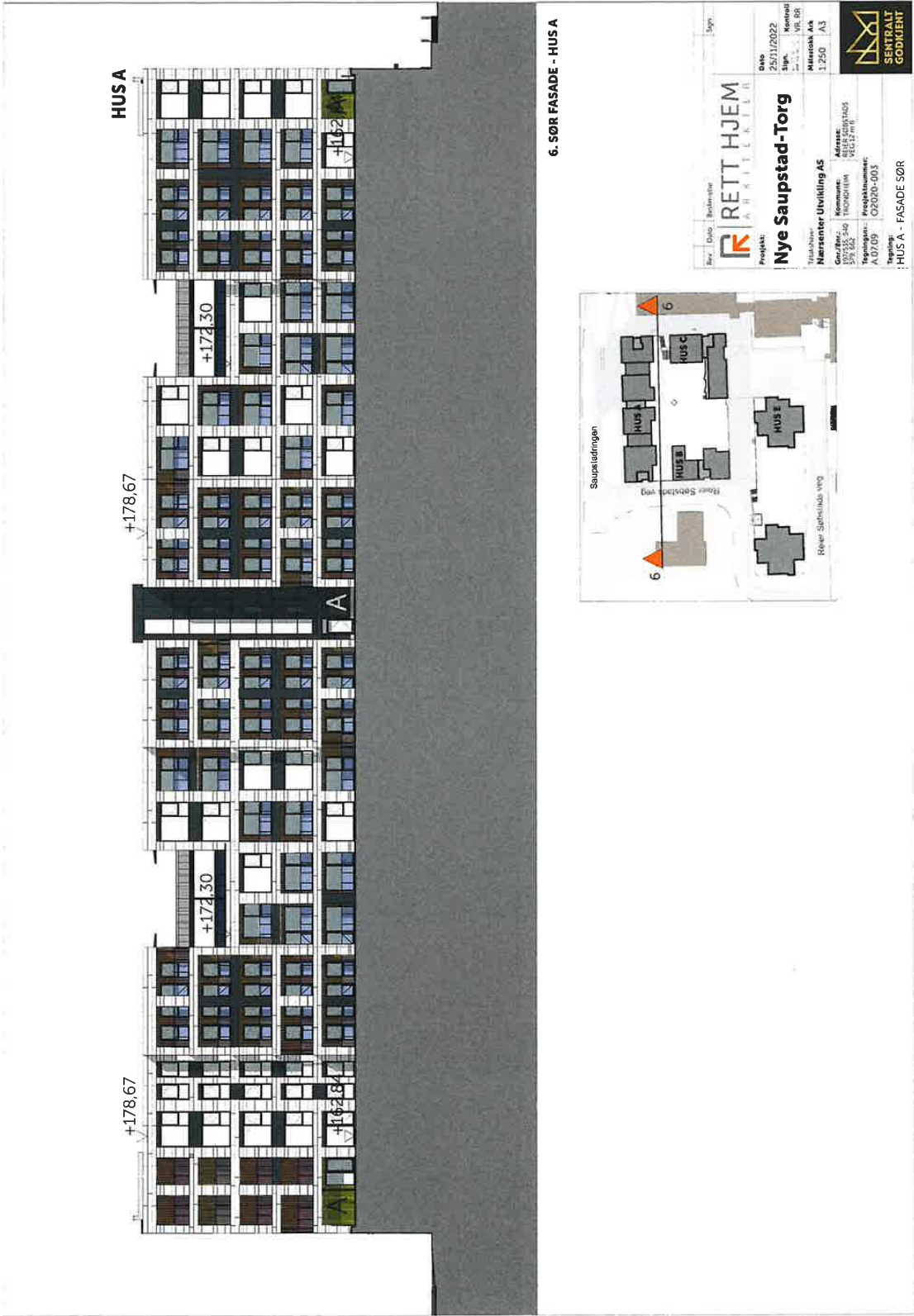
Revisjon
VII, RR

Adresse:
Nye Saupstad-Torg
37/053, 1-AD
Tegningsnavn: A.07/06
Tegning: HUS A, C - FASADE ØST



4. VEST FASADE - HUS A, B

Prosjekt:	RETT HJEM ARKITEKT	Dato:	25/11/2022
Teikner:	Narsenter Utvikling AS	Sign.	VR, RR
Grunnlagt:	579 003 TRONDHEIM	Målestokk:	A3
Adresser:	HUS A, B, C, E	1:250	
Prosjektnummer:	A.0707		
Tragning:	HUS A, B - FASADE VEST		





7. ØST FASADE - HUS A, B



By	Dato	Indtaksnr	Projektnr	
Nye Saupstad-Torg		RETT HJEM ARKITEKTER		
Tildelt Nærcenter Uvikling AS		Kommune: Trondheim Gr./Bnr: 595 662 Areal: 12 000 m ² Veg: 12 m		
Dato: 25/11/2002 Sign.: [Signature] Målestokk: 1:250 A3		Adresse: [Address] Tegningens: [Drawing Name] A: 0710 Tegning: 02020-003		
Sign.: [Signature] Målestokk: 1:250 A3				

HUS D

+186,99



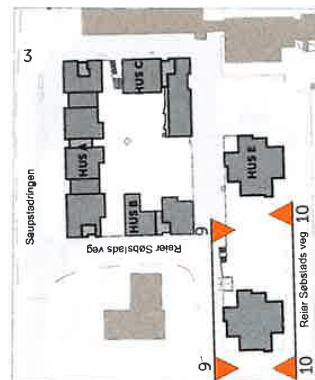
9. NORD FASADE - HUS D

HUS D

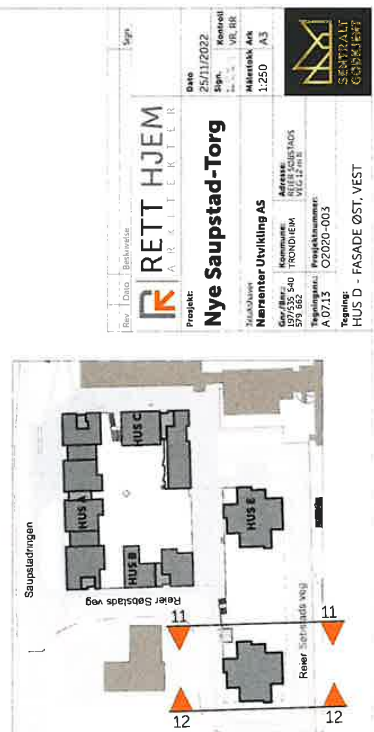
+186,99



10. SØR FASADE - HUS D



Prosjekt:	RET HJEM	Date:	25/11/2022
Byggherre:	Nye Saupstad-Torg	Sign:	VR BR
Arkitekt:	Nansen Utvikling AS	Arkitekt:	1250 / AS
Byggherre:	Nansen Utvikling AS	Byggherre:	1250 / AS
Adresse:	197/195, 540 TRONDHEIM	Adresse:	197/195, 540 TRONDHEIM
Prosjektnummer:	02070-003	Prosjektnummer:	02070-003
Byggherre:	HUS D - FASADE NORD, SØR	Byggherre:	HUS D - FASADE NORD, SØR

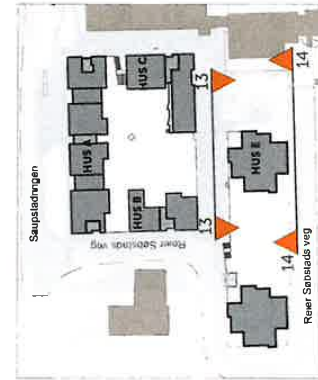




13. NORD FASADE - HUSE



14. SØR FASADE - HUSE



Ark.	Dato	Bekræftet	Projektil	Dato	Sign.	Kontroll
			RETT HJEM	25/11/2022		VE. SP.
			ARKITER			
			Nye Saupstad-Torg			
			Nærcenter Utvikling AS			
			Kommune			
			Rogaland			
			Adress			
			Rogalandsgate 105			
			Postnummer			
			4012			
			Tegning			
			A.07.14			
			Prosjektnummer			
			02020-003			
			Tegning			
			HUSE - FASADE NORD, SØR			

HUS D

HUS E

+179,64



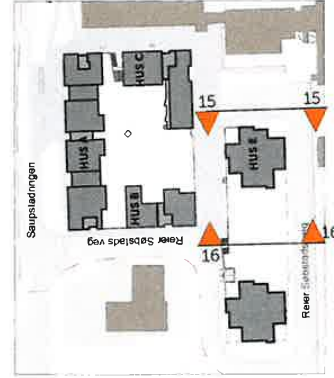
15. ØST FASADE - HUS E

HUS E

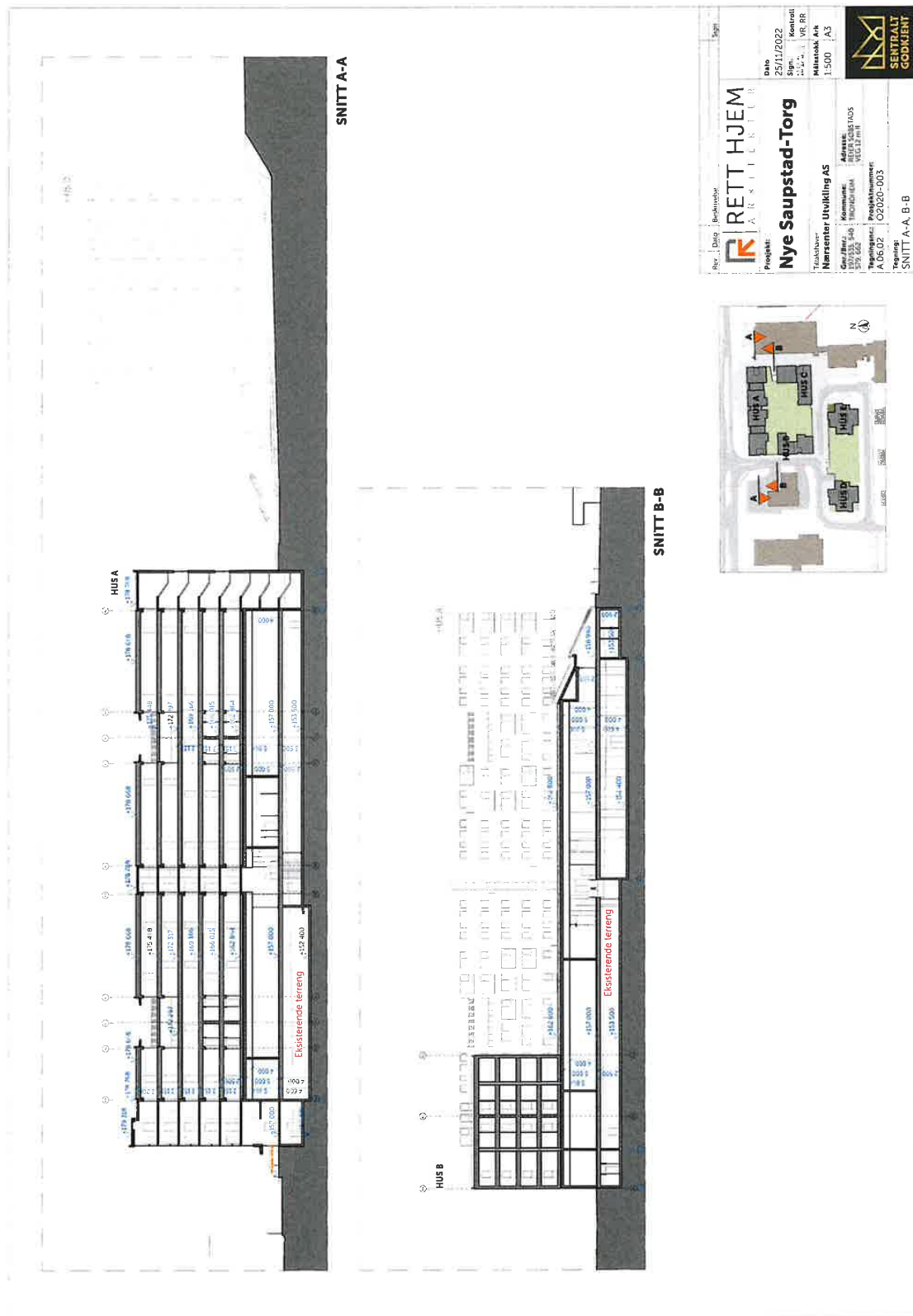
+179,64

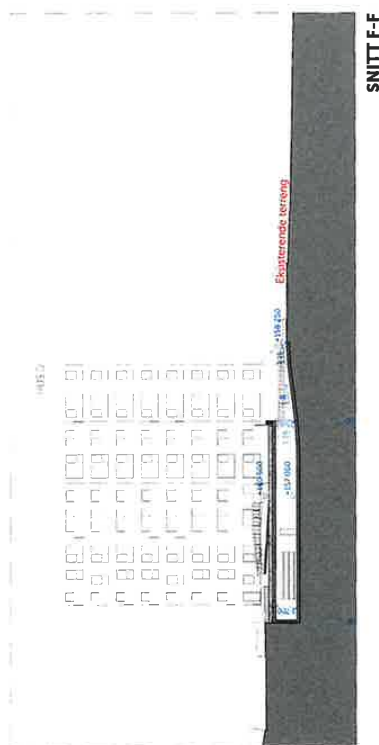
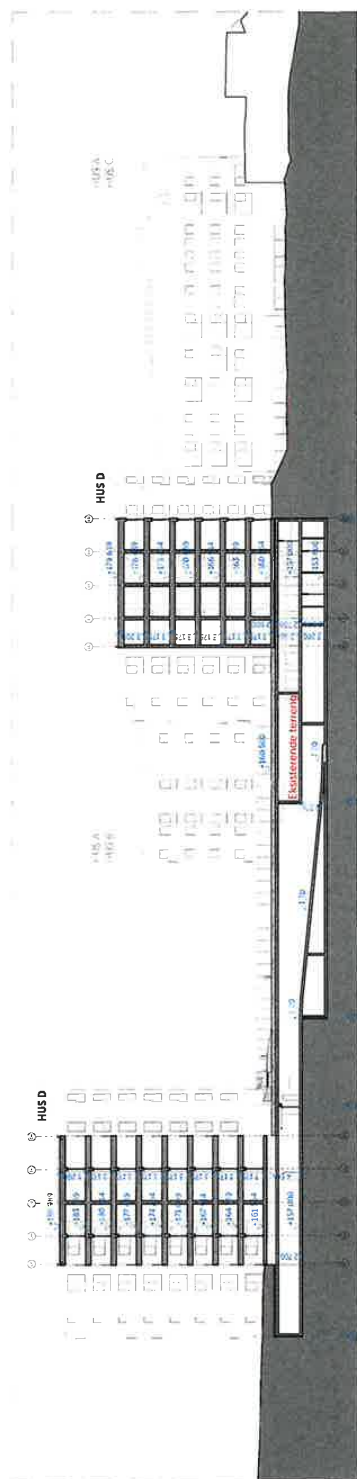


16. VEST FASADE - HUS E

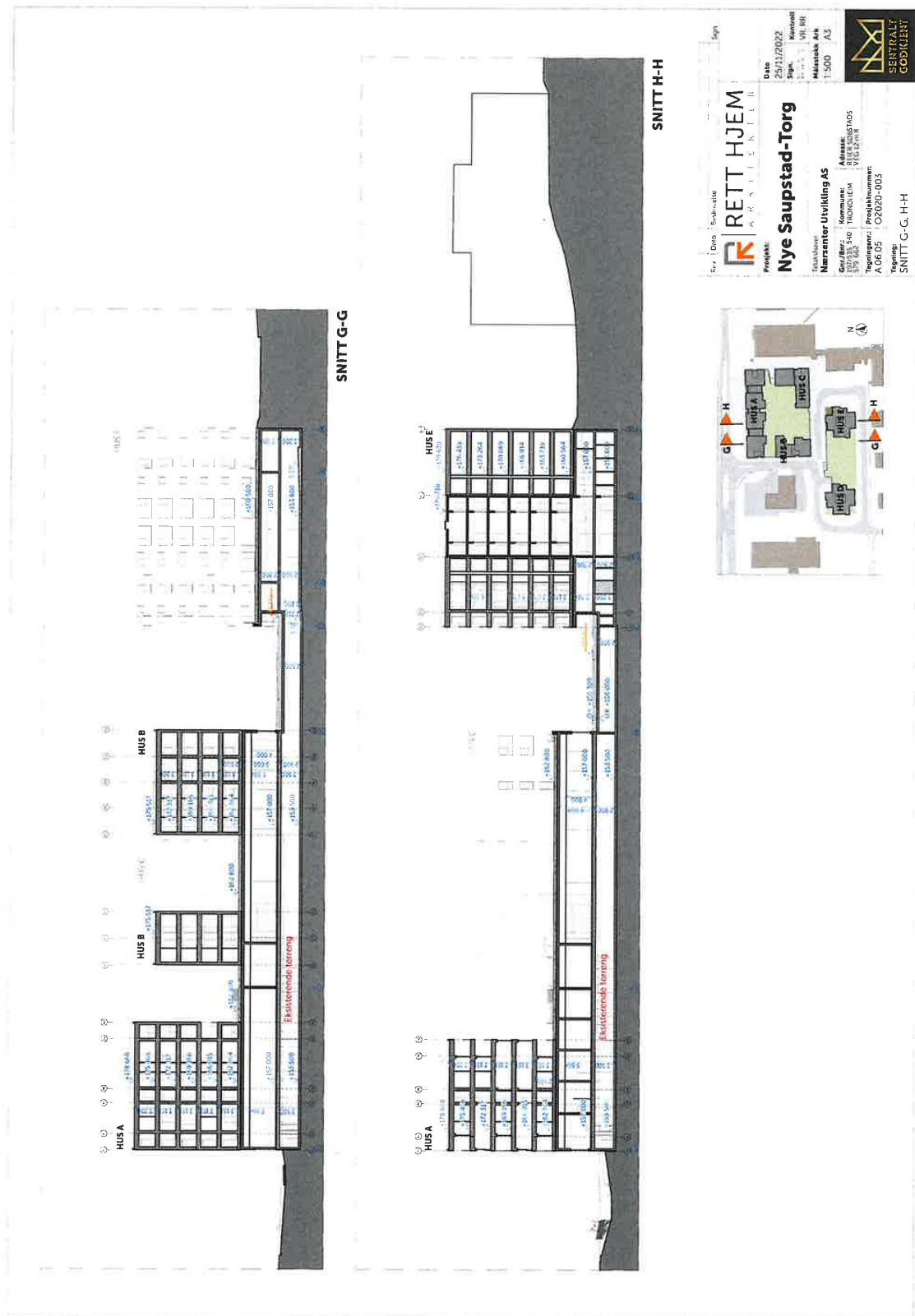


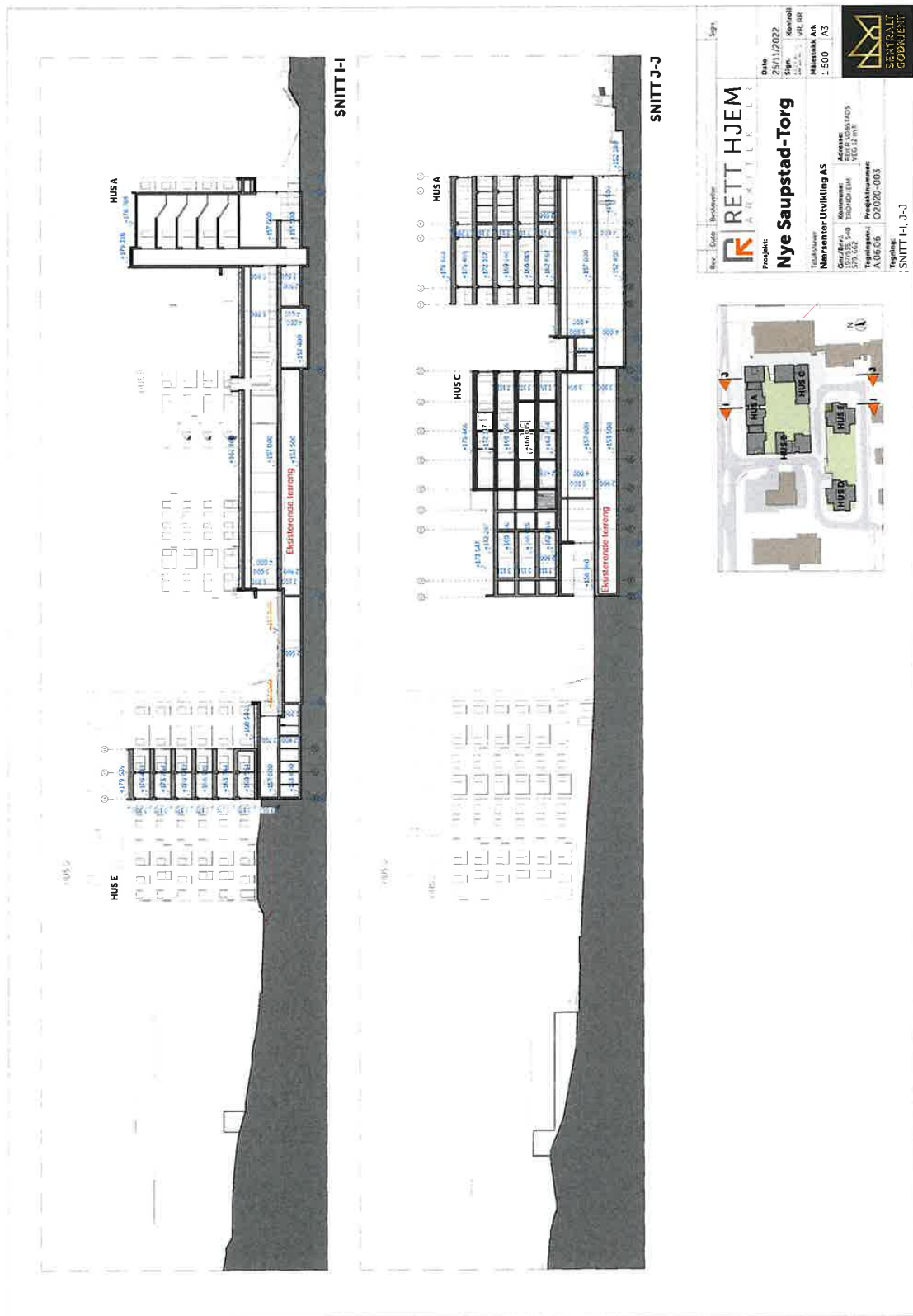
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.
RETT HJEM			
Projekt: Nye Saupstad-Torg			
Fase: Næringsutvikling AS			
Gnr/Bnr: 137/135, 140			
Kommune: TRONDHEIM			
Adresse: REIS SAUPSTADGÅRD			
Postnummer: 7015			
Prosjektnummer: A.0715			
Tegning: Q2020-003			
Tegner: HUS E - FASADE ØST, VEST			
Dato: 25/11/2022			
Fase: 1			
Skala: 1:500			
Målestokk: A3			
Målestokk: 1:250			





Ref.	DATE	Relevante	Sign.
		RETT HJEM AARLEIKER	Sign.
Prosjekt: Nye Saupstad-Torg			
Teknisk ansvar: Narmeret Utvikling AS		Dato: 25/11/2022 Kontrollert: Sign. Utarbeidet: 14.11.22 Målestokk: 1:500 / A3	Kontrollert: Sign. Utarbeidet: 14.11.22 Målestokk: 1:500 / A3
Godkjent: 19.11.22 / 540			
Tegning: A.06.04		Adresser: REF 25.04.2016 REC 27.01.2018	
Tegning: Prosjektnummer		SMITT E-F SMITT E-F	
Tegning: 02220-003		Tegning: SMITT E-F	





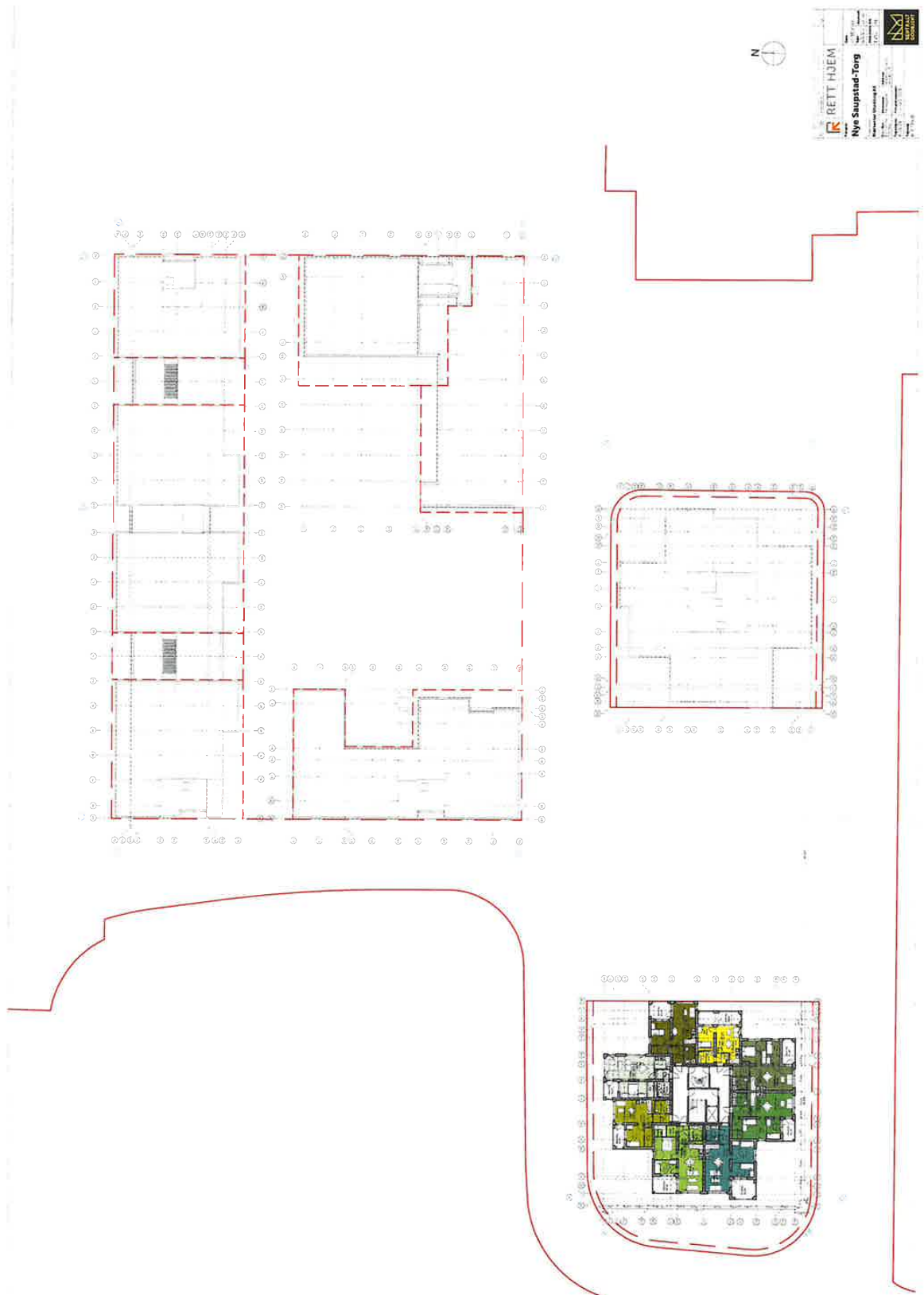


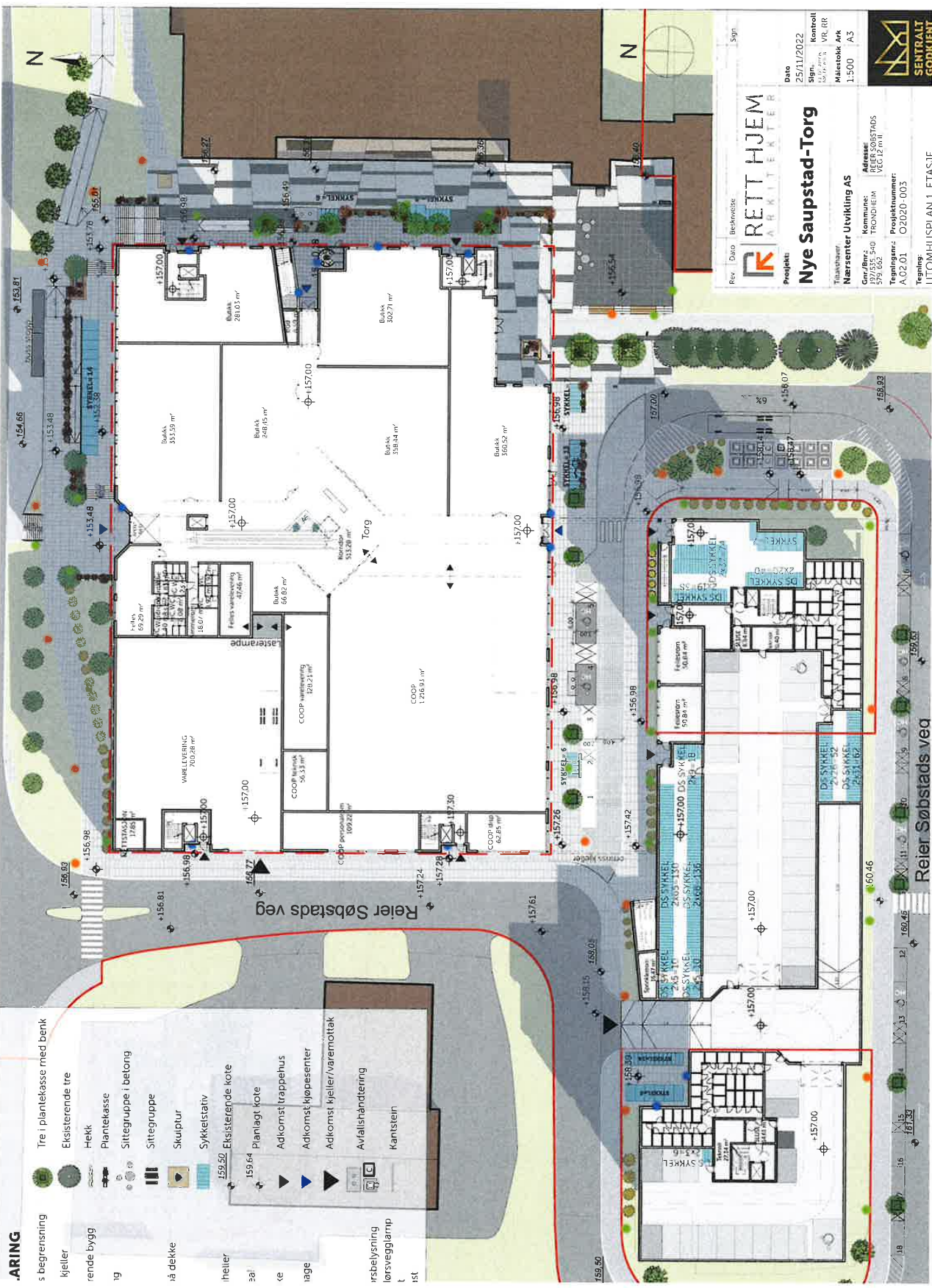


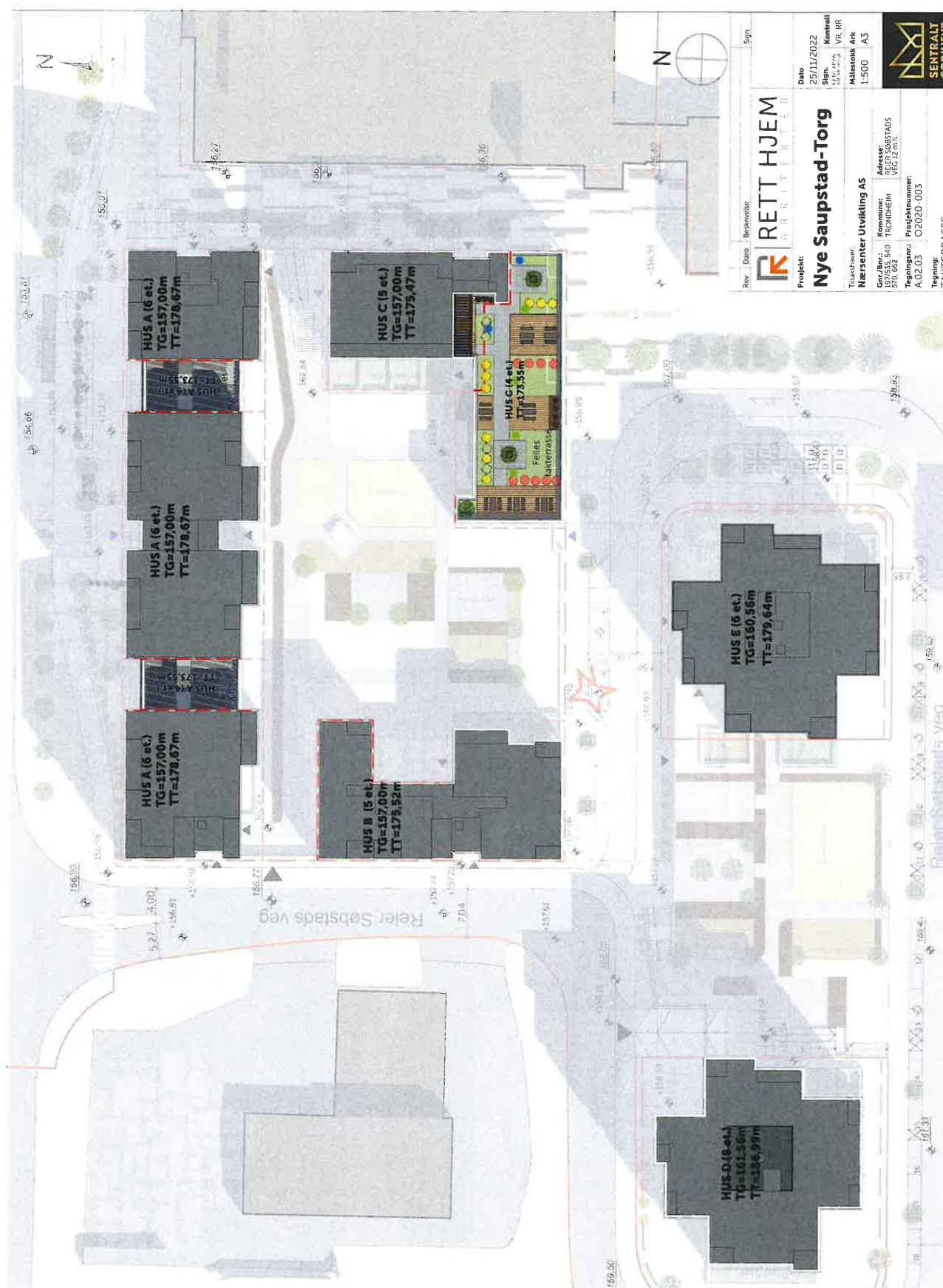














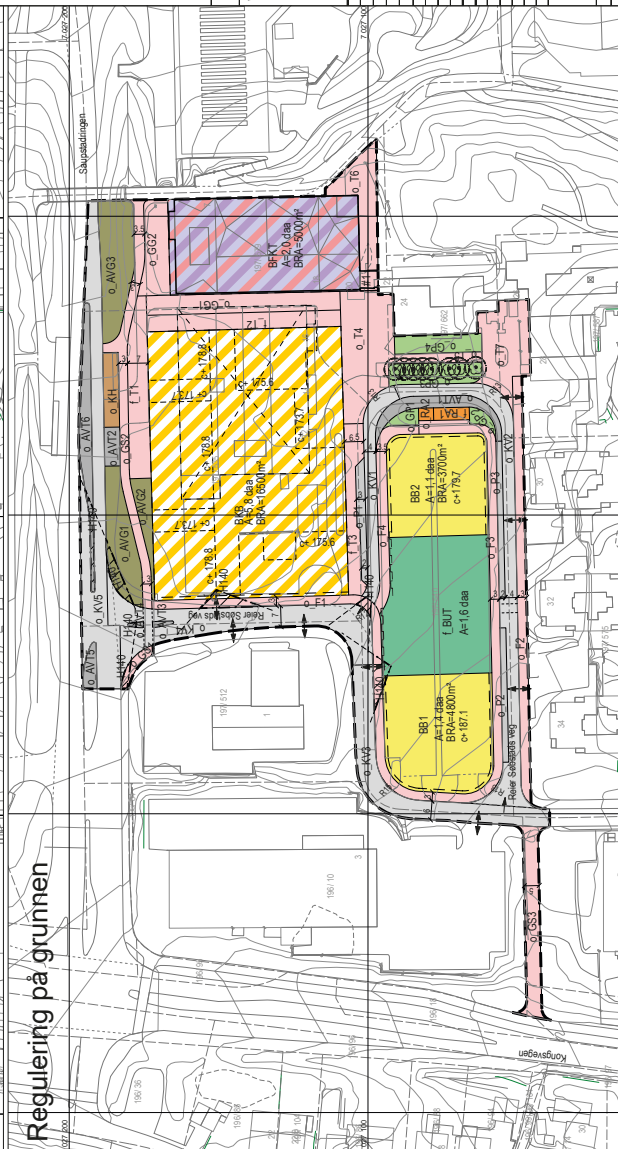
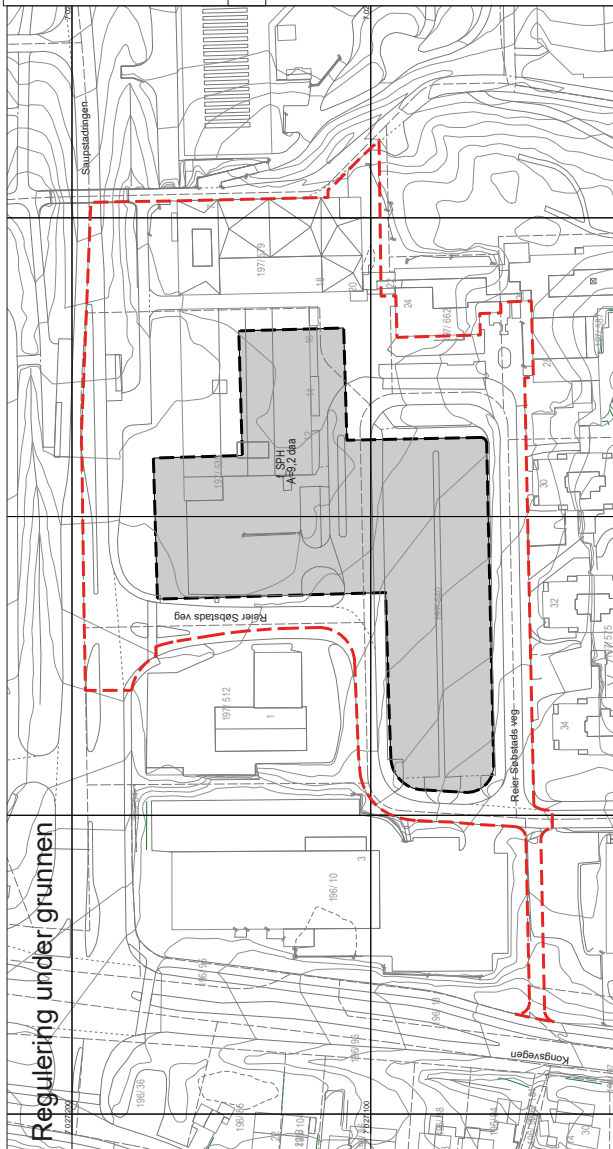
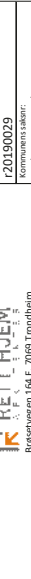
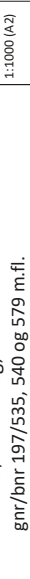
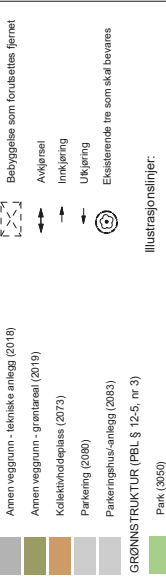
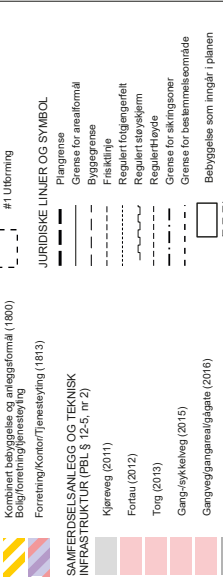
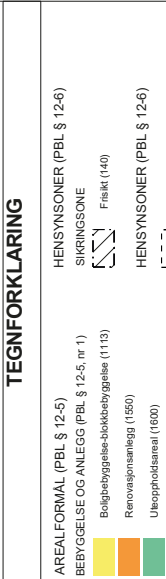
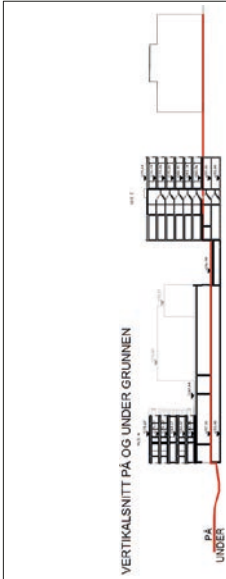
Hus E - Leiligheter på enkeltnivå

Sist revidert 28.11.2022
 Utført av Rett Hjem Arkitekter AS v/Magnus Fossum

Etasje	Leil.nr	Leil.type	BRAS	P-ROM	Sov	Bod i leil. (kvm)	Bod i kjeller (kvm)	Balkong (kvm)	Innglasset balkong
1	E101	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
1	E102	TT04a	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
1	E103	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
1	E104	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
1	E105	TT09	35,0	35,0	1	-	≥ 2,5	0,0	Nei
1	E106	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
1	E107	TT05c	59,0	55,5(**)	1(*2)	2,5	≥ 2,5	2 (ev. markterra)	Nei
1	E108	TT03b	51,0	47,5	1	3,2	≥ 2,5	8,0	Nei
2	E201	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
2	E202	TT04b	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
2	E203	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
2	E204	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
2	E205	TT08a	68,5	61,5	2	2,6	≥ 2,5	9,4	Nei
2	E206	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
2	E207	TT05d	59,0	55,5(**)	1(2)	2,5	≥ 2,5	5,7	Nei
2	E208	TT03c	51,0	47,5 (*51,0)	1(2)	3,2	≥ 2,5	8,6	Nei
3	E301	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
3	E302	TT04b	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
3	E303	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
3	E304	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
3	E305	TT08a	68,5	61,5	2	2,6	≥ 2,5	9,4	Nei
3	E306	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
3	E307	TT05d	59,0	55,5(**)	1(2)	2,5	≥ 2,5	5,7	Nei
3	E308	TT03c	51,0	47,5 (*51,0)	1(2)	3,2	≥ 2,5	8,6	Nei
4	E401	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
4	E402	TT04a	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
4	E403	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
4	E404	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
4	E405	TT08a	68,5	61,5	2	2,6	≥ 2,5	9,4	Nei
4	E406	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
4	E407	TT05d	59,0	55,5(**)	1(2)	2,5	≥ 2,5	5,7	Nei
4	E408	TT03c	51,0	47,5 (*51,0)	1(2)	3,2	≥ 2,5	8,6	Nei
5	E501	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
5	E502	TT04b	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
5	E503	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
5	E504	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
5	E505	TT08a	68,5	61,5	2	2,6	≥ 2,5	9,4	Nei
5	E506	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
5	E507	TT05d	59,0	55,5(**)	1(2)	2,5	≥ 2,5	5,7	Nei
5	E508	TT03c	51,0	47,5 (*51,0)	1(2)	3,2	≥ 2,5	8,6	Nei
6	E601	TT01	37,5	37,5	1	-	≥ 2,5	13,0	Nei
6	E602	TT04a	60,0	60,0	2	-	≥ 5,0	7,5	Nei
6	E603	TT07	63,0	57,0	2	2,6	≥ 2,5	5,9	Nei
6	E604	TT06a	61,0	61,0	2	-	≥ 5,0	11,2	Nei
6	E605	TT08a	68,5	61,5	2	2,6	≥ 2,5	9,4	Nei
6	E606	TT02a	46,0	41,0	1	4,1	-	5,9	Nei
6	E607	TT05d	59,0	55,5(**)	1(2)	2,5	≥ 2,5	5,7	Nei
6	E608	TT03c	51,0	47,5 (*51,0)	1(2)	3,2	≥ 2,5	8,6	Nei

2642,5

Bod i kjeller	Antall
≥ 2,5:	30
≥ 5,0:	12



Planident: r20190029

Arkivsak: 20/93

**Detaljregulering av Reier Søbstds veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., detaljregulering
Saupstad lokale sentrum, sluttbehandling**

Planbeskrivelse – Alternativ 2

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 07.03.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Saupstad Senter AS. Planbeskrivelsen er ikke endret av kommunedirektøren før sluttbehandling, med unntak av at det er lagt til et oversiktskart og forslagsstillers egen kommentering av innsendte merknader etter høringsfasen. Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers alternativ er beskrevet i saksframlegget.

BAKGRUNN

PLANKONSULENT, FORSLAGSSTILLER

Planforslaget er innsendt av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Saupstad Senter AS. Rett Hjem Arkitekter AS har utarbeidet skisseprosjekt for planforslaget.

Opprinnelig plankonsulent var ARC Arkitekter AS, og i all hovedsak vil deres planbeskrivelse brukes, dog med nødvendige justeringer for å tilpasse til eksisterende planforslag.

HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en etappevis oppgradering og bymessig utvikling av Saupstad Senter til et attraktivt senterområde for bydelen. I nordlig del av planområdet, hvor dagens butikkbygning ligger, planlegges det for ny dagligvarebutikk og nye lokaler for forretning og tjenesteyting i første etasje og parkering i underetasjen. I 2-6.etg planlegges det for samlet ca. 146 boenheter rundt et felles gårdsrom/takhage. Eksisterende butikkbygning forutsettes revet. Området som i dag benyttes til parkering for bydelssenteret utvikles til boligområde i form av 2 punkthus med samlet ca. 110 boenheter og parkeringskjeller i underetasjen. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for et sterkt lokalt senter, en attraktiv møteplass for handel og opphold og attraktive bomiljøer med gode fellesarealer for lek og uteopphold.

TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Denne plansaken er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd.

Behovet for å utarbeide reguleringsplan for området kommer delvis fra krav gitt i gjeldende reguleringsplan (r1127ag - Saupstad senter). Den stiller krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan. Gjeldende plan gir dermed noen rammer for planarbeidet, men den nye planen vil også kunne erstatte gjeldende plan.

PLANPROGRAM/ KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

I brev fra Trondheim kommune datert 23.02.2018 skriver kommunen at reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet. Skisseprosjektet viser et samlet utbyggingsareal på ca. 26 750 m² BRA.

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

OVERORDNEDE PLANER

I kommuneplanen arealdel 2012-2024 er området vist som eksisterende boligområde og tjenesteyting. Området er i tillegg innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre. Boligbebyggelsen nord og øst for dagens Saupstad senter ligger i hensynssone for kulturmiljø.

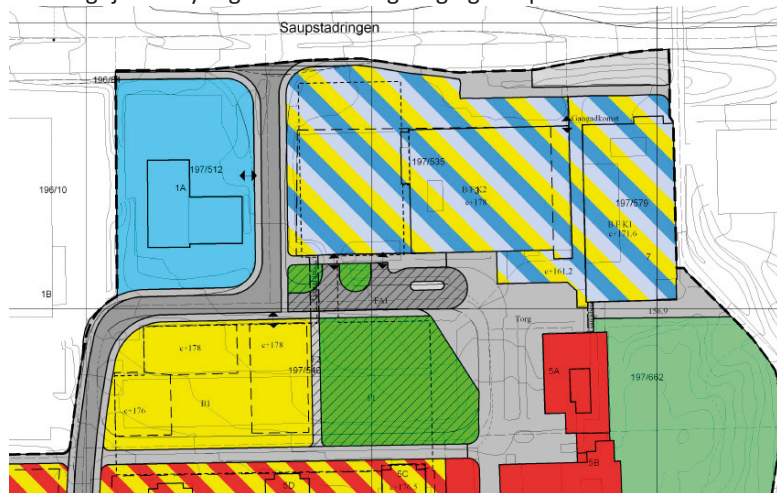
Det stilles krav om høyere tetthet i bestemmelsesområdene for lokalsenter og kollektivåre, min. 6 boliger pr. daa, samt føringer for sentrets funksjoner og innhold. Hovedtrekkene i bestemmelsene som omhandler lokalsentrene er at de skal planlegges helhetlig. Etablering av ny bebyggelse skal bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes som gode rammer for senter og plasser. Tilgjengelighet for mye trafikanter skal prioriteres. Bebyggelsen for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

I bestemmelsesområde for lokalsenter tillates også større etableringer av forretningsareal, der det for Saupstad er angitt med 6 500 m² BRA i KPA § 39.4.

Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering KPA § 14.1 og krav til uterom for bolig KPA § 30.3.

GJELDENDENE REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Saupstad senter, r1127ag, vedtatt 25.09.2008. Gjeldende plan gir rammer for hvordan Saupstad skal utvikles med næring, boliger og offentlig tjenesteyting rundt offentlig torg og lekeplass.



bebyggelse mot Saupstadringsen. På eksisterende parkerings-plass er det regulert bolig (B1) på den vestlige delen med park (F1) mot øst og felles parkeringskjeller under begge.

Bebyggelsen innenfor planforslagets avgrensning er regulert til maks. kote +178 i B/F/K2 og deler av B1. Bygg mot vest i B1 er begrenset til +176 og bygg i B/F/K1 er regulert til maks. +171,6.

I felt B1 tillates en utnyttelse på inntil 10.400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller. Tilsvarende er utnyttning for B/F/K1 og B/F/K2 hhv. 7.500 m² T-BRA og 19.400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller.

Gjeldende plan stiller krav til at det utarbeides bebyggelsesplan før det åpnes for bygging innenfor felt B/F/K2, hvor nærsenteret planlegges. I dag tilsvarer en bebyggelsesplan en detaljreguleringsplan.

Planen er ikke gjennomført siden vedtak. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldene reguleringsplan, dog med høyere utnyttelse.

Plannr.:	Plannavn:	Vedtatt:
r0463a	Saupstadringsen / Kongsvegen (Saupstad senter), gnr.196/10, 81 m.fl.	19.10.2004
r1127ah	Saupstad kirke, gnr197 bnr 574 m.fl.	31.10.2008
r1127ab	Saupstad gård, gnr 197 bnr 1 Reguleringsplan r20140052	30.09.2003
r20140052	Saupstadringsen 13, gnr/bnr 197/538, 194/97 m.fl	18.02.2016
r1127u	Eiendommene Saupstad m.fl. Justert føring av gangbru over Kongsvegen og gangveg østover til Huseby skole	26.09.1978



Kart som viser tilgrensede planer og oversikt over status for tilgrensede planer

STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging (20.09.1995)

I planleggingen skal hensynet til barns oppvekstmiljø ivaretas.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumpolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)

Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Retningslinjen er veiledende.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

FORHOLDET TIL /AVVIK FRA GJELDENDE PLANER

Hovedvekten av forhold som berører overordnede planer er avklart i forbindelse med behandlingen av gjeldende plan og videreføres i det nye planforslaget:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering § 14.1 og krav til uterom for bolig § 30.3. Det stilles krav om 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet, min. 1,5 bilparkeringsplasser per 100 m² forretningsareal og min. 1,0 bilparkeringsplasser per 100 m² kontorareal i henhold til KPA.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 parkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretning/tjenesteyting/kontorareal.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA.

Trondheim kommune ønsker å redusere bruken av privatbil, til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport. Planområdet ligger sentralt plassert i bydelen, inneholder holdeplass for Metrobuss og har god nærhet til offentlig og privat tjenesteyting og hovedveiene i området. Vi mener en lavere parkeringsdekning er mer i tråd med kommunens overordnede politiske mål om redusert bilbruk.

I bestemmelsene til KPA stilles det krav om min. 50 m² samlet uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Planforslaget legger opp til 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet, og følger derav uteromskravene for midtbyen og indre sone. Planområdets ligger med god nærhet til parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus. Parken har åpne plenflater og store arealer gir rom for lek og utendørs opphold. Planområdet har også god nærhet til den offentlige grønstrukturen som strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

196/10	Mtb Handel AS
194/98	Trondheim Kommune

BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca. 24,14 daa og ligger på Saupstad, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Reier Søbstds veg i sør og vest, tidligere Heimdal VGS i øst og Saupstadringen i nord.

DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Området er i dag bydelssenter for nærområdet som omfatter enkelte mindre forretninger, dagligvare, apotek, spisested, treningssenter, tannlegesenter og offentlige tjenester som bibliotek, ungdomsklubb, helsetjenester o.l. En stor andel av arealet i planområdet benyttes som bakkeparkering for bydelssentret.

TILSTØTENDE AREALER

- **Mot vest:**
Bensinstasjon mot Saupstadringen og dagligvareforretning mellom Reier Søbstds veg og Kongsvegen
- **Mot nord:**
Saupstadringen med et større boligfelt, Kolstad, på motsatt side av veien.
- **Mot øst:**
Trondheim folkebibliotek Saupstad og bygg som tidligere huset Heimdal VGS, som nå har flyttet til nytt bygg lenger sør. Bygget er i bruk for midlertidig omlokaliseringer inntil ny permanent bruk avklares.
- **Mot sør:**
Søbstd helsehus, Søbstd legesenter og kommunale boliger i 3 blokker på 4 og 5 etasjer.

STEDETS KARAKTER; STRUKTUR, ESTETIKK/ BYFORM EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Saupstad og Kolstad er typiske eksempler på tidlig storskala utbygging av boligfelt i utkanten av byen på 1960-70-tallet. Området har en enhetlig bebyggelsesstruktur bestående av lave, og i hovedsak hvite boligblokker, og derav navnet 'Kvitbyen'. Bebyggelsen er i hovedsak boligblokker i 3-4 etasjer organisert en i hesteskoform rundt uteoppholdsareal. I ytterkant av området er det oppført rekkehus og kjedehus.

Planområdet ble tidlig etablert som bydelssenter og bebyggelsen i planområdet er fra omtrent samme tidsepoke som de omkringliggende boligfeltene. Bebyggelsesstrukturen i planområdet følger noe av de samme prinsippene som området for øvrig ved at bebyggelsen er organisert rundt en sentral plass som i dag benyttes til bakkeparkering, men byggene i seg selv har en noe annerledes utforming på grunn av byggenes funksjon. Eksisterende bygg i nord-øst danner i tillegg et mindre torg som forbindes med gangbro og bussholdeplass på Saupstadringen ved en smal passasje mellom byggene.

Skoleaksen, øst for planområdet, med Huseby ungdomsskole, gamle Heimdal VGS, Husebybadet, nye Heimdal VGS, Kolstad arena og Saupstad skole lokalisert fra nord til sør, ble alle utbygd på 1970-tallet - med unntak av nye Heimdal VGS, som stod ferdig i 2018. De gamle skolene fremstår som slitte og utearealene består i stor grad av asfaltflater. Nye Heimdal VGS har gitt bydelen et nytt samlingspunkt og gitt området et betydelig løft for skole, idrett og kultur.

I planområdet har eksisterende bebyggelse tidstypisk arkitektur, med utstrakt bruk av tegl. Deler av bygningsmassen er nedslitt og har behov for oppgradering. Uteområdene er dominert av atkomstveier og større parkeringsarealer på bakkeplan. Det sentrale plassrommet er utflytende og utformet på bilens premisser.

LANDSKAP; TOPOGRAFI, LANDSKAP, SOLFORHOLD, LOKALKLIMA, ESTETISK OG KULTURELL VERDI

Da drabantbyen Saupstad/Kolstad ble bygd ut, klarte de å bevare deler av det tidligere kulturlandskapet i bydelen. Store åpne arealer med plen og trær preger derfor området. Saupstad ligger på et platå mellom marka i vest og Bjørndalen i øst. Terrenget heller ned mot Bjørndalen.

Planområdet har moderat helning og faller fra kote +166 i sørvest til kote +155 i nordøst. Eksisterende bebyggelse i sør kaster noe skygge inn i planområdet, men det er ellers generelt gode solforhold i planområdet.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte verneverdige bygg i selve planområdet. Litt sør for planområdet ligger Saupstad gård fra 1800-tallet der våningshuset og to driftsbygg er vernet. Kolstad kirkested er registrert som kulturminne. Planområdet grenser inn mot hensynssone kulturmiljø i KPA: *Kolstad/ Saupstad (ofte kalt 'Kvitbyen') og Huseby/ Flatåsen er den største samlende boligutbyggingen i Trondheim, som startet på slutten av 1960-tallet. Det opprinnelige markante helhetsepreget, som var gjennomført over et meget stort område, med flere separate byggetrinn, er for en stor del i god behold. Epokeavgjørende ved sin løsning av trafikken, som ble holdt helt utenfor de store parkmessig behandlende tunene.*

NATURVERDIER

Planområdet har nærhet til viktige naturverdier. Grønnstrukturen i Saupstadorrådet er romslig og har god sammenheng. Planområdet har nærhet til bydelspark, skolegård for nye Heimdal VGS og gravlund. Den offentlige grønnstrukturen strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare eller truede arter i planområdet.

REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus, og som forbinder bydelssenteret med skole- og idrettsområdene i øst og Saupstad barnehage i vest, er et viktig rekreasjonsområde i bydelen. Parken har åpne plenflater, gangveier som også benyttes som skolevei, belysning, sitteplasser, store trær og annen kultivert vegetasjon. Området har generelt trygge gang- og sykkelveier som er godt skjermet for biltrafikk. Store arealer gir rom for lek og utendørs opphold.

LANDBRUK

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

TRAFIKKFORHOLD

Trafikksituasjon i området er forholdsvis oversiktlig med opparbeidede fortau, gang- og sykkelvei og gangfelt. Til tross for at trafikksystemet skiller gang- og sykkeltrafikk fra biltrafikk, er det dels vanskelig å orientere seg i bydelen. Det er registrert få trafikkulykker i området, men mange beboere uttrykker bekymring for trafikksikkerheten.

Kongsvegen er hovedveg i området, og viktigste forbindelse mot Byåsen i vest og Heimdal i sør.

Saupstadringen har en ÅDT på 7700 og grenser til planområdet i nord, og rommer holdeplass for metrobuss. Adkomst til metroholdeplassen sammenfaller med adkomst til gang- og sykkelbruen som går over Saupstadringen. Broen er sentral i gang- og sykkelveinettet. Området har et godt kollektivtilbud. Metrobusslinje 2 og busslinje 4 Lade/ Strindheim stopper her og gir god kollektivdekning med hyppige avganger. Saupstadringen går som en ringveg rundt planområdet og tilstøtende områder i vest og sør. Det mangler fortau langs Saupstadringen og farten er høy. Vegen oppleves som en barriere for myke trafikanter. Undergangene under vegen er ikke universelt utformet og medfører at mange velger å krysse vegen i plan slik at det oppstår farlige krysningspunkt.

Området har trygge gang- og sykkelveier som gir forbindelser mellom bydelen og marka og byen forøvrig. Trondheim kommune planlegger å bygge gang- og sykkelbru over Bjørndalen. Den vil gi området god kobling med Tiller.

BARNES INTERESSER

Selve planområdet har i dag begrenset tilbud til barn og unge med hensyn til lek og uteaktivitet. Planområdet grenser til flere offentlige institusjoner som bibliotek, barne-, ungdom- og videregående skole, samt idrettsplass, som er viktige møteplasser. Selv om deler av den eldre bebyggelsen og uteområdene er nedslitt, er skolene viktige møteplasser, og spesielt nye Heimdal VGS og Kolstad Arena med uteområder er blitt en attraktiv møteplass for ungdom i bydelen. Bydelsparken sør for planområdet brukes blant annet som akebakke på vinterstid. Barn og unge beveger seg forholdsvis trygt gjennom området fra flere retninger. Saupstadringen oppleves som en barriere for myke trafikanter, og det er registrert flere farlige krysningspunkt.

Trondheim kommune har gjennomført barnetråkk i perioden 2009-2013 for Saupstad skolekrets.



Saupstad skole barnetråkkregistrering. Veger elevene synes er trygge (blå linjer) og veger de synes er farlige (røde linjer). Steder elever liker (grønn), steder de prøver å unngå (oransje) og steder de vil endre (rød).

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Bydelssenterområdet er et samlingspunkt for den sosiale infrastrukturen i bydelen. Innenfor planområdet ligger Saupstad Helsestasjon, Boxåpner Kultursenter for barn og ungdom, holdeplass for metrobuss og holdeplasser for taxi. Planområdet grenser til Trondheim Folkebibliotek Saupstad, Søbstdad helsehus, Kolstad kirke og skoleaksen med barne-, ungdoms- og videregående skoler.

Saupstad barnehage og Husebygrenda familiebarnehage ligger henholdsvis ca. 150 m sørvest og 250 m vest for planområdet.

UNIVERSELL UTFORMING

Terrenget har slak helning mot øst men tilkomstforholdene er tilfredsstillende mht. universell utforming. Det er 2 parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede utenfor hovedinngang til helsestasjon og bibliotek og 2 plasser utenfor dagligvarebutikken Coop Extra. Eksisterende bygninger innenfor planområdet er fra ulike byggeår og deler av bygningsmassen tilfredsstillende ikke dagens krav fullt ut. Deler av bygningene har tilfredsstillende atkomstforhold, særlig blant de offentlige utadrettede lokalene og tjenesteyting på gateplan.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vannledning VL 180 PE renoveret i 2007 ligger i Reier Søbstds veg strekker seg fra nord til sør i vestre del av planområdet. I samme trasé ligger spillvann og overvann fra 1972. Det går en avstikker fra hovedledningen i kum 9667 mot øst i planområdet.

Vannledning har maks kapasitet på 40 l/s v / 20 mVs resttrykk, som er mindre enn brannkravet på 50 l/s og 20 mVs resttrykk for planlagt bebyggelse.

Det ligger to kommunale spillvannsledninger i planområdet, en i Saupstadringen i nord og en i Reier Søbstds veg i sør. Begge er SP 200 BTG og har avløp mot øst. I samme traséer som spillvannsledningene ligger også kommunale overvannsledninger, som også har avløp mot øst. Alle avløpsledninger er fra tidlig 70-tallet.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og fjernvarmerør går gjennom området.

GRUNNFORHOLD OG FLOMFARE GEOTEKNIKK

Geoteknisk rapport utført av Rambøll, datert 03.05.2019, revidert 09.12.20 med et tilleggsnotat, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende: «*Tidligere utførte grunnundersøkelser, på eller like ved tomtene, viser varierende dybder til berg, dvs. fra berg i dagen til en løsmassemektighet på ca. 5 meter over berg (fra det som var terreng ved det tidspunktet undersøkelsene ble utført). Det kan ikke utelukkes at det enkelte steder forekommer større løsmassemektighet over berg. I grove trekk framstår det som at dybden til berg er minst i sørøstlig retning, men bergoverflaten ser ut til å fluktuere en hel del. Det må også påregnes at de øvre meterne av berget er forvitret (flussberg). Generelt ser det som at det opprinnelig lå et lag torv over fast leire i området. Mekktigheten av torv ser ut til å variere, men kan se ut til å være størst i nordvestlig retning. Det er usikkert og ikke nærmere undersøkt i hvilken grad denne torva allerede er masseutskiftet, utover at det må antas være utført under fundamenter for eksisterende bygg. Det er observert betydelige skjevsetninger på dagens utenomhusarealer, noe som indikerer setning ømfintlige masser i grunnen. Det er ikke funnet at det er utført målinger av grunnvannstand i området. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale på og ved tomtene.*»

Videre står det i tilleggsnotatet: «*Alle bygg må fundamenteres til mineralsk grunn, også veier. Parkanlegg/grøntområder kan anlegges oppå det konsoliderte torvlaget. Byggene fundamenteres i*

det faste leirlaget og for enkelte bygg delvis på berg. Det må utføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse byggeplan for hvert bygg. Supplerende grunnundersøkelser vil blant annet avdekke om leirlaget er fast nok til å fundamenteres i eller om samtlige bygg må fundamenteres til berg.»

GRUNNFORURENSING

Miljøteknisk rapport utført av Rambøll, datert 08.05.2019, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Fyllmasser under veg- og parkeringsarealer er av ukjent opprinnelse, og gir grunn til å tro at det kan ligge tilført diffus forurensning i grunnen. Diverse bilaktivitet gjennom 50 år kan ha forurenset grøntområder på tiltaksområdet med oljelekkasjer, eksos, og dekk- og vegslitasje.

Bensinstasjonen på nabotomta kan ha hatt lekkasjer som har spredd seg til nordvestre del av tiltaksområdet, og oljeforbindelser kan muligens påtreffes over leirlaget.»

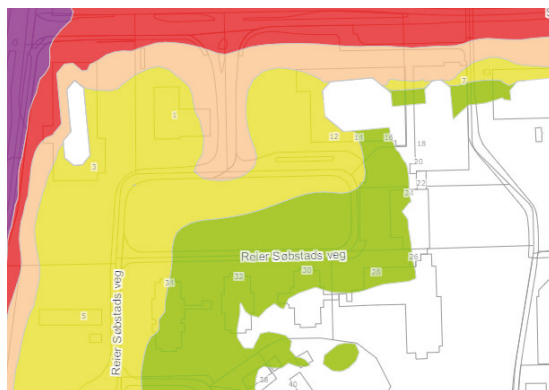
Flomfare

Overordnet VA-notat utført av Rambøll, datert 05.07.19, følger planforslaget. I notatet konkluderes det med følgende:

«Planområdet drenerer til Bjørndalen/ Leirelva og videre til Nidelva i Trondheim. Nedbørfeltet som planområdet inngår i er relativt lite og det går bekkeløp i flere retninger fra planområdet. (...) Planområdet har moderat helning mot nord og vil ikke berøres av flom.»

STØYFORHOLD

Planområdet ligger i stor grad i gul støysone med støy fra nærliggende veier, og grenser mot rød støysone nærmest Saupstadringen i nord. Mot sørøst og øst ligger området i stor grad i grønn og hvit støysone.



LUFTFORURENSING

Den lokale luftkvaliteten i området er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veger; Saupstadringen i nord og Reier Søbstats veg vest for Saupstad Senter.

RISIKO OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det er utarbeidet en ROS-analyse til gjeldende plan som peker på følgende punkter:

- Området er støyutsatt for støv og støy fra nærliggende veianlegg.
- Det kan være fare for ulykker i anleggsperioden som følge av redusert fremkommelighet for myke trafikanter. I tillegg er trafiksikkerhet et aktuelt tema, men statistikk viser at frekvens og alvorlighetsgrad i dette området er svært liten .
- Det vil være behov for ny nettstasjon som følge av utbyggingen.

NÆRING

Innenfor planområdet og eksisterende senter er det en dagligvarebutikk, 3T Saupstad Treningssenter, og to gjenbruksstasjoner. Sør for senteret mot Reier Søbstats vei ligger holdeplasser for taxi. Vest for planområdet og Reier Søbstats vei ligger bensinstasjon, dagligvare og apotek.

EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

- Rapport om eldres situasjon på Saupstad
- Scenarier for utvikling utarbeidet av Byplankontoret 2016
- Strategisk plan for uterom
- Pågående arbeid med kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt
- Fantastic Kolstad
- Reguleringsplan for nye Heimdal Videregående skole
- Arbeid gjort i programmet for områdeløft Saupstad Kolstad

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL

Planforslaget omfatter følgende formål:

§12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

§12-5. Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus-/anlegg (2083)

§12-5. Nr. 3 Grønnstruktur

- Park (3050)

Arealformål	
§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	2535,3
Renovasjonsanlegg (1550)	71,4
Uteoppholdsareal (1600)	1628,9
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)	5838,4
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)	2040,3
Sum areal denne kategori:	12114,3
§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (2011)	3749,8
Fortau (2012)	1656,7
Torg (2013)	2617,9
Gang-/sykkelveg (2015)	833,2
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	691,6
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	586,6
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	979,3
Kollektivholdeplass (2073)	130,0
Parkering (2080)	297,8
Parkeringshus-/anlegg (2083)	9187,1
Sum areal denne kategori:	20730,0
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur	
Park (3050)	481,7
Sum areal denne kategori:	481,7
Totalt alle kategorier:	33326,0

BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det legges opp til at det nordlige feltet videreføres som et kvartal for næringsdrift. Det er en base på én etasje for nærings- og tjenesteyting med et kvartal av tre boligblokker (3-5 etasjer) på taket. Basen og boligblokken mot nord danner en støyskjerm mot den trafikkerte Saupstadringen og gir utearealer med tilfredsstillende støynivå på tak. De tre blokkene over basen står i en oppløst kvartalsstruktur med et åpent parti mot punkthusene i sør. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket av næringsbasen og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Blokkene er visuelt delt inn i mindre enheter for å skape brudd i fasadene og å bryte opp volumene.

I det sørlige feltet er det to punkthus (hhv. 6 og 8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode

og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet.

Mellom næringskvartalet, den eksisterende helsestasjonen og punkthusene kobles et nytt og eksisterende uterom sammen og danner et torg og gågate. Dagens kobling mellom helsestasjonen og biblioteket har nylig blitt åpnet for gjennomgang, slik at det har blitt skapt en åpen kobling mellom torg og senter på den ene siden og skolene på den andre siden. Disse uteoppholdsarealene har fått en mer urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.



Bebyggelsen sett fra nordvest

BEBYGGELSENS HØYDE

Det høyeste bygget legges mot sørvest i BB1. Her legges det opp til 8 etasjer over parkeringskjeller, med maks. kotehøyde +187,0 m. I BB2 legges det opp til 6 etasjer over parkeringskjeller med maks. kotehøyde +179,6 m. Delfeltene BB1 og BB2 reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyde +186,1 m og +179,7 m. Blokkene på næringsbasen trappes ned fra 5 etasjer mot nord, 4 etasjer mot vest og øst til 3 etasjer mot sør. Maks kotehøyde er hhv. +178,7 m, +175,5 m og +172,4 m. Delfeltet reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyder på +178,8 m, +175,6 m og +173,7 m.



Bebyggelsen sett fra sørøst

GRAD AV UTNYTTING

Planforslaget legger opp til ca. 10,6 boliger per dekar og er dermed iht. KPA § 27.4. Det legges totalt opp til ca. 25357 m² BRA ny bebyggelse i planen. 5984 m² BRA areal til ny forretning/tjenesteyting og 19373 m² BRA til bolig. Planområdet måler ca. 24,14 daa totalt, noe som gir en utnyttelse på 105 % BRA for hele planområdet. Arealutnyttelsen anses som høy, men er i tråd med KPA § 39.2.

Jfr. KPA § 39.4 kan det etableres forretningsareal innen lokalsenterområde Saupstad på 6500 m². Det estimeres at Rema 1000 på gbnr 196/10 har et forretningsareal på ca. 2200 m² - i tillegg til Boots Apotek på gbnr 197/579 på ca. 250 m². Det gir mulighet til å etablere 4250 m² forretning innen BKB. Illustrasjoner viser ca. 4200 m² satt av til dette formålet; 3525 m² netto handelsareal, og 675 m² for pauserom, gangareal o.l.

Opprustning av eksisterende arealer i Saupstad senter utgjør i tillegg 4949 m² BRA.

I det nordlige kvartalet er det 5984 m² BRA areal til forretning/tjenesteyting/kontor og 10684 m² BRA til bolig; 16668 m² BRA totalt.

I det sørlige kvartalet har punkthusene et bruksareal på 8581 m² BRA, i tillegg til fellesrom, som kan benyttes av beboerne av begge delfeltene, på 108 m² BRA; 8689 m² BRA totalt.

	B1	B2	BKB					
	Hus D	Hus E	Hus A	Hus B	Hus C		Uetg.	1. etg
Bolig	4896,7 m ²	3683,9 m ²	6311,3 m ²	1986,4 m ²	2386,7 m ²			
Næring							935,8 m ²	5048,1 ²
Felles		108 m ²						

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 19400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B/F/K2 (nordlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal 21239 m² BRA inkl. parkeringskjeller på 4571 m² i det nordlige kvartalet. Det gir en differanse på 1839 m² BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 10400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B1 (sørlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal på 14047 m² BRA inkl. parkeringskjeller på 5826 m² BRA i det sørlige kvartalet. Det gir en differanse på 4007 m² BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

ANTALL ARBEIDSPLASSE/ STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL

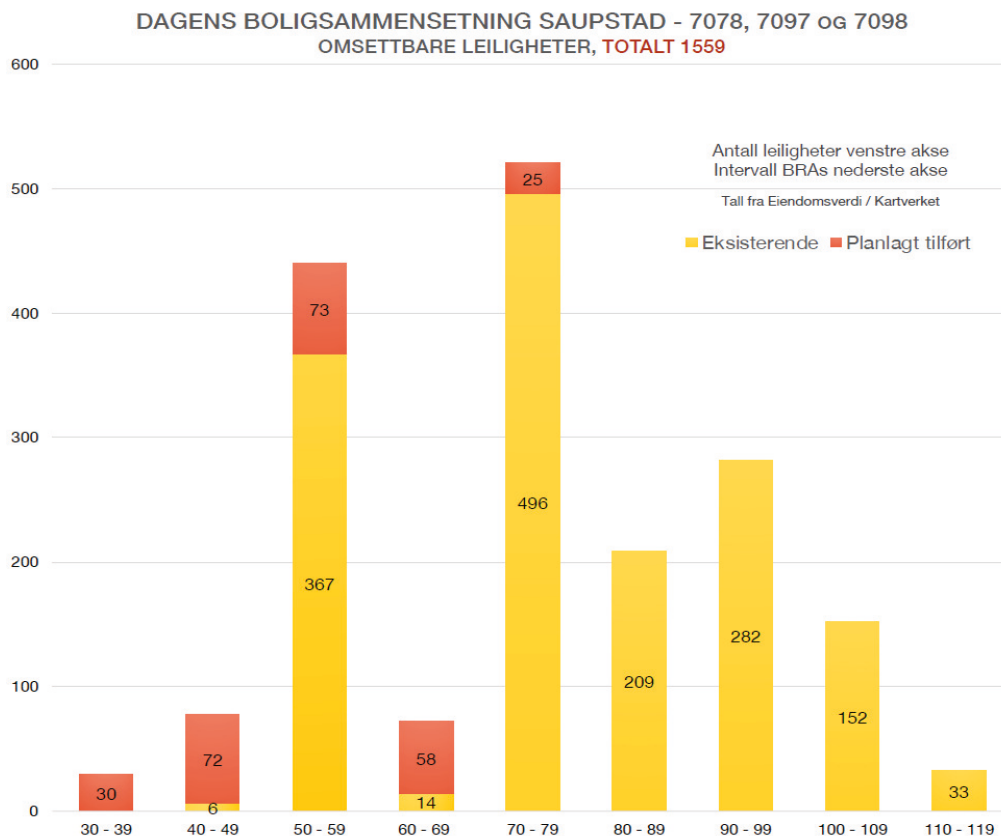
Skisseforslaget viser følgende næringsareal:

- Basen i det nordlige kvartalet (BKB) viser 5984 m² BRA areal til forretning/tjenesteyting i 1.etasje og treningssenter i underetasjen.
- Eksisterende Saupstad senter (BFKT) som inneholder forretningsareal, helsestasjon, kulturenheten/BOA, møteromsavdeling og areal til tjenesteyting på til sammen i 1.etasje. Kontorarbeidsplasser for kommunen og tannlege i 2.etasje og ungdomsklubb i underetasjen. Til sammen 4940 m² BRA fordelt på 3 plan.

ANTALL BOLIGER LEILIGHETSFORDELING

I planforslaget ønskes det å legge til rette for stabile og attraktive bomiljøer og boliger med gode bokvaliteter. Foreslått ny bebyggelse har til hensikt å tilby en variert leilighetsfordeling med forskjellige størrelser, dog med fokus på mindre leiligheter da det iht. oversikt Eiendomsverdi/Kartverket er en mangel på disse i området. Eksisterende bebyggelse omfatter i dag en stor andel store borettslagsleiligheter, mens det er underskudd på plasseffektive selveierleiligheter egnet for studenter, single og unge par. Sett i et helhetlig perspektiv, vi foreslått bebyggelse bidra til en mer variert boligsammensetning i området. Eksisterende boliger tilfredsstiller i mindre grad dagens krav til tilgjengelighet. Alle boligbygg i planen er over tre etasjer og stiller derav krav til heis og tilgjengelig boenhet i alle leiligheter over 50 m². For leiligheter opptil 50 m² BRA, er kravet at min. 50 % av dem skal være tilgjengelig boenhet.

I BKB planlegges det 146 boenheter, og i BB1 og BB2 planlegges det 2 punkthus med til sammen 110 leiligheter. Planforslaget legger til rette for utbygging av 256 leiligheter totalt.



Graf av dagens leilighetsmiks for postnummer 7078, 709 og 7098 der det kommer frem at det er mangel på leiligheter i størrelse inntil 50 m² og fra 60-70 m². Røde kolonner viser leilighetsmiks med leiligheter tilført iht. planforslag. Kilde: Eiendomsverdi/Kartverket

PARKERING

Bilparkering til både boliger og nærings- og forretningsareal legges i parkeringskjeller under byggene med innkjøring fra Reier Søbstdads vei på nordside av delfelt BB1.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA.

Det legges opp til sykkelparkering inne og ute som er i overkant av kravene for ytre sone. Min. 2,5 plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet og 1,5 plasser pr. 100 m² BRA forretningsareal.

I gaten mellom BKB og BB1/BB2 legges det opp til 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser. Videre legges det opp til 13 p-plasser i sørlig del av Reier Søbstdads veg for å kompensere for 9 plasser i østlig del av Reier Søbstdads veg som vil fjernes.

TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Rambøll skriver i Overordnet VA-notat, datert 05.07.19 og revidert 14.12.20, at det vil være mest hensiktsmessig med tilkobling til vann- og avløpsledninger og fjernvarme i nord mht. høyder på ledningene.

Ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmenettet.

Nye nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen.

TRAFIKKLØSNINGER ATKOMST

Hovedatkomst til området blir den samme som dagens eksisterende avkjørsel fra Saupstadringen.

Hovedtraséen for biltrafikk i Reier Søbstdads vei tydeliggjøres ved at deler av vegen omformes til enveiskjørt som tilrettelegges på de myke trafikanters premisser. Biltrafikken skal hovedsakelig følge Reier Søbstdad vei vest, med direkte atkomst til varelevering og parkeringskjellere og deretter de eksisterende boligene sør for punkthusene.

Planen foreslår avkjøring til varemottak direkte fra Reier Søbstdads veg, og det er forsøkt å få denne plassert lengst mulig vekk fra krysset med Saupstadringen. Avkjøring til én felles parkeringskjeller er lagt litt lengre inn i området, noe som reduserer risiko for tilbakeblokkering av kø til Saupstadringen.

VEG/ INFRASTRUKTUR

I planen er det lagt inn en generell oppstramming av vegnettet. Eksisterende kryss ved innkjøring til senterområdet fra Saupstadringen anbefales justert slik at krysset blir strammet opp og utformes mer oversiktlig, med kun et kjørefelt i begge retninger. Det er vurdert to ulike trafikksituasjoner i Reier Søbstdads vei: Toveis-trafikk eller enveiskjøring av trafikken på deler av strekningen. Det er i Notat Trafikkanalyse utført av Asplan Viak, datert 17.12.2020, blitt vurdert at enveiskjøring er den beste løsningen for helheten i området. Hovedbegrunnelsen for enveisreguleringen er at det er ønskelig å etablere, og erstatte parkeringsplasser langsgående og så nært omsorgsboligene som mulig, og samtidig sikre nok areal til fortau på begge sider av vegen. En løsning med toveistrafikk uten gjennomkjøring forutsetter også at det blir lagt til rette for en sikker snumulighet, noe som viser seg å være vanskelig å få til i praksis i dette området. Forskjellen i trafikkmengder med toveis- og enveistrafikk er relativ liten at dette ikke anses som avgjørende.

MYKE TRAFIKANTER

For myke trafikanter er tilgjengeligheten til området betydelig forbedret i foreliggende planforslag. Planforslaget styrker tilretteleggingen for de myke trafikantene med bredere gågate både øst og sør for senteret, flere nye og sammengende fortau, lettere og logiske kryssinger for gående og redusert

areal for kjørende trafikk. Grepene for økt fremkommelighet for gående bidrar også til å øke attraktiviteten for bruk av kollektivtransport i området.

Deler av Reier Søbustads vei, mellom nytt senter og punkthusene, etableres som kjørevei med særskilt hensyn til myke trafikanter. Det er avsatt 6,5 m bredde fra fasade til kant av kjørebane på nordlig side, og 3,5 m på sørlig side. I forhold til fremkommelighet for trafikanter bør dette arealet være tilstrekkelig i tillegg til at man får en sone for aktivitet knyttet til virksomhet i fasade.

Området mellom nytt og eksisterende Saupstad senter/BOA reguleres til en bred gågate og torg som opparbeides med harde flater, beplantning, belysning og møblering. Gågaten/torget ender i sør opp i torget foran Saupstad Bibliotek. Torget skal være en fleksibel plass med harde flater, som kan brukes til ulike aktiviteter og arrangementer. Fra torg mot øst nåes felles takhage gjennom en bred trapp.

Gågate og torg knyttes med sørdelen av planområdet med gangvei o_GG2. Ombygging av trappehuset mellom senterbygningen og biblioteket/helsehuset har gitt en ny atkomst fra øst.

Krav i bestemmelsene sikrer gatebelysning langs alle gang- og sykkelveier, i gågater og på torg.

STØYFORHOLD

Støyfaglig utredning utført av Brekke Strand, datert 17.12.19, revidert 04.12.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«En stor del av tomten ligger i gul støysone, og deler av bebyggelsen grenser mot rød støysone (Hus A og Hus B i hhv. nord og vest).

Planlagt uteoppholdsareal ved område 1 er skjermet av bebyggelsen og har tilfredsstillende støynivå, men område 2 har overskridelser. Det foreslås en støyskjerm mellom Hus D og Hus E ved område 2 for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på en større del av det planlagte uteoppholdsarealet på terreng.

Beregninger av støynivå på fasade viser at Hus A oppnår stille side uten skjermingstiltak for de fleste ensidige leiligheter mot sør, samt samtlige gjennomgående leiligheter. Hus B oppnår stille side for leiligheter med fasade mot øst. Hus C oppnår stille side for samtlige leiligheter. Ensidige boenheter i Hus A mot Saupstadringen, samt ensidige boenheter i bygg B mot vest vil ikke tilfredsstille bestemmelsene i KPA uten tiltak.

Ved område 2 er det fasadenivå over grenseverdi på flere sider. Hus D oppnår stille side uten skjermingstiltak for boenheter som har fasade mot sørøst. Hus E oppnår stille side for de fleste boenhetene i de to nederste etasjene, samt alle boenheter som vender mot sør og øst. Med tiltak som tett rekkverk og absorbenter i tak på balkonger for de mindre støyutsatte boenhetene i gul støysone, samt forutsatt bruk av innglassede balkonger / vinterhager for de mest utsatte ensidige boenhetene, vil alle boenheter kunne tilfredsstille krav om stille side i KPA.»

LUFTFORURENSING

Utredning luftkvalitet utført av Rambøll, datert 12.12.19 og revidert 28.11.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Luftkvalitetsberegningene viser at den lokale luftkvaliteten i området ved Saupstad Senter i Trondheim er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veger (Saupstadringen i nord og Reier Søbstdads veg vest for hovedsenteret). Fasadene til hovedsenteret i nord og i vest, samt et mindre område på utearealet til boligblokkene lengst nordvest, omfattes av Retningslinje T-1520 gul sone. PM₁₀ gul sone har større utbredelse enn NO₂. T-1520 rød sone, som også omfatter grenseverdien i forurensningsforskriften for NO₂ på årsbasis, er begrenset til områder langs selve vegbanen. Grenseverdiene i forurensningsforskriften for NO₂ på timebasis og for PM₁₀ overstiges kun ved mindre områder på vegbanen langs Kongsvegen i sør.

I gul sone iht. Retningslinje T-1520 skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres. Tiltaket med å etablere næring/forretning til hovedsenterets første etasje og boliger i blokker med tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret, som allerede inngår i foreliggende planforslag, vurderes å sikre god luftkvalitet ved disse boligene. Det anbefales også å legge ventilasjon og luftinntak til fasader som vender bort fra Saupstadringen i nord og Reier Søbstdads veg i vest.

Ved boligblokkene sør på planområdet er luftkvaliteten god ved bygningene og ved det meste av området: T-1520 gul sone brer seg kun ut fra vegen og ut mot et mindre område lengst nordvest. Etablering av tett, vintergrønn vegetasjon mellom vegen og uteområdet anbefales for å skjerme mot spredning av luftforurensning ut fra vegen.»

MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

Med bakgrunn i at det er grunn til å tro at grunnen kan være forurensset anbefaler Rambøll i Miljøteknisk rapport, datert 08.05.2019, at det gjøres en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse på området for å avklare forurensningssituasjonen.

Dersom det kun påvises rene masser, som tilfredsstiller normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, kan området frikjennes som rent, og videre miljøteknisk prosjektering er ikke nødvendig.

Dersom innledende undersøkelse påviser forurensset grunn må det påregnes å utføre supplerende undersøkelser, og deretter utarbeidelse av en tiltaksplan for forurensset grunn etter forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.

TILGJENGELIGHET FOR ALLE OG UNIVERSELL UTFORMING

Bebyggelsen skal planlegges iht. tilgjengelighet for alle og utearealene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Felles uteoppholdsareal for nye bygg skal være universelt utformet. Det vises til kotesatt utomhusplan som viser fremkommelighet og orienterbarhet i planområdet. Planområdet har moderat helning og faller fra kote + 166 i sørvest til kote + 155 i nordøst. Metroholdeplassen ligger på kote + 154, og kobles til gågate og torg på kote + 156 gjennom rampe og trapp øst for holdeplassen. Alternativt kan man følge fortau rundt senteret eller gangforbindelse fra nord ved senterets åpningstid. Det er inngang til felles trappe- og heisrom for alle boliger fra bakkeplan. Disse skal være lette å finne, og tydeliggjøres i fasader ved hjelp av inngangsdører, vindusflater/åpenhet og belysning. Det er også planfri inngang til senteret fra metroholdeplass. Felles takhage over næringsbasen nåes gjennom felles heis- og trapperom eller utvendig trapp. Punkthusene ligger noe høyere enn torg/gågate og gatetun, men kobles til gatetun i form av trappeforbindelse mot Reiers Søbstdads veg nord. Punkthusene har trinnfri gangforbindelse på bakkeplan fra Reier Søbstdads veg i sør. Heis og trapp ligger ved siden av hverandre i byggene og kobler alle etasjer sammen fra parkering i underetasjen. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede blir i kjelleranlegg i tilknytning til blokkenes heiser, i gate mellom BKB og BB1/BB2, samt i sørlig del av Reier Søbstdads veg. Alle boligbygg har krav til heis og tilgjengelig boenhet jfr. TEK 17 § 12-2 (2).

UTEOPPHOLDSAREAL



Perspektiv av uteoppholdsareal på f_BUT

Iht. KPA § 30.3 er kravet til uterom min. 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligformål. Grunnet at planområdet er et senterområde, noe som fordrer til en høyere bebyggelsestetthet og utnyttelse,

planlegges det at tilgrensende, store offentlige grøntområder og parkdrag mot sør - vil fungere som supplerende grøntområder som kan avveie for redusert uteromskrav for planområdet. Områdeløftet Saupstad-Kolstad har hatt som mål å spesifikt knytte sammen bydelsparken og tilliggende grøntområder på 14,4 daa med planområdet – det har blant annet blitt opparbeidet adkomst til parken mellom biblioteket og helsestasjonen - og vi ser dermed ingen grunn til at dette området ikke kan benyttes. KPA § 30.4 sier at: «Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.».



Bydelspark tilgrensende planområdet

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett. Der skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50 m fra inngangssone. Det må være minst 0,4 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon. Uteoppholdsarealene skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveier og stier på kveldstid.

Et av hovedgrepene i planen er å få til en gildene overgang det rurale ved Saupstad gård til det urbane i torg og gågate. I mellom ligger punkthusene, med sine halvprivate uteoppholdsareal som likevel har god kobling til gatetun og torg i form av trappeforbindelser. Torg og gågate får en urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.

Trapp fra torg/gågate leder opptil felles uteareal på taket til næringsbasen og er felles uteoppholdsareal for alle boligene i planen.



Perspektiv av trapp opp til felles takhage

Ved trappeoppgang mellom Saupstad senter og legesenteret er denne blitt åpnet, og man har fått tilgang til den inntil i dag dårlig utnyttede parken som ligger på østsiden av legesenteret.

LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planforslaget berører ingen landbruksinteresser. Generelt er fortetting innenfor allerede etablert bystruktur gunstig fordi det reduserer utbyggingspresset mot byens randsoner og dyrkbar mark.

KOLLEKTIVTILBUD

Området har svært god kollektivdekning. Det er gode forbindelser fra senterområdet til bussholdeplass.

KULTURMINNER

Det er ingen registrerte kulturminner i selve planområdet. Bebyggelses plassering åpner seg mot sør og gir siktlinjer til kulturminnene Saupstad gård og Kolstad kirkested. Bebyggelsesstrukturen i planskissen er stedstilpasset 'Kvitbyen'.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Den foreslåtte planendringen vil bygge opp under området som lokalsenter for bydelen. Planforslaget vil gi økte muligheter for aktivitet og sosial omgang. Kvalitet på uterommene vil øke betraktelig. En opprustning av eksisterende Saupstad senter og uteområder vil gi positive ringvirkninger til bydelens omdømme utad og i forhold til tilliggende skole- og idrettsakse. Planforslaget bygger opp under hovedmålsettingene i Områdeløftet, og bidrar til å styrke bydelen med hensyn til sosiale og fysiske forhold.

PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Varemottak løses innvendig i nytt senter. Varelevering og avfallshåndtering for næring løses med innkjøring i fra vest til næringsbasen ved atkomsten til planområdet.

Varelevering og avfallshåndtering til Saupstad senter/BOA løses med innkjøring fra Blisterhaugveien.

Boliger i planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal være maks. 50 meter fra innganger til boliger til nærmeste nedkast. Nedkast for rest- og matavfall plasseres på torg mellom BKB og BFKT og på torg mellom BKB og BB1/BB2 med dockingpunkt for tømming i f_RA1. Det skal også etableres 5 nedgravde containere for papir/papp og 2 overflatecontainere for plast innenfor f_RA1.

Eksisterende boliger på sørsiden har i dag renovasjonshåndtering fra Reier Søbstats veg.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

OVERORDNET PLAN

Planforslaget fraviker fra KPAs krav til bilparkering for ytre sone, og legger opp til kravene tilsvarende for indre sone.

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, dog i tråd med KPA § 39-2. Område regulert til felles lekeareal i gjeldende plan omdisponeres til boligformål. Lekeareal vil

inngå i boligformålet og omfordes mellom blokkene. Arealoppsett viser at planforslaget åpner opp for i overkant av 5800 m² mer BRA enn ved reguleringen i 2008.

LANDSKAP

Planområdet har begrenset med naturlandskap. I dag fremstår området i stor grad som et kjøre- og parkeringsareal. Planforslaget går ut på å forbedre kontakten med kulturlandskapet i øst og sør. Det opprettes kobling til parken i øst gjennom ombygging av trappeoppgang ved Saupstad senter. Det er arbeidet med å beholde og utvikle siktlinjer i planen, opp mot grøntarealer og mot kirkehøyden i sør. Strukturens åpenhet gir varierte og gjennomgående sikt- og ganglinjer.

STEDETS KARAKTER

Saupstad senter oppleves i dag som et område med utflytende asfaltarealer med slitt bygningsmasse, uten tydelig struktur og uten attraktive steder å oppholde seg innendørs og utendørs. Planforslaget har til hensikt å bidra til Områdeløftets overordnede målsetninger, som blant annet er skape av en bærekraftig og inkluderende bydel med variert boligsammensetning, høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom, og som innehar gode møteplasser som inviterer til deltakelse for bydelens innbyggere.

Planforslaget vil redusere asfaltarealer betraktelig ved å flytte all parkering i parkeringskjeller og stramme opp bebyggelsesstrukturen som igjen vil skape attraktive plass- og gaterom. Området tilrettelegges på de gåendes premisser. Planen binder området godt sammen med ny infrastruktur for gående og syklende som integreres med ny bebyggelse, uterom og tilstøtende grøntområder. Et godt kollektivtilbud, samt et godt gang- og sykkelveinett, gjør området godt tilrettelagt for andre alternativ enn bil.



Perspektiv av planforslaget sett fra nord

I hovedsak handler foreliggende plan om å etablere et attraktivt senterområde for bydelen. Mange av beboerne ønsker seg et godt samlingssted i nærområdet, hvor de kan oppholde seg uten at det er et krav til handel eller organisert aktivitet. Planforslaget har søkt å legge til rette for en rekke slike uformelle møteplasser, både innendørs i Saupstad senter, utendørs i gågate/torg, og på lekeplassene.

Planforslagets funksjonsblanding med forretning, tjenesteyting og bolig vil gi liv gjennom døgnet, og således virke overvåkende og preventiv for uønskede aktiviteter, og øke den generelle tryggheten i området. Kombinasjonen av økt andel boliger og forretninger og sosial infrastruktur innenfor korte gåvennlige avstander vil tilrettelegge for sosial mobilitet, og kan derfor påvirke livssituasjonen til beboerne i området.

Saupstad senter er utsatt for stor konkurranse fra større kjøpesenter i utkanten av byen. Gjennom forslåtte oppgraderingstiltak vil senteret bli et betydelig mer attraktivt sted for opphold, og det vil kunne fungere som et møtested for alle aldersgrupper. Et mer attraktivt senterområde supplert med økt antall beboere, vil trolig styrke handelen og vitalisere næringslivet i området; som får et bedre markedsgrunnlag og mulighet til å utvikle sine virksomheter.

BYFORM OG ESTETIKK

Den oppbrutte kvartal-formen fremstår som en referanse til det nevnte karakteristiske bebyggelsesmønsteret i 'Kvitbyen'. Forslaget har god tomteutnyttelse samtidig som strukturen er åpen og tilgjengelig med solfylte uteareal. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Passasjen mellom nytt og eksisterende senter blir større og får et komfortabelt gatetverrsnitt som utvikles til torg og gågate.



Bebyggelsen sett fra sørvest

I det sørlige feltet er det to punkthus (6-8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet. Punkthusene danner ytterkanter for et stort, åpent og solfylt uteoppholdsareal med opplevelsesmangfold for alle aldersgrupper, og sørger for sikt- og ganglinjer mellom planområdet og de store offentlige uteområdene mot sør.

PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Støy, luftforurensning

Planområdet er utsatt for støv og støy fra Saupstadingen og Reier Søbstds vei, og det kreves dermed skjermende tiltak. Det er utført utredninger for støy og luftkvalitet, der det er vurdert at foreslått bebyggelse er løsbart innenfor rammene satt i rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel.

Det er utført en støyvurdering i området som viser at uteområdet og noen av boenhetene i punkthusene vil være utsatt for støy som krever avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende nivå. Ved utforming av leiligheter slik at alle boliger oppnår stille side, vil man oppnå tilfredsstillende støynivå. Aktuelle tiltak kan være å utforme balkonger slik at vindu mot balkong skjermes og gir stille side. Dette kan oppnås med bruk av innglassing, tett balkongrekkverk og absorberende himling i tak over balkong. Boligene må dimensjoneres for å håndtere støyproblematikken. Det er stilt krav til tilfredsstillende støyforhold i reguleringsbestemmelsene.

Luftkvalitetsberegningene viser at fasadene til BKB i nord og i vest ved Saupstadingen og adkomstvegen ved 2,5 meters høyde er omfattet av Retningslinje T-1520 gul sone. I delfelt BB1 berører gul sone så vidt et mindre område av utearealet lengst nordvest.

I gul sone, iht. Retningslinje T-1520, skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger eller annen følsom bebyggelse som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Det mest hensiktsmessige tiltaket for å forbedre den lokale luftkvaliteten ved boligområdene tilhørende hovedsenteret vil være å etablere næring i senterets første etasje og boligene og uteoppholdsarealene i andre etasje og oppover. Dette tiltaket er godt innarbeidet i planforslaget. Luftkvaliteten ved boligene og tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret vurderes derfor å være god.

Det anbefales også å legge ventilasjon ved fasader som vender bort fra de sterkest trafikkerte vegene.

KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planforslaget berører ikke landskapet eller bygningsmasse på Saupstad gård og har dermed ingen virkning på disse. Planforslaget viderefører trafikk løsninger ved som langt som mulig å holde trafikk utenfor grønne arealer, og dermed vedlikeholde preget med grønne tun og arealer. Større

rektangulære volumer og bygningsorienteringer videreføres iht. til eksisterende bebyggelse, og introduserer dermed ikke et fremmed formspråk.

FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDLOVEN

Tiltaket innebærer ingen kjente negative konsekvenser for naturverdier og naturmangfold. Med tanke på det totale asfalterte arealet som er på tomte i dag, vil planforslaget ha en positiv virkning på naturmangfoldet.

REKREASJONSINTERESSER/ BRUK/ FOLKEHELSE

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for dagens bruk og folkehelse. Beboere i de nye boligene innenfor planområdet vil ha tilgang på gode fellesarealer for lek og uteopphold. Fellesarealer på bakkeplan vil være tilgjengelig for allmenheten. Beboerne innenfor planområdet vil også ha god tilgang til tilstøtende grøntarealer som bydelspark, servicetilbud og sosial infrastruktur.

Et godt kollektivtilbud, samt godt gang- og sykkelvegnett gjør at området godt tilrettelagt for andre alternativer enn bil.

TRAFIKKFORHOLD, VEGFORHOLD, TRAFIKKØKNING, KOLLEKTIVTILBUD

Planforslaget styrker tilretteleggingen for myke trafikanter. Det vil bli etablert nye gangveger og sammenhengene fortau, redusert kjøreareal og parkering under bakken. Økt fremkommelighet vil gjøre det lettere og mer attraktivt å bruke kollektivtilbudet og de økte personturene vil i større grad kunne skje til fots og sykkel. Gjennom et godt kollektivtilbud og godt gang- og sykkelveinett legger planforslaget godt til rette for at bilbruken i området kan reduseres.

Med bakgrunn i dette er det forslått at antall bil- og sykkelparkeringsplasser vil følge kravene til indre sone i parkeringsveileder til KPA. Det legges altså opp til færre parkeringsplasser enn det som er kravet i KPA. Det er et ambisiøst krav, men utfordringene knyttet til redusert parkeringsdekning avbøtes med nærhet til godt kollektivtilbud og tilrettelegging for myke trafikanter. Planen ivaretar følgende forhold som vil fremme redusert biltrafikk:

- Metrobussholdeplass i umiddelbar nærhet med hyppige avganger
- God dekning på sykkelparkering. God tilrettelagt med innendørs sykkelparkering i kjeller og utendørs under tak. Heiser er stor nok til transport av sykkel
- Det legges til rette for ladepunkt for elbil
- Stedet er definert som nærsenter og har alle funksjoner som kreves i daglig hverdagsliv i gangavstand og i umiddelbar nærhet (innenfor en radius på 300 m).

Planforslaget viser Reier Søbstdads veg med et smalere tverrsnitt enn i dag, med mulighet for langsgående fortau på begge sider av veien, og avkjøring til varelevering/renovasjon knyttet til senteret. Et utvidet tilbud for gående gir bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for de gående i området. Det er foreslått én samlet avkjørsel til felles parkeringskjeller fra Reier Søbstdads vei, ved den sørvestre boligblokken. På sørsiden av senteret er Reier Søbstdads veg foreslått bygd om til gatetun,

som skal være åpent for envegsregulert trafikk rundt de to nye boligblokkene. Dette skal være med på å opprettholde tilgjengeligheten til eksisterende bebyggelse sør for planområdet, samtidig som areal kan omdisponeres fra kjøreareal til fortau og langsgående parkering. Det er planlagt felles renovasjonsløsning fra Reier Søbstds veg, øst for den østligste boligblokken.

Det er i arbeidet med planen sett på ulike løsninger for plassering av varelevering og ned/oppkjøring til parkeringskjeller for bydelssenteret. For å redusere bilens dominans i planområdet og begrense kjøring av store kjøretøy internt i området, er vareleveringen og renovasjon til senteret plassert i ytterkanten av planområdet.

BARNES INTERESSER, RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

Barn- og unges interesser, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging for barn og unge

Barn og unges interesser er fanget opp gjennom medvirkningsprosessen fra gjeldende reguleringsplan (Fantastic Norway) og medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad avholdt i februar 2019. Interessene er i stor grad ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av gode lekeplasser, oppgradering av torg og senter som et hyggelig sted for opphold og forbedret trafiksikkerhet.

SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEKAPASITET, ANNET

Det er i oppstartsmøte med Trondheim kommune den 02.02.18, bekreftet av byplankontoret at barnehage- og skoledekningen i området er god, og vil ha kapasitet til planlagt boligutbygging.

UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet og universell utforming ivaretas i all ny bebyggelse og uteområder. Det er få boliger på Saupstad/Kolstad som er utformet etter kravene til tilgjengelighet og har heis. Planforslaget vil kunne tilby en boligtype som det er stor mangel av i området. Dette vil bidra til Saupstadområdet får større sosial bærekraft gjennom at boligene kan tilpasses beboere i ulike livsfaser og ulike funksjonshemminger. Planen vil bidra til et fleksibelt boligtilbud som i større grad bidrar til kontinuitet og større variasjon i beboer-sammensetningen.

ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det er ingen spesielle særbestemmelser knyttet til energibruk i planforslaget. Generelt vil de til enhver tid gjeldende energikrav gitt av plan- og bygningsloven med forskrifter være gjeldende. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det stilles krav om tilknytning.

ROS

Det er ingen store endringer i forhold til gjeldende plan. En oppdatert ROS-analyse er utarbeidet.

JORDRESSURSER/ LANDBRUK

Planforslaget berører ingen jordressurser eller landbruksinteresser. Fortetting innenfor allerede etablert bystruktur er positivt med hensyn til å dempe utbyggingspresset mot dyrkbar mark.

TEKNISK INFRASTRUKTUR, VANN OG AVLØP, TRAFIKK, ANNET

Det vil være behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen. Nettstasjonen må være tilgjengelig for vedlikeholds-/inspeksjonspersonell og kapasitet. Plassering er avklart med netteier, Tensio, på 04.09.20.

I VA-notat som følger planforslaget, står det at eksisterende vannledning har mindre kapasitet enn brannkravet til planlagt bebyggelse. Det er krav om maks 50 m avstand fra byggenes inngangsparti til nærmeste brannkum. Blokk i nordlige del av bygg A oppfyller ikke dette kravet med dagens brannvannsdekning. Dette krever oppføring av ny brannvannstank. Teknisk godkjent plan for vann- og avløp og brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

All ny bebyggelse tilkobles fjernvarmenettet og det legges opp til mobilt avfallssug med dockingpunkt.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Kommunen er ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlige samferdselsareal som Saupstadringen. Kommunen eier i hovedsak dette arealet, slik at planforslaget ikke medfører noen nevneverdige nye økonomiske konsekvenser for kommunen annet enn ordinert vedlikehold. Metrobussholdeplassen var ferdig utbygd i 2019.

KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelssenteret og å bidra til en revitalisering av området. I det såkalte områdeløftet for Saupstad-Kolstad er det et uttalt mål at senterområdet skal framstå som en attraktiv møteplass og nærsenter for handel. Nærsenter Utvikling AS ønsker at Saupstadsenteret skal befeste sin posisjon som nærsenter og bli et naturlig samlingspunkt for bydelens innbyggere. Målsettingen med planforslaget er å gjøre Saupstadsentret til et attraktivt og godt sted å være for leietakere, beboere og besøkende. Næringskvartalet skal være befolket, være i bruk og invitere til byliv.

Planforslaget tilrettelegger for mer attraktive forretningslokaler som er bedre tilpasset leietakernes behov. Gjeldende plan viser nye forretningsarealer fordelt på tre større sammenhengende arealer for forretning. I næringsareal mot vest vil Coop Extra re-etablere butikkdrift, mens i næringsarealene mot øst er det på nåværende tidspunkt uvisst hvilke forretninger og virksomheter som vil etablere seg. Disse illustreres som 'white box' arealer og endelig inndeling av arealer vil utføres ifm. tiltak. Arealene er fleksible og kan romme både større og mindre forretninger og virksomheter. Dette er viktig for å sikre langsiktig, stabil og attraktiv butikkmasse i bydelssentret. Dette er også i tråd med politiske mål om å øke den dagligdagse handelen lokalt, og minske bilbruken til f.eks. Tiller.

Planforslaget vil kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler i eksisterende Saupstad senter som får ny planløsning, nye overflater innvendige og ny utforming av inngangspartier.

INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ingen store interesseløstninger i planforslaget slik det vil fremstå når planen er gjennomført. Under bygge- og anleggsfasen vil det kunne oppstå interesseløstninger i forhold til fortsatt drift av dagligvarebutikk og sikring av tilstøtende byggeplass, med sine krav til tilkomst og levering av byggevarer til byggeplassen.

KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Fortetting i eksisterende lokale sentra er særdeles positivt og i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling.

FORHOLDET TIL NULLVEKSTMÅLET

Bydelen rommer de fleste fasiliteter som gjør det unødvendig med bruk av bil. Det ligger til rette for at folk på Saupstad skal benytte sykkel og gange til og fra arbeid og til hverdagslige gjøremål og rekreasjon. Planen legger til rette for færre bilparkeringsplasser og flere sykkeloppstillingsplasser enn KPA krever.

GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN

Prosjektets gjennomførbarhet er prisgitt hovednæringsaktør i basen på sentret og eventuelle vilkår for gjennomføring som stilles i bestemmelsene (rekkefølgekrav). Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelsenteret. Planforslaget tilrettelegger for attraktive forretningslokaler som er tilpasset leietakernes behov. Leilighetene er sentralt plassert på Saupstad, og tilbyr en boligtype med heis og tilgjengelighet som er etterspurt i området. Leilighetene antas å ha god salgbarhet.

AVVEININGER AV VIRKNINGER

Planforslaget vil medføre måloppnåelse av flere av effektmålene i Områdeplanen:

- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser
- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser.
- Saupstad-Kolstad er en bydel med variert boligstruktur og beboersammensetning.
- Saupstad-Kolstad har funksjonelle grøntarealer for opphold og aktivitet.
- Saupstad-Kolstad har et trafikkmønster som ivaretar trygghet, effektiv arealbruk og gode forbindelser med omliggende områder. De grønne aksene i området er styrket og vitalisert.

Planforslaget må derfor ses på som et positivt bidrag for å styrke bydelen som en allsidig, variert og trygg bydel. Planforslaget er også i tråd med en miljøriktig fortetningspolitikk.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Tiltaket ønskes utbygd snarlig etter vedtatt reguleringsplan. Utbyggingen vil deles i 4 byggetrinn. Første byggetrinn består av nærsenter med tilhørende parkeringsareal, hus A og B samt innkjørsel og kulvert til parkeringsanlegg. Andre byggetrinn er hus C. Tredje byggetrinn er parkeringskjeller under D og E samt hus E. Fjerde byggetrinn er hus D. Rivning av eksisterende bygningsmasse starter samtidig som utgraving av kjellerområde under D og E og forberedende arbeider på nærsenter-tomta.

Planforslaget stiller ikke krav til rekkefølgen av utbyggingen. Det stilles krav i planbestemmelse om:

- Nødvendige tekniske anlegg og avfallsordning skal være etablert for hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan i hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig skolekapasitet skal være avklart med kommunen før det gis tillatelse til relevant tiltak til boliger i planområdet
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen ved søknad om relevant tiltak.
- Tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før det kan gis tillatelse for relevant tiltak.
- Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om relevant tiltak.

PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS, EVT. PLANPROGRAM

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

02.02.2018	Oppstartsmøte
09.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter
12.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen
23.01.2019	Åpent møte om reguleringsplanarbeidet
26.02.2019	Medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad
02.07.2020	Endret plankonsulent

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet inn 12 innspill.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 02.02.18. Tilbakemelding fra oppstartsmøte er datert 23.02.18. Der ble det avklart at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

16.03.2021 Vedtak om offentlig ettersyn i bygningsrådet.

SAMMENDRAG AV MERKNADER FRA HØRINGSFASEN MED KOMMENTARER

I etterkant av det offentlige ettersynet har det kommet inn 57 innspill og kommentarer til planforslaget. Grunnet likt innhold i store deler av innspillene har vi valgt å kommentere de fleste samlet og noen separat.

Når det gjelder innspillene fra det offentlige vil vi innledningsvis tillate oss å kommentere det absolutte fravær av henvisninger og referanser til kommunens knappe ett år gamle strategiplan, «Byutviklingsstrategi for Trondheim, Strategi for areal og transportutvikling fram mot 2050».

Strategiplanen ble vedtatt av bystyret den 09.12.2020. Forslagsstiller er klar over at gjeldende KPA ikke fullstendig harmonerer med strategiplanen per i dag, men tar utgangspunkt i at det nye strategidokumentet blir førende for kommunens byutvikling. Ny KPA er igangsatt rullert/endret. Eksempelvis - på side 12 i kartet i strategiplanen - er Saupstad lokale senter definert som et område for 'videreutvikling av sentrumskjerner' og et område som skal 'Bymessig fortettes og transformeres'.

Videre står det på samme side "Sentrumskjerner: er steder hvor boliger, handel, og service og et godt kollektivtilbud ønskes samlet for å gjøre det enklere å nå flere funksjoner uten privatbil. Områder for bymessig fortetting og transformasjon: er områder som er knyttet til sentrumskjerner og sentrumsnære metrobusslinjer. Beboerne her har det beste utgangspunkt for en hverdag uten bruk av bil. Disse områdene gis en mer bymessig utforming med høyere tetthet og med kvaliteter som gater, torg og plasser."

I tilknytning til at mange av innspillene melder at planforslaget har for høy tetthet, vises det til side 26 i strategidokumentet. Innrammet avsnitt med tittelen, 'Utvikling av lokale sentrum skal:' Kulepunkt 3, 4. siste linje, "Aktuell arealutnyttelse bør ligge et sted mellom 100-200% BRA." Innsendt forslag har en arealutnyttelse på 103%, mao. helt i nederste sjikt av anbefalingen.

Samlet kommentar til innspillene er relatert til følgende gjentagende tema:

1) Fortetting:

Som allerede nevnt skal/bør lokale sentrum – jfr. Byutviklingsstrategien - ha en utnyttelsesgrad mellom 100 og 200 % BRA. Planforslaget har en arealutnyttelse på 103 % BRA.

2) Byggenes høyde

Forslagsstiller har valgt en løsning med 2 punkthus (6 og 8 etg) i planområde BB1 og BB2, fremfor å bebygge arealene med tradisjonelle lamellblokker i 4- 5 etasjer. Dette for å oppnå et stort sammenhengende og brukervennlig grøntareal mellom de to husene. Mindre usammenhengende uterom er vel og bra, men et areal som foreslått gir i tillegg rom for gruppeaktiviteter, som ikke forstyrrer de private sonene inn mot leilighetene.

I veilederen 'Høyhus i Trondheim' er høyhus definert på følgende måte i kap. 1.2: Bygninger

som er vesentlig høyere enn den bebyggelsen ellers i et område, og som derfor får en sterk synlighet i bylandskapet. Som 'vesentlig høyere' regnes 3 etasjer høyere enn generell omkringliggende bebyggelse.

Omsorgsboligene/naboblokkene er 4, 5 og 6 etasjer. Hvis det ene bygget i planforslaget hadde vært definert som høyhus sier veilederen i kap. 5.5 bl.a. følgende om et høyhus/signalbygg:

"Større, moderne sentra og bydeler i Trondheim bør i prinsippet kunne markeres med høyhus som signalbygg for å oppnå en synlighet på langt hold. "

3) Parkeringsplasser

Parkeringsdekningen gir 275 p-plasser, og 5% HC parkering av dette er 13,75 $\approx$ 14 p-plasser.

HC-parkering for beboere i BKB er sikret i bestemmelsenes § 4.1.8 tredje ledd: «Det skal være min. 1 HC-parkeringsplass for beboere i umiddelbar nærhet til hvert heishus. Disse tillates plassert i en maks. avstand på 25 m fra heishus.» Denne paragrafen sikrer også beboere i BB1 og BB2. Tiltaket har 7 heishus, og dermed er det sikret 7 HC-parkeringsplasser i kjeller. Videre sikrer § 4.1.8 femte ledd at det etableres 7 HC-plasser på bakkeplan; 2 i umiddelbar nærhet til hovedinngang til BKB.

Planområdet er dermed sikret tilfredsstillende HC-parkeringsdekning. Det ønskes påpekt at tiltaket er illustrert med 22 HC-plasser; noe som utgjør 8% av p-plassene.

Parkeringsdekningen er 0,5 p-plasser per 70 m² BRA eller boenhet. Gjennom et godt kollektivtilbud og godt gang- og sykkelveinett legger planforslaget godt til rette for at bilbruken i området kan reduseres. Dette er i tråd med regionale og nasjonale føringer.

4) Torgarealet

Forslagets torgareal er omtrentlig tilsvarende det som kan oppleves som Torget i dagens situasjon. Forskjellen er at ca. 150 m² er overbygget. Denne delen grenser inn mot et innvendig areal tiltenkt kafé/bevertning. Forslagsstiller mener dette er positivt med tanke på lokalklimaet. En overbygget del av møteplassen som torget utgjør, øker brukervennligheten betraktelig. En utvidelse av smuget mellom torget og Saupstadringen vil også ha en betydelig positiv brukeropplevelse og utvidelse av areal som kan benyttes til møteplasser og bevertning.

5) Leilighetssammensetning

For å sikre en større andel av leiligheter som ikke vil være i nedre størrelsessjikt har bestemmelsen § 4.1.15 blitt tilføyet et nytt annet ledd: «Maks. 70% av leilighetene kan være under 60 m2.» I planleggingen har forslagsstiller tatt utgangspunkt i KPA § 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Kommentar til innspill fra:

Områdeløftet

Forslagsstiller oppfatter innspillet fra Områdeløftet som en oppsummering av det flotte arbeidet som er gjennomført i bydelen, uten direkte relevans til planforslaget.

LUKS (Leverandørenes utviklings og kompetansesenter)

«Adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid. BVL inneholder de myndighetskrav som må følges og er dermed nødvendige minstekrav som må følges.» Bransjestandard for Varelevering (BVL) har blitt ivaretatt i utarbeidelse av plan.

Kolstad Sogn

Parkeringsplassen for kirken, ca. 60 plasser, er allerede merket på plassen som eksklusive for kirken. Hvis Sognets egne p-plasser oppleves som for få, viser oversiktsbilde at en dobling av kirkens parkeringsplass er mulig på plassens sørside. Videre viser forslagsstiller til områdets nye, svært gode kollektivtransportsdekning.

Kirken, sett fra Reier Søbustads veg er i dag skjult av de eksisterende omsorgsboligene. Ny bebyggelse foran de eksisterende blokkene forandrer ikke på situasjonen. Heller ikke fra alle andre synsvinkler i området skjuler den planlagte nye bebyggelsen dagens utsikt til kirken.

Kirkelig fellesråd

Se kommentarer over til Kolstad Sogn.

Kolstad Håndball

Idretten, som Kolstad Håndball representerer, er en svært viktig sosial faktor og 'omdømmebygger' i bydelen. Den siste tidens bebudede storsatsning i klubben, sammen med de nye skolene, idrettshallen og det arbeidet Områdeløftet har utført, vil med stor sannsynlighet revitalisere hele bydelen og løfte scoren i en ny levekårsundersøkelse. Innspillet er gjengitt i sin helhet under. «Kolstad Håndball synes de nye planene for Saupstadsenteret er kjempespennende. Bydelen har de siste årene fått flotte nye skoler og idrettshall som vi kan være stolte av. Men det er viktig for

bydelen at Saupstadsenteret blir revitalisert slik at det blir det samlingspunktet som det bør være. Det er også topp med mange nye boliger på Kolstad, som gjør at vi kan få engasjert flere barn i idrettslaget. Vi støtter planene slik de foreligger, og håper de blir realisert.»

Heimdal VGS entreprenørskap

Arbeidsgruppen ved Heimdal VGS har lagt ned et omfattende og svært godt utført arbeid i sitt innspill. Leilighetssammensetning er endret i samsvar med innspillet fra HVGS. Det er ingen leiligheter i rød støysone. Forslagsstiller er på linje med HVGS når det gjelder tilpasning for gående. Planforslaget omfatter dog ikke kryssing av Saupstadringen, men legger heller ingen begrensinger for at dette skal kunne etableres. Torget med møteplasser. Vi viser til kommentarene til torg og møteplasser over.

Boligstiftelsen

Boligsammensetningen er endret. Se graf over. Når det gjelder Boligstiftelsens mange små boliger i området vil vi påpeke at dette er boliger som blir tildelt av kommunen etter en behovsprøving. Disse boligene er ikke omsettbare og gir heller ingen garanti for at etablerte beboere i område får tildelt en bolig i området. For alle aldersgrupper, uten spesielle behov, er alle stiftelsens boliger ekskluderte.

Fylkeskommunen

‘Fortetting med kvalitet’

Vi viser til kommentar over i punktet 1) Fortetting

"Å henvise til nærliggende grønne flater i forbindelse med gravlund og helsehus er ikke tilfredsstillende argumentasjon for å redusere på krav til boligens uteområde. Dette fordi arealene ikke er tilpasset fleksibel lek og støy."

At parken - de 'nærliggende grønne flatene' - Fylkeskommunen henviser til, som grenser inn til senterområdet, kan brukes av elevene ved begge naboskolene og besøkende av gravlunden, men ikke er tilpasset etablerte og nye beboerne i området, stiller vi oss helt uforstående til.

"Nyere tids kulturminner: Kommunen skriver i sitt saksfremlegg: Hensynet til strøkskarakteren har også vært viktig ettersom drabantbybebyggelsen fra sent på 1960-tallet har antikvarisk verdi (hensynssonekulturmiljø). "

Fylkeskommunen skriver videre selv at området ikke ligger i hensynssonen. Igjen, med henvisning til kommunens Byutviklingsstrategi, er området innenfor reguleringsgrensen definert som 'sentrumskjerne med bymessig fortetting og transformasjon.' Fylkeskommunen kommenterer

videre; "Det er fare for at det nye sentrumet ikke harmonerer og vokser sammen med 1960-tallets mest omfattende helhetlige bolig -og sentrumsutbygging på Saupstad."

Det er kun en svært liten del av den eksisterende sentrumsbebyggelsen som er foreslått revet. Planområdet er med unntak av nordsiden «omringet» av gamle Heimdal VGS, de to nye skolene, sykehjemmet, omsorgsboligene, bibliotek og servicebygget, Husebybadet, idrettshallen, bensinstasjonen, en relativt ny Rema 1000, Søbstad gård og kirken. Vi finner ingen tegn på en 'harmonisk overgang' fra den ellers så karakteristiske lavblokkbebyggelsen på Saupstad og inn i dagens sentrum. Illustrasjonene som følger planforslaget viser at hovedlinjene og materialvalgene i den klassiske 'Saupstadarkitekturen' er forsøkt videreført i planforslaget.

Fylkeskommunen oppsummerer med at de ikke har noen innsigelser, men kun faglige råd.

Ungdommens bystyre

Alle de konkrete punktene som framgår av innspillet er nevnt og kommentert i sin helhet over. Innspillet er ellers svært generelt utformet. Vi foreslår at Ungdommens bystyret ved anledning inviterer forslagsstiller til en gjennomgang av sakens hovedpunkter.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190029

Arkivsak:20/93

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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.03.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)

Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang-/sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkering (2080)

Parkeringshus-/anlegg (2083)

Grønnstruktur

Park (3050)

Hensynssoner

Frisikt (140)

Bestemmelsesområder
Utforming**§ 3 FELLESBESTEMMELSER****§ 3.1 Belysning**

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

§ 3.2 Overvannshåndtering

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 4.1 Fellesbestemmelser****§ 4.1.1 Grad av utnytting**

Det tillates ikke høyere utnytting enn angitt feltvis i plankartet.

Det skal etableres minimum 240 nye boliger samlet i planområdet.

§ 4.1.2 Plassering og høyde

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

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

§ 4.1.3 Høyder på 1.etg

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

§ 4.1.4 Utforming

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

Boligdel skal visuelt skilles fra næringsdel i horisontalplanet.

Bygningsvolumer skal ha bymessig utforming.

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

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

§ 4.1.5 Støy

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

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

§ 4.1.6 Luftkvalitet

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

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

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

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

§ 4.1.7 Uteoppholdsareal

f_BUT skal være felles for ny bebyggelse.

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

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

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

Lekeplasser skal ikke plasseres i støyutsatt område.

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

§ 4.1.8 Parkering

Parkering for bil

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

Bilparkering skal etableres i felles parkeringskjeller f_SPH.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom og til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet. Det skal være min. 1 HC-parkeringsplass for

beboere i umiddelbar nærhet til hvert heishus. Disse tillates plassert i en maks. avstand på 25 m fra heishus.

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

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

Parkering for sykkel

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

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

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

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

§ 4.1.9 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

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

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

§ 4.1.10 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug.

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

Offentlig returpunkt for glass og metall etableres i o_RA2.

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

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

§ 4.1.11 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

§ 4.1.12 Riving

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

§ 4.1.13 Trær

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

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

§ 4.1.14 Beplantning i felles uteområder

Det tillates kun plantet allergivennlige planter.

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

§ 4.1.15 Leilighetsfordeling

Maks. 55% av leilighetene kan være 2-roms. Minste tillatte 2-roms leilighet er 35 m².

Maks. 45% av leilighetene kan være 3-roms. Minste tillatte 3-roms leilighet er 50 m².

Min. 5% av leilighetene skal være 4-roms. Minste tillatte 4-roms leilighet er 65 m².

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

Balkonger og terrasser medregnes ikke størrelsesgrunnlaget.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

§ 4.2.16 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB og BFKT

§ 4.2.1 Formål

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

§ 4.2.1 Funksjoner BKB og BFKT

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

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

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

Innenfor felt BFKT kan det etableres inntil 300 m² forretningsareal.

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

Det tillates ikke boliger i BFKT.

§ 4.2.2 Utforming av BKB

Det tillates 950 m² til tjenesteyting/næring i underetasje.

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

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

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

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

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

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

Det tillates felles takterrasser.

§ 4.2.3 Utforming av BFKT

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

§ 4.2.5 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BKB.

§ 4.2.6 Varelevering

Varelevering til virksomheter i BKB skal foregå innendørs fra o_KV4.

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

§ 4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1 og BB2

§4.4.1 Formål

- Bolig

§ 4.4.2 Funksjoner BB1 og BB2

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

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

Torg f_T1, f_T2 og f_T3 skal være felles.

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

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

Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering.
Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene.

§ 5.4 Gangveg/gangareal/gågate, o_GG1 og o_GG2

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

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

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene.

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

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

o_GS3 skal være offentlig.

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

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

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

o_AVT1 skal være offentlig og benyttes som standplass for renovasjonskjøretøy.

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

o_AVT3, o_AVT4, o_AVT5 og o_AVT6 skal være offentlige.

§ 5.8 Kollektivholdeplass, o_KH

o_KH skal være offentlig og benyttes som holdeplass for buss.

§5.9 Parkeringshus/-anlegg, f_SPH

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Park, o_GP1, o_GP2, o_GP3 og o_GP4

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

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsoner, H140

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk-sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442:2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/ kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

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

§8.2 Geoteknikk

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

§ 8.3 Forurenset grunn

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

§ 8.4 Utomhusplan

Med søknad om relevant tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnsstruktur og samferdselsanlegg. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snøopplag og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

§ 8.5 Vann- og avløp

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

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

§ 8.6 Nettstasjon

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

§ 8.7 Renovasjonsløsning

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

§ 8.8 Veg, gågate og torg

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

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Uteoppholdsareal

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

§9.2 Torg, gågate og fortau

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

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

§ 9.3 Veg

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

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

§ 9.4 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

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

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Lysplan Saupstad – Kolstad, datert mars 2018.

FORSLAG TIL BUDJSETT SAUPSTAD TORG BORETTSLAG D E - NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		15 900 865	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	3 407 496	
	3600 Kapitalkostnader (2)	11 264 257	Rentekostnader år 0-10, se finansierungsplan for beløp avdrag
	3600 Fjernvarme (4)	888 912	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	340 200	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 900 865	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		16 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	16 000	
Styre honorar		115 000	
	530 Styrehonorar	115 000	
Revisjonshonorar		12 000	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsfører honorar		160 000	
	670 Forretningsfører honorar	160 000	Inkl. IN-adm
Konsulent og forvaltning		15 000	
	673 Konsulenthonorar	15 000	
Drift og vedlikehold		455 000	
	6601 Drift/vedt.hold bygninger	125 000	Div bygningmessig vedt.hold
	6602 Drift/vedt.hold VVS/Sprinkling	75 000	
	6603 Drift/vedt.hold elektro	25 000	
	6604 Drift/vedt.hold utvendig anlegg	25 000	
	6606 Drift/vedt.hold heiser	100 000	4 heiser
	6608 Drift/vedt.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedt.hold brannsikring	55 000	
	6612 Drift/vedt.hold ventilasjonsanlegg	50 000	Fellesanlegg
Forsikringer		359 504	
	7501 Forsikring bygninger	280 000	
	7504 Premie sikringsordning	79 504	GBF
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter*		1 180 000	
	7721 Vann- og avløpsavgift*	400 000	Forutsatt felles kommunal vannmåler 146742
	7723 Festeavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift*	230 000	Forutsatt nedgravd løsning
	7720 Eiendomsskatt	550 000	Fastsettes etter kommunal taksering av Trondheim kommune
Kostnader sameie		120 000	
	487 Kostnader forening/utomhus	120 000	Organisering og drift, vedt, administrasjon utomhus, vel, er ikke fastlagt
Energi / fyring		1 188 912	
	620 Elektrisk energi	300 000	Det må forventes store endringer strømpris i årene som kommer
	628 Fjernvarme	888 912	Kan avregnes dersom det installeres målere og inngås avtale om fjernvarmeslusing og fordeling
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		340 200	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	340 200	
Andre driftskostnader		505 000	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester	180 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	240 000	kr 5000 pr oppgang pr mnd
	678 Snørydding og gressklipping	50 000	
	679 Energiavregning	0	
	689 Andre kontor kostnader	8 000	
	694 Porto/SMS	4 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0	Lovkrav i borettslagsloven
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0	Lovkrav i borettslagsloven
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 466 616	
DRIFTSRESULTAT		11 434 248	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		11 264 257	
	295 Renter lån	11 264 257	Rentekostnader pr år 0-10
RES. FINANSINN/KOSTNADER		-11 264 257	
ÅRSRESULTAT		169 992	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		169 992	
Avdrag lån		0	Avdragsfritt år 0-10, se finansierungsplan for avdrag fra år 10
	2960 Avdrag lån	0	Avdragsfritt år 0-10, se finansierungsplan for avdrag fra år 10
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		169 992	

Forutsetninger:	Antall	sBRA	Kommentar
HUS D	63	3531	
HUS E	48	2643	
TOTAL	111	6 173	
	Snitt m2	56	snitt m2
Felleskostnader:	Estimerte beløp		
1 - Felleskostnader	46	kr	pr kvm pr mnd
2 - Kapitalkostnader pr bolig	Se finansierungsplan		
3 - Digital-TV/bredbånd	450	kr	pr leil pr mnd
4 - Fjernvarme akonto (oppvarming/varmt tappevann)	12	kr	pr kvm pr mnd. Kan avregnes dersom det installeres måler og inngås avtale om fjernvarmeslusing
Lån:			
Total fellesgjeld - lånebeløp HUS D og E	kr 317 303 000		
Årlig rentesats	3,55 %		Rente pr 29.11.2022. Det må forventes økning i rente i tråd med endring i styringsrenten til Norges Bank.
Låneperiode i antall år	40		
Avdragsfri periode	10		

Forbehold:
 Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
 Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
 Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

BESKYTTET

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Budsjettet er iht estimert kostnadsnivå pr desember 2022. Det tas forbehold om prisvekst på varer og tjenester.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det må forventes økning i rente på fellesgjelden i tråd med endring i styringsrenten til Norges Bank.
Avdragsfritt lån første 10 år.

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

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 23.6.2022
Revidert 31.10.2022
Revidert 05.12.2022

KOMMUNALE AVGIFTER TRONDHEIM KOMMUNE, pr 2022

***Vann og avløp**

Forutsatt kommunal vannmåler.

En person bruker i gjennomsnitt ca 60 m3 i året. 1 m3 tilsvarer 1000 liter.

Grunnlag

Vann

Avløp

Beregning

Årsgebyr for abonnenter med vannmåler

583

739

kr 161 416

Abonnementsgebyr, fast pris per år

Forbruksavhengig gebyr, per 1 000 liter per år

16,01

20,15

kr 240 826

kr 402 242

Årsgebyr for abonnenter uten vannmåler

Abonnementsgebyr, fastpris per år

583

739

Forbruksgebyr (per m2 bygningsareal *) per år

40,04

50,37

*** Renovasjon**

Forutsatt nedgravd avfallsløsning

For nedgravde avfallsløsninger beregnes renovasjonsgebyret pr. husstand.

Gebyret er på kr 1892,- pr. husstand pr. år inkl. mva.

10 %

kr 231 013

Eiendomsskatt Trondheim kommune

Trondheim kommune skal oppdatere grunnlag for eiendomsskatt for hele kommunen. Dette skal gjelde fra og med 2023.

Alle eiendommer får da en ny takst. Denne skal tilsvare forventet markedsverdi ved fritt salg.

For mer informasjon se:

<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/eiendom/eiendomsskatt/eiendomsskatt-2023/>

FORUTSETNINGER LÅN PR 28.11.2022			
Rente Fellesgjeld (lønnet)	3,55 %		
Løpetid år	40		
Avdragsgråhet	10		
Innskudd/egenkapital:			
Andel fellesgjeld	30 %		
Andel fellesgjeld	70 %		

Estimert

BUDSETTFORUTSETNINGER PR 05.12.2022			
Kr. pr m2 pr mnd	Kr. pr mnd	450	Kr
Kr. pr m2 pr mnd	Kr. pr m2 pr mnd	12	

FORELØBIG FINANSIERINGSPLAN- SAUPSTAD TORG BORETTSLAG HUS D OG E

HUS	Bolig nr	Leil. Type	Andelen	Etasje	Ant sovr	Balkong/terrasse q/Takterasse	Bruksareal BKA m²	Andelskapital*	Innskudd/gjenskapital	Anteil fellesgjeld**	Sam innskudd/fellesgjeld Total kjøpsum	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energieløst - fordelt areal	TV/bredbånd pr mnd	Alkonto fjernvarme	Kapitalkostnader (enter) avdragsfri periode år 1-10	Skipulerte felleskostnader (enter og avdrag etter avdragsfri periode (fra år 11) periode år 1-10	Kapitalkostnader (enter og avdrag etter avdragsfri periode (fra år 11) periode år 1-10	Skipulerte felleskostnader (enter og avdrag etter avdragsfri periode (fra år 11) periode år 1-10
E	E101	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 882.500	kr 1.872.500	kr 2.675.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 5.139	kr 8.164	kr 8.164	kr 11.006
E	E102	TT04	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.135.500	kr 2.648.500	kr 3.750.000	kr 2.888	kr 450	kr 756	kr 7.838	kr 11.942	kr 11.942	kr 16.076
E	E103	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.132.000	kr 2.648.000	kr 3.840.000	kr 2.806	kr 450	kr 732	kr 7.952	kr 12.145	kr 12.145	kr 16.133
E	E104	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 780.000	kr 1.820.000	kr 2.600.000	kr 1.610	kr 450	kr 450	kr 5.384	kr 7.864	kr 8.213	kr 10.703
E	E105	TT09	35,0	2	1		35,0	kr 5.000	kr 870.000	kr 2.030.000	kr 2.900.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 6.005	kr 9.123	kr 9.123	kr 12.290
E	E106	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.135.000	kr 2.695.000	kr 3.850.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 7.973	kr 11.845	kr 12.177	kr 16.049
E	E107	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.065.000	kr 2.485.000	kr 3.950.000	kr 2.346	kr 450	kr 612	kr 7.351	kr 10.799	kr 11.228	kr 14.936
E	E201	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 832.500	kr 1.945.000	kr 2.775.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 5.747	kr 8.372	kr 8.777	kr 11.402
E	E202	TT04a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.140.000	kr 2.884.500	kr 4.135.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.493	kr 12.498	kr 13.079	kr 17.009
E	E203	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.138.500	kr 2.754.500	kr 3.935.000	kr 2.806	kr 450	kr 782	kr 8.149	kr 12.425	kr 12.855	kr 16.559
E	E204	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.137.000	kr 2.753.000	kr 3.930.000	kr 2.806	kr 450	kr 732	kr 8.263	kr 12.251	kr 12.620	kr 16.608
E	E205	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.246.000	kr 2.905.000	kr 4.150.000	kr 3.151	kr 450	kr 822	kr 8.594	kr 13.126	kr 17.549	kr 19.407
E	E206	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 900.000	kr 2.100.000	kr 3.000.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 6.213	kr 9.311	kr 9.489	kr 12.607
E	E207	TT05c	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.135.000	kr 2.695.000	kr 3.850.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 7.973	kr 11.845	kr 12.177	kr 16.049
E	E208	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.110.000	kr 2.590.000	kr 3.700.000	kr 2.346	kr 450	kr 612	kr 7.162	kr 11.070	kr 11.703	kr 15.111
E	E301	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 870.000	kr 2.030.000	kr 2.900.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 6.005	kr 8.630	kr 9.172	kr 11.797
E	E302	TT04a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.245.500	kr 2.884.500	kr 4.135.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.493	kr 12.498	kr 13.079	kr 17.009
E	E303	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.245.000	kr 2.884.000	kr 4.135.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.493	kr 12.498	kr 13.079	kr 17.009
E	E304	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.242.000	kr 2.935.000	kr 4.190.000	kr 2.806	kr 450	kr 732	kr 8.677	kr 12.665	kr 13.252	kr 17.240
E	E305	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.306.000	kr 3.045.000	kr 4.320.000	kr 3.151	kr 450	kr 822	kr 9.008	kr 13.431	kr 13.729	kr 18.120
E	E306	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 937.500	kr 2.187.500	kr 3.125.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 6.471	kr 9.589	kr 9.884	kr 13.002
E	E307	TT05c	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.215.000	kr 2.835.000	kr 4.050.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 8.387	kr 12.259	kr 12.810	kr 16.682
E	E308	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.170.000	kr 2.730.000	kr 3.905.000	kr 2.346	kr 450	kr 612	kr 8.076	kr 11.484	kr 12.335	kr 16.335
E	E401	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 907.500	kr 2.117.500	kr 3.025.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 6.264	kr 8.889	kr 9.568	kr 12.193
E	E402	TT04a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.308.500	kr 3.034.500	kr 4.335.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.377	kr 12.907	kr 13.711	kr 17.641
E	E403	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.308.000	kr 3.034.000	kr 4.335.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.377	kr 12.907	kr 13.711	kr 17.641
E	E404	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.307.500	kr 3.033.500	kr 4.334.500	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 8.377	kr 12.907	kr 13.711	kr 17.641
E	E405	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.306.000	kr 3.185.000	kr 4.550.000	kr 3.151	kr 450	kr 822	kr 9.442	kr 13.845	kr 14.391	kr 18.814
E	E406	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 976.000	kr 2.275.000	kr 3.250.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 6.730	kr 9.848	kr 10.279	kr 13.397
E	E407	TT05c	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.275.000	kr 2.975.000	kr 4.250.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 8.801	kr 12.673	kr 13.447	kr 17.314
E	E408	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.230.000	kr 2.870.000	kr 4.100.000	kr 2.346	kr 450	kr 612	kr 8.490	kr 11.898	kr 12.968	kr 16.376
E	E501	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 952.500	kr 2.222.500	kr 3.175.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 6.264	kr 9.200	kr 10.042	kr 13.667
E	E502	TT04a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.375.500	kr 3.209.500	kr 4.585.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 9.495	kr 13.425	kr 14.502	kr 18.432
E	E503	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.375.500	kr 3.209.500	kr 4.585.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 9.495	kr 13.425	kr 14.502	kr 18.432
E	E504	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.375.500	kr 3.209.500	kr 4.585.000	kr 2.760	kr 450	kr 720	kr 9.495	kr 13.425	kr 14.502	kr 18.432
E	E505	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.448.000	kr 3.360.000	kr 4.800.000	kr 3.151	kr 450	kr 832	kr 9.963	kr 14.532	kr 15.187	kr 19.695
E	E506	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.020.000	kr 2.380.000	kr 3.400.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 7.041	kr 10.159	kr 10.754	kr 13.872
E	E507	TT05c	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.390.000	kr 3.150.000	kr 4.500.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 9.319	kr 13.191	kr 14.233	kr 18.105
E	E508	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.305.000	kr 3.045.000	kr 4.350.000	kr 2.714	kr 450	kr 612	kr 9.008	kr 12.416	kr 13.759	kr 17.167
E	E601	TT01	37,5	2	1		37,5	kr 5.000	kr 1.012.500	kr 2.362.500	kr 3.375.000	kr 1.725	kr 450	kr 450	kr 6.989	kr 9.614	kr 10.675	kr 13.300
E	E602	TT04a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.480.500	kr 3.465.000	kr 4.935.000	kr 2.760	kr 450	kr 736	kr 10.220	kr 14.150	kr 15.509	kr 19.599
E	E603	TT07	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.480.500	kr 3.465.000	kr 4.935.000	kr 2.760	kr 450	kr 736	kr 10.220	kr 14.150	kr 15.509	kr 19.599
E	E604	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.490.000	kr 3.493.000	kr 4.990.000	kr 2.888	kr 450	kr 752	kr 10.333	kr 14.324	kr 15.783	kr 19.713
E	E605	TT08a	60,0	2	2		60,0	kr 5.000	kr 1.490.000	kr 3.493.000	kr 4.990.000	kr 2.888	kr 450	kr 752	kr 10.333	kr 14.324	kr 15.783	kr 19.713
E	E606	TT02a	46,0	2	1		46,0	kr 5.000	kr 1.098.000	kr 2.520.000	kr 3.600.000	kr 2.116	kr 450	kr 552	kr 7.414	kr 10.573	kr 11.386	kr 14.504
E	E607	TT05c	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.455.000	kr 3.395.000	kr 4.850.000	kr 2.714	kr 450	kr 708	kr 9.044	kr 13.916	kr 15.340	kr 18.212
E	E608	TT03b	59,0	2	2		59,0	kr 5.000	kr 1.410.000	kr 3.290.000	kr 4.700.000	kr 2.346	kr 450	kr 612	kr 9.313	kr 13.141	kr 14.866	kr 18.274

BESKYTET

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

Vedtekter

for

Saupstad Torg Borettslag (Blokk D E) Org. nr. Org.nummer

Vedtatt på stiftelsesmøte den __.__.____

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr. 197 bnr. XXX i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

2-2 Kommunikasjon

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

4. Borett, organisering av garasjeanlegg, overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg/egen anleggseiendom utenfor boligen. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-1 Parkeringsplasser – organisering

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

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

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for

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

hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

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

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

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

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

11-2 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

Inntil utbyggingsprosjektet "Saupstad Senter" er ferdig utbygget, er boligselskapet og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Boligselskapet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte

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

delar av utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

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

11-3 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-4 Forholdet til borettslovene

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

KJØPETILBUD PÅ PROSJEKTERT Leilighet I Saupstad Torg Bygg E

Kjøpetilbudet gjelder bolig. _____

Undertegnede inngir herved bud på ovennevnte eiendom,

Innskudd kr. _____ + fellesgjeld kr. _____ + omkostninger.

Omkostningene omfatter:

Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	480	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr.	480	,-
Pantattest	kr.	172	,-
Andelskapital	kr.	5 000	,-
Andel dokavgift/tgl gebyr BRL	kr.	7 204	,-
Stiftelsesgebyr	kr.	2 000	,-
Totale omkostninger	kr.	15 336	,-

Jeg ønsker å leie parkeringsplass i p-kjeller Ja ☐

Kjøpesummen blir ikke indeksregulert. Kjøpesummen skal i sin helhet innbetales ved overtagelse av boligen.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Evt.referanse: _____

_____ kr. _____,-

Egenkapital _____ kr. _____,-

Eventuelle forbehold: _____

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Melhusbanken? Ja ☐ Nei ☐**NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED
DEN _____ KL.16.00. (MINIMUM 3 DØGN)*****Kjøpsbetingelser / krav til finansiering***

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Budet er gitt med bakgrunn i prosjektets standardkontrakt, salgsoppgave med tilhørende deklarasjon, tegninger. Disse dokumenter er lest og akseptert av kjøper.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Dersom budet blir akseptert må kjøper på eget initiativ fremlegge en godkjent finansieringsbekreftelse til megler innen 21 dager etter selgers aksept iht. Bustadoppføringslova § 46 2. ledd. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Sted/dato: _____

Navn kjøper 1: _____ Signatur: _____

Fødsels- og personnr. _____

Adresse: _____ Tlf.priv.: _____ mobil: _____

Postnr./sted: _____

E-post: _____

Navn kjøper 2: _____ Signatur: _____

Fødsels- og personnr. _____

Adresse: _____ Tlf.priv.: _____ mobil: _____

Postnr./sted: _____

E-post.: _____



Jeg samtykker til at mitt navn, adresse, telefonnummer og e-post deles med nødvendige underleverandører, forretningsfører og samarbeidspartnere i prosjektet for min kjøpte bolig. Kontaktinformasjonen kan bli brukt til å ta kontakt med meg på telefon, e-post eller SMS. Samtykket er gyldig frem til overlevering av boligen.

Fullmakt til å opptre på vegne av en annen:

Jeg, _____ gir med dette _____ fullmakt til å representere meg i

budgiving på denne eiendommen.

(Sign./dato)

Heimdal Eiendomsmegling AS, Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Tlf: 73 87 15 00

E-post: pm@hem.no / kno@hem.no / aw@hem.no / fs@hem.no / ero@hem.no

SMS: 91 12 25 90 / 46 40 08 65 / 47 92 67 89 / 98 64 56 28 / 48 23 44 93

Finansiering sjekket av megler:

Dato: _____ Kl: _____ Sign: _____

Bank: _____ Kontaktperson: _____ Tlf. _____

Kommentar: _____

Megler: _____

SELGERS AKSEPT PÅ NÆRVÆRENDE KJØPETILBUD

Sted/dato: _____

Klokkeslett _____

For Saupstad Senter Utvikling AS

IDENTIFIKASJONSSKJEMA

Din/deres identifikasjon

Din/deres signatur

For at megler skal kunne formidle ditt bud, må megler kontrollere din identitet.
For enkel identifisering, følg disse stegene:

1. Legg din ID i firkanten (helst ikke bankkort)
2. Signer
3. Ta bilde
4. Send

Innsending av identifikasjonsskjema kan foregå på følgende måter:

Bilde av legitimasjon kan du sende på:

E-post: pm@hem.no / kno@hem.no / aw@hem.no / fs@hem.no / ero@hem.no

MMS: 91 12 25 90 / 46 40 08 65 / 47 92 67 89 / 98 64 56 28 / 48 23 44 93

Saupstad Torg

Prosjekt: Saupstad Torg

Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Rosten
Postboks 5778, Torgarden,
7437 Trondheim

FINANSIERINGSBEVIS

er innvilget finansiering i vår bank med kjøp av bolig i prosjektet Saupstad Torg i Trondheim kommune leil.nr.

I følge anmodning fra kjøper, bekreftes herved at

kroner
(+ omkostninger)

er reservert for utbetaling til Saupstad Senter Utvikling AS ved Heimdal Eiendomsmegling AS, klientkonto. 4230.55.01500, i henhold til bindende avtale mellom partene. Dette finansieringsbeviset er bindende og irreversibelt.

Det forutsettes at Heimdal Eiendomsmegling AS inntar for tinglysing av skjøte i henhold til bindende avtale mellom partene og evt. pantedokument.

Denne bekreftelsen er betinget av at det blir stilt sikkerhet for deres forpliktelser etter kontrakten i henhold til Bustadoppføringslova av 13 juni 1997.

Sted/dato

Navn + stempel

Petter Møllersen

91 12 25 90
pm@hem.no

Anette Trondseth Winther

47 92 67 89
aw@hem.no

Erik Oxaal

48 23 44 93
ero@hem.no

Fredrick Søbstad

98 64 56 28
fs@hem.no

Kirsti Næss Olsen

46 40 08 65
kno@hem.no

Heimdal Eiendomsmegling 



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Reier Søbstds veg 16
7078 SAUPSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre