



Velkommen til
Overvik Nergrenda Rekkehus

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Overvik

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Pris Se prisliste

Omkostninger Se prisliste

Boligtype Rekkehus

Eierform Andel

Tomt Eiet tomt

Byggeår 2026

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere moderne rekkehus med fin beliggenhet på Overvik. Velkommen til en familieboliger som har alt det man trenger!

Av flere gode kvaliteter ønsker vi å trekke frem følgende:

- Eget praktisk vaskerom
- Fine uteområder, blant annet en takterrasser og markterrasser
- Store vindusoverflater som slipper rikelig med naturlig lys inn
- Vannbåren gulvvarme
- P-Plass i kjeller
- Kvalitetes-kjøkken fra HTH

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å kunne ta beslutningen for om dette skal bli ditt nye drømmehjem.

Er det noe du lurer på eller ønsker å diskutere, ta kontakt med meg - jeg er her for å hjelpe deg.

Lykke til!



Malin Pedersen
Eiendomsmegler

+47 911 64 806
malin.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Areal

Se prisliste

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Innhold

Rekkehus D 1-2:

1. etasje: Entre/ gang, bad, 3 soverom

2. etasje: Stue og kjøkken

Underetasje: Soverom, walk-in garderobe, vaskerom, bod og bad.

Utvendig sportsbod, markterrasse, balkong og takterrasse.

Rekkehus D1-1:

1. etasje: Entre/ gang, bad, 3 soverom

2. etasje: Stue og kjøkken

Underetasje: Soverom, walk-in garderobe, vaskerom, bod og bad.

Utvendig sportsbod, markterrasse, balkong og takterrasse.

Rekkehus C1-4:

1. etasje: Entre/ gang, bad, 3 soverom

2. etasje: Stue og kjøkken

Underetasje: Soverom, walk-in garderobe, vaskerom, bod og bad.

Utvendig sportsbod, markterrasse og takterrasse.

Rekkehus C1-2:

1. etasje: Entre, gang, kjøkken, stue, soverom, bad

2. etasje: 2 soverom, loftstue, gang, bad

Underetasje: Kjellerstue, hybelløsning (hybel er mulig å etablere ved at teknisk anlegg for kjøkken ligger skjult i vegg. Kjøkkeninnredning er inkludert og kommer i tillegg), bad og bod.

Utvendig bod sportsbod, balkong og markterrasse

Standard

Rekkehusene har en god nyboligstandard med blant annet:

- Kvalitetskjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens.
- 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett
- Entrè med 60x60 flis på gulv
- Flislagt bad med moderne innredning
- Vannbåren gulvvarme i gang, stuer, kjøkken og bad.
- Gipsvegger malt i moderne lyse farger
- Utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet
- Balansert ventilasjon
- Gode private uteplasser

Boligene har fremtidsrettede løsninger med digitale styringssystem som gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner slik som lys og varme. Du kan enkelt styre boligen gjennom smarthus-apper, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.

Beliggenhet

Overvik utvikles nå til å bli en ny bydel som binder sammen Olderdalen, Jakobsli og Charlottenlund.

Adkomst

Kjør E6 og ta til høyre opp avkjøringsrampen skiltet Overvik. Kjør deretter opp Presthusvegen, så første til venstre. Følg veien opp, boligene vil da være på høyre side.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Personopplysningsloven

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Boligene er innflyttingsklare

Andre relevante opplysninger

Når du kjøper bolig på Nergrenda har du full frihet til å velge den beste økonomiske løsningen for deg og din livsstil! Vi tilbyr to alternativer som gir deg muligheten til å sikre din drømmebolig; 100 % innskudd eller 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld.

Alternativ 1: 100 % innskudd

Har du mulighet og ønsker en tilværelse uten gjeld velger du 100 % innskudd og eier boligen din helt gjeldfritt. Nyt følelsen av eierskap uten økonomiske byrder og invester med din oppsparte egenkapital.

Alternativ 2: 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld

Borettslaget etableres med et felles lån som utgjør inntil 50 % av kjøpesummen. Mangler du egenkapital eller ønsker du å oppnå din drømmebolig uten å måtte binde opp hele din egenkapital? Da kan det være et godt valg for deg å benytte deg av tilbudet om 50 % fellesgjeld. Med 50 % egenkapital, eller privat finansiering, får du tilgang til din drømmebolig samtidig som du kan gjøre andre investeringer eller rett og slett bare ønsker større økonomisk fleksibilitet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

10

På Nergrenda har vi også inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordningen åpner for at den enkelte eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innfrielse ved innbetaling på INordningen

kan gjøres ved sluttoppgjøret før overtakelse eller inntil 2 ganger årlig.

Oppvarming

Boligene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Det leveres ikke oppvarming på soverom. Badene er levert med vannbåren gulvvarme.

Oppdragsnummer

492310633

Oppdragsansvarlig

Malin Pedersen

Eiendomsmegler

Telefon: 911 64 806

Epost: malin.pedersen@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg

Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



























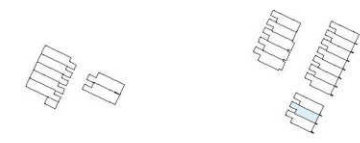
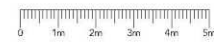


Plantegning

Rekkehus D1-2

Rekkehustype: D1
Tak type: Flatt
Sokkel-2. Etasje
BRA: 142,2 m²
Uteplass: 25,0 m²

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



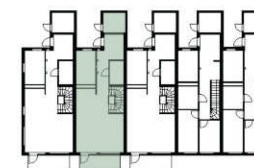
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Plantegning

Rekkehus C1-2

Rekkehustype: C1
Tak type: Flatt
Med hybel
Sokkel-2. Etasje
BRA: 165 m²
Uteplass: 31,5 m²

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Plantegning

Rekkehus C1-4

Rekkehus type: C1
Tak type: Flatt
Sokkel-2. Etasje
BRA: 142 m²
Uteplass: 27,2 m²

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



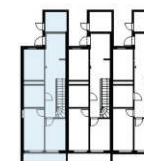
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

Plantegning

Rekkehus D1-1

Rekkehustype: D1
Tak type: Flatt
Sokkel-2. Etasje
BRA: 142 m²
Uteplass: 25,8 m²

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.

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

Oppdragsnr.: 49230115
**KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslaget Nergrenda Borettslag,
Nergrenda på Overvik av 23.03.2026**

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Beskrivelse av Prosjektet

Boligprosjektet «Nergrenda» er en del av et større utbyggingsområde på Overvik. Prosjektet oppføres i 3 byggetrinn, med totalt 22 rekkehus og 132 leiligheter fordelt på fem leilighetsbygg, A, B, C, D og E.

På deler av felt B1 og B1 sør er det tidligere etablerte rekkehus og leiligheter. De første enhetene ble ferdigstilt i 2021, og resterende ble ferdigstilt høsten 2023. Ny planlagt bebyggelse vil følge samme bebyggelsesstruktur som de eksisterende boligene i området.

NERGRENDA - BYGGETRINN 1 (BT1)

Dette salgsprospektet gjelder for det første byggetrinnet ("BT1") på Nergrenda. BT1 består av 22 rekkehus og 54 leiligheter fordelt på bygg A og B, med 18 leiligheter i bygg A og 36 leiligheter i bygg B.

Rekkehusbebyggelsen er bygd i to til tre etasjer, mens leilighetsbyggene vil variere fra 3-5 etasjehøyder med en underliggende sokkeletasje. Felles underjordisk garasjeanlegg for Utbyggingsområdet, beliggende under bygg B til E. Bygg A og B har boder internt i bygget i sokkeletasjen, og rekkehusene har innvendig eller utvendig bod i tilknytning til boligene. Private uteplasser i form av terrasser eller balkonger, med vedtektsfestet bruksrett til hager for rekkehusene. Inn- og utvendige fellesarealer.

I bod- og garasjeanlegget er det etableres et fellesrom for bl.a. stell- og vask av hund. Fellesrommet vil også kunne benyttes som smørebod eller sykkelverksted for beboerne.

Det er Skibnes Arkitekter som har tegnet prosjektet.

Adresse og matrikkelnummer:

Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse.

Leiligheter for salg:

Rekkehus leil. C1-2, Karen Aunes veg 5 B, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 58
Rekkehus leil. C1-4, Karen Aunes veg 5 D, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 60
Rekkehus leil. D1-1, Karen Aunes veg 2 A, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 62
Rekkehus leil. D1-2, Karen Aunes veg 2 B, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 63
Bygg A, leil. A 402, Karen Aunes veg 1 A, H0402, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 18
Bygg A, leil. A 101, Karen Aunes veg 1 A, H0101, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 2
Bygg B, leil. B1 401, Karen Aunes veg 6 A, H0402, 7056 Ranheim, borettslagsandel: 28

Eiendommen har gnr. 20 bnr. 120 i Trondheim kommune.

Byggeår: 2026

Tomt:

Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022 - 2034. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Overvik felt B2 og B1 nord, detaljregulering" av 30.09.2022 med planID: r20220010. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Adgang til utleie:

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Vei-vann-avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn:

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehusene og blokk A datert 21.01.2026 og for blokk B datert 17.02.2026.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det beror p.d.d. kr. 50.000,- på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet vil bli frigitt på bakgrunn vedtak fra styret eller ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jfr Bustadoppføringslova § 47.

Visning:

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris:

Se salgsoppgave med innskuddspris og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

Finansiering:

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, 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.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

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

- Etableringskostnad borettslagene (inkludert realsameiet)	Kr 2.600,-
- Oppstartskapital borettslag	Kr 5.000,-
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse)	Kr 5.000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr 545,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.	Kr 545,-
- Dokumentavgift av andel tomteverdi pr. BRA (kun for bolig)	Kr 140,-
- Tinglysingsgebyr for parkeringsplass	Kr 545,-
- Dokumentavgift for parkeringsplass - avgiftsgrunnlag kr 10 000,-	Kr 250,-

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Føring og tilknytningsavgift for kabel-TV/internett, bekostes av selger. Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi:

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

Borettslaget/forretningsfører:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget Nergrenda Borettslag, org.nr. 936 561 888. Borettslagets forretningsfører er TOBB.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felleskostnader samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Forkjøpsrett/godkjenning:

Det er krav om forkjøpsrett i vedtektene, men gjelder ikke ved overføring av andel direkte fra utbygger til kjøper. Se vedlagte vedtekter om mer informasjon.

Om kjøper ikke er medlem i TOBB, må kjøper registrere seg som medlem snarest, før bindende bekreftelse på kjøp leveres megler. Innmelding kan gjøres på tobb.no eller ved å ringe TOBB på tlf 73 83 15 00. Årlig medlemskontingent faktureres via felleskostnadene.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Felleskostnader:

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

Felleskostnader pr. leilighet april 2026:

Leil. C1-2: kr. 6.579,-
Leil. C1-4: kr. 5.802,-
Leil. D1-1: kr. 5.802,-
Leil. D1-2: kr. 5.802,-
Leil. B1-401: kr. 5.822,-
Leil. A-101: kr. 3.443,-
Leil. A-402: kr. 5.345,-

Nærvarme faktureres etter forbruk og avregnes hver måned.

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement TV/internett, medlemskontingent TOBB, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Bygningsmassen er forsikret i If, med polisnr.: SP7278281.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører 15.04.2026.

Fellesgjeld:

Fellesgjeld finansiert av DNB.

Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Renter på fellesgjeld er pr d.d. 4,9 % med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Avdrag på fellesgjeld vil begynne å løpe fra år 2036. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil ifølge TOBB utgjøre fra kr 2000,- - kr 7 800,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av Tobb Eiendomsforvaltning AS.

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Borettslagets totale fellesgjeld pr. 09.12.2025 utgjør kr. 213 620 000,-.

Andel felles formue:

Da borettslaget er nylig oppstartet, foreligger ikke andel felles formue på nåværende tidspunkt.

IN-Ordning: (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

I henhold til opplysninger fra forretningsfører tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned hele eller deler av fellesgjelden knyttet til egen andel, noe som vil gi lavere månedlige felleskostnader.

Vilkår og gebyrer

Ved bruk av IN-ordningen påløper følgende gebyrer:

- Kr 3.613,- + mva. ved første gangs innbetaling
- Kr 2.063,- pr. påfølgende innbetaling
- Minimumsbeløp pr. innbetaling: kr 100.000,-

Gebyrene dekker kostnader til behandling av innbetalingen overfor bank, registrering i systemene og utstedelse av nødvendige avtaler.

Tidspunkt og begrensninger

Det gjøres oppmerksom på at:

- nedbetaling kun kan skje på fastsatte tidspunkter, og et begrenset antall ganger per år
- ordningen forutsetter at felleslånet har flytende rente
- det kan påløpe ekstrakostnader (overkurs) dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente e.l.
- nedbetalt andel fellesgjeld kan ikke reverseres

Det vil ikke være anledning til å foreta innbetaling før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, borettslag og långiver. Første mulighet for nedbetaling vil normalt være ved første forfall på felleslånet etter signert avtale.

Betydning for felleskostnader

Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld ved å foreta ekstra innbetaling av egenkapital, ut over innskuddet. Disse midlene sikres med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument. Lavere andel fellesgjeld medfører lavere kapitalkostnader og dermed lavere månedlige felleskostnader. Dersom hele totalprisen betales som innskudd og egenkapital, vil felleskostnadene i hovedsak kun bestå av driftskostnader.

Overdragelse

Andelen overdras med den andel fellesgjeld som fremgår av salgsopp-gaven. For utfyllende informasjon om ordningen vises det til forretningsfører (TOBB).

Leie til eie:

Selger har en ordning som heter Leie til eie.

Dette gir kunden mulighet til å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

Sikringsordning:

Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS.

Vedtekter:

Vedtekter er vedtatt på stiftelsesmøte den den 22.10.25.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsopp-gaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og borettslagsloven på senere møte.

Endring i innskudd:

I løpet av salgsprosessen har selger/utbygger anledning til å foretatt prisendringer for ledige leiligheter i prosjektet. Det vil føre til at kjøperne må betale en annen kjøpesum (innskudd) enn det som i Borettslagets bygge- og finansieringsplan er oppgitt som pantesikret innskudd.

Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil ikke bli sikret i pantedokument for innskuddene i Borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

For boliger hvor egenkapitalen/innskudd utgjør mer/mindre enn 50% av kjøpesummen, så skyldes dette markedsjusteringen.

Parkeringsplasser og boder:

Det er oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg med fellesfunksjoner i sokkel- og kjelleretasjen under bygg B til E. Anlegget har fellesfunksjoner for BT1 og BT2. Garasje- og bodanlegget består av 129 parkeringsplasser, 4 boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, tekniske rom, hundevask, felleslokale, smørebod m.m.

Garasjeanlegget er fradelt som en egen anleggseiendom, gnr. 20, bnr. 117, organisert som et eierseksjonssameie, hvor hver parkeringsplass er en selvstendig næringsseksjon. Nergrenda Parkeringssameie har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget.

Boder hører til det overliggende boligselskapets eiendom, med unntak av 4 boder, lokalisert i anleggseiendommen, som er opprettet som egne næringsseksjoner.

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil få rettigheten sikret ved tinglysning av skjøte for næringsseksjon i anleggseiendommen.

For leilighetene i bygg A og B følger det med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i kjelleretasjen. A101 har bod i bolig og i kjeller.

Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten,

og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i kjeller og leilighet vil være hhv.

5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA). Rekkehusene har boder i bolig og i tilknytning til boligen, ref. plantegning

Oversikt over boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til vedtekter.

Leil. A 402: nr. 14

Leil. A 101: nr. 5

Leil. B1 401: nr. 19

For rekkehusene og enkelte leiligheter følger det med rett til en parkeringsplass.

Det medfølger to p-plasser til B1 401 og en p-plass til A 402.

Det medfølger en p-plass for alle rekkehus.

For leiligheter hvor ikke parkeringsplass følger med, kan parkeringsplasser kjøpes til fastpris, se prisliste.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for elbil-lading. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Nergrenda Parkeringssameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive boligselskapene blir sameiere i de seksjoner som skal inngå i og være del av Nergrenda Fellessameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Opplyser om at budsjett og vedtekter er under arbeid og at dette er estimert utarbeidet sommeren 2026.

Overskjøting av boligselskapenes ideelle eierandel i de seksjonene i Nergrenda Parkeingssameie som skal inngå i Nergrenda Fellesarealer er planlagt å finne sted når BT1 og BT2, inklusive parkeringsplasser (og boder) for BT1 og BT2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten er tilstrekkelig sikret, selv

om hjemmel ikke er overført til kjøper.

Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Parkeringssameie, eller fremtidige sameiere i Nergrenda Parkeringssameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn bolig- / leilighetskjøpere på Nergrenda.

Felles utomhusarealer:

Fellesarealet for Borettslagene i BT1 og BT2, er fradelt som en egen eiendom og organisert som et tingsrettslig sameie «Nergrenda Fellesarealer». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer vil bli belastet via felleskostnadene til boligselskapene..

Boligselskapene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Boligselskapene blir derigjennom sameiere i Nergrenda Fellesarealer og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer fordeles forholdsmessig mellom sameierne iht. tinglyste eierandeler. Kostnadene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive boligselskapene.

Overskjøting av ideell eierandel av fellesarealer vil først kunne finne sted når hele BT1 og BT2 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når fellesarealet er ferdigstilt og tatt i bruk anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Fellesarealer, eller til fremtidige sameiere i Nergrenda Fellesarealer, inntil hjemmel blir overført.

Markterrasser, samt hager foran rekkehusene, inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til markterrasser og hager sikres gjennom vedtektsfestet bruksrett.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Overvik TI AS, 915 288 774.

Overtakelse:

Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser:

Det er lovbestemt panterett til borettslaget.
Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at fellesgjeldobligasjon og innskuddsobligasjon har fått prioritet etter disse:

2015/372979-1/200 29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2015/372979-2/200 29.04.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2015/372994-1/200 29.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 104
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105
2015/372994-2/200 29.04.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 104
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2018/367618-1/200 26.01.2018 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 108
Bestemmelser om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING, NÆRING,
SAMFERDSEL, KLIMA OG MILJØ ORG.NR: 969 999 544
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2018/367618-2/200 26.01.2018 21:00 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 108
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING, NÆRING,
SAMFERDSEL, KLIMA OG MILJØ ORG.NR: 969 999 544
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2018/367618-3/200 26.01.2018 21:00 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 108
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING, NÆRING, SAMFERDSEL, KLIMA OG
MILJØ
ORG.NR: 969 999 544 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2020/2917696-1/200 25.08.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 111
Gjelder også eventuelle andre ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING, NÆRING, SAMFERDSEL, KLIMA OG
MILJØ ORG.NR: 969 999 544
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2020/3375175-1/200 23.11.2020 21:00
 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
 Gjensidig rett
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2020/3375175-2/200 23.11.2020 21:00
 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 108
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 113
 Bestemmelse om vedlikehold
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2020/3375175-4/200 23.11.2020 21:00
 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
 Bestemmelse om vedlikehold
 Gjensidig rett
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 105

2025/384896-1/200 04.04.2025 21:00
 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 130
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2025/384896-2/200 04.04.2025 21:00
 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 118
 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 130
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2025/384896-3/200 04.04.2025 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 118
 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 20 BNR: 130
 Bestemmelse om teknisk infrastruktur
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
 TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

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

Generelle forutsetninger

Avtalebetingelser:

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper

Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtakelse og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 21.07.2026 for blokk A og rekkehus D1 og D2, 17.08.2026 for blokk B. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at

selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmevlingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmevler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Eierforhold:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag 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 øvrige andelseiere må dekke dette.

Forsinkelse kjøper:

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

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

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:

Energiattest er vedlagt.

Arealoppmåling:

Arealoppmåling er foretatt og er vedlegg til salgsoppgave.

Transport/ending av avtalen:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og ending av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også ending internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Ending krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Vedlegg til kontrakt:

Budsjett, vedtekter, tinglyste erklæringer, energiattest, grunnbok, arealoppmåling og kommunal informasjon er vedlegg.

Avtaleforholdet reguleres av avhendingslova og borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

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

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

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

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

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

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

Personvern:

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

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

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

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

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

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

Meglere vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr. 42.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr .solgte enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

Boligkjøperforsikring:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til

privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

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

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

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Nergrenda - Rekkehus

Leil. nr. _____

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

Felleskostnader pr mnd iht. prisliste: Kr _____

Eventuelle forbehold:**FINANSIERING:****Bank:****Kontaktperson: E-post: Tlf:**

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

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

Ja Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger delese med Sparebank 1

Ja Nei

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

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

Navn:		Navn:	
Personnr. (11 siffer):		Personnr. (11 siffer):	
Tlf.:		Tlf.:	
E-post:		E-post:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Poststed:	Postnr.:	Poststed:
Sted, dato: Underskrift		Sted, dato: Underskrift	

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Overvik BT2
 Arealmåling Rekkehus D1-1

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstent bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Sokkeletasje	50			5
Plan 01	53	5		
Plan 02	41			20
SUM	144	5		25
SUM BRA	149			

Overvik BT2
 Arealmåling Rekkehus C1-2

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstent bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Sokkeletasje	57			10
Plan 01	60	5		7
Plan 02	50			13
SUM	167	5		30
SUM BRA	172			

Overvik BT2
 Arealmåling Rekkehus C1-4

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstent bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Sokkeletasje	49			12
Plan 01	53	5		0
Plan 02	41			15
SUM	143	5		27
SUM BRA	148			

Overvik BT2
 Arealmåling Rekkehus D1-2

Etasje	BRA			Terrasse- og balkongareal
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstent bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA
Sokkeletasje	49			5
Plan 01	53	5		
Plan 02	41			20
SUM	143	5		25
SUM BRA	148			

Oppdragsnr.: 492510419

EGENERKLÆRINGSSKJEMA - for ferdigstilt nyoppført eiendom

Til orientering: Skjemaet kan være vedlegg til salgsoppgave.

Kommunenr.: 5001	Gnr.: 20	Bnr.: 120	Sur.:	Andelsnr.: 2, 4, 18	Festener.:
Adresse: Karen Aunes Veg 1 A Leil. A 101, A103 og A402 B1 401, D1-2, D1-1, C1-4, C1-2					

Etter endring i avhendingslovens § 2-11 gjeldende fra 01.01.19 må en profesjonell selger stille garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring.

Selger erklærer med dette at byggearbeidene på ovennevnte eiendom ble endelig avsluttet:

Dato 21.01.2026 (Dato for midlertidig brukstillatelse kan ev brukes)

Oppdragsiver er ikke kjent med at det er utført arbeid på eiendommen etter denne dato.

Alle spørsmål nedenfor som besvares med "Ja" skal utdypes i kommentarfelt:

Kjenner du til synlige feil/mangler (f.eks hakk i parkett/riper)?

Nei

Ja Kommentar:

Kjenner du til manglende ferdigattest vedrørende eiendommen?

Nei - Ferdigattest foreligger.

Ja - det er kun Midlertidig Brukstillatelse som foreligger, og kr 50.000,- er tilbakeholdt

som sikkerhet. Beløpet står: Meglers belicentkonto

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Svarene ovenfor er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper)

Kommentar:

Sted/dato, Trondheim / 12.02.2026

G. Saltvik

Selger

VI GEIR SALTVIK



Adresse Karen Aunes veg 5D, 7056 RANHEIM	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274558
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301258161
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 120
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101

**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår 2026	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 816,6 m²	Oppvarmet bruksareal 816,6 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
96,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år
78 967 kWh



Karen Aunes veg 5D, 7056 RANHEIM



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

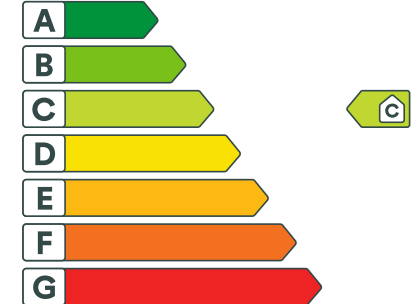
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Adresse Karen Aunes veg 2B, 7056 RANHEIM	
Dato for energimerking 03.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-254676
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301258147
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 120
Seksjonsnummer -	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2026	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 442,8 m²	Oppvarmet bruksareal 442,8 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
103,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
105,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 578 kWh

**Vedtekter
for
Nergrenda Borettslag**

(org. nr. 936561888)

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøtet den 22.10.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nergrenda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 76 andeler. Det tas forbehold om at modellen «Leie til eie» benyttes for noen av andelene. «Leie til eie» gir andelseiere mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune på eiendommen gnr. 20, bnr. 120, og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Nergrenda Garasjesameie

Borettslaget eier ideell andel i snr. 1 i Nergrenda Garasjesameie (org. nr xxx xxx xxx) på eiendommen gnr 20, bnr. 117 i Trondheim Kommune. Det henvises til egne vedtekter i Nergrenda Garasjesameie

1-4 Nergenda Driftssameie

(1) Borettslaget Nergrenda er sameier i Nergenda Driftssameiet (org. nr xxx xxx xxx), gnr. 20, bnr. 118 i Trondheim kommune.

(2) Driftssameiet er et tingsrettslig sameie hvor Borettslaget Nergrenda og øvrige boligselskap som opprettes på området, eier sameieparter i henhold til antall andeler i det respektive boligselskapet.

(3) Driftssameiet består av utendørs fellesarealer og felles infrastruktur (som felles adkomstveg, intern veg, lekeareal og ledningsanlegg m.m).

(4) Borettslagets eierposisjon gir rett til bruk av sameiets eiendom. Rettigheter og plikter i Nergenda Driftssameiet er regulert i egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i Boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

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

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres

gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter modellen «Leie til eie» jf. vedtektenes pkt. 1-1 (2).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Boret og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Hver andel gir enerett til å bruke 1 bod i borettslagets fellesareal. Parkering ligger i egen anleggseiendom. Det henvises til pkt 1-3. Bod og eventuell parkeringsplass tildeles av utbygger ved innflytting.

(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) Andelseieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe,

fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at andelseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner/oppretting.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder uavhengig av om andelseier har fått godkjenning for tiltaket.

(6) 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.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, 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 (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 vinduer, rør, sikringskap fra og med

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 reglene i tvangsfullbyrdsloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 7-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Krav om varsel gjelder likevel ikke kostnader som måles etter forbruket til andelseier.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to eller 4 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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.

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

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

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelaget's generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- vilkår for utvidet adgang for kjøp av andel for juridiske enheter (pkt 2-1 (4))
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Overvik felt B2 og B1 nord, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.3.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 25.5.2023

Dato for oppdatering etter bystyret vedtak : 6.6.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket TAG Arkitekter, datert 21.04.2022 og sist revidert 28.03.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nye boligområder med variert bebyggelse og gode uterom innenfor felt B2 og B1 nord, samt offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur iht. plankrav i områdeplan for Overvik r20150024 (heretter benevnt som «områdeplanen»).

Gjeldende detaljregulering er i tråd med, og en videre detaljering av, områdeplanen. Ved motstrid gjelder detaljregulering foran områdeplanen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (B1 nord, B2_1, B2_2, B2_3, B1, B1 sør_1, B1 sør_2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, f_KV1 og f_KV2)
- Fortau (o_FT1, o_FT2, o_FT3, f_FT1 og f_FT2)
- Gang/Sykkelveg (o_GS1, o_GS2 og o_GS3)
- Gangveg (f_GV)
- Gatetun f_GT
- Sykkelanlegg (o_SV1)
- Annen vegggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen vegggrunn – grønntanlegg (o_AVG og AVG)
- Holdeplass/plattform (o_HP)

Grønnstruktur:

- Blå/grønnstruktur (o_G1 og o_G2)
- Turveg (o_TV1, o_TV2, o_TV3 og o_TV4)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Sikringszone:

- Sikringszone frisikt (H140)

Bestemmelsesområde:

- Bestemmelsesområde #1 - kulturminne som kan frigis
- Bestemmelsesområde #2 overkjørbart areal
- Bestemmelsesområde #3 Støyskjerming
- Bestemmelsesområde #4 P-kjeller
- Bestemmelsesområde #5 Rampe til p-kjeller

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**3.1 Offentlige og felles formål**

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Der ikke annet er sagt særskilt i annen bestemmelse skal arealer merket f_ være felles for alle boliger innenfor planområdet og felt B1_2 og B1_3 innenfor detaljregulering r20150043 og felt B1 sør innenfor detaljregulering r20190039, og eventuelt fradelte tomter fra disse.

3.2 Atkomst

Atkomst til felt B2 og B1 nord skal skje via ny adkomstveg o_KV1.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørslene tillates justert ved søknad om tillatelse til tiltak. Nedkjøringsrampe til parkeringskjellere skal løses innenfor areal avsatt til boligformål.

Det tillates etablering av intern, kjørbare gangveg via f_GV inn i felt B1 nord, for framkommelighet for brann- og redningsbil, samt nødvendig nyttetraffikk til boligene.

3.3 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan og skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget er regulert i detaljplan for felt B1 (r20150043), og skal benyttes for planområdet.

Planområdet tillates utbygd med midlertidig renovasjonsløsning inntil stasjonært avfallssug er bygd innenfor Overvik jf. § 4.2 i områdeplanen for Overvik (r20150024). Løsninger for midlertidig renovasjonsløsning skal plasseres innenfor felt B2_3. Midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. Håndtering av eventuelt næringsavfall skal løses innomhus.

3.4 Parkering for bil og sykkel

- Det tillates etablert minimum 0,8 og maksimalt 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet eller 70 m² BRA bolig.
- All parkering for bil skal løses i kjeller/sokkel innenfor bestemmelsesområde #4.
- Leilighetsbyggene kan ha direkte atkomst med heis og trapp fra parkeringskjeller.
- Rekkehusene skal ikke ha direkte atkomst med heis eller trapp fra parkeringskjeller til boligene.

- Parkeringsanlegg skal tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter, og manøvreringsareal bak parkeringsplassen skal være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal utformes som HC-parkeringsplasser og ha en bredde på minimum 4,5 meter og en lengde på minimum 6 meter. Dersom to HC- parkeringsplasser deler utstigningsareal, så kan deres samlede bredde reduseres til minimum 7,2 meter.

Det skal sikres fri høyde på minst 2,6 m på minimum en HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis.

Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel i henhold til tabellen nedenfor. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal plasseres innendørs, og minst 80 % av sykkelparkeringen skal plasseres under tak. Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler/lastesykner. Det skal legges til rette for at alle syklene kan låses fast.

Minimumskrav til p-plasser for sykkel per antall rom i boenhet:

Antall rom i boenhet	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms
Minimum antall sykkel- Parkeringsplasser pre boenhet	2	3	3	4

Ved utforming av parkeringsplasser for ulike typer sykler og andre mindre kjøretøy, skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet. Sykkel-oppstillingsplasser tillates etablert i en- og toetasjes stativer, hvor minimumsstørrelsen pr. plass følger av det valgte stativet.

Ved etablering av sykkelstativ i to etasjer skal øverste etasje være utstyrt med løftejekk, slik at det blir lett å plassere sykkelen.

Det skal sikres at tak på parkeringskjeller konstrueres for minimum gjennomsnittlig jorddekke på 0,5 m.

3.5 Støyforhold

Støyskjerm langs o_KV1 i nord og i grøntdrag o_G2 er regulert på plankart. Detaljert plassering og utforming kan avvike fra regulert linje, dersom det som del av byggesaken og tilhørende støyfaglig utredning viser seg hensiktsmessig.

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

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke bebyggelse med støynivå $L_{den} > 65$ dB.
På støyuattsatt side tillates skjermende tiltak som senker støynivået $L_{den} \leq 65$ dB.

- For inntil 5% av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for oppholdsrom/soverom kan sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Eksisterende bebyggelse:

Eksisterende støymfintlig bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider L_{den} 65 dB på fasade eller uteplass fra veier i planområdet, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass (L_{den} 55 dB) og/eller kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse C) tilfredsstillendes.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

3.6 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse, felt B1 nord og B2_1, B2_2 og B2_3

4.1.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig og tilhørende funksjoner. I første etasje ut mot atkomstveg (o_KV1) tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, som kafé, frisør mm.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet.

Følgende tillates plassert utenfor byggegrense, så fremt det ikke reduserer brukbarheten av felles uterom på bakken, og ikke er til hinder for sikt eller framkommelighet for utrykningsverktøy:

- Nettstasjon
- Støyskjerme
- Heis og trappehus til parkeringskjeller på inntil 30 m² BYA totalt
- Overbygd sykkelparkering på inntil 100 plasser totalt
- Åpen overbygd uteoppholdsareal som pergola o.l. med maks høyde på inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng
- Støttemurer med maks høyde 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng
- Ramper, terrengtrapper og tilhørende konstruksjoner for å ta opp terrengforskjell i uterom og mot bebyggelse
- Balkonger på inntil 2,5 m utover byggegrenser mot uteområder/tun og balkonger på inntil

1,0 m utover byggegrenser mot offentlig rom/veg i øst.

Minste høyde under balkong fra bakkeplan skal være 4,5 m mot offentlig rom/veg.

4.1.3 Utnyttelse

Det skal etableres minimum 148 boenheter innenfor planområdet.

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 14.500 m² BRA. Tenkte plan eller areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Mindre konstruksjoner i uterom, utenfor viste byggegrenser, skal ikke medregnes i maks tillatt samlet bruksareal innenfor planområdet. Dette omfatter overbygd sykkelparkering, mindre boder, heishus/trappehus, overdekket pergola, ramper og terrengtrapper o.l.

Fellesrom trenger ikke være godkjent som rom for varig opphold for å regnes inn, hvilket betyr at treningsrom, sykkelverksted o.l. kan regnes inn. Kommunikasjonsveger som ganger og trapperom kan ikke regnes som fellesareal.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til tillatte gesimshøyder som angitt på plankartet.

For blokkbebyggelse tillates ikke mønehøyder over regulerte gesimshøyder.

Tekniske installasjoner på tak, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 1,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og utgjøre maksimalt 10 % av takflatene.

Tekniske installasjoner, andre enn heis og trapperom, skal plasseres minst 2 m innenfor hovedfasadevegg, og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bruksareal i tredje etasje på rekkehus innenfor B2_3, kan maksimalt utgjøre 1/3 av bebyggelsens totale fotavtrykk.

4.1.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, hvor av minimum 50 % skal være felles og plasseres på bakken.

Inntil 25 % av uteromskravet kan dekkes i grøntdrag o_G2 og turveg o_TV2.

Felles uterom skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

Felles uterom skal utformes iht. prinsippene for universell utforming.

Uterommene skal ha ulik karakter, hvor noen skal tilrettelegges for rekreasjon mens andre tilrettelegges for småbarnslek. Uterommene skal utformes slik at de kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter prinsipper gitt i utomhusplanen.

Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesarealer over parkeringskjeller. Det skal sikres en gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 m over p-kjeller.

Det skal etableres interne gangveger og snarveger innenfor boligformålet som kobler boligområdene og uterommene sammen med adkomstvegen o_KV1 og med tilgrensende boligkvartaler.

Utforming av uterom skal vises i utomhusplan. Universell adkomst til samtlige leiligheter og universell utforming av uteoppholdsarealer skal sikres i utomhusplan. Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.6 Utforming av bebyggelse

Det skal være tydelig skille mellom private arealer og fellesarealer, slik at fellesarealer ikke privatiseres.

Store volumer og lange fasader skal brytes opp med ulike høyder og materialitet for å sikre variasjon.

Ensartet fasadelengde skal underdeles vertikalt for å skape variasjon og rytme i bebyggelsens uttrykk. Fasadelengde skal som minimum inndeles der hvor det er naturlig ift. høydesprang i bebyggelsen.

Det skal i valg av materialer etterstrebes bruk av klimarobuste materialer.

I leilighetsbygg skal eksponerte sokler mot offentlige by- og gaterom begrenses, og med himlingshøyde større enn 0,8 meter over ferdig planert terreng, utformes med innslag av vinduer, og eller annen form for åpenhet (aktiv fasade).

Hvor eksponerte sokler mot offentlige by- og gaterom har full etasjehøyde skal de inneha felles eller offentlig funksjon med henvendelse mot det offentlige by-/gaterommet.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

For felt B2_1-2 skal minst 50 % av takflatene ha grønne tak i form av intensive/semi-intensive, tilgjengelige takhager for opphold, eller ekstensive grønne tak i form av sedummatter/urter/gress e.l.

For rekkehus i delfelt B2_3 og B1_nord skal takflatene med helning på 0-30 grader være ekstensive grønne tak. Dette omfatter ikke eventuelle takterrasser.

4.1.7 Leilighetsfordeling

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større.

Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms.

Det tillates at maksimalt 5% av leilighetene kan være ett-roms.

4.1.8 Småhus med tilgjengelighet for rullestolbrukere

Minimum 20 % av småhus innen planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5.1 Gangveg

Gangveg f_GV skal ha funksjon som snarveg.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG11) langs hovedveg o_KV1 skal opparbeides med trær.

5.3 f_KV3

Felles kjøreveg f_KV3 skal være felles for Presthus gård, gnr./bnr. 21/1. Regulert areal skal sikre vendemulighet for kjørende på o_KV2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveg

Turveger skal opparbeides med permeabelt grusdekke iht. Trondheim kommunes normer.

6.2 Blå/grønnstruktur

- a) Det tillates gjort tiltak for bedring av avrenning i kulvert under Kochhaugvegen og E6, inkludert tiltak for erosjons- og flomsikring rundt kulvertåpning og i nødvendig utstrekning rundt.
- b) Felt o_G2 skal opparbeides med beplating. Det tillates etablert små møteplasser med benker innenfor formålet.

§ 7 LNFR

Innenfor LNFR mellom o_KV1 og Kochhaugvegen tillates terrenget oppfylt/arrondert samtidig som o_KV1 bygges ut. Matjord på arealet skal håndteres i tråd med matjordplan som følger reguleringsplanen.

§ 8 SIKRINGSSONER

8.1 Sikringssone frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegger.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde # 1 – kulturminner som kan frigis

De berørte kulturminnene, id 178485 som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

9.2 Bestemmelsesområde # 2 – overkjørbart areal (ved f_GT)

Areal innenfor bestemmelsesområdet skal opparbeides med dekke som tåler belastning fra nyttetraffikk og utrykningskjøretøy.

9.3 Bestemmelsesområde # 3 – støyvoll

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en beplantet støyvoll.

Støyskjerm tilknyttet turveg o_TV1 er vist på plankart. Detaljert plassering og utforming kan avvike fra regulert linje, dersom det som del av byggesaken og tilhørende støyfaglig utredning viser seg hensiktsmessig.

9.4 Bestemmelsesområde # 4 – p-kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert parkeringskjeller med tilhørende funksjoner som bodar, lager, verksted osv. Nedkjøring til p-kjeller kan etableres innenfor byggeområde for bolig.

9.5 Bestemmelsesområde # 5 – rampe til p-kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet tillates etablert rampe for gående/kjørende til parkeringskjeller med tilhørende konstruksjoner.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

10.1.1 Veger

- a) Kjøreveg o_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B2_1 – B2_3.
- b) Det skal etableres en midlertidig kobling mot dagens Presthusvegen. Koblingen tillates etablert med samme standard som dagens Presthusvegen.
- c) Del av Presthusvegen, mellom Presthus gård og rundkjøring i Kochhaugvegen, skal tilbakeføres til dyrka mark innen ett år etter det er gitt brukstillatelse for første byggetrinn innenfor felt B2_1 – B2_3.
- d) o_KV2 skal være ferdig opparbeidet innen det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B2_2.
- e) f_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B2_1 – B2_3.
- f) Sørlige del av dagens adkomstveg til felt B1 (f_KV i reguleringsplan for felt B1, r20150043) skal legges ned i tråd med plankartet når adkomst til området via o_KV1 og f_KV1 er etablert.
Det skal samtidig etableres en vendemulighet for renovasjonsbil i f_GT.
- g) f_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 nord.

10.1.2 Fortau, sykkelveger, gangveger og gang-/sykkelveg

- a) Fortau og sykkelveg langs o_KV1 skal opparbeides permanent fra Kochhaugvegen frem til f_KV1 samtidig som o_KV1 opparbeides på dette strekket.
- b) Fortau og sykkelveg langs o_KV1 videre sørover fra f_KV1 skal opparbeides samtidig med tilliggende bebyggelse i felt B2_2. Midlertidige gang- og sykkelforbindelser skal sikres i utbyggingsperioden. Øvrige fortau skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.
- c) o_GS1, o_GS2 og f_GV skal opparbeides samtidig som tilliggende o_KV1.

- d) o_GS3 skal være ferdig opparbeidet med tilliggende kjøreveg o_KV2.

10.1.3 Annen vegggrunn – grønnstruktur

Annen vegggrunn – grønnstruktur o_AVG skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

10.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

- a) Turveg o_TV1 – 2 skal bygges ut samtidig med tilliggende kjøreveg o_KV1.
- b) Samtidig med etablering av o_TV2 skal det opparbeides midlertidige, grusede turveger som binder o_TV2 sammen med dagens grussti langs Presthusvegen sørover. De midlertidige gangvegene skal vedlikeholdes frem til utbyggingen av o_NA, områdeplan r20150024, igangsettes.

10.3 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning.

- a) Permanent avfallsløsning skal være på plass innen det gis igangsettingstillatelse for rekkehusene på felt B2_3. Området skal gjerdes inn slik at det ikke blir til sjenanse for de nærmeste boligene.
- b) Det skal etableres en skjerming mellom den midlertidige avfallsløsningen og uteareal i form av gjerde, skjermvegg og/eller beplantning før boliger i felt B2_1 og B2_2 kan gis brukstillatelse.
- c) Før det kan gis ferdigattest til boliger innenfor planområdet skal boliger være tilknyttet stasjonært avfallssug som skal være etablert og i drift.
- d) Eksisterende hovedvannledning VL300 må legges om før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av tilstøtende bebyggelse. Midlertidig omlegging kan tillates.
- e) Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, elektrisitet og forberedt for rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, og i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.
- f) Støyskjermingstiltak vist i plankart skal være ferdig opparbeidet før tilliggende kjøreveg o_KV1 kan tas i bruk.

Før etablering av teknisk infrastruktur skal det utarbeides planer for gjennomføring. Planer for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune.

10.4 Utearealer/lekearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boliger kan gis, eller senest påfølgende vekstsesong.

Synlige sokler ut mot offentlig gate skal vies særlig oppmerksomhet, og det skal redegjøres for utforming av soklenes materialitet og eventuell beplantning ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt B2_1 og B2_2.

10.5 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet kan gis.

§ 11 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

11.1 Disponering av matjord og overskuddsmasser

Disponering av matjord og overskuddsmasser skal gjøres i tråd med utarbeidet matjordplan for området. Ved første søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det redegjøres for hvordan matjordplanen blir fulgt opp. I matjordplan til søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for håndtering av både A- og B-jordsjiktet, når det gjelder dyrkamark.

11.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, veggsoner/soner mellom bebyggelse, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyvoller, HC- parkering på terreng, avfallsanlegg og overvannshåndtering, fordrøyningsanlegg, flomsikring. Planen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller er ivaretatt. Planen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Eventuelle midlertidige løsninger skal vises.

Terreng skal legges i flere nivåer og/eller skrås for å oppnå best mulig tilpassing til terreng for boligene.

Utomhusplan skal godkjennes av Trondheim kommune.

11.3 Støy

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støynivå er oppfylt, både i fasader og på uteareal for boliger.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

11.4 Luftkvalitet

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal bebyggelse som er følsom for luftforurensning sikres tilfredsstillende luftkvalitet innendørs og på uteoppholdsareal.

11.5 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

11.6 Miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Ved utarbeidelse av rammesøknader skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

«Miljøprogram B2 og B1 nord», datert 22.03.2022 skal ligge til grunn for miljøoppfølgingsprogrammet. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

11.7 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også redegjøre for eventuelle midlertidige tiltak.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

11.8 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlig grønnstruktur, veganlegg, vann og avløp, overvannshåndtering samt avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Det skal foreligge forslag til skiltplan innen det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

11.9 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeid i byggeperioden.

Bystyrevedtak dato 25.5.2023, sak 86/23

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av felt B2 og B1 nord på Overvik som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, senest datert 28.3.2023, med bestemmelser senest datert 29.3.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.3.2023.

Siste kulepunkt i § 4.1.2 endres slik:

Balkonger på inntil 2,5 m utover byggegrenser mot uteområder/tun og balkonger på inntil 1,0 m utover byggegrenser mot offentlig rom/veg i øst.

Minste høyde under balkong fra bakkeplan skal være 4,5 m mot offentlig rom/veg.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Pita Ottervik *[Signature]*

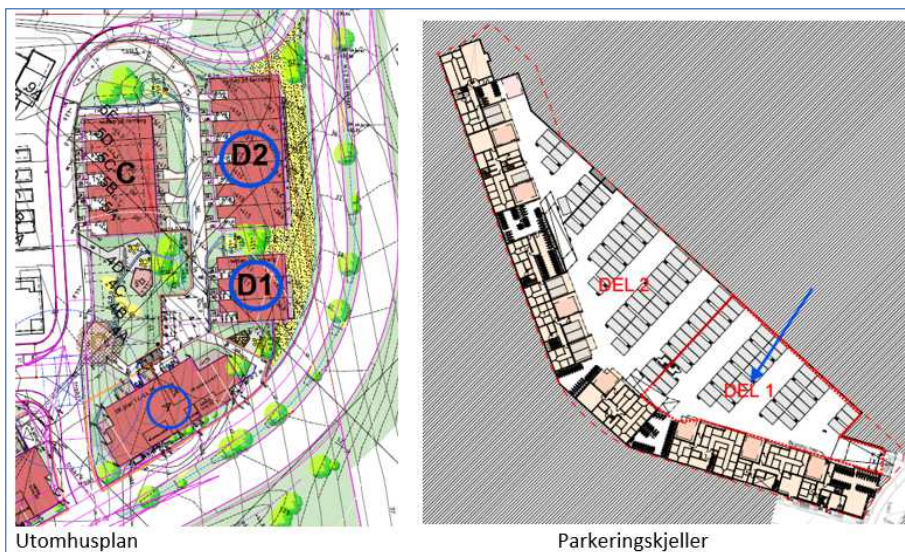
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.12.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende bygg med tilhørende uteareal:

- Blokk A - Karen Aunes veg 1A
- Rekkehus D1 - Karen Aunes veg 2A-2C
- D2 - Karen Aunes veg 3A-3G
- Parkeringskjeller del 1



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av rekkehus A, B og C, blokk B-E, p-kjeller del 2, samt resterende uteareal og infrastruktur

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber

om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

- § 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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



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

Kostnader ved klagesaken

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

ADVANSIA AS
Morten Svarstad
Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-23/82115	Morten Svarstad	11.02.2026
oppgis ved alle henvendelser			

Karen Aunes veg 5A - 5E, 10A og 10B, Midlertidig brukstillatelse #2 for rekkehus B og C

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 20/120/0/0
Bygningsnummer: 301258158, 301258161, 301258162, 301258163, 301258164, 301258165, 301258167
Ansvarlig søker: ADVANSIA AS
Tiltakshaver: ØSTBYEN UTVIKLING AS
Forhåndskonferanse: 09.06.2023

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØSTBYEN UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.01.2026.

Søknaden gjaldt midlertidig brukstillatelse for rekkehus B og C, samt boligblokk B.

Den 09.02.2026 mottok vi en henvendelse fra søker, som opplyste at blokk B ikke blir ferdig til planlagt innflytting. Søker ønsker derfor å dele opp søknaden om midlertidig brukstillatelse, slik at midlertidig brukstillatelse gis til rekkehus B og C, mens behandlingen av midlertidig brukstillatelse for blokk B utsettes med en uke.

Byggesakskontoret har informert søker om at det må sendes inn en ny søknad om brukstillatelse for blokk B, da vi ikke kan fatte to vedtak i én og samme søknad. Denne tillatelsen gjelder derfor midlertidig brukstillatelse for rekkehus B og C, og søknaden er ikke vurdert når det gjelder blokk B.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Rekkehus B og C



Utklipp fra situasjonsplan: Rekkehus B og C er markert med blå sirkler på situasjonskartet.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av rekkehus A, blokk B-E, p-kjeller del 2, samt resterende uteareal og infrastruktur

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.07.2027.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**Gebyrer og avgifter**

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

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

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



-  Norgrenda leiligheter Bygg A
-  Norgrenda leiligheter Bygg B
-  Røkkohus Norgrenda B
-  Røkkohus Norgrenda C
-  Røkkohus Norgrenda D
-  Nedkjøring garasjeanlegg
-  Avfallssortering
-  Sykkelparkering
-  Løk
-  Rekreasjon

KAREN AUNES VEG 1A

Nabolaget Presthus/Older dalen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Presthus	4 min	
Linje 25, 54, 70, 107, 116	0.3 km	
Ranheim stasjon	18 min	
Linje R60, R70	1.6 km	
Trondheim S	10 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.6 km	
Trondheim Værnes	23 min	

SKOLER

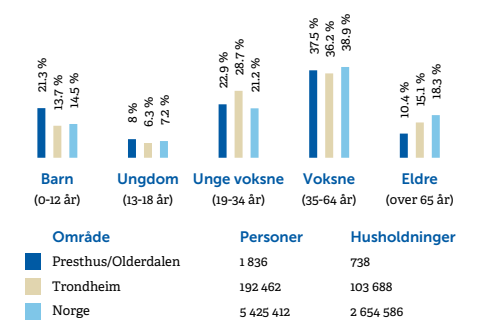
Ranheim skole (1-7 kl.)	13 min	
498 elever, 28 klasser	1.2 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
467 elever, 27 klasser	2.8 km	
Markaplassen skole (8-10 kl.)	8 min	
509 elever, 27 klasser	4.2 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	
90 elever, 3 klasser	5.4 km	
Charlottenlund videregående skole	7 min	
1100 elever, 76 klasser	4.4 km	
Lukas videregående skole	8 min	
80 elever, 8 klasser	5.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Humlehaugen	17 min	
----------------------------------	---------------	--

OPPLEVD TRYGGHET	Veldig trygt 91/100
KVALITET PÅ SKOLENE	Veldig bra 89/100
NABOSKAPET	Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Presthus Gård barnehage (1-5 år)	7 min	
66 barn	0.6 km	
Sjøskogbekken Fus barnehage (1-5 år)	12 min	
80 barn	1 km	
Grilstad Fus barnehage (1-5 år)	17 min	
87 barn	1.5 km	

DAGLIGVARE



Coop Prix Older dalen	9 min	
PostNord	0.8 km	
Rema 1000 Ranheim	14 min	
PostNord	1.2 km	



No. 88

No. 89

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 STØYnivåET
Lite støynivå 90/100

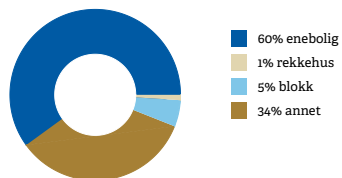
 KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 90/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

-  Ranheim idrettsanlegg **11 min** 
Fotball, friidrett 1 km
-  Ranheimshallen **15 min** 
Aktivitetshall 1,3 km
-  3T-Ranheim **13 min** 
-  Impuls Treningssenter Grilstad **23 min** 

BOLIGMASSE

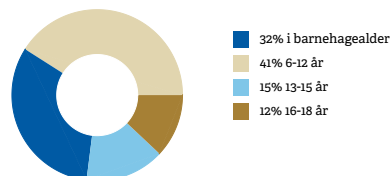


» «Bor her, trives veldig godt! Sentralt, men likevel landlig!»
Sitat fra en lokalkjent

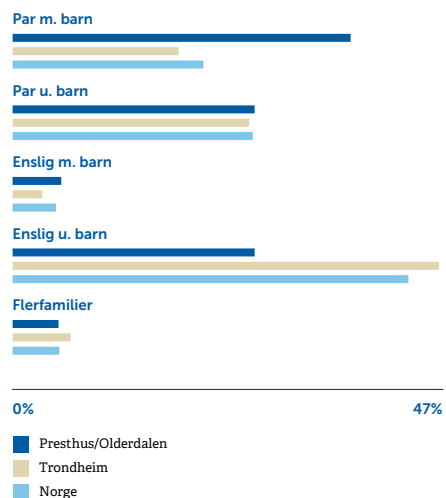
VARER/TJENESTER

-  Grilstadporten kjøpesenter **23 min** 
-  Vitusapotek Ranheim **23 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

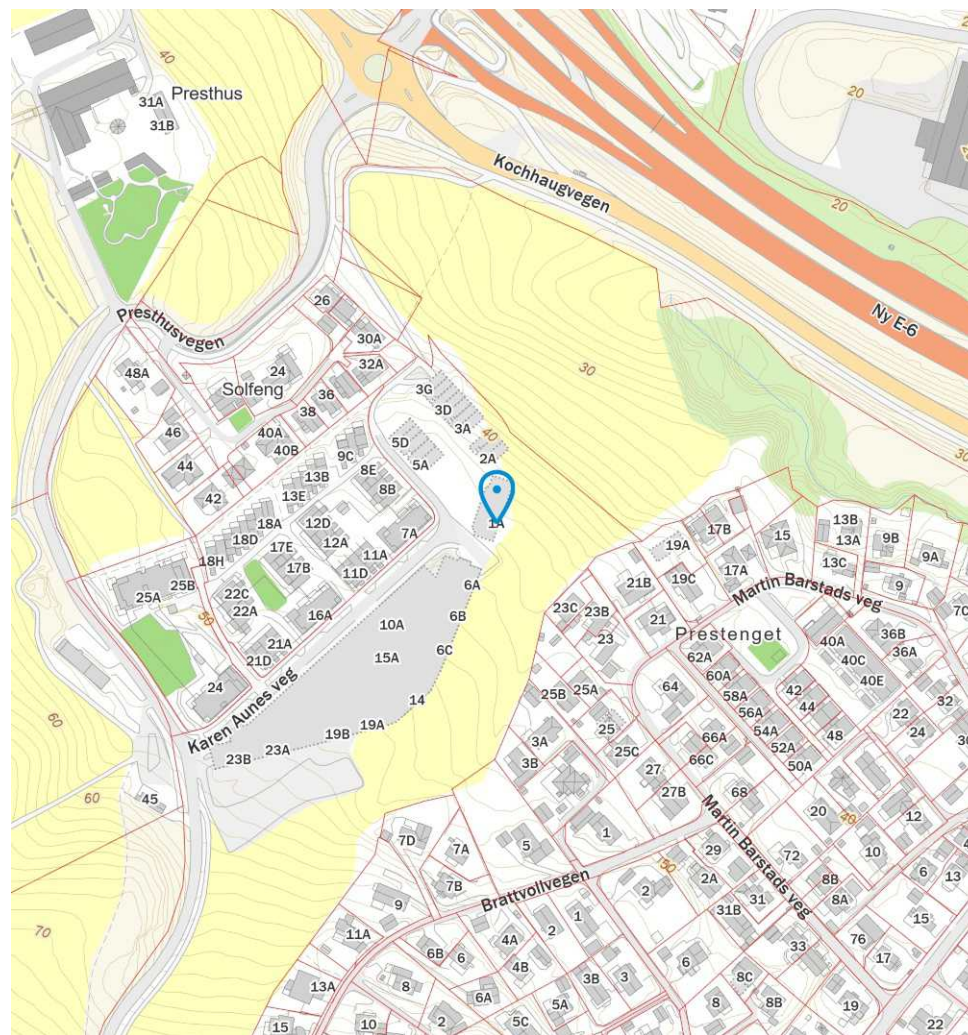


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Kjøpsbekreftelse

Oppdragsnr: 492310633 / Malin Pedersen, tlf. 911 64 806

Karen Aunes veg 2 B, 7056 Ranheim

Gnr. 20, Bnr. 120, andelsnr. 63 i Nergrenda Borettslag, Trondheim kommune.

Bolignummer: _____

Kjøpesum iht. prisliste kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelse sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 492310633

Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

Malin Pedersen
Eiendomsmegler

eiendomsmegler1.no

911 64 806
malin.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Kongens gate 2, 7011 Trondheim