

Hvor som helst og hjem igjen – Via Rosendal



Arkitekt: Voll arkitekter
Landskapsarkitekt: Sweco Architects AS
3D illustratør: 3D Estate
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1

Utbygger: Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Megler: EiendomsMegler 1

VIA ROSENDAL

KARL-OVE BJØRNSTAD
EIENDOM AS

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert januar 2025.

Innhold



Side 12

Velkommen til Via Rosendal

Side 16

La oss snakke beliggenhet!





Side 25

Velkommen inn!



Side 35

Plantegninger
Deklarasjon
Kjøpsbetingelser





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Via Rosendal ligger bokstavelig talt på terskelen til den pulserende bykjernen.



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Oppdag det flotte parkanlegget og et topp moderne treningssenter i første etasje – dette prosjektet har alt du trenger for en livsstil i bevegelse!



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Velkommen til Via Rosendal



Din billett til en unik og moderne livsstil.

40 splitter nye selveierleiligheter i et av Trondheims mest attraktive områder. Enten du er på utkikk etter en kompakt 1-roms eller en fantastisk toppleilighet med 3 soverom.

Her vil du nyte godt av:

- Stor felles hage mot sør
- Treningssenter i 1. etg.
- Sydvendte terrasser og balkonger
- Mulighet for parkering i p-kjeller
- Heis







Illustrasjon, avvik vil forekomme

La oss snakke beliggenhet

Via Rosendal ligger bokstavelig talt på terskelen til den pulserende bykjernen.
Et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker komme deg raskt rundt til flere viktige steder i Trondheim.



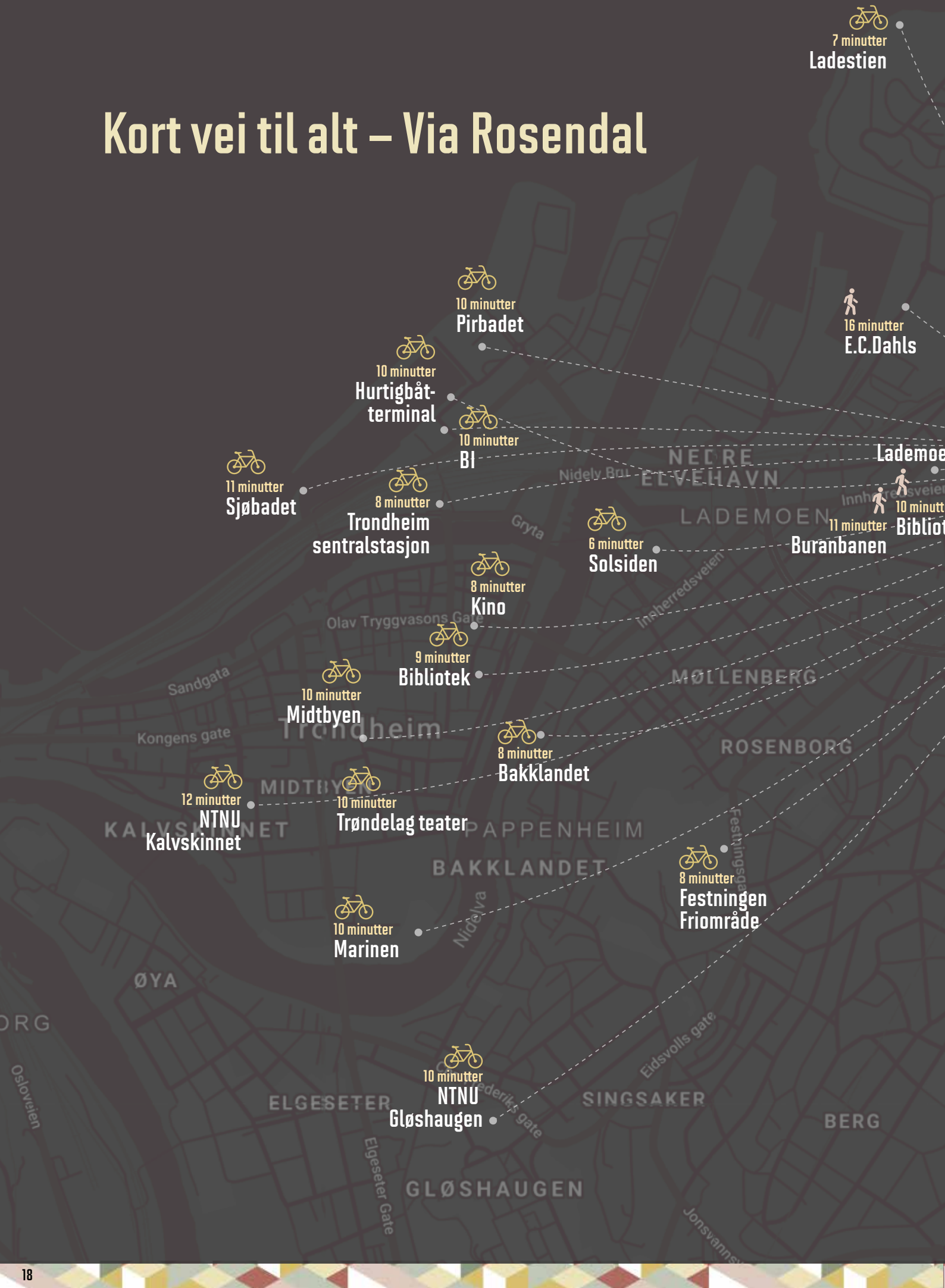


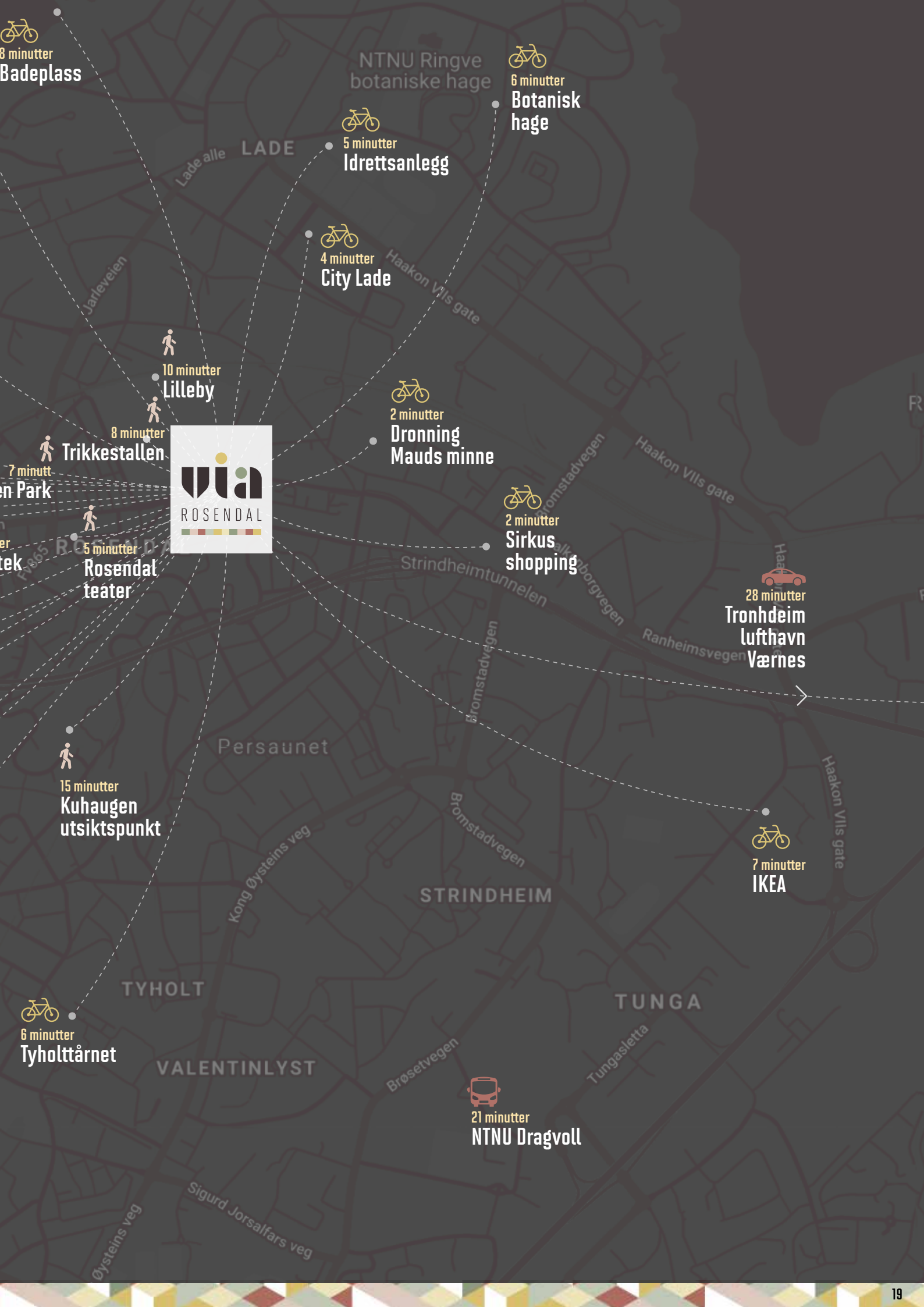
- 4 minutter til shopping på Sirkus shopping
- 6 minutter til en middag på Solsiden
- 7 minutter til et kveldsbad i Korsvika eller en tur langs Ladestien
- 10 minutter til studiet på NTNU Gløshaugen

Via Rosendal ligger langs Innherredsveien, som for øyeblikket gjennomgår en omfattende transformasjon. I 2025 vil gaten fremstå som en miljøgate, noe som blant annet vil gi deg som beboer betydelig mindre trafikkstøy og bedre luftkvalitet, samt umiddelbar nærhet til metrobussen.

Scan qr-kode og les mer om miljøgata og planen

Kort vei til alt – Via Rosendal




8 minutter
Badeplass
NTNU Ringve botaniske hage
6 minutter
Botanisk hage
5 minutter
Idrettsanlegg
LADE
Lade alle
4 minutter
City Lade
Haakon VIIs gate
Jarleveien
10 minutter
Lilleby
8 minutter
Trikkestallen
7 minutt
en Park
2 minutter
Dronning Mauds minne
VIA ROSENDAL
5 minutter
Rosendal teater
2 minutter
Sirkus shopping
Strindheimtunnelen
28 minutter
Tronhdeim lufthavn Værnes
Ranheimsvegen
Persaunet
15 minutter
Kuhaugen utsiktspunkt
Kong Øysteins veg
Bromstadvegen
7 minutter
IKEA
STRINDHEIM
TYHOLT
TUNGA
6 minutter
Tyholttårnet
VALENTINLYST
Brøsetvegen
Tungasletta
21 minutter
NTNU Dragvoll
Sigurd Jorsalfars veg
Øysteins veg



Trondheim er kjent for sin vakre gamle arkitektur, brosteinsbelagte gater og historiske bygninger. Å bo i nærheten gir deg muligheten til å utforske denne sjarmen til enhver tid.















Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme.
Det gjøres oppmerksom på at hemsareal/mesanin ikke er godkjent som rom for varig opphold.



Velkommen inn!





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme.
Det gjøres oppmerksom på at hemsareal/mesanin ikke er godkjent som rom for varig opphold.



Kvaliteter du vil sette pris på

Velkommen til ditt nye hjem!

Våre splitter nye leiligheter tilbyr deg den blandingen av særpreg og nyboligkvaliteter. Vi er stolte av å presentere disse flotte hjemmene, hvor hvert element er nøye valgt for å gi deg den beste opplevelsen av å bo.

1-stavs eikeparkett:
Gulvene dekkes med 1-stavs eikeparkett. Den naturlige sjarmen og holdbarheten gir rommene en ekstra touch og gjør hjemmet ditt til et koselig og avslappende sted å være.

Bad med 60 x 60 flis:
La deg imponere av det moderne utseendet på våre bad med 60 x 60 fliser. Flisene gir rommet en stilfull atmosfære samtidig som de er enkle å vedlikeholde.

Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer:
Kjøkkenet er hjertet av hjemmet, og våre leiligheter har moderne kjøkkenutstyr med integrerte hvitevarer. Lag mat i et stilfullt og funksjonelt kjøkken hvor alt du trenger er innen rekkevidde. Inviter venner og familie til hyggelige måltider.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme i gulv som sørger for en jevn og god varme i leiligheten.


Illustrasjon, avvik vil forekomme

Arkitektens ord:

Synergi mellom nytt og gammelt

Med dette prosjektet har Karl-Ove Bjørnstad Eiendom og Voll Arkitekter hatt oppriktige ambisjoner om å skape et høyverdig anlegg i enden av Innherredsveien gjennom et synergisk samspill mellom nytt og gammelt på et sted med en særegen dynamikk.
Nettopp her forlater Innherredsveien den ortogonale, bymessige delen av sitt forløp og gjennomgår en overgang fra rett linje til en lettere buet føring.

Etter en slak S-bevegelse – først mot venstre, så mot høyre – føres Innherredsveien gjennom en portal og ut i den suburbane verden.
Den ærverdige Saxenborg Gård har på dette stedet nå i en mannsalder ligget skjult bak et kompakt, langt og sammenhengende industribygg som har hindret gjensidig kontakt mellom gården og omverden.
Det nye boligprosjektet skal sørge for at både dets beboere og alle som ellers beveger seg i Innherredsveien skal nyte å få utsikt til denne praktfulle, historiske bygningen.
Likeledes skal den umiddelbare omverden Saxenborg Gård hadde kontakt med – og utsikt til – vesentlig oppgraderes, fra den mørke, triste gropa på den halvdøde baksida av industribygget til et lyst og grønt hageanlegg og et nytt og åpent bygg med liv og røre.

Posisjon på de nye bygningene, med noen mindre retningsendringer i veggflata som følger gateløpet, vil forsterke definisjonen av gaterommet og dets krumme føring. Den brede spalten mellom de to bygningsvolumene vil sikre sikt oppover til Saxenborg for publikum passerende i Innherredsveien.
Fargene på de nye volumene er fyldige og varierende og er fastsatt for å passe sammen med Saxenborg gård sine relativt lyse farger.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Volumene skal minne om - og oppleves beslektet med – den øvrige, urbane bebyggelsen på Voldsminde - i materialitet, uttrykk og skala. Her har byggherre og arkitekt utarbeidet et tidløst anlegg som fremstår som både moderne og klassisk på samme tid – der fasade mot gate og fasade mot 'gårdsrom' gjenspeiler sine forskjellige roller.

De 2 bygningsvolumene inneholder 3 oppganger, men ved bruk av flere virkemidler – som organiseringen av vinduer, utforming og fordeling av ark samt forskjell i fargesetting – oppleves prosjektet som bestående av henholdsvis 2 og 3 sammenstilte enheter. Fasade mot gate er stram og disiplinert, bruk av åpninger er begrenset og strukturert og høydeinntrykket er redusert gjennom senking og betoning av gesims med en bratt takvinkel. Mot gårdsrom viser fasaden sin fulle høyde, og med balkonger, større vindusflater og en slakere, utkraget takskjegg virker denne mer oppløst, lettere og åpnere.

Resultatet er et helhetlig anlegg i grensesnitt mellom den urbane by og det mer landlige, der nytt og gammelt spiller på lag med gjensidig respekt.



Chris Martens
Sivilarkitekt
Voll Arkitekter



9 fordeler med nybolig



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



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



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



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



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



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



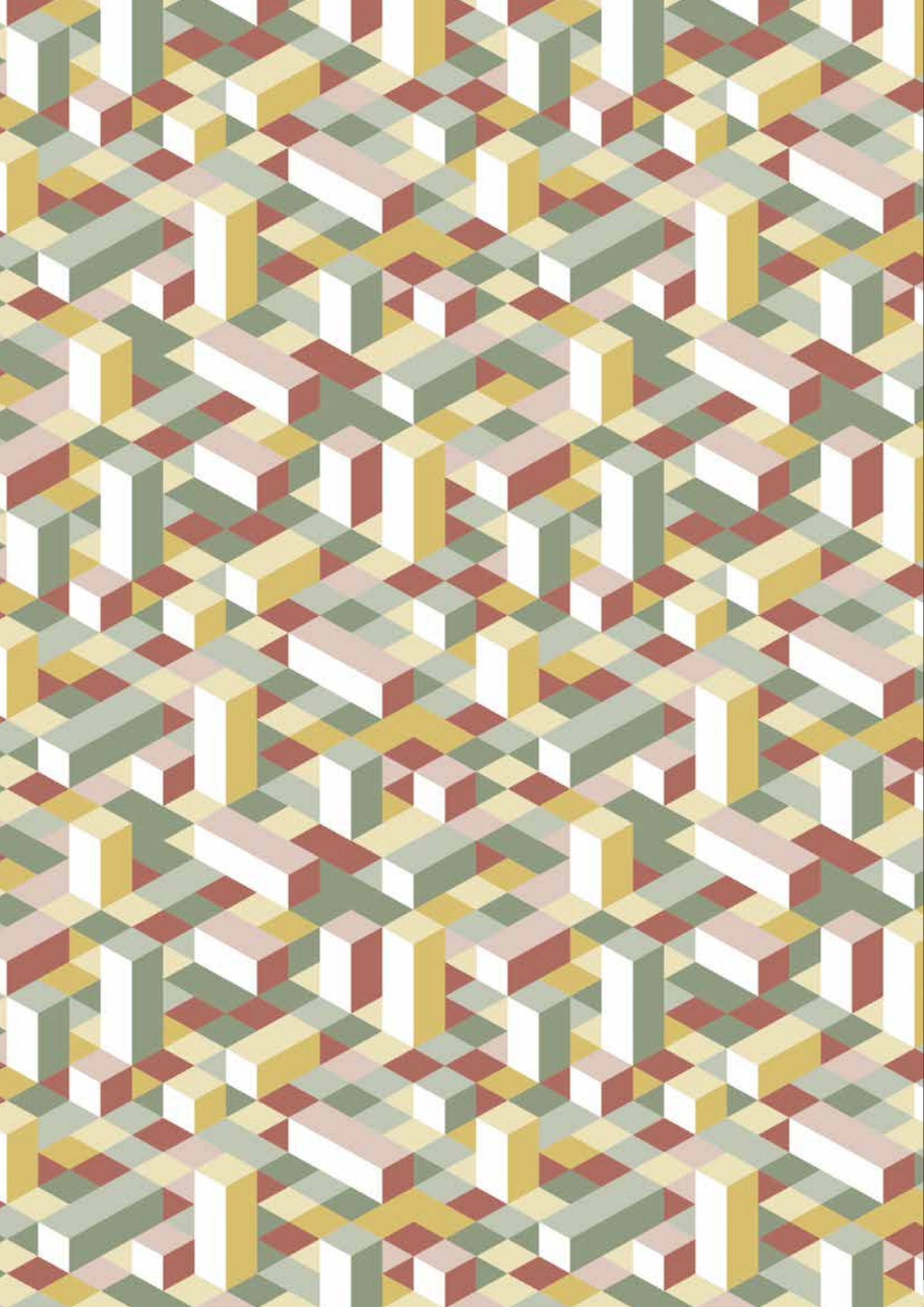
Ingen oppussingskostnader
Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.



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



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



Tegninger

Opplysning om areal

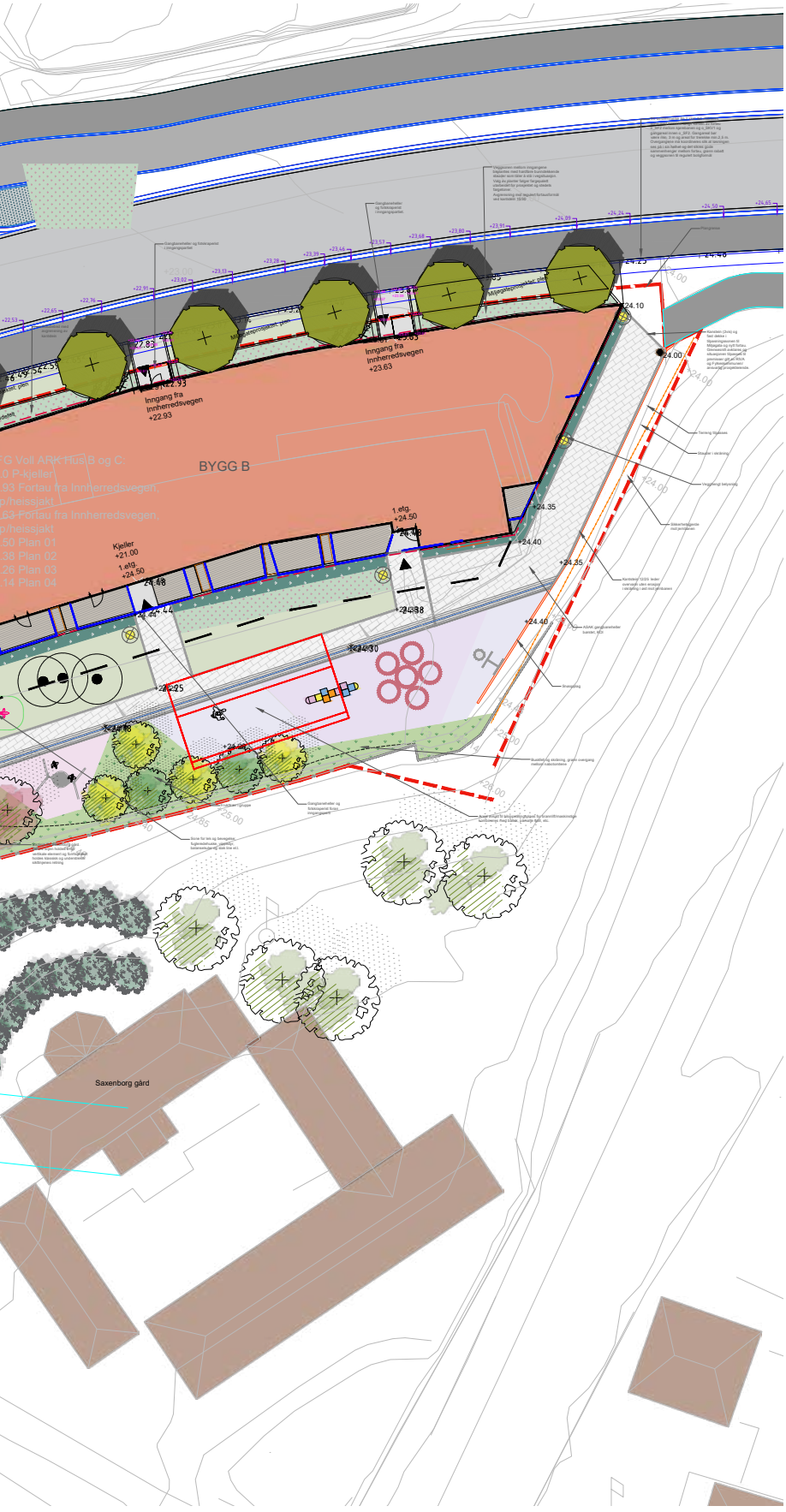
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

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.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.

Landskapsplan





Tegnforklaring

- Reguleringsplangrense
- Formålsgrense reg.plan
- Bestemmelsesområde reg.plan #
- Byggegrense reg.plan
- GEOM/høyde-fil Innherredsvegen
- Eiendomsgrense
- +22.28 Eksisterende koter/ punkthøyder
- +23.48 Nye koter/ punkthøyder
- Ny bygning
- Eksisterende bygning
- Hensynssone kulturmiljø reg.plan
- Siktlinjer fra Saxenborg gård
- Inngang med fotskraperist
- Asfalt, kjøreareal
- Farget asfalt el.l. Påmalte spill på fast dekke som brøytes vinter
- Belegningsstein, ASAK børstet gangbaneheller e.l. KOI
- Børstet betong
- 5 rader med storgatestein som åpen renne med lavbrekk
- Gummi/ fallunderlag
- Markterrasse i tre
- Gress
- Stauder
- Busker
- Hekk
- Gressarmering
- Sedum
- Nye trær, frukttrær, mindre trærbbmed blomstring og sesongvariasjoner. Valg av arter med utgangspunkt i fargepalett utarbeidet for prosjektet
- Benker, sitte
- Belysning, pullert
- Sykkelparkering
- SF/sluk
- Aco-drain
- Rekkverk
- Sikkerhetsgjerde mot jernbanen
- Trapp med oppmerksomhetsfelt og varselfelt, markerte trappeneser og håndløpere (benyttes fra to sider
- Mur og betongkonstruksjoner
- Plantekasser, eks. i herregårdsstein

Etasjeplan 1. etg.

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



Opplyst areal er BRA-i.



3-roms
9-101 / 65 kvm

3-roms
9-102 / 56 kvm

1-roms
9-103 / 25 kvm

4-roms
9-104 / 69 kvm

3-roms
7-101 / 74,5 kvm

Etasjeplan 2. etg.

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



Opplyst areal er BRA-i.



3-roms
9-201 / 65 kvm

3-roms
9-202 / 51 kvm

2-roms
9-203 / 40 kvm

4-roms
9-204 / 69 kvm

4-roms
7-201 / 87 kvm

Etasjeplan 3. etg.

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



Opplyst areal er BRA-i.



3-roms
9-301 / 65 kvm

3-roms
9-302 / 51 kvm

2-roms
9-303 / 40 kvm

4-roms
9-304 / 69 kvm

4-roms
7-301 / 87 kvm

Etasjeplan 4. etg.

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



4-roms over to plan
7-406 / Totalt: 129,5 kvm

2-roms
7-405 / 40 kvm

2-roms
7-404 / 40 kvm

2-roms
7-403 / 40 kvm

2-roms
7-402 / 40 kvm

Opplyst areal er BRA-i.



3-roms over to plan
9-401 /totalt 101 kvm.

3-roms
9-402 / 51 kvm

2-roms
9-403 / 40 kvm

4-roms over to plan
9-404 / totalt 93 kvm

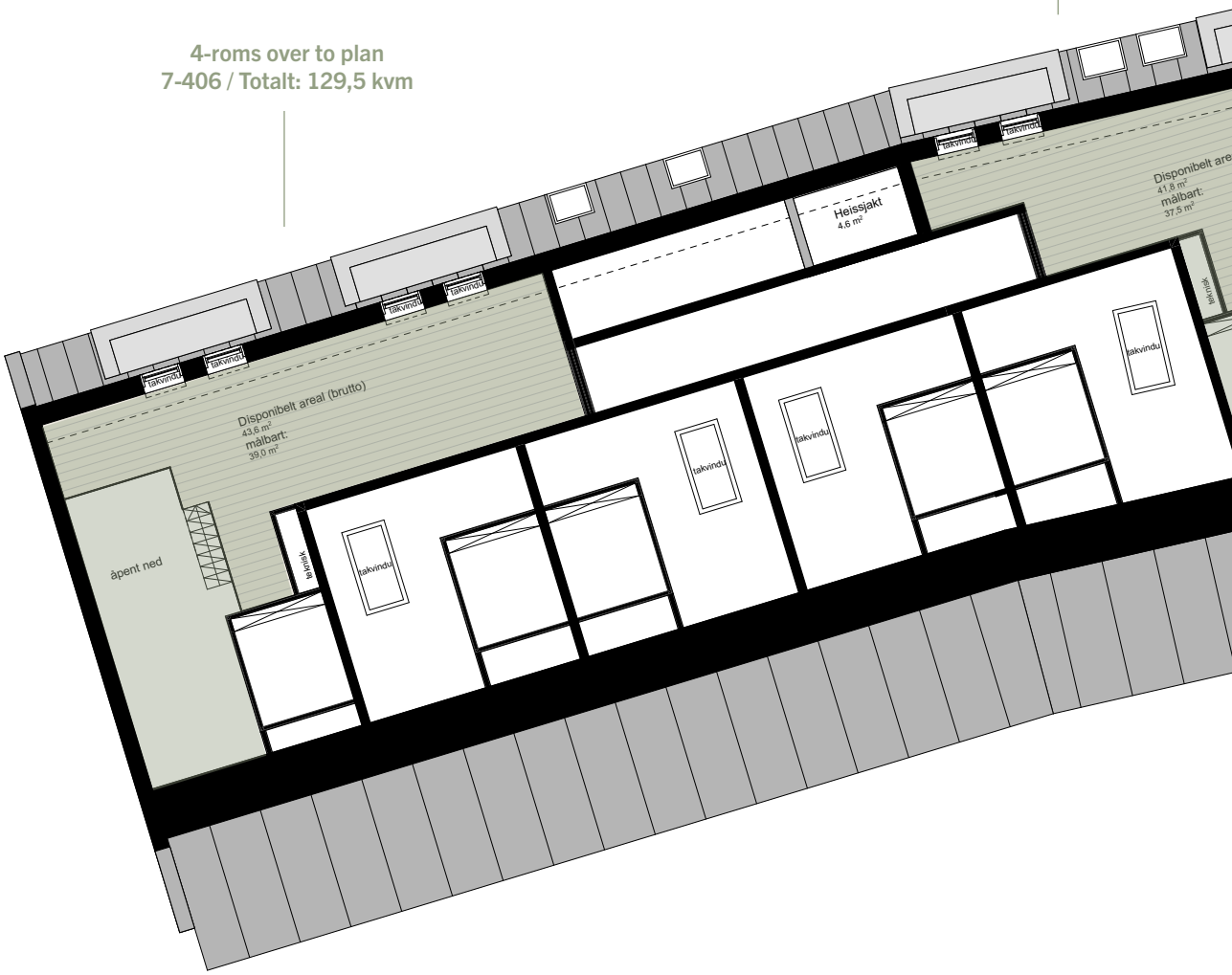
4-roms over to plan
7-401 / totalt: 124,5 kvm

Etasjeplan mesanin

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

4-roms over to plan
7-401 / totalt: 124,5 kvm

4-roms over to plan
7-406 / Totalt: 129,5 kvm



Opplyst areal er BRA-i.
Det gjøres oppmerksom på at hemsareal/
mesanin ikke er godkjent som rom for varig opphold.

4-roms over to plan
9-404 / totalt 93 kvm

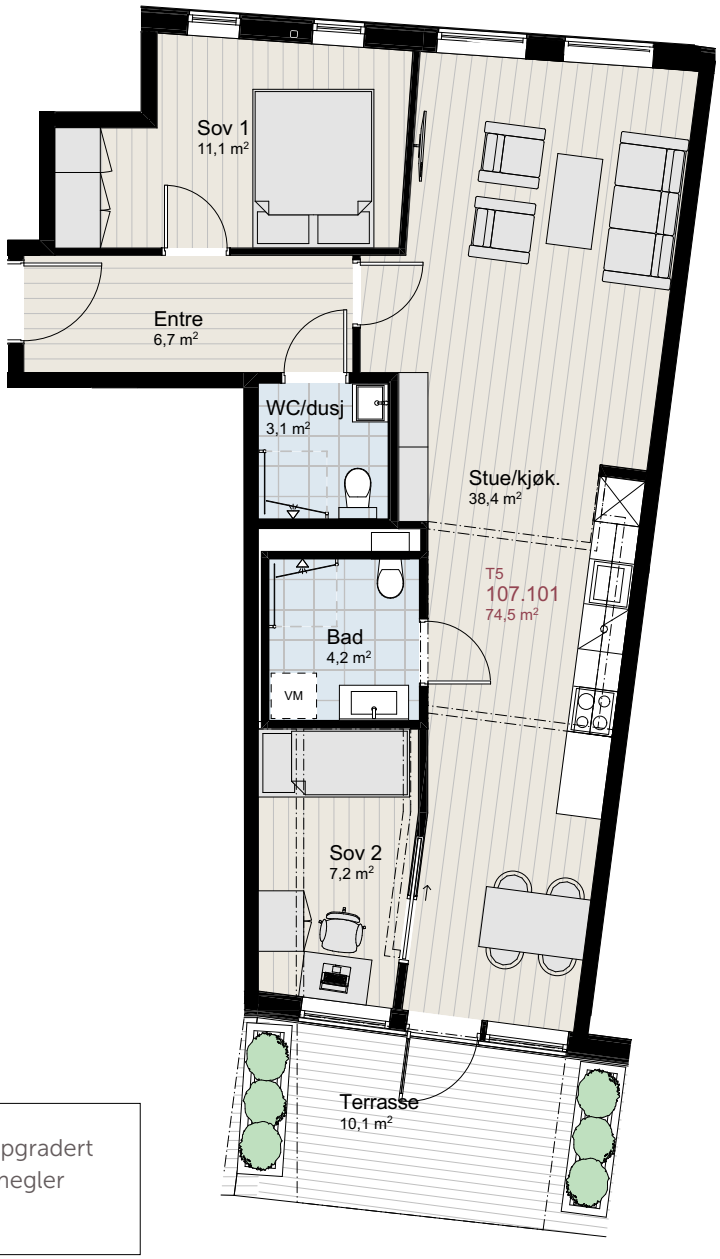

takvindu
takvindu
takvindu

3-roms

Leil. 7-101

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 74,5 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 79,5 m²

Etg: 1

Soverom: 2

Uteplass: 10 m²

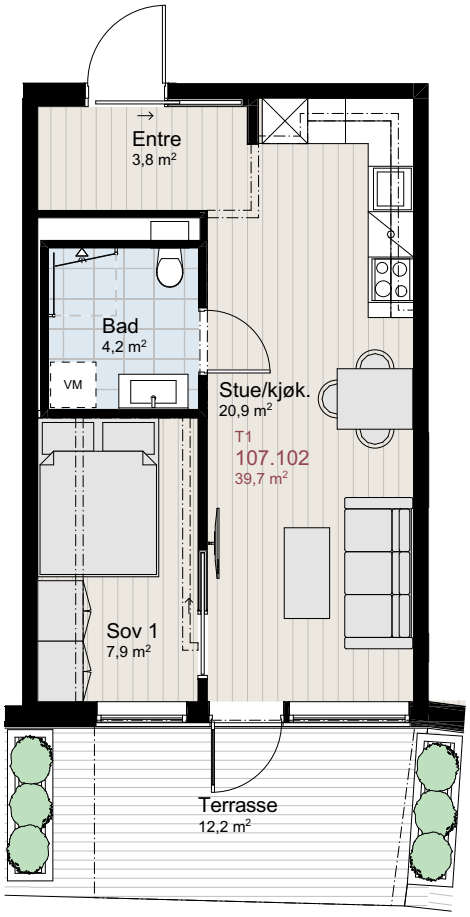


2-roms

Leil. 7-102

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Areal på terrasse er målt til senter plantekasse.
Kasse og beplantning er illustrativ.

BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 1

Soverom: 1

Uteplass: 12 m²

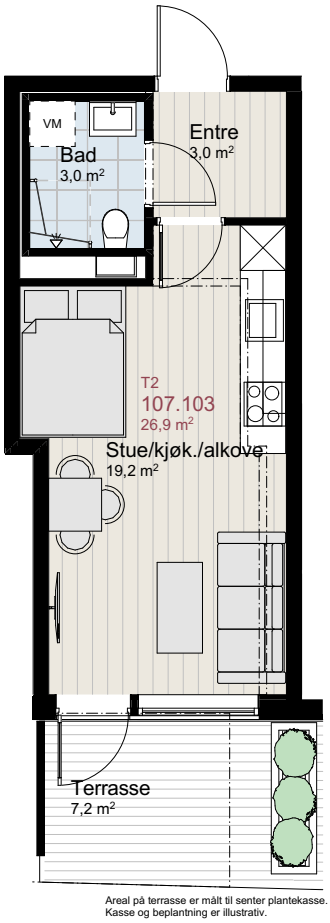


1-roms

Leil. 7-103

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 29,6 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 32,1 m²

Etg: 1

Soverom: 0

Uteplass: 7 m²

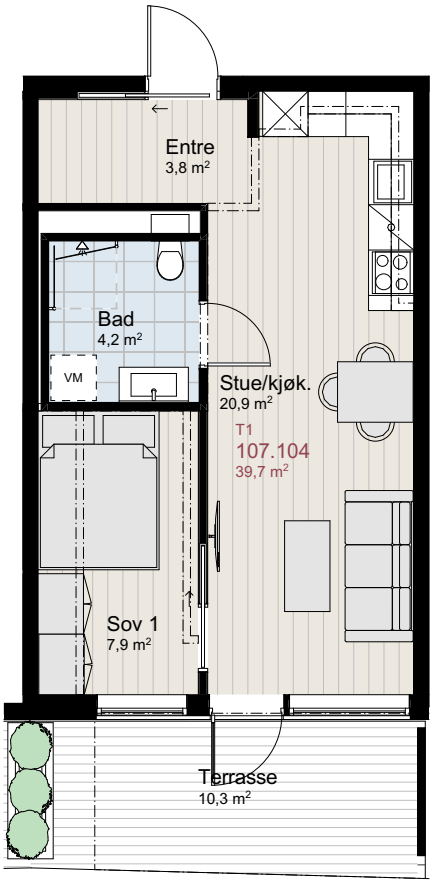


2-roms

Leil. 7-104

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Areal på terrasse er målt til senter plantekasse.
Kasse og beplantning er illustrativ.

BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 1

Soverom: 1

Uteplass: 10 m²

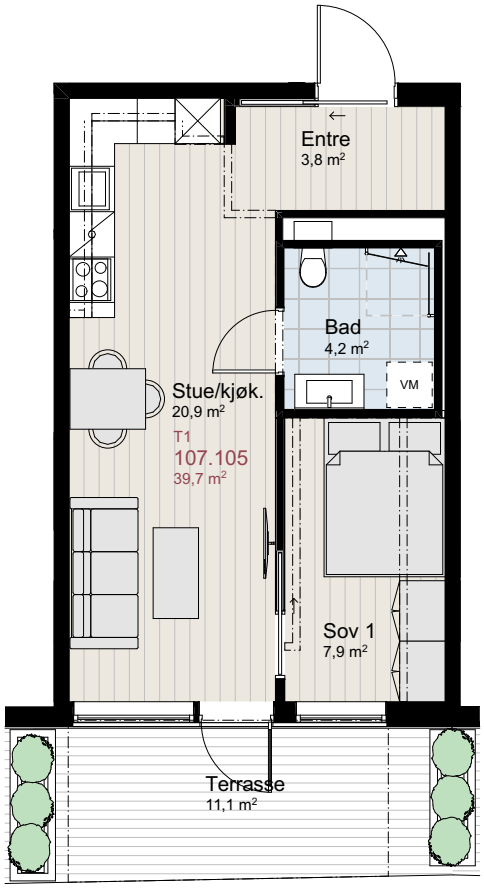


1-roms

Leil. 7-105

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Areal på terrasse er målt til senter plantekasse.
Kasse og beplantning er illustrativ.

BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 1

Soverom: 1

Uteplass: 11 m²



4-roms

Leil. 7-106

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Areal på terrasse er målt til senter plantekasse.
Kasse og beplantning er illustrativ.

BRA-i: 90,5 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 95,5 m²

Etg: 1

Soverom: 3

Uteplass: 10 m²

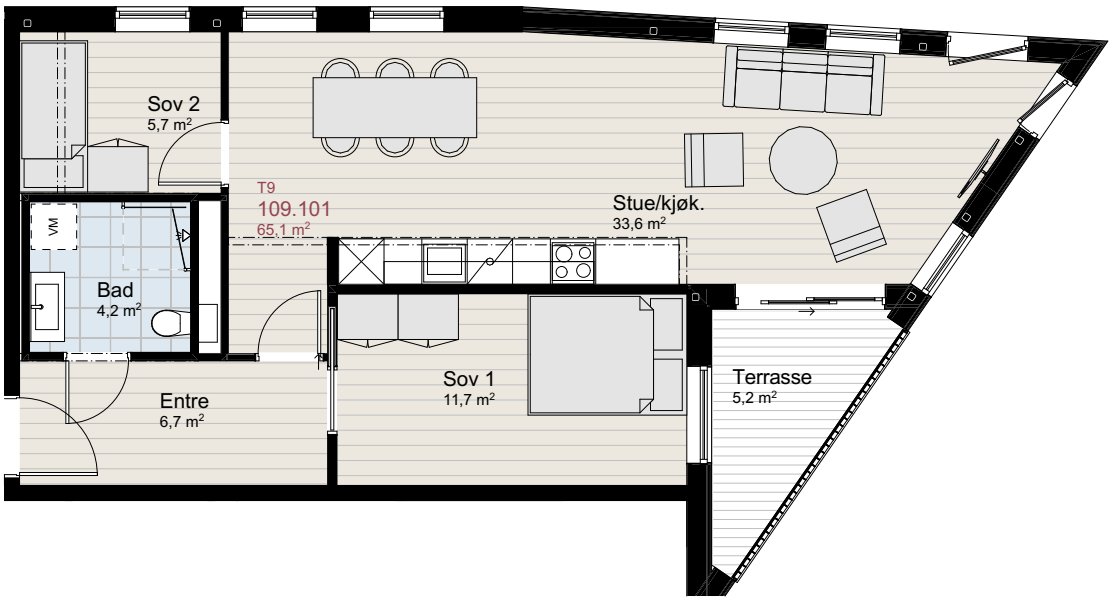


3-roms

Leil. 9-101

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 65,1 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 70,1 m²

Etg: 1

Soverom: 2

Uteplass: 5 m²

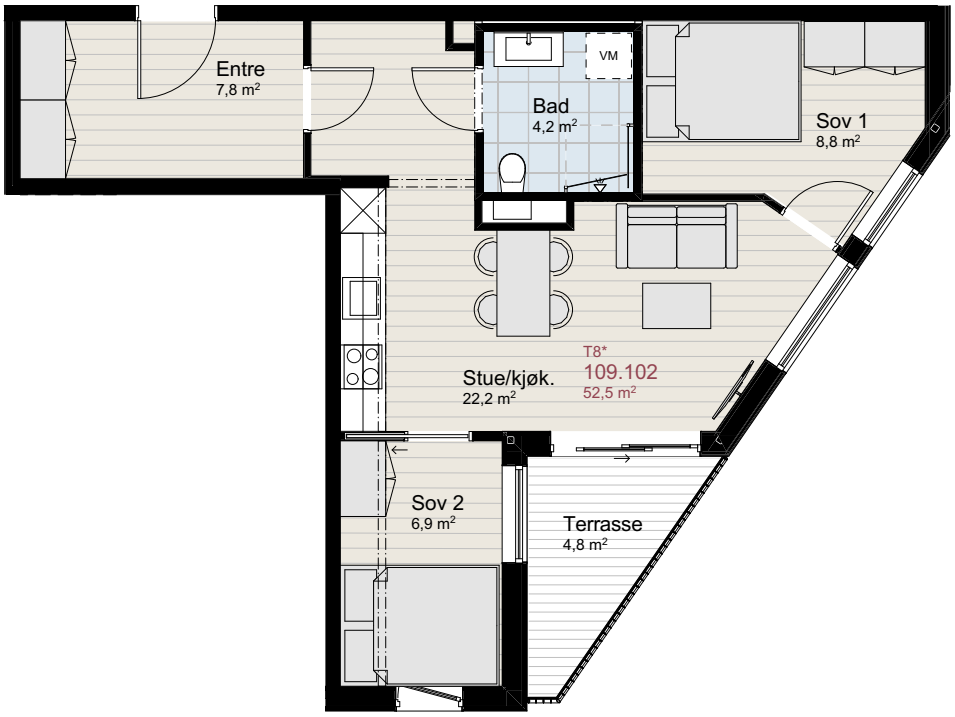


3-roms

Leil. 9-102

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 52,5 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 57,5 m²

Etg: 1

Soverom: 2

Uteplass: 5 m²

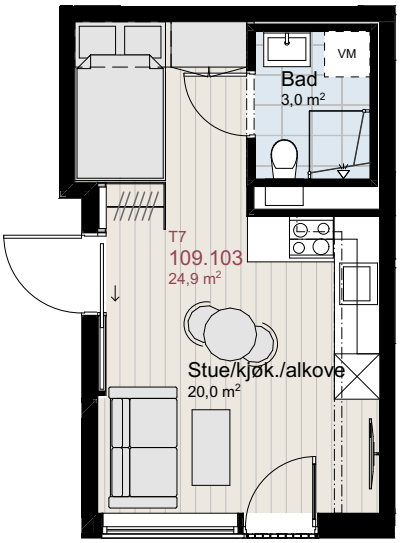


1-roms

Leil. 9-103

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 24,9 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 27,4 m²

Etg: 1

Soverom: 0

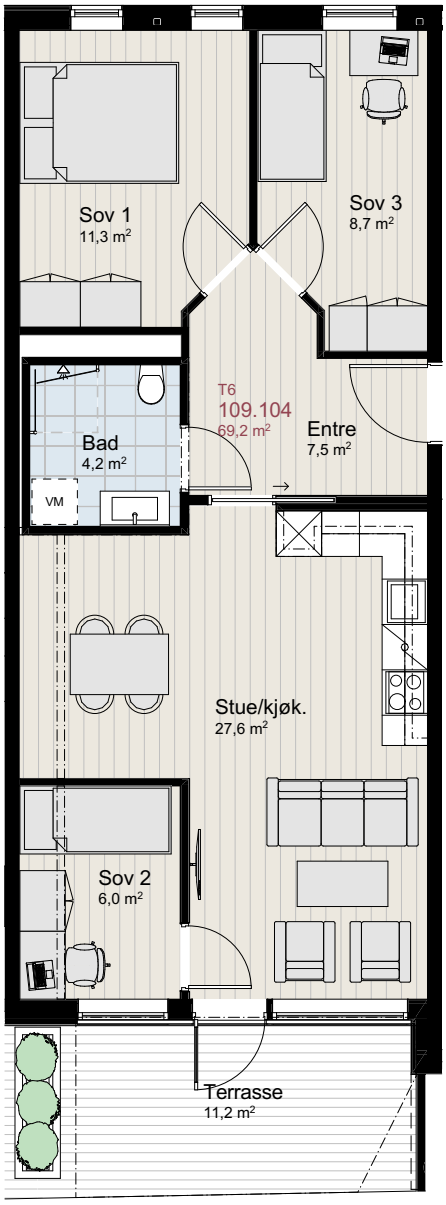


4-roms

Leil. 9-104

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 69,2 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 74,2 m²

Etg: 1

Soverom: 3

Uteplass: 11 m²

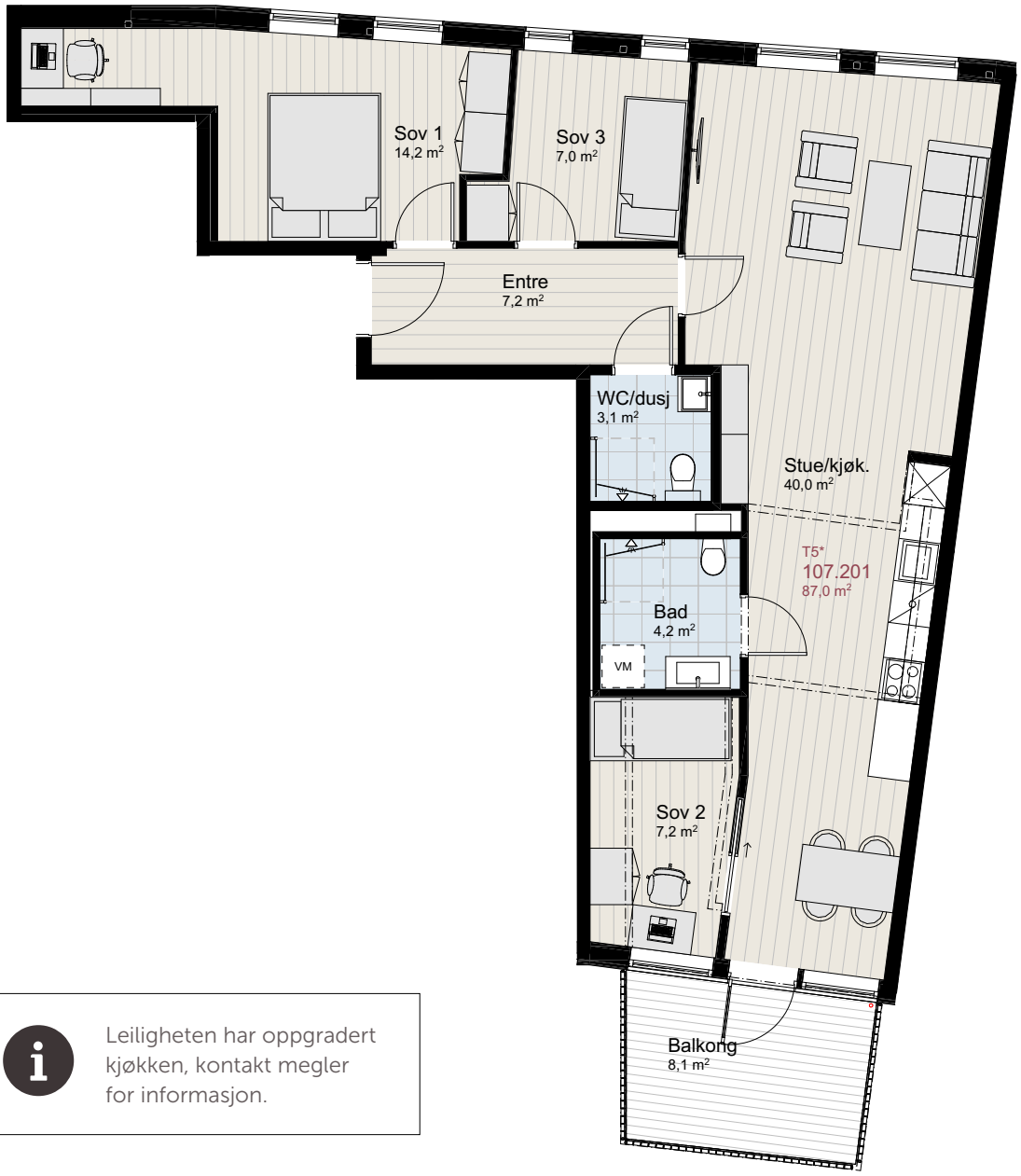


4-roms

Leil. 7-201

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 92 m²

Etg: 2

Soverom: 3

Uteplass: 8 m²

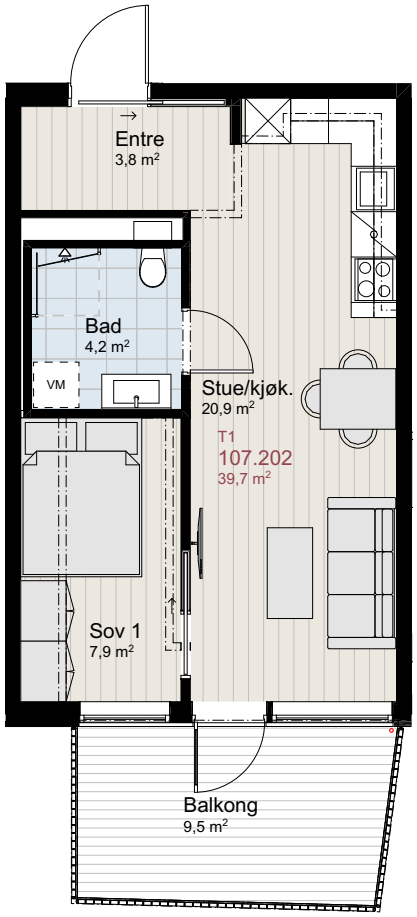


2-roms

Leil. 7-202

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 2

Soverom: 1

Uteplass: 9,5 m²

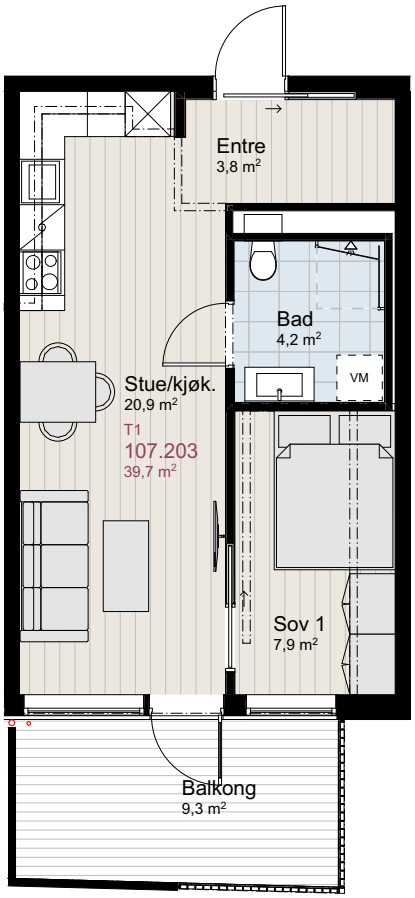


2-roms

Leil. 7-203

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

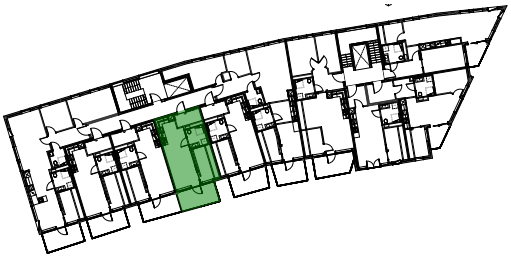
BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 2

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

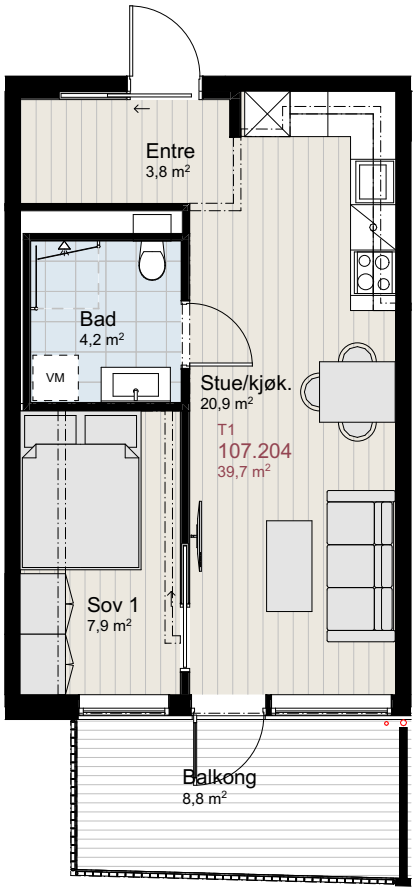


2-roms

Leil. 7-204

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 2

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

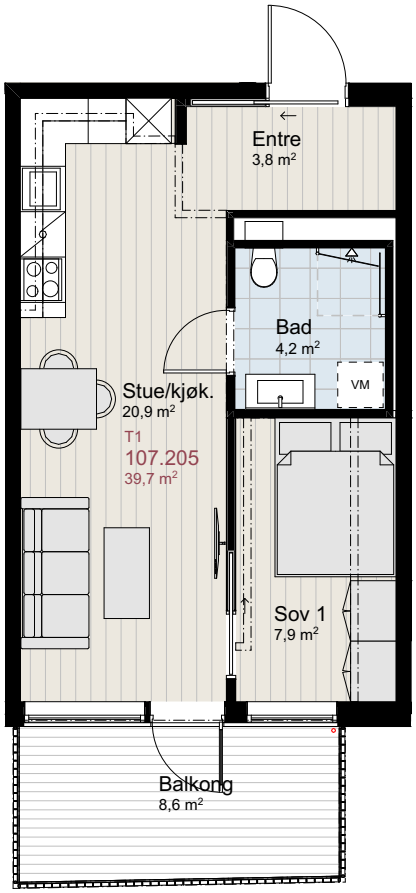


2-roms

Leil. 7-205

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

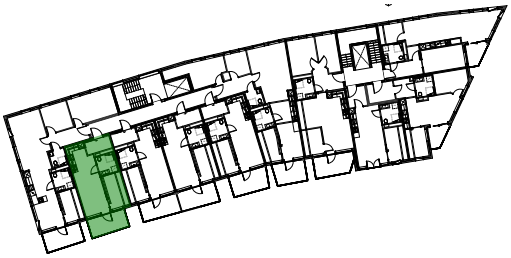
BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 2

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²



4-roms

Leil. 7-206

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 90,5 m²

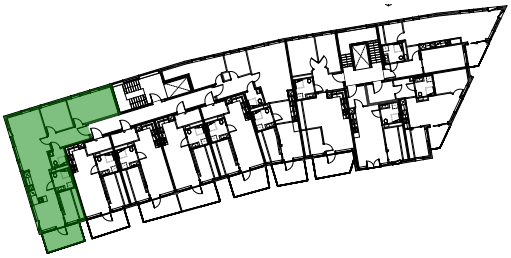
BRA-e: 5 m²

BRA: 95,5 m²

Etg: 2

Soverom: 3

Uteplass: 9 m²

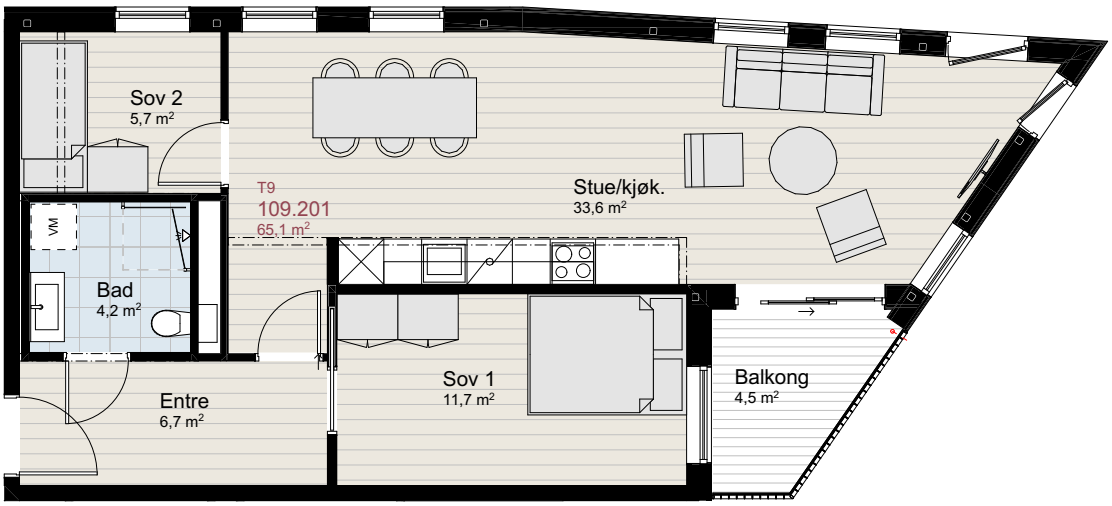


3-roms

Leil. 9-201

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 65,1 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 70,1 m²

Etg: 2

Soverom: 2

Uteplass: 4,5 m²

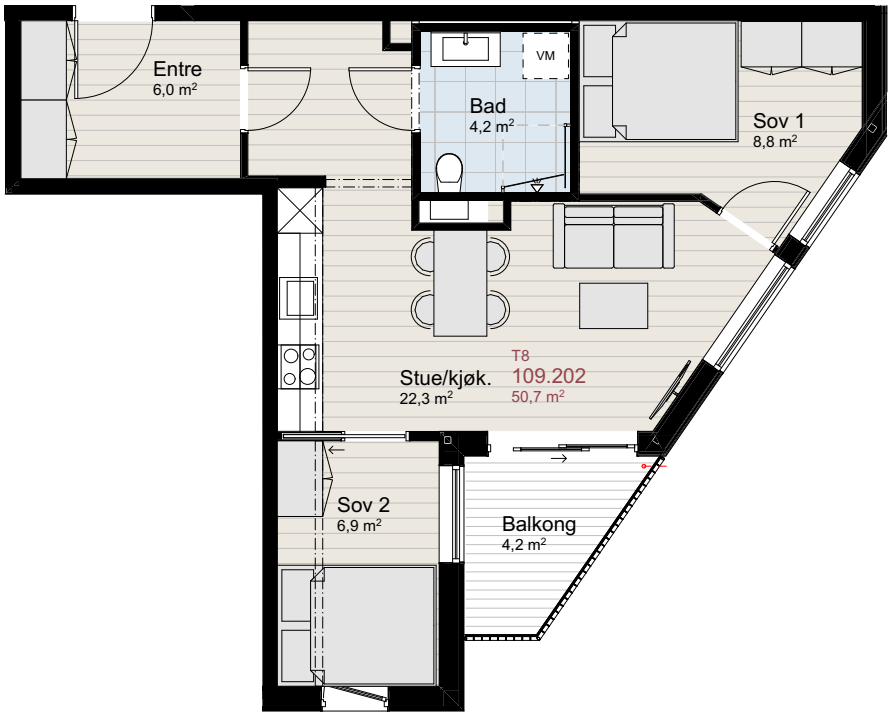


3-roms

Leil. 9-202

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 50,7 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 55,7 m²

Etg: 2

Soverom: 2

Uteplass: 4 m²

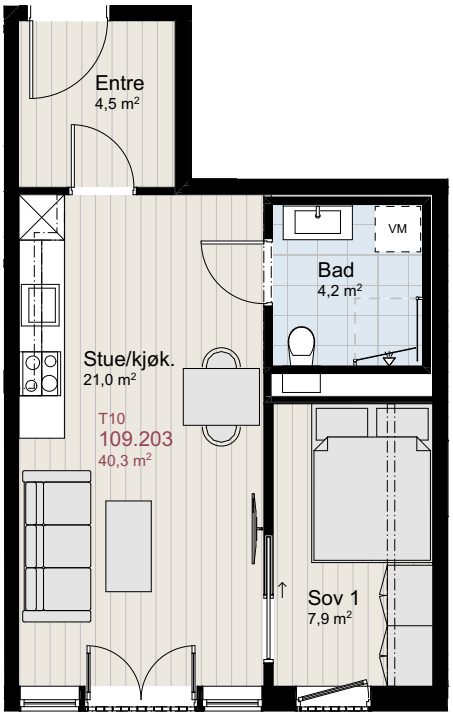


2-roms

Leil. 9-203

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



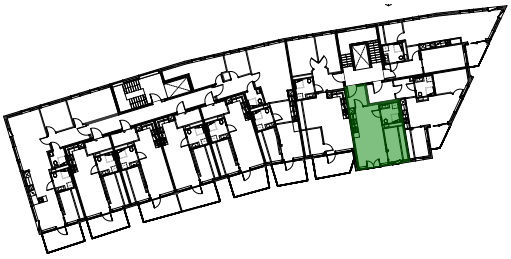
BRA-i: 40,3 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,8 m²

Etg: 2

Soverom: 1

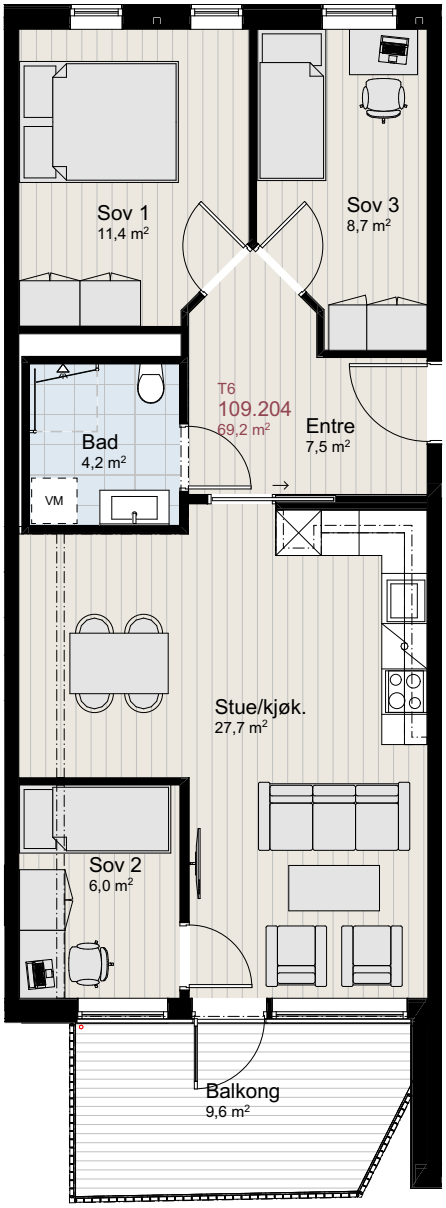


4-roms

Leil. 9-204

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 69,2 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 74,2 m²

Etg: 2

Soverom: 3

Uteplass: 9,6 m²

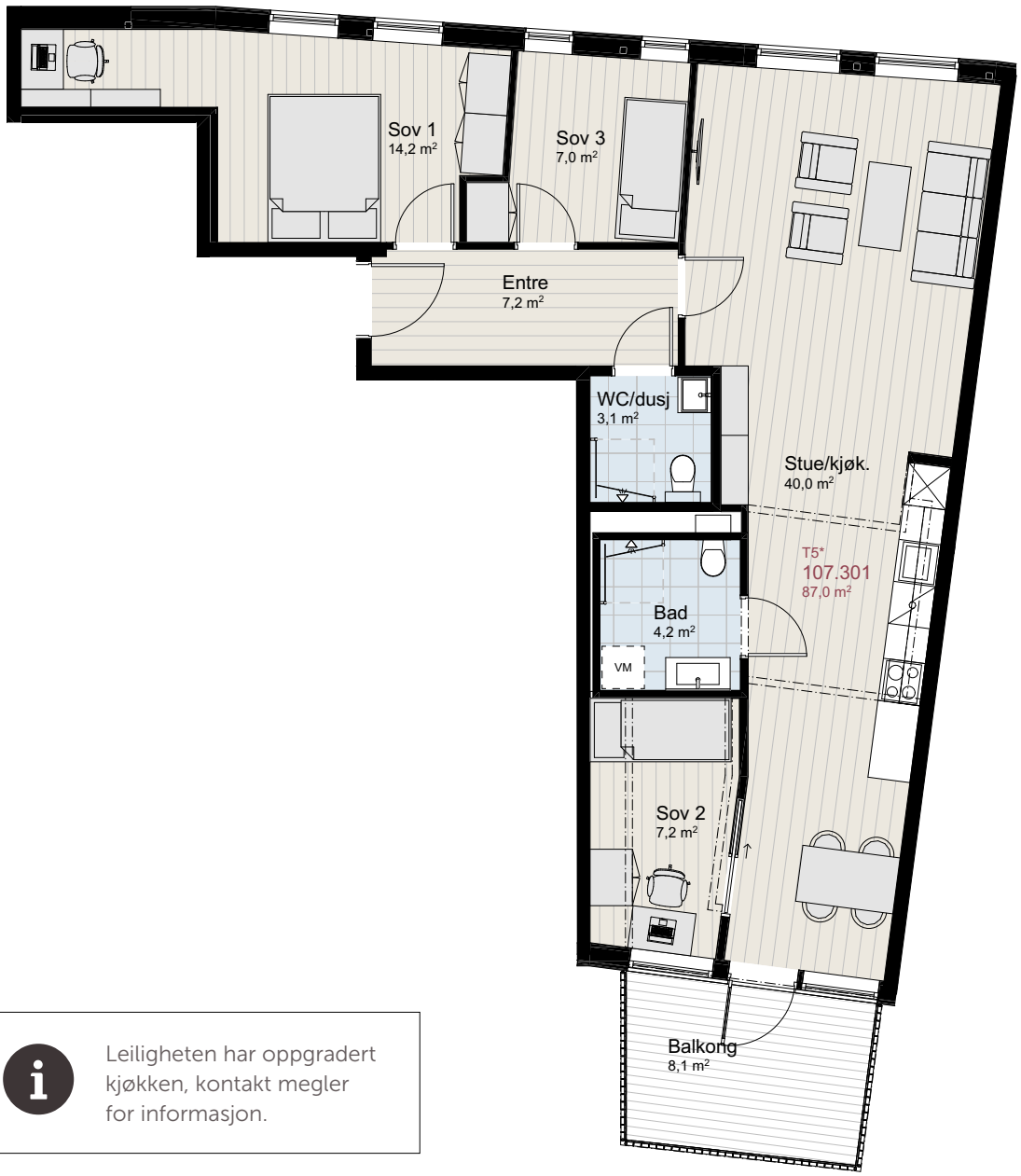


4-roms

Leil. 7-301

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 92 m²

Etg: 3

Soverom: 3

Uteplass: 8 m²

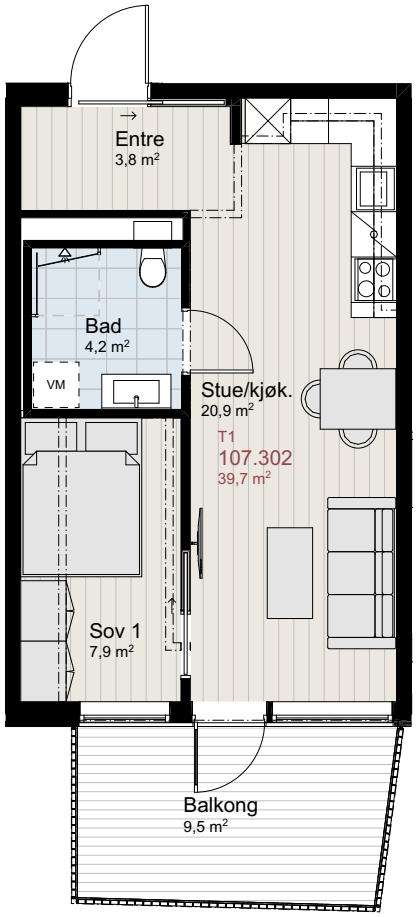


2-roms

Leil. 7-302

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

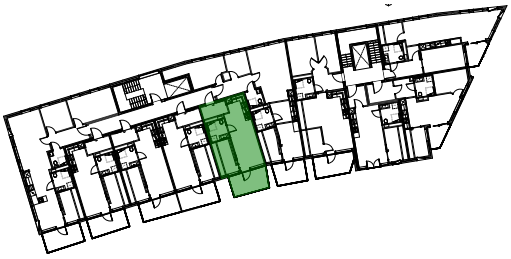
BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 3

Soverom: 1

Uteplass: 9,5 m²

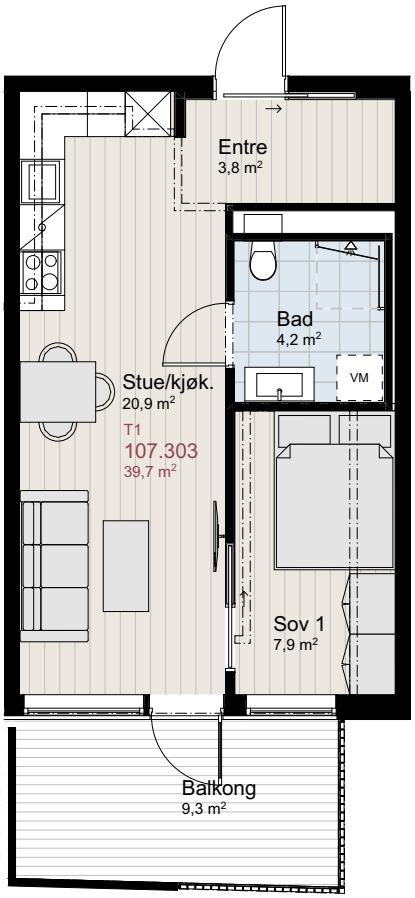


2-roms

Leil. 7-303

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 3

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

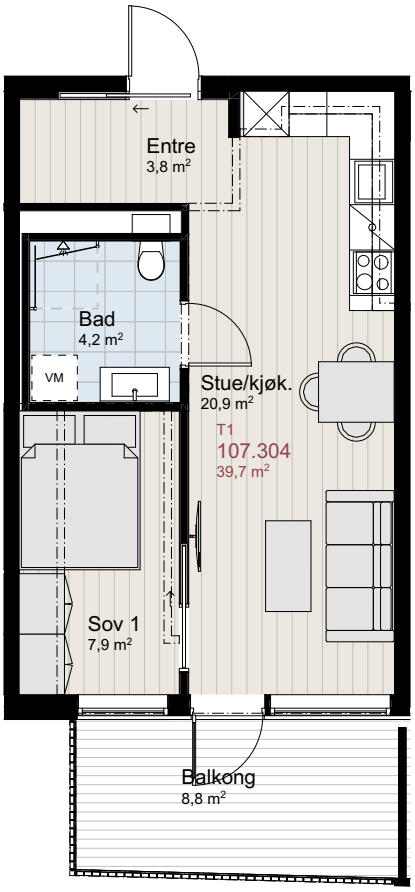


2-roms

Leil. 7-304

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 3

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

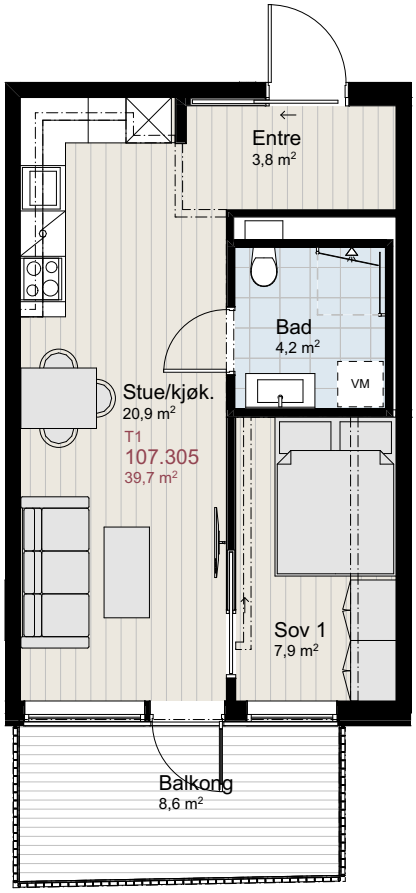


2-roms

Leil. 7-305

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

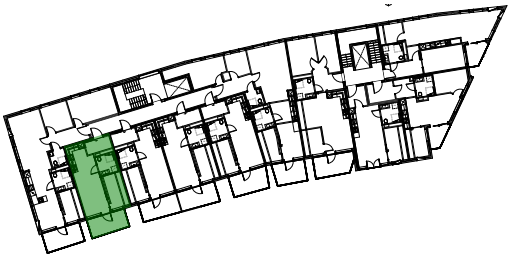
BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 3

Soverom: 1

Uteplass: 8,6 m²



4-roms

Leil. 7-306

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 90,5 m²

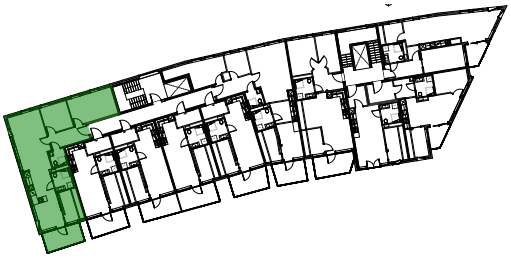
BRA-e: 5 m²

BRA: 95,5 m²

Etg: 3

Soverom: 3

Uteplass: 9 m²

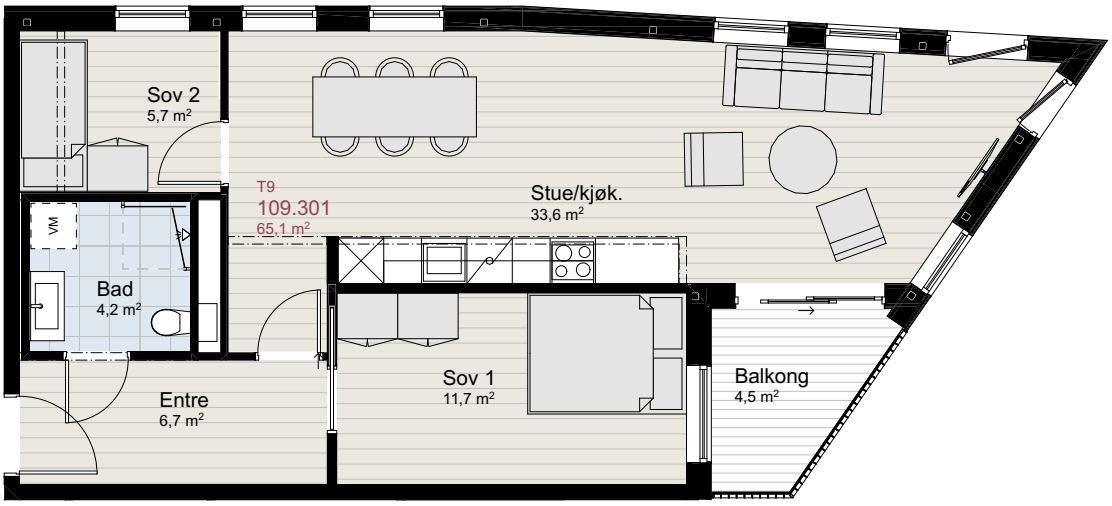


3-roms

Leil. 9-301

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 70,1 m²

Etg: 3

Soverom: 2

Uteplass: 4,5 m²

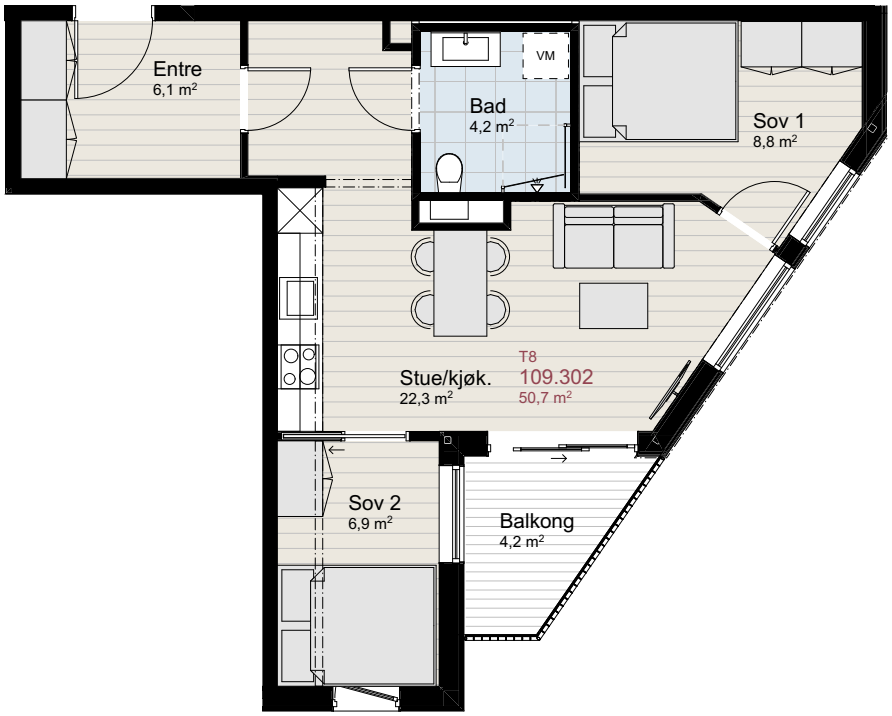


3-roms

Leil. 9-302

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 50,7 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 55,7 m²

Etg: 3

Soverom: 2

Uteplass: 4 m²

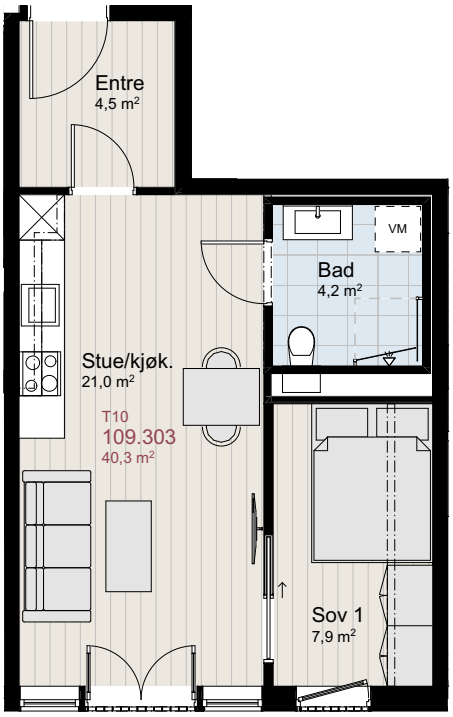


2-roms

Leil. 9-303

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



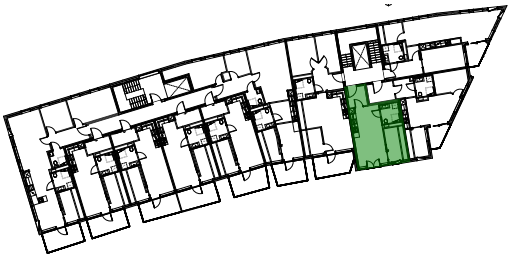
BRA-i: 40,3 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,8 m²

Etg: 3

Soverom: 1

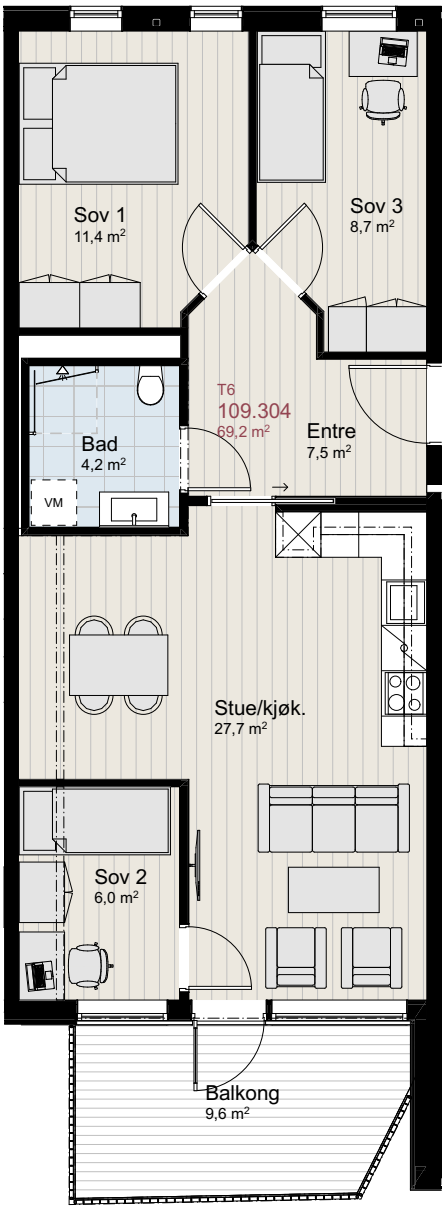


4-roms

Leil. 9-304

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 69,2 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 74,2 m²

Etg: 3

Soverom: 3

Uteplass: 9,6 m²

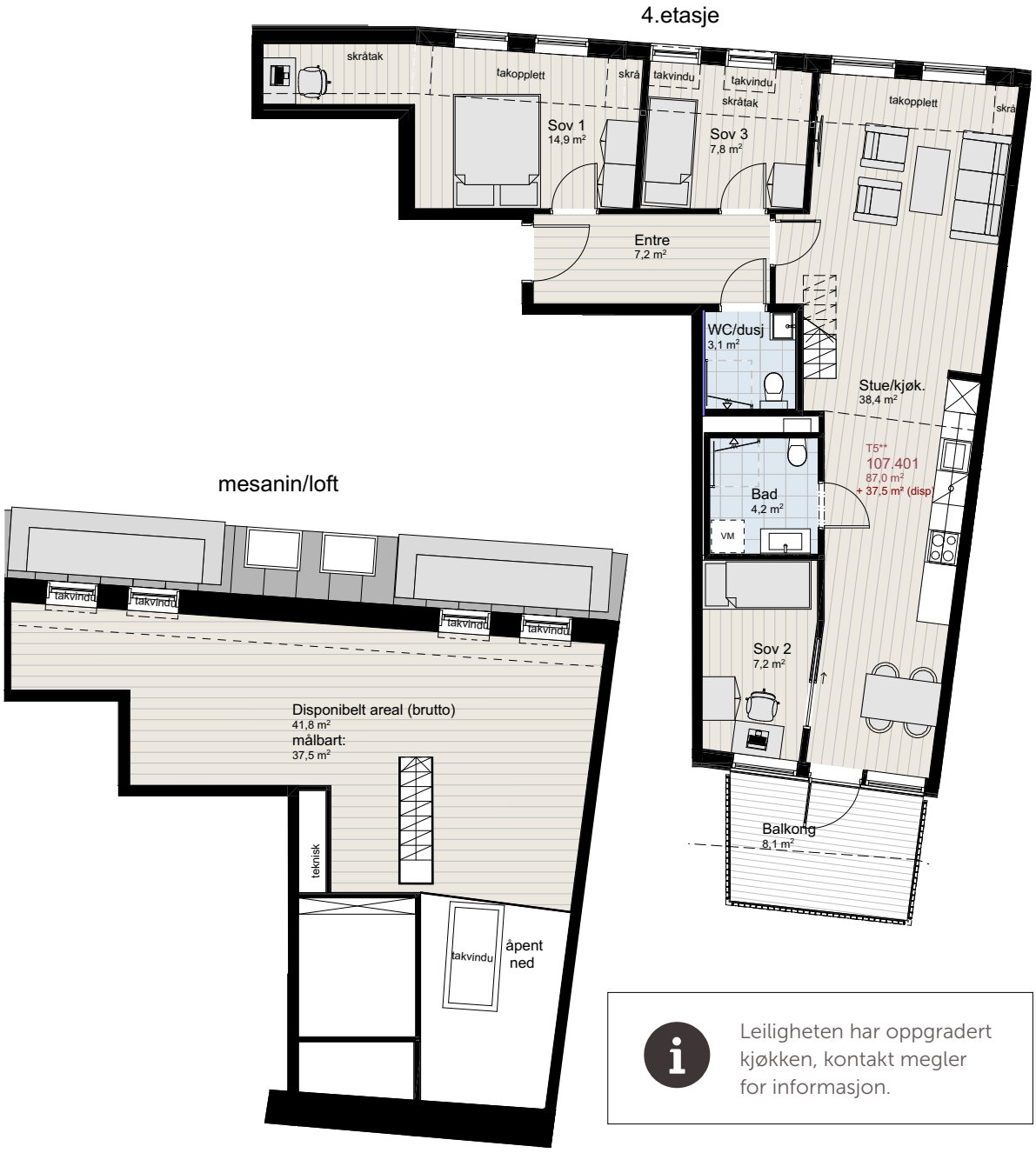


4-roms over to plan

Leil. 7-401

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 124,5 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 129,5 m²

Etg: 4. + mesanin

Soverom: 3

Uteplass: 8 m²

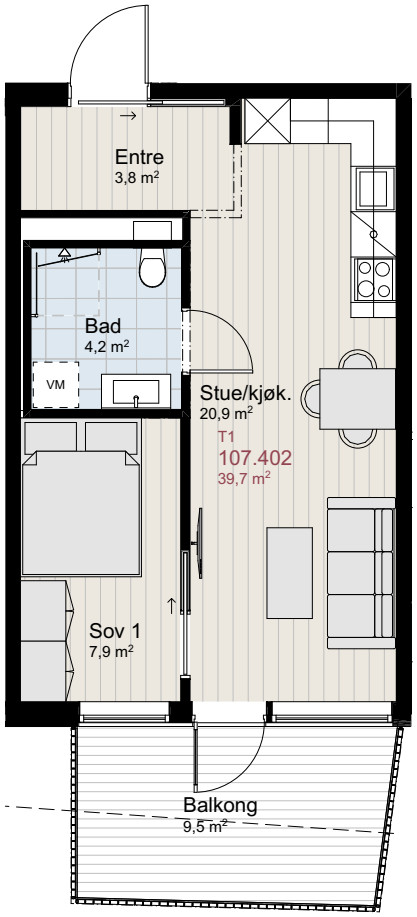


2-roms

Leil. 7-402

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 4.

Soverom: 1

Uteplass: 9,5 m²

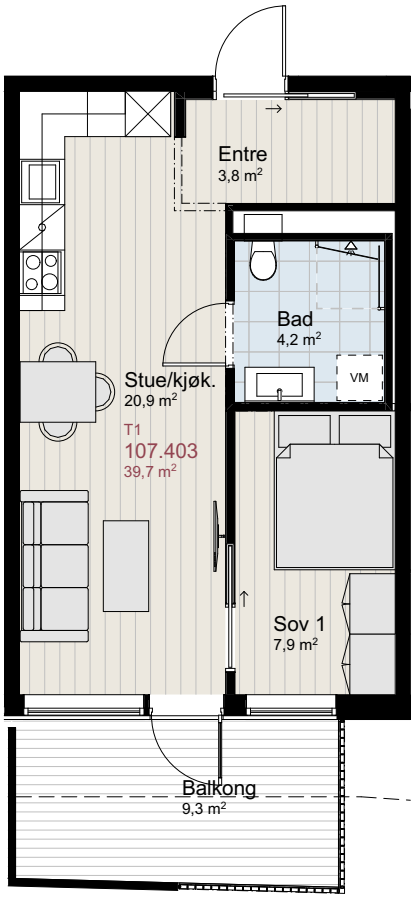


4-roms

Leil. 7-403

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

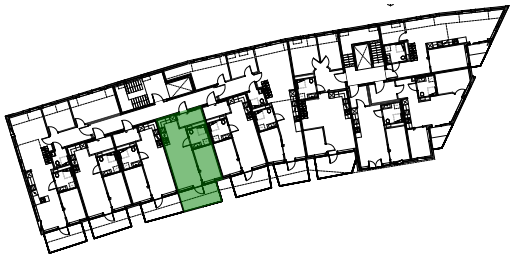
BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 4

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

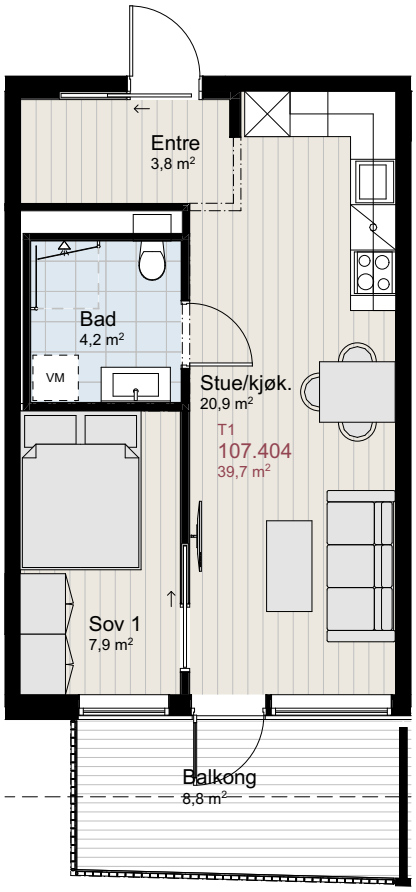


2-roms

Leil. 7-404

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 4

Soverom: 1

Uteplass: 9 m²

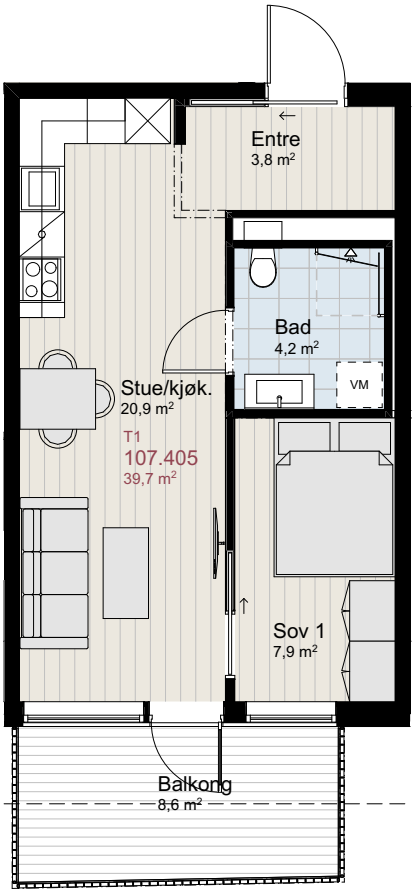


2-roms

Leil. 7-405

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



BRA-i: 39,7 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,2 m²

Etg: 4.

Soverom: 1

Uteplass: 8,6 m²



4-roms over to plan

Leil. 7-406

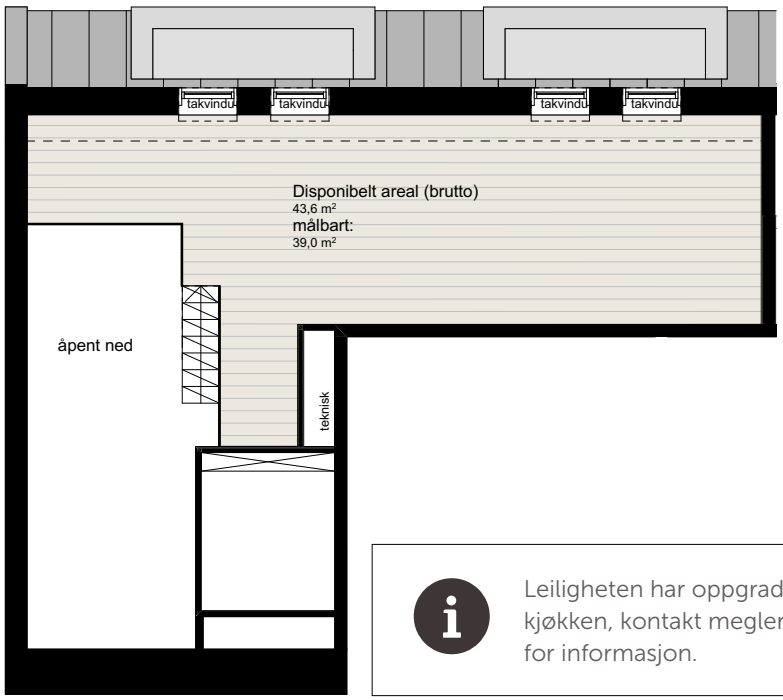
Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter

4.etasje



mesanin/loft



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 129,5 m²

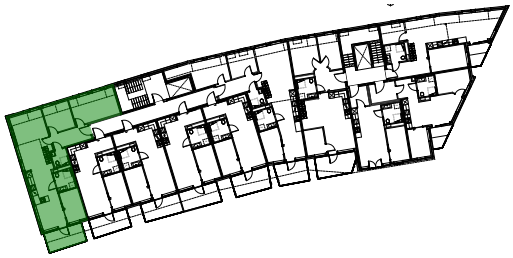
BRA-e: 5 m²

BRA: 134,5 m²

Etg: 4. + mesanin

Soverom: 3

Uteplass: 9 m²

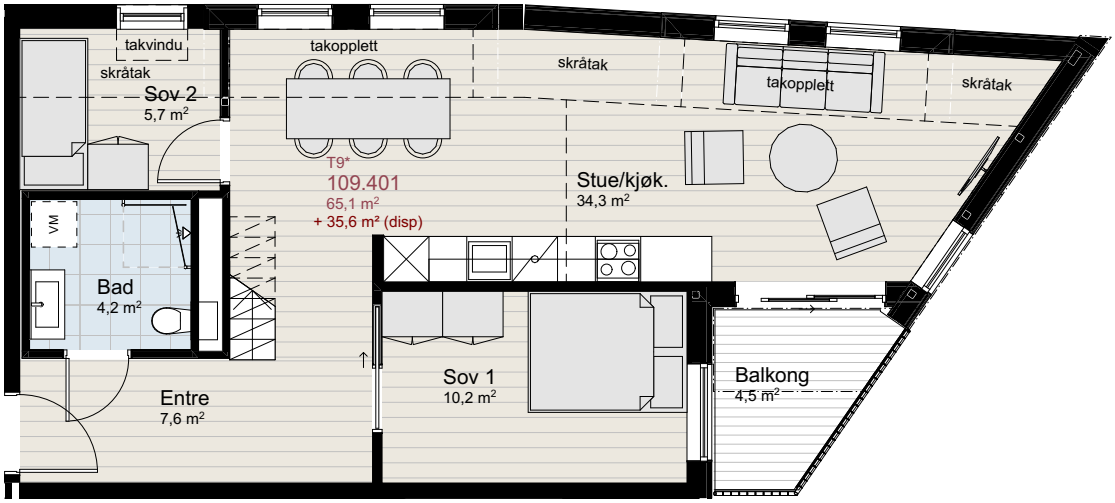


3-roms over to plan

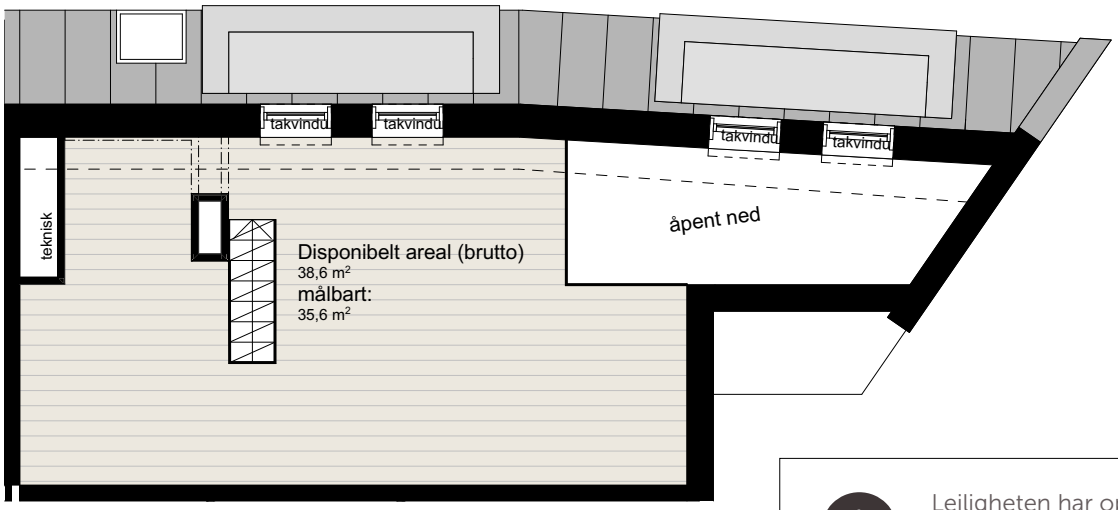
Leil. 9-401

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



4.etasje



mesanin/loft

Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 100,7 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 105,7 m²

Etg: 4. + mesanin

Soverom: 2

Uteplass: 4,5 m²

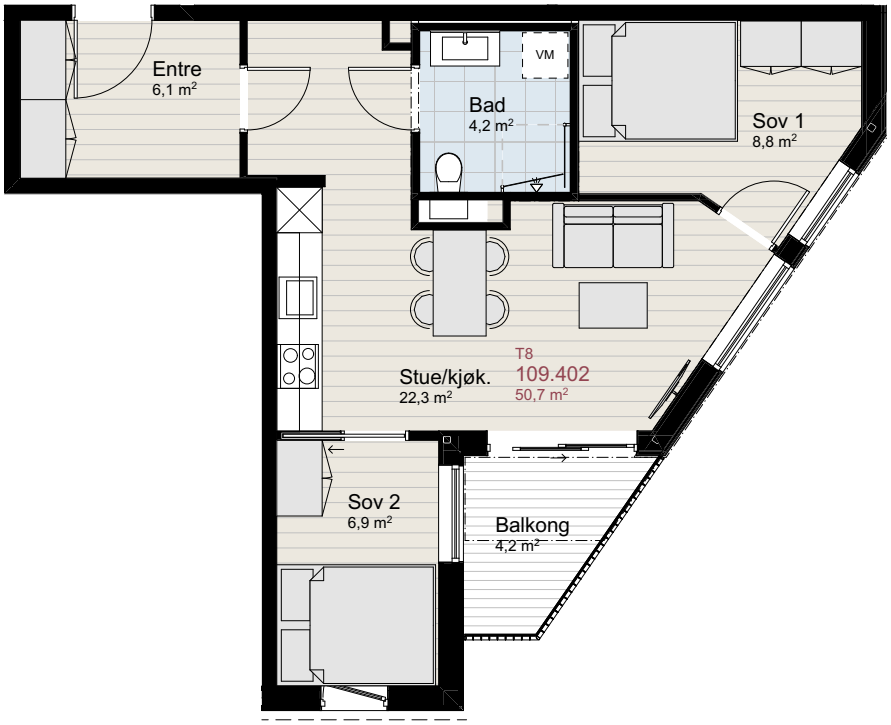


3-roms

Leil. 9-402

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 50,7 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 55,7 m²

Etg: 4

Soverom: 2

Uteplass: 4 m²

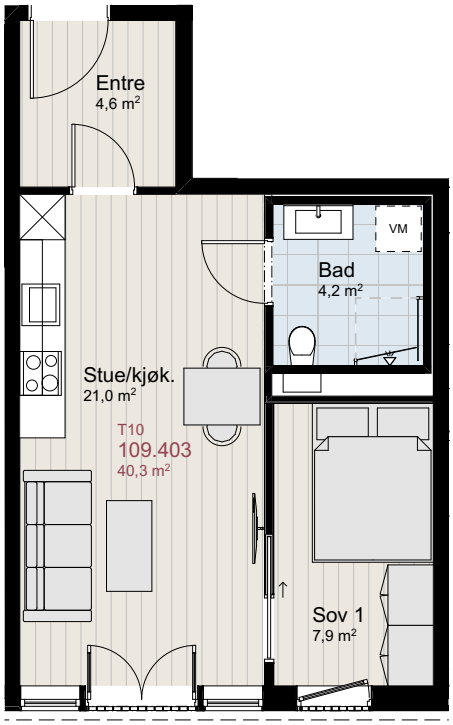


2-roms

Leil. 9-403

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

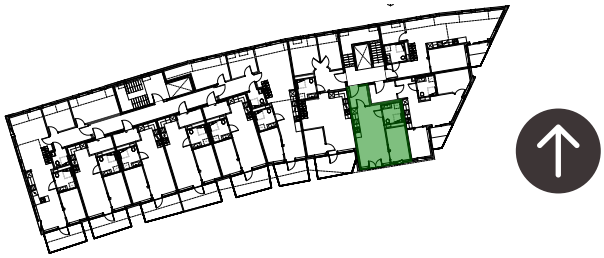
BRA-i: 40,3 m²

BRA-e: 2,5 m²

BRA: 42,8 m²

Etg: 4.

Soverom: 1

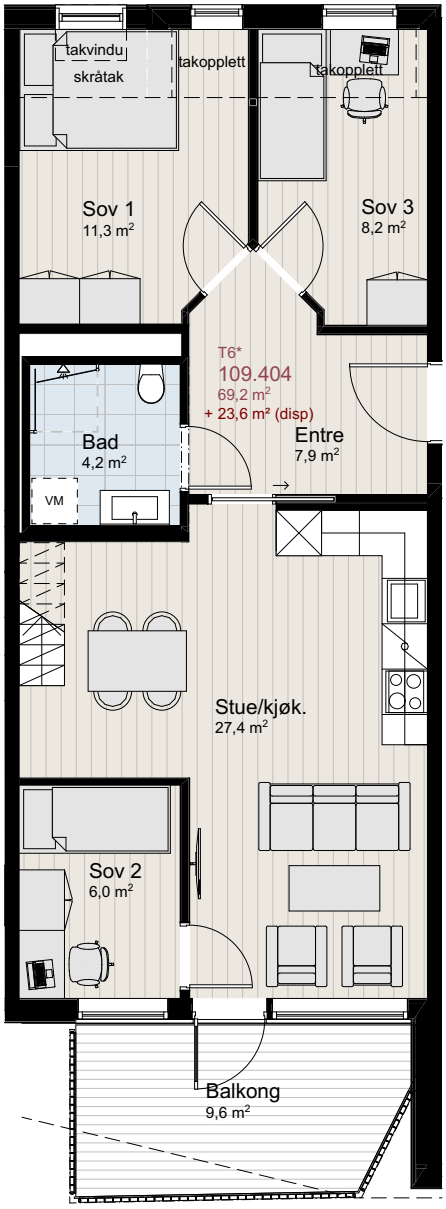


3-roms over to plan

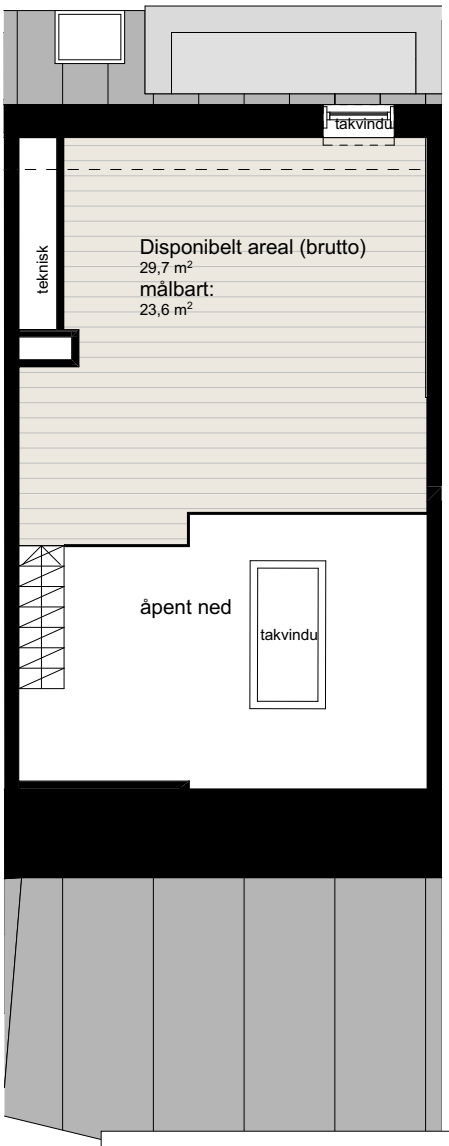
Leil. 9-404

Målestokk 1:100 (A4)

0 5 meter



4.etasje



Leiligheten har oppgradert kjøkken, kontakt megler for informasjon.

BRA-i: 92,8 m²

BRA-e: 5 m²

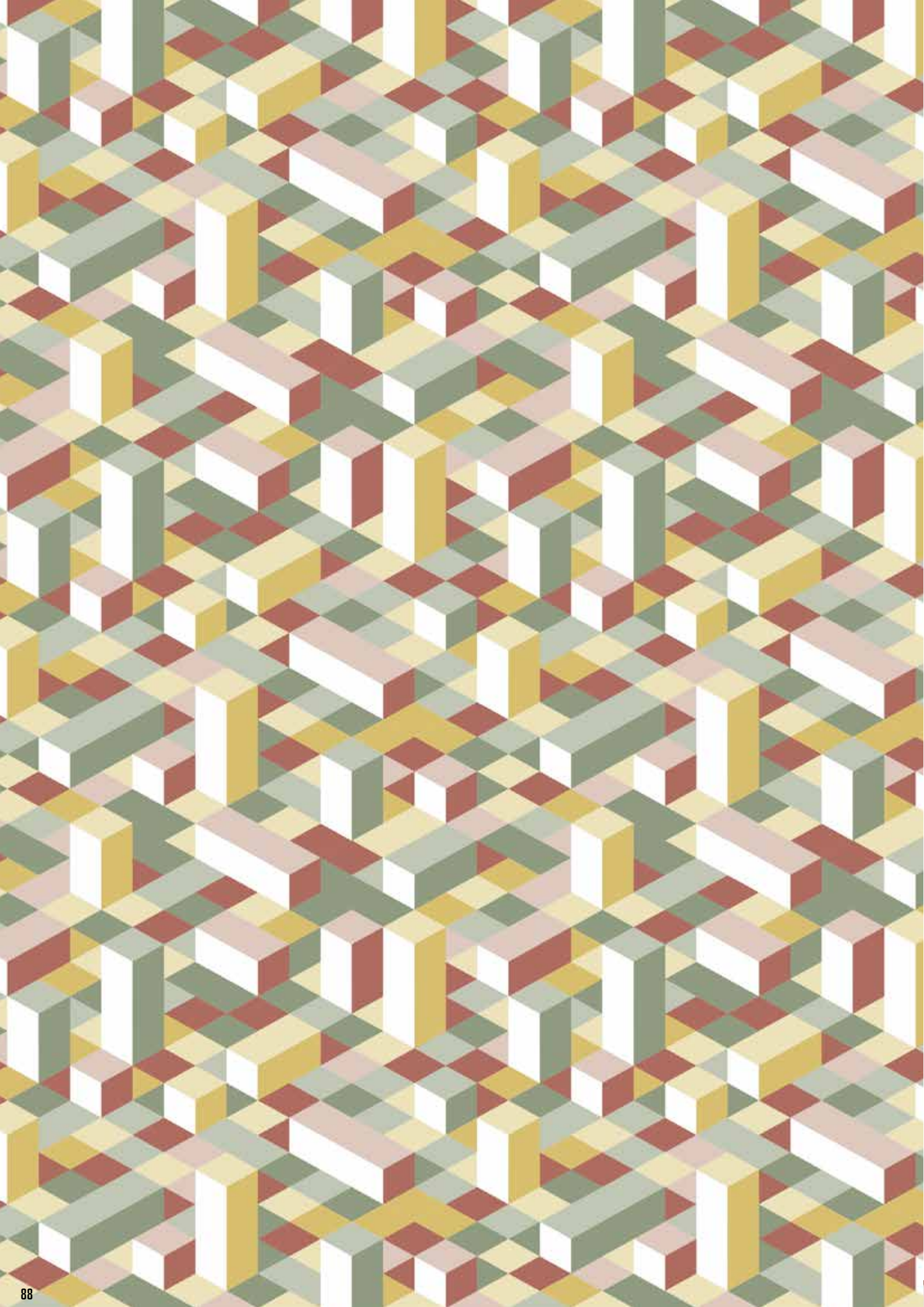
BRA: 97,8 m²

Etg: 4. + mesanin

Soverom: 3

Uteplass: 9,6 m²





Deklarasjon og kjøpsbetingelser

Deklarasjon

AV. 6. NOVEMBER 2023

Prosjektets tekniske beskrivelse er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Prosjektet skal oppføres iht. gjeldende forskrifter i TEK17.

Byggets form, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer som følge av pålegg fra offentlige myndigheter. Det kan også forekomme mindre endringer som ikke skal redusere boligens kvalitet.

Boligprosjektet Via Rosendal vil bestå av totalt 58 boenheter og næringsareal på ca. 400 m2 i sokkel, hvor det blir etablert treningssenter. 2 separate bygninger på felles parkerings- og bodkjeller hvor det anlegges 29 parkeringsplasser. Bygg B består av 40 leiligheter.

KONSTRUKSJON

Bygget utføres i kombinasjon av plasstøpt betong, betongelementer, stål og tradisjonelt bindingsverk. Etasjeskiller i betong. Utvendig utførelse etter nærmere beskrivelse fra arkitekt. Fasaden utføres stort sett med luftet pusset kledning.

GULV

Gulv (unntatt bad/våtrom) leveres med lys 1-stavs eikeparkett. Gulv på bad leveres med keramisk flis. Flis/belegg i korridorer i fellesareal.

VEGGER

Innvendige vegger mellom leiligheter utføres i betong og vil bli sparklet og malt. Lette innervegger med gipsplater sparkles og males. Vegger på bad er kledd med keramiske flis.

UTVENDIG

Alle balkonger er plasstøpte betongdekker. Overflater av børstet betong eller impregnerte terrassebord. Markterrasser leveres med impregnerte terrassebord. Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse. Opparbeidet uteoppholdsareal iht. utomhusplan. Endringer kan forekomme.

KJØKKEN

Kvalitetskjøkken med:

- Underlimt vask
- Soft-lukk skuffer
- Lyslist (LED) under overskap
- Slimline ventilator
- Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Innbyggingsstekovn
- Kjøl/frys (kombiskap)

Det kan velges mellom flere forskjellige farger på fronter.

BAD

Badene leveres stort sett med badekabiner fra Norac.

- Det leveres lys beige/sand keramiske flis (Studio Ghiaccio rettificato) på vegg og gulv (60 cm x 60 cm). (10 cm x 10 cm) i dusjsone.
- Dusj og blandebatteri fra Grohe.
- Servant med skuffer.
- Opplegg for vaskemaskin.

SEKUNDÆRBAD

De største leilighetene har to bad. Det minste badet i disse leilighetene vil bli plassbygget og leveres med keramiske flis på vegg og gulv. Dusjhjørne, vegghengt toalett og servant.

VINDUER OG DØRER

Vinduer iht. gjeldende forskrifter. Åpningsvindu på alle soverom. Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. Lyddør dersom lydkrav forutsetter dette.
Hvite, glatte innerdører.

LISTVERK

Listverk langs gulv av eik som samsvarer med gulv.
Karmlist og foringer leveres ferdig behandlet hvit.
Det leveres ikke listverk mot tak. Det leveres fortrinnsvis vinduer uten lister.

RINGEKLOKKE

Det monteres ringeklokke ved hver inngangsdør.

TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

1 stk. uttak for TV i stue. Det må påregnes abonnementsavgifter som dekker evt. kabel-TV, internett etc.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr/Brannvarsling i henhold til gjeldende forskrifter leveres.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon med balansert varmegjenvinningsanlegg i alle boligene. Inn-luft i alle tørre rom. Utsug fra kjøkken og baderom. Det må påregnes ventilasjonsrør som innkasses over overskap på kjøkken.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Avvik kan forekomme.

- Grunnbelysning i leiligheten i form av innfelte downlights i gang/entre og bad.
- Lyspunkt på stue/kjøkken iht. møbleringsplan.
- Utvendig stikk og utelys på balkonger.
- Det vil ellers framkomme på spesifisert tegning fra elektriker hvor de enkelte punkter er plassert. Leveres iht. krav for TEK17. Trekkerør for TV og data.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme (fjernvarme) på stue, kjøkken, bad og gang/entre. Det leveres ikke varmekilde på soverom.

NEDFORING/INNKASSING

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i sjakter der disse ikke skjules i konstruksjonen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger. Avvik kan forekomme.

PARKERING/BODER

Boder og parkering iht. krav i TEK17 i kjeller.

AVFALLSLØSNING

Nedgravde avfallscontainere sør for bygg A.

GENERELT FORBEHOLD

Beplantning av blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser, vaskemaskin/tørketrommel og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner ikke er inntegnet. Rørføringer blir innkasset langs vegger der disse kommer evt. rør i bod innkasses ikke. Takhøyden vil være over 2,40 (2,30 på bad) men kan bli redusert i entré og gangareal på grunn av nødvendige føringer.

Arealer på de enkelte leiligheter og rom er oppgitt av arkitekt. Dersom det forekommer avvik i areal har ikke partene noe krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % større/mindre enn markedsført areal.

Det gjøres oppmerksom på at evt. oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialene ikke anses som reklamasjonsberettiget (sprekker i listverk, listverk mot vegg, himling, gjæringer, materialoverganger mm). I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, i maling ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer.

Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.



Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Annet
Entrè/gang	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Downlights		
Kjøkken/stue	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Lyspunkt	Iht. kjøkkentegning	Kjøkken av god kvalitet med integrerte hvite-varer.
Hovedbad	60x60 flis 10x10 I dusj	60x60 flis	Iht. beskrivelse fra Norac.	Iht. beskrivelse fra Norac. Downlights	Iht. beskrivelse fra Norac	Det leveres baderoms-innreding iht. til tegn. fra Norac. Det leveres dusjvegger av god kvalitet. Veggfestet toalett.
Soverom	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Malt og sparklet gips eller betong	Iht. el-tegning		
Balkonger/ terrasser	Børstet betong/ terrasse-bord	Skillevegger av tre	Betong	Utelamper Iht. el-tegning.		Lys og stikkontakt
Utvendig				Belysnings-plan iht. egen tegning.		Planeres, opparbeides og beplantes iht. utomhusplan.
Fellesareal Korridor	Flis/belegg	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong/ systemhimling	Grunnbelysning		



Kjøpsbetingelser

MEGLERFORETAK:

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

Oppdragsnr.: 49230235
KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Via Rosendal Bygg B av 06.11.2023.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Via Rosendal er et utbyggingsområde som skal utbygges over to trinn med ca. 58 boliger totalt.Trinn 1/Bygg B består av 40 leiligheter, og Bygg A planlegges med 18 leiligheter.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:

Adresse pr. i dag, Innherredsveien 107 og 109, 7068 TRONDHEIM. Matrikkel gnr. 9 bnr. 551 og bnr 611 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli sammenføyd, og deretter fradelt til 2 sameier som seksjoneres (bygg A og Bygg B) samt at utomhusarealene vil etableres på eget bnr. Parkeringskjeller etableres som egen anleggseiendom, og vil sammen med felles utomhusarealer etableres som real-sameie. Hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

TOMT:

Totalt areal består i dag av ca. 3 672 kvm eiertomt, men vil bli fradelt som beskrevet over. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller vedtekter for sameie/realsameie.

REGULERING:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, detaljregulering av 28.10.2019, planident.: r20130036.
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 18.01.2023.

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg, samt offentlig park og torg.
I sokkel-/første-etasje mot offentlig torg skal det etable-res en utadvendt funksjon i form av f.eks. forretning eller tjenesteyting

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

PARKERING

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.
Parkering for biler tillates ikke på terreng.
Parkering for biler tillates etablert i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 19-2:

Reguleringsbestemmelse § 5.3 Renovasjonsanlegg:

- Dispensasjon for nedgravde containere istedenfor avfallssug

Reguleringsbestemmelse § 3.2.2 - Bebyggelse skal plasse-res innenfor angitte byggegrenser.

- Dispensasjon for utvidelse av kjeller utover opprinnelig byggegrense for kjeller.

Bygg A og B planlegges oppført samtidig på området.
I følge kommunen så eksisterer det følgende planforslag for utbygging som berører eiendommen:
5001r20210002 Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106, som er på andre siden av Innherredsveien.

Kopi av reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI-VANN-KLOAKK:

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

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før

overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene krever blant annet at offentlig torg, offentlig park, utvendig trapp mellom bygningene og sikkerhetsgjerde med høyde min 1,8 m skal være oppført før ferdigattest gis.

VISNING

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

PRIS

Se prisliste.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

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

• Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	se prisliste
• Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
• Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
• Startkapital sameie	kr 10 000,-
• Startkapital realsameie	kr 5 000,-
• Andel stiftelse- og eiendomsorganiseringsgebyr	kr 5 000,-

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

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

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER:

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET VIA ROSENDAL B:

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

Selger vil også utarbeide vedtekter for realsameiet.

FELLESKOSTNADER:

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

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

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Fel-

leskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av selger. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

GARASJE/PARKERING:

Det vil bli etablert parkeringskjeller med 29 parkeringsplasser. 9 leiligheter vil få parkeringsplass inkludert i kjøpesummen, se prisliste.

Selger kan tilby kjøp av p-plass til kr 400.000,- pr.stk. Her gjelder "først til mølla"-prinsippet, konf. megler.
Bruksrettsplan til p-plass vil bli utarbeidet av selger, og være vedlegg til vedtektene til realsameiet.
Eierne av parkeringsplass vil bli belastet for drift- og vedlikeholdskotnader, stipulert til kr 300,- pr mnd.

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

Parkeringsplasser og boder i p-kjeller er planlagt etablert som realsameie som overskjøtes til Sameiet Via Rosendal B (Bygg B) og Sameiet Via Rosendal A (Bygg A). Selger vil bestemme eierbrøk, og forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringskjeller vil bli.

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

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier. Se pkt 6.1 i vedlgte vedtekter.

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

Realsameiet Via Rosendal Parkering og fellesarealer Parkeringskjeller og utomhusarealer vil bli overskjøtet til sameiene (Bygg A og Bygg B), og på denne måten etableres som realsameier.

Kjøperne vil få rettigheten til sin bod/parkeringsplass ivaretatt via vedtektene til realsameiet.
Drift og vedlikehold av parkeringskjeller og utomhusarealer blir underlagt realsameiet og disponeres i fellesskap iht realsameienes vedtekter. De seksjoner som har bruksrett til parkeringsplass kan selge p-plass sammen med boligen, eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i Bygg A eller Bygg B.

Det er selgers ansvar å gjennomføre og bekoste overskjøtingen av parkeringskjeller og utomhusarealer. Parkeringskjeller og utomhusareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøting av parkeringskjeller og utomhusareal ikke skjer før eller samtidig med overskjøting av leilighet, vil et samlet beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

LEVERANDØRAVTALER:

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:

Via Rosendal AS, org.nr: 929038959.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller

indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 20 av 40 leiligheter

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.09.2024.

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD:

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

OVERTAKELSE:

Beregnet ferdigstillelse er 10 - 14 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 15 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

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

SELGERS RETT TIL Å KREVE TIDLIGERE OVERTAKELSE:

Selgeren kan kreve overtakelse inntil seks måneder før den planlagte overtakelsesperioden. Selgeren skal i slike tilfeller skriftlig varsle kjøper om dette minimum tre måneder før det nye overtakelsestidspunktet/ nye overtakelsesperioden. Kjøper gjøres oppmerksom på dette ift. ev. salg av egen bolig. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet// nye overtakelsesperioden.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:

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

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

HEFTELSER/SERVITUTTER:

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

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

1954/7804-1/107 21.10.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel.

1954/9201-1/107 30.11.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.kloakk.

1998/16359-1/107 28.09.1998 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Trondheim Energiverk til bygging,drift
Og vedlikehold av nettstasjon på d.e. m.m.

2022/770551-1/200 12.07.2022 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Adkomstrett til jernbanen for vedlikehold og
oppgradering av spor, fylling og tekniske anlegg
Da eiendommen er under utbygging så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.
Fra hovedbølet eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

KJØPSBETINGELSER:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

KONTRAKTSVILKÅR:

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

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

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

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

EIERFORHOLD:

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

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

GARANTIER:

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

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

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

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

BYGGEBESKRIVELSE/LEVERANSEBESKRIVELSE:

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

AVBESTILLING:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

FORSINKELSE KJØPER:

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

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

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

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 etter reglene i Bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

FORSINKET LEVERING:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som

skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

ENERGIMERKING:

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

AREALANGIVELSE:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:

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

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

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:

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

VIDERESALG AV KONTRAKTPOSISJON:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:

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

VEDLEGG:

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

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig frem-

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

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

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

PERSONVERN:

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

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

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:

Provisjon 0,875 % av salgssum, oppgjørshonorar kr 3.920,-.

FASTPRIS:

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

TIL ORIENTERING:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VIA ROSENDAL B

UTKAST Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Via Rosendal. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av parkering.

Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Via Rosendal B

Sameiets adresse er Innherredsveien 105 og 107

Sameiet består av eiendommen gnr 9, bnr xxx i Trondheim kommune.

Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

1. Realsameiet Via Rosendal Parkering og fellesarealer

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Via Rosendal Parkering og Fellesareal org. nr xxx xxx xxx, gnr. xx, bnr. xx.

Seksjonseiere vil få rettigheten til sin bod/parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet.

Drift og vedlikehold av sameiets utearealer blir underlagt realsameiet og disponeres i fellesskap sammen med øvrige sameier som er tilknyttet/tilknyttes realsameiet.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet kan selge denne sammen med boligen, eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene som er tilknyttet realsameiet.

I parkeringskjelleren er én parkeringsplass forbeholdt for bildelingstjeneste. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter er regulert i egne vedtekter for Realsameiet.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Kostnader knyttet til realsameiet fordeles i henhold til vedtektene for realsameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt hvis dette er hensiktsmessig.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Innkalling til årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller annen informasjon fra styret kan skje ved epost eller annen hensiktsmessig elektronisk kommunikasjon

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

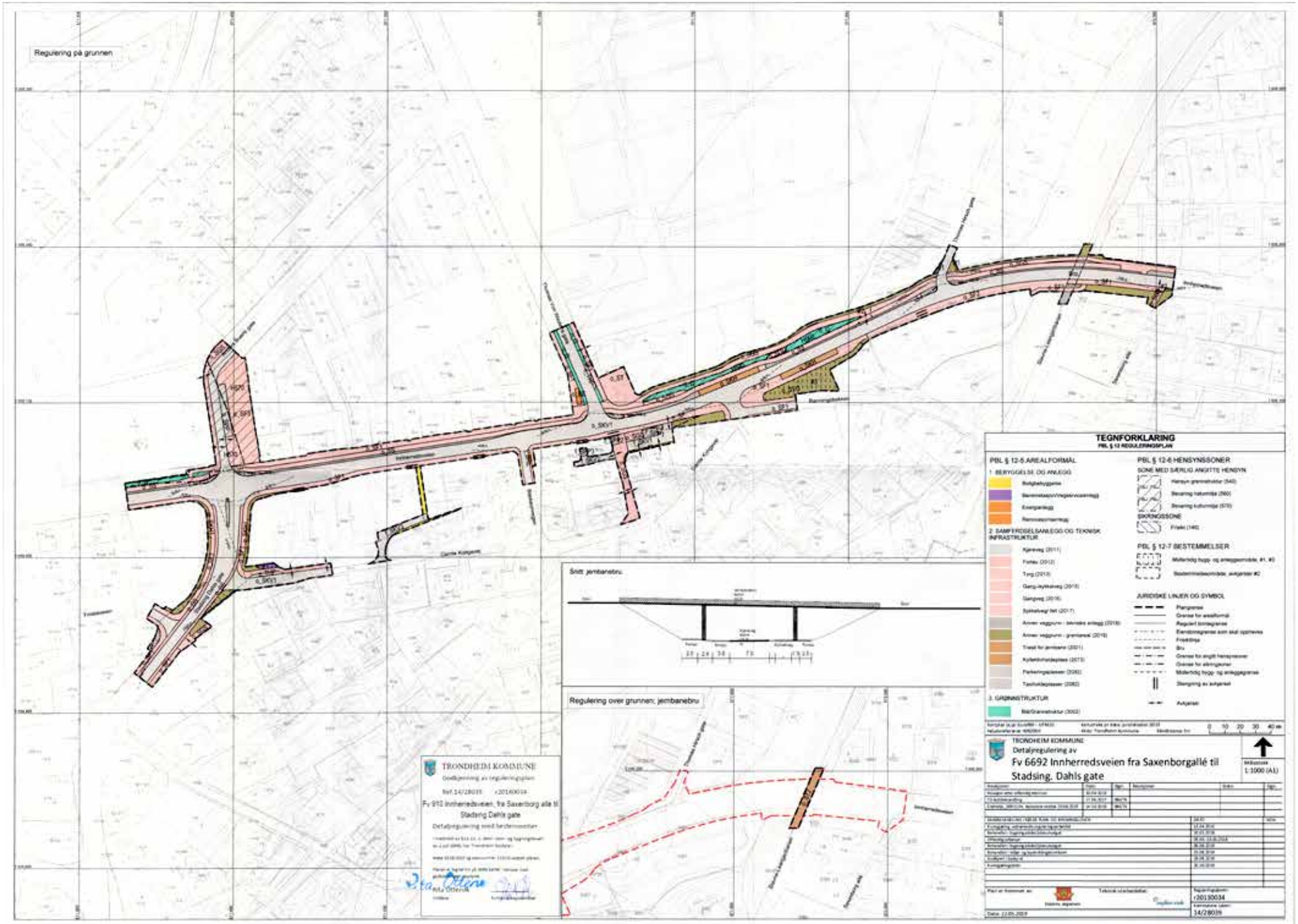
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo


Regulering på grunnen
Snitt jernbanebru
Regulering over grunnen; jernbanebru
TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
PBL § 12-7 BESTEMMELSER
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Fv 6692 Innherredsveien fra Saxenborgallé til Stadsing. Dahls gate
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Fv 910 Innherredsveien, fra Saxenborg alle til Stadsing Dahls gate
Detaljregulering med landervsområder

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**9**	**551**	**0**	**0**	Innherredsveien 103, 7068 TRONDHEIM Innherredsveien 105, 7068 TRONDHEIM Innherredsveien 107, 7068 TRONDHEIM Innherredsveien 109, 7068 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen restriksjon	Kommuneplan	
Bybebyggelse - Nåværende	Kommuneplan	3263,61m^2
Tettbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan	223,89m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	Bevaring kulturmiljø	296,42m^2
	5001 r20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	Boligbebyggelse	2929,4m^2
	5001 r20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	utforming	1842,04m^2
	5001 r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)	Fortau	9,83m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
R20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)
r0016	Innherredsvegen 71 og 73 (2.3.1955)
r0031	Saxenborg. Innherredsveien, Rønningsbakken og Stavne-Leangenbanen (18.3.1955)
r0031a	Konsul Lorck`s gate. Saxenborg (20.11.1950)
r0280b	Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst hovedgård (25.6.1937)
r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)

r0368a	Thomas von Westens gt. / Innherredsvegen. Fotgjengerundergang - reguleringsendring. Erstatter R-368 (29.8.1995)
r0381a	Innherredsvegen, Thomas Hirsh gt. - Persaunvegen med tilliggende omr. - gang-/sykkelveg. (4.3.1999)
r0425	Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
r0588	Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle´og Thomas von Westens gate (26.3.1960)
r0606	Thomas V. Westens gate - Lademoen Kirkealle´- Anders Buens gate - Mellomveien (12.6.1961)
r1110a	Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsvegen, Jebevegen mellom ny forbind.v. Og Bakkaunevegen, samt avkjørsler (18.7.1973)
r1110h	Gamle Kongeveg ved Stadsingeniør Dahls gate (27.1.1998)
r20120038	Innherredsveien 96, 98 m.fl
r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20210002	Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106

KOMMENTARFELT:

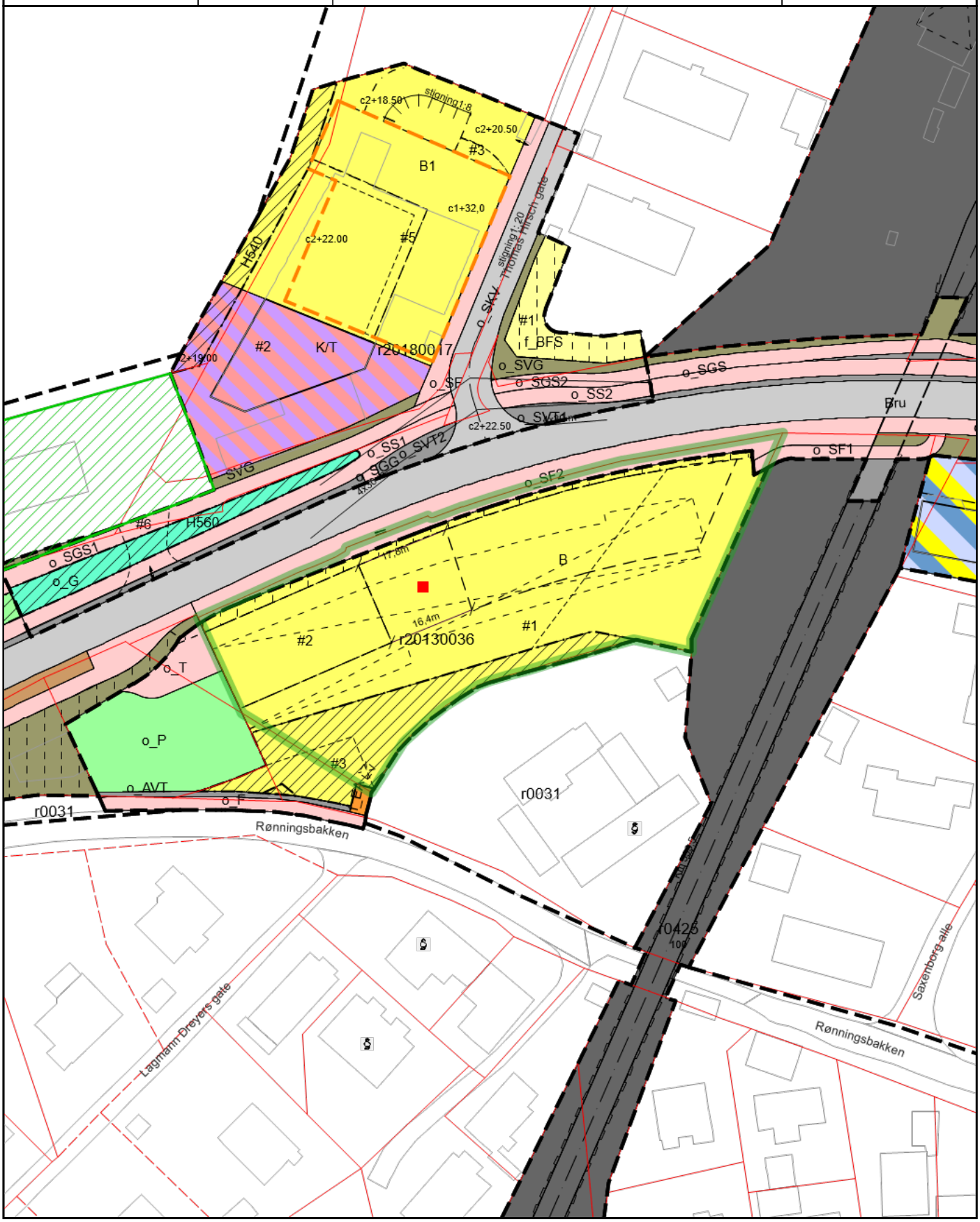
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 551	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 103 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Jernbane
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Energianlegg
- Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpBestemmelseOmråde
- Parkeringshus/-anlegg
- Gang- og sykkelveg
- Veg

Planident: r20140034
Arkivsak:14/28039

Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.6.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 29.8.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart markert Asplan Viak AS, datert 22.5.2019, senest endret 14.10.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av Innherredsveien som en moderne, framtidsrettet hovedgate inn til Trondheim sentrum, med hovedvekt på tilbudet for gående og syklende og framkommelighet for kollektivtrafikk.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12–5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- Energianlegg (BE)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12–5 nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Sykkelveg/-felt (SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Jernbane (STJ)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Taxiholdeplass (THP)
- Parkeringsplasser (SPP)

Grønnstruktur (PBL § 12–5 nr. 3)

- Grønnstruktur (G)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt (H140)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)
- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1 og #3)
- Vilkår for bruk av arealer – midlertidige avkjørsler (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Avkjørsler
Følgende avkjørsler mot Innherredsveien skal stenges:
- Avkjørsel til Innherredsveien 71 (gnr/bnr 9/24)
- Avkjørsel til Innherredsveien 75 (gnr/bnr 9/296)
- Avkjørsel til Innherredsveien 77 (gnr/bnr 9/26)
- Avkjørsel til Innherredsveien 83 A, 83 B, 85 A, 85 B, 87 (gnr/bnr 9/134, 9/135, 9/795, 9/140) og avkjørsel til Gamle Kongevei 65 og 67 (gnr/bnr 9/156 og 9/246)
- Avkjørsel til Innherredsveien tilhørende gnr/bnr 9/28
- Avkjørsel til Innherredsveien 96, 98, 100 (gnr/bnr 411/275)
- Avkjørsel til Innherredsveien 96, 98, 100 (gnr/bnr 411/276)
- Avkjørsel til Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111)
- Avkjørsel til Innherredsveien 103 (gnr/bnr 9/551)

Eiendommene Innherredsveien 102 og 106 med gnr/bnr: 411/276 og 411/111 skal ha atkomst via tilgrensende gang-/sykkelveg, med utkjøring via eksisterende avkjørsel tilhørende eiendom gnr/bnr 9/799. Avkjørselen er i plankartet vist som bestemmelsesområde #2.

3.2 Universell utforming
Holdeplasser, gangveier, adkomster, ledelinjer/kantstein og informasjon innenfor planområdet skal være universelt utformet. Undergang ved krysset Thomas von Westens gate og Innherredsveien unntas krav om trinnfri forbindelse for universell utforming. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Renovasjonsanlegg (BRE)
Det skal tilrettelegges for renovasjon med nedgravde containere for opptil 40 boliger innenfor f_BRE.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)
5.1 Veger (SKV)
- o_SKV1 er offentlige veger
- f_SKV1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 9/162, 9/139, 9/140, 9/795, 9/134, 9/135, 9/156 og 9/246
- f_SKV2 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 9/135, 9/795 og 9/134

- f_SKV3 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 9/296, 9/26 9/917

5.2 Fortau (SF)
o_SF1 skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.
o_SF2 skal være offentlige fortau. Det skal etableres sone med trerekke langs kanten av o_SF2 mellom kjørebanen o_SKV1 og gangareal på o_SF2. Gangareal bør være minimum 3,0 meter og areal for trerekke minimum 2,5 meter. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

5.3 Torg (ST)
o_ST skal være offentlig. På o_ST skal det anlegges trapp til undergang under Innherredsveien. Det skal utarbeides tekniske planer for området som skal godkjennes av Trondheim kommune og vegeier.

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)
o_SGS skal være offentlige. Atkomstveg for eiendommene, gnr/bnr, 9/134, 9/135, 9/140, 9/246, 9/795 og 9/156 tillates over o_SGS. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

5.5 Gangareal for trapp til undergang (SGG)
o_SGG skal være offentlig.

5.6 Sykkelveg/-felt (SS)
Sykkelveg/-felt o_SS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

5.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være offentlige. Innenfor området tillates det tekniske innretninger, herunder belysning, støttemurer, skilt, sykkelparkering, portaler, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder mellom kjøreveg og sykkelveg, unntatt ved kollektivholdeplasser.

5.8 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være offentlig. Områdene brukes til snøopplag og skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i områdene, herunder støttemurer, skilt, sykkelparkering, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder.

5.9 Kollektivholdeplass (SKH)
Innenfor kollektivholdeplass o_SKH skal det oppføres offentlige stasjoner for kollektivtrafikk. Her tillates etablert plattform, leskur, informasjonsutstyr og annet relevant utstyr og innretninger for kollektivholdeplass. Innenfor området skal det også etableres sykkelparkering.

Området markert på plankartet som o_THP er offentlige taxiholdeplasser langs gate.

5.10 Parkeringsplasser (SPP)
- o_SPP skal være offentlig
- f_SPP1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 9/139 og 9/140
- f_SPP2 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 9/135 og 9/795

- f_SPP3 skal være felles for eiendommen gnr/bnr 9/134

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 Grønnstruktur (G)

Grønnstruktur o_G skal være offentlig.

6.2 Trær

Trær skal plantes med rotvennlig bærelastsystem, som er tilstrekkelig for gode vekstforhold og med tilstrekkelig jordvolum. Løsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonen og utenfor siktlinjen skal sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over kjørebanenivå for primærvegen.

7.2 Bevaring naturmiljø (H540)

Eksisterende trær innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen.

7.3 Hensynssone grønnstruktur (H560)

Vegetasjon innenfor hensynssone for grønnstruktur skal beholdes for å sikre allé og områdets grønne preg. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon og nye trær.

7.4 Hensynssoner kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone kulturmiljø tillates ikke tiltak som kan medføre skade på kulturmiljø. Alle trærne i hensynssonen skal bevares.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

8.1 Bestemmelesesområde #1, Midlertidig anleggs- og riggområder

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av vegtiltakene, etablering av murverk og gjerder. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens arealsituasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

8.2 Bestemmelsesområde #3, Midlertidig anleggs- og riggområder

Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av vegtiltakene, etablering av murverk og gjerder. Området skal opparbeides til o_SVG samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong.

8.3 Bestemmelsesområde #2, Vilkår for bruk av areal - avkjørsler

Så lenge eiendommen gnr. 9, bnr 800 og gnr 9, bnr 799 brukes som bensinstasjon tillates utkjøring til Innherredsveien på sted markert med pil.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være

godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

9.2 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 kapittel 4, tilfredsstilles.

Det skal legges til rette for et midlertidig tilbud for gående og syklende i anleggsfasen.

9.3 Sanering av avkjørsler
Før avkjørsler kan saneres må nye være opparbeidet som erstatning.

9.4 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må vedlegges teknisk plan før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.5 Vann og avløp
Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

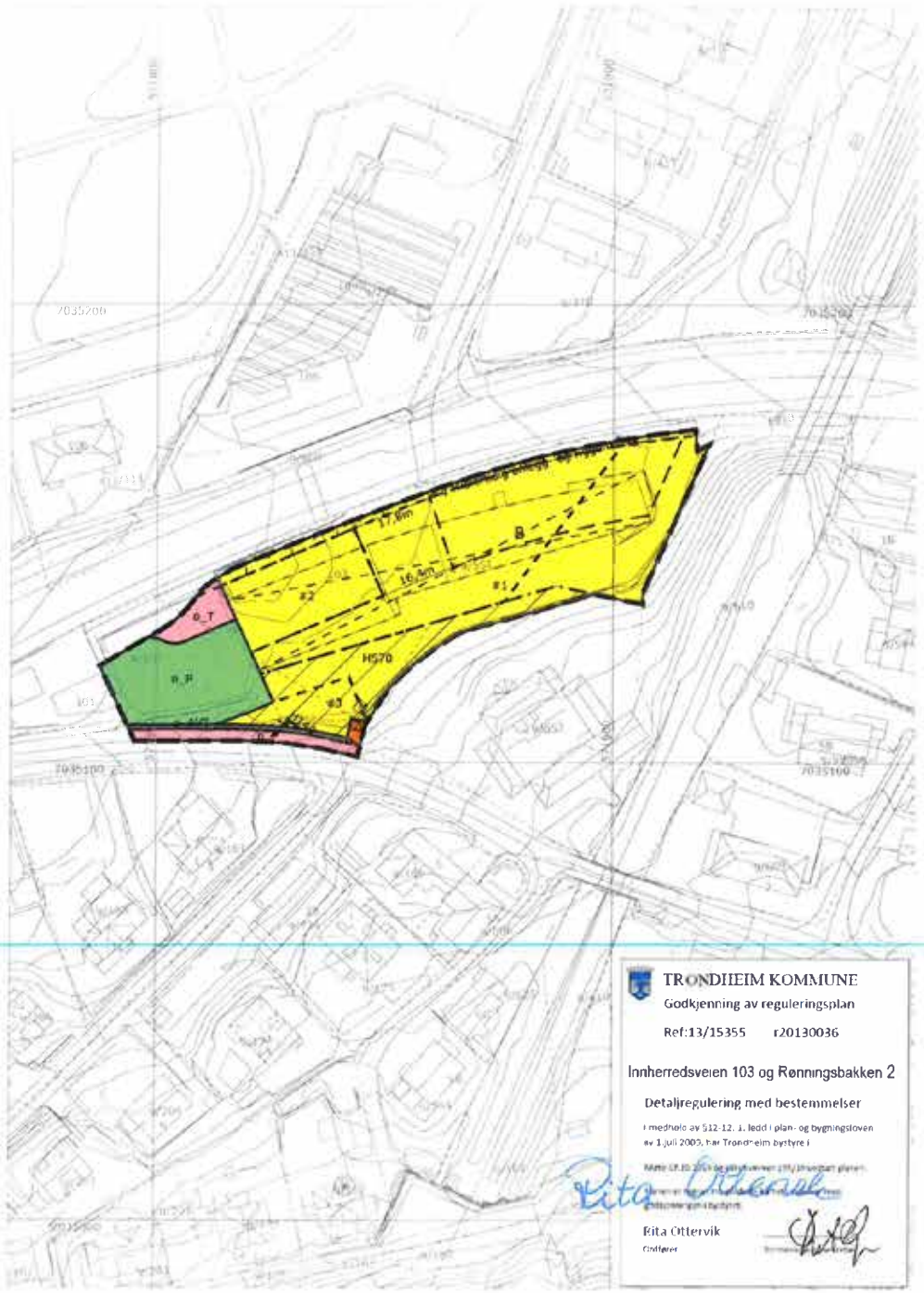
§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Oppgradering av undergang
Før sanering av avkjørsler skal undergangen ved krysset Innherredsveien/Thomas von Westens gate oppgraderes.

10.1 Trerekke
Fortau o_SF2 kan ikke tas i bruk før trerekke jf. bestemmelse 5.2 er opparbeidet.

10.2 Metrobusstasjon
Før metrobusstasjonen kan tas i bruk må tilhørende fortau, sykkelveg, og fotgjengerfelt være opparbeidet.

Vita Ottem



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5, PLANFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Energianlegg (1510)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PLBL §12-5,ledd nr. 2)
   - Fortau (2012)
   - Torg (2013)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

3. GRØNNSTRUKTUR (PLBL §12-5,ledd nr. 3)
   - Park (3050)

PBL § 12.6, HENSYNSSONER

- Hensynsone bevaring kulturmiljø (570)
- Frisikt (140)

PBL § 12.7, BESTEMMELSER

- Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller
- Bestemmelsesområde #2 Forretning/tjenesteyting i sokkel
- Bestemmelsesområde #3 Renovasjonsanlegg
- Bestemmelsesområde #4 Midlertidig riggområde/anleggsbelte

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse fjernet (1215)
- Avkjørsel (1242)
- Grense hensynssone
- Bestemmelsesgrense

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartuttrekk per dato: 12.09.2018
Kilde: Trondheim kommune

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/15355 r20130036

Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2

Detaljregulering med bestemmelser

i medhold av §12-12. 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Rita Ottervik
Gitt for

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Innherredsveien 103, gnr/bnr 9/551 m.fl

05.03.2018

Målestokk: 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert iht kontrollskjema Tr. kommune	23.09.2014	FK	Planområde revidert iht Tr kommune	22.05.2015	FK
Bestemmelsesgrense #1, gesimshøyder B1-1 og B1-2, utnyttelse, byggegrense B1-1, regulert byggehøyde B1-1	29.01.2015	FK	Byggegrenser, reg. høyder, BYA	25.05.2016	BKS
			Byggegrense	30.05.2016	BKS
			Energianlegg	28.06.2016	BKS
Endringer iht Tr. kommune Bestemmelsesgrense #1, signatur bebyggelse fjernet	04.05.2015	FK	Renovasjon, fortau, annen veggrunn	03.10.2016	BKS
			Rettelser etter kommunen alt 1	08.06.2018	TS
			Tilpassing til r20140034 mm	12.09.2018	BKS

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven	Dato	Sign.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	03.06.2012	LHL
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.10.15(utsatt), 03.11.15	
Offentlig ettersyn	13.11.-29.12.15	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	06.03.18(utsatt), 28.05.18(utsatt), 18.06.18	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.08.19	
Behandlet i bystyret	29.08.19(utsatt)	
Godkjent i bystyret	17.10.2019	
Kunngjøringsdato	09.11.2019	

Planen er utarbeidet av:

Voll Arkitekter AS

Dato: 27.08.2014

Tegn : MMG
Saksbeh : GE

Reguleringsplannr. r20130036

Kommunens saksnr. 13/15355

Planident: r20130036
Arkivsak:13/15355

Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.10.2019
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 17.10.2019

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 27.8.2014, senest endret 12.9.2018.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av to frittliggende bygg på fem til seks etasjer. Omkringliggende bebyggelse er Saxenborg gård som har svært høy antikvarisk verdi. Det er viktig å sikre tilpassede høyder, materialbruk og fargebruk på ny bebyggelse for å tilpasse seg den eksisterende situasjonen. For at Saxenborg gård skal kunne ses fra Innherredsveien og innlemmes i en helhetlig planlagt bebyggelse, er det viktig å etablere trapp mellom de to bygningene, samt et sammenhengende grøntareal uten store støttemurer, fra sydsiden av den nye bebyggelsen og opp til eiendomsgrense mot syd. Rønningsbakken 2 reguleres til offentlig park for å holde siktlinje til Saxenborg gård åpen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Grønnstruktur
- Park (3050)

Hensynssoner
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

- Parkeringskjeller
- Kontor- og/eller forretningsareal
- Renovasjonsanlegg
- Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Fellesbestemmelser

Alle boliger skal ha direkte tilgang til uteareal syd for byggene fra innvendig gangareal.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører skal unngås, for å sikre god universell utforming og gode byrom. Bygningens første etasje må ligge på ulike nivåer tilpasset kotehøyde på fortau på det aktuelle stedet.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B1, B2)

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I sokkel-/første-etasje mot offentlig torg (o_T) skal det etableres en utadvendt funksjon i form av f.eks. forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Mot eiendommen gnr/bnr 9/610 (jernbanen) tillates ikke tiltak som kan hindre tilgang til skråning/jernbanefylling. med "ikke skinnegående anleggsmaskiner".

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde 1,0 meter over terreng.

Støttemur tillates plassert i eiendomsgrense gnr/bnr 9/798 og 9/207, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,9 meter.

Det skal etableres trapp mellom de to bygningene i byggeområde B1, som skal gå fra bakkeplan på nordsiden til utearealet på sydsiden. Trappen skal være minimum 5 meter bred.

3.2.3 Utforming

Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 20 meter.

I byggets 1. etasje mot torg (o_T) skal fasaden bestå av min. 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Svalganger tillates ikke.

Bygningene skal ha saltak

Hovedinnganger skal være fra gatesiden (Innherredsveien).

Det tillates takoppbygg og ark, som kan utgjøre maks 65 % av takflaten.
Mot Innherredsveien skal takoppbygg og ark ha en avstand på minimum 1 meter fra gavl.

3.2.4 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha være pusset mur, tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

3.2.5 Høyde

Maksimal gesimshøyde mot nord skal ikke overstige c+ 30,0 for bebyggelse i vest og c+ 34,0 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i vest er c+35,5

Maksimal gesimshøyde mot sør skal ikke overstige + 33,0 for bebyggelse i vest og c+ 37 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i øst er c+ 39,5

Takkarnapper og ark samt heishus og trapperom, med en individuell bredde på inntil 4 m, tillates høyere enn regulerte gesimshøyder når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 0,5 meter. Disse må ligge minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

3.2.6 Grad av utnytting

Bebygd areal BYA innenfor felt regulert til boligbebyggelse skal ikke overstige 1500 m².

3.2.7 Felles uteoppholdsareal

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA.

Utearealene skal opparbeides slik at nytt terreng møter omliggende terreng i syd, mot gnr/bnr 9/553 (Saxenborg gård) i samme nivå slik at uteareal mellom eiendommene fremstår som sammenhengende. Det kan ikke plasseres gjerde i tomtegrensen.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

3.2.8 Parkering

Krav til antall parkeringsplasser for bil er minimum 0,5 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet. Krav til antall parkeringsplasser for sykkel er minimum 2 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.
Parkering for biler tillates etablert i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 90 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje.

3.2.9 Atkomst
Planområdet skal ha adkomst fra Rønningsbakken som vist på plankart.

3.2.10 Støy
Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

3.2.11 Sikkerhetsgjerde
Det skal etableres sikkerhetsgjerde i minimum 1,8 meters høyde i tomtegrense mot jernbanen (gnr/bnr 9/610). Støyskjerm tillates brukt som sikkerhetsgjerde.

§ 3.3 Energianlegg
Innenfor felt EA skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming
Materialbruk og utforming skal være nøytral slik at den visuelt underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen (Saxenborg gård)

§ 3.4 Offentlig park
Parken skal ta opp en høydeforskjell på ca. 1 etasje mellom Innherredsveien og Rønningsbakken og skal opparbeides med noe bruk av lave støttemurer i naturstein. Parken skal ikke ha gjerder, murer eller vegetasjon som er så høye at de hindrer sikt til Saxenborg gård.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være lav belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal være en snarvei mellom Rønningsbakken og Innherredsveien gjennom parken med bredde 2,5 meter.

Plan for parken skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 3.5 Offentlig torg

Det skal lages en overgang mellom plassens nivå og fortau i form av trappetrinn. Torget skal utformes med harde flater og ha gatestein eller heller i stein.
Plan for offentlig torg skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 4 HENSYNSSONE

§ 4.1 Hensynssone

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) angitt på plankartet skal bebyggelse og miljø søkes bevart. Tiltak som berører kulturmiljø og/ eller kulturlandskap innenfor hensynssonen skal forelegges byantikvaren.

§ 4.2 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen frisiktsone skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 meter over vegplanet.

§ 5 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 5.1 Parkeringskjeller - # 1

Innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart tillates etablert kjeller.

§ 5.2 Kontor- og/eller forretningsareal - # 2

I sokkeletasje mot Innherredsveien skal det etableres areal for minimum 200 kvm BRA kontor- og/eller forretningsareal.

Kontor/forretning skal henvende seg mot Innherredsveien. Fasaden mot Innherredsveien skal ha god utforming med høy standard på materialbruk. Minimum 50 % av fasadestrekket mot Innherredsveien skal være dører eller vinduer. Foliering av butikkvinduer mot Innherredsveien tillates ikke.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg - # 3

Renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

§ 5.4 Midlertidig anleggs- og riggområde # 4

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres midlertidig riggområde/anleggsbelte.

Riggområde/anleggsbelte tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. i forbindelse med opparbeidelse for Innherredsveien. Når områdene tas i bruk skal de sikres på en forsvarlig måte. Etter at anleggsperioden er over skal arealet opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Eksisterende bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 6.2 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 6.3 Støv

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge en fagmessig vurdering av luftforurensning.

§ 6.4 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før det kan gis tillatelse til tiltak. Geoteknisk detaljprosjektering skal sendes BaneNor for uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 6.5 VA-plan

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg ved flomveg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 6.6 Tilgang til jernbane

Før tillatelse til tiltak kan gis det må sikres tilgang til jernbanen for vedlikehold og for eventuell oppgradering av fylling uten risiko for skader på omkringliggende bebyggelse, i henhold til retningslinjer for jernbanen.

§ 6.7 Parkeringsplan

Parkeringsplan som viser fordeling mellom biler og sykler skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 6.8 Forurensing i grunn

Nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurdering av behov for tiltak. jf. Forurensningsforskriften kap 2.

§ 6.9 Beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tabell 3 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikkerhetsgjerde
Sikkerhetsgjerde med høyde min. 1,8 m skal være oppført før ferdigattest for ny bebyggelse gis.

§ 7.2 Fellesarealer
Utvendig trapp mellom bygningene i B1 skal være ferdigstilt før det siste av de to feltene er bygget ut og før ferdigattest kan gis for dette.

§ 7.3 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og snarvei vest for vestre bygg i B1.

Uteoppholdssarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

§ 7.4 Offentlig fortau
Ferdigattest kan ikke gis før fortau og avkjørsel er opparbeidet i samsvar med plankart. Ferdigattest kan ikke gis før fortau og annen veggrunn er opparbeidet i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 7.5 Skolekapasitet
Tillatelse til tiltak kan ikke gis før skolekapasitet er dokumentert.

§ 7.6 Offentlig torg og park
Ferdigattest kan ikke gis før offentlig torg (o_T) og offentlig park (o_P) er opparbeidet samsvar med godkjent utomhusplan.

Rita Ottervik

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

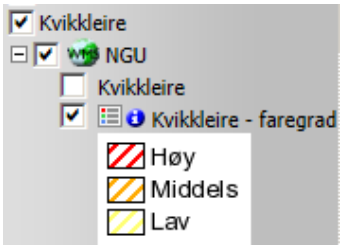
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad

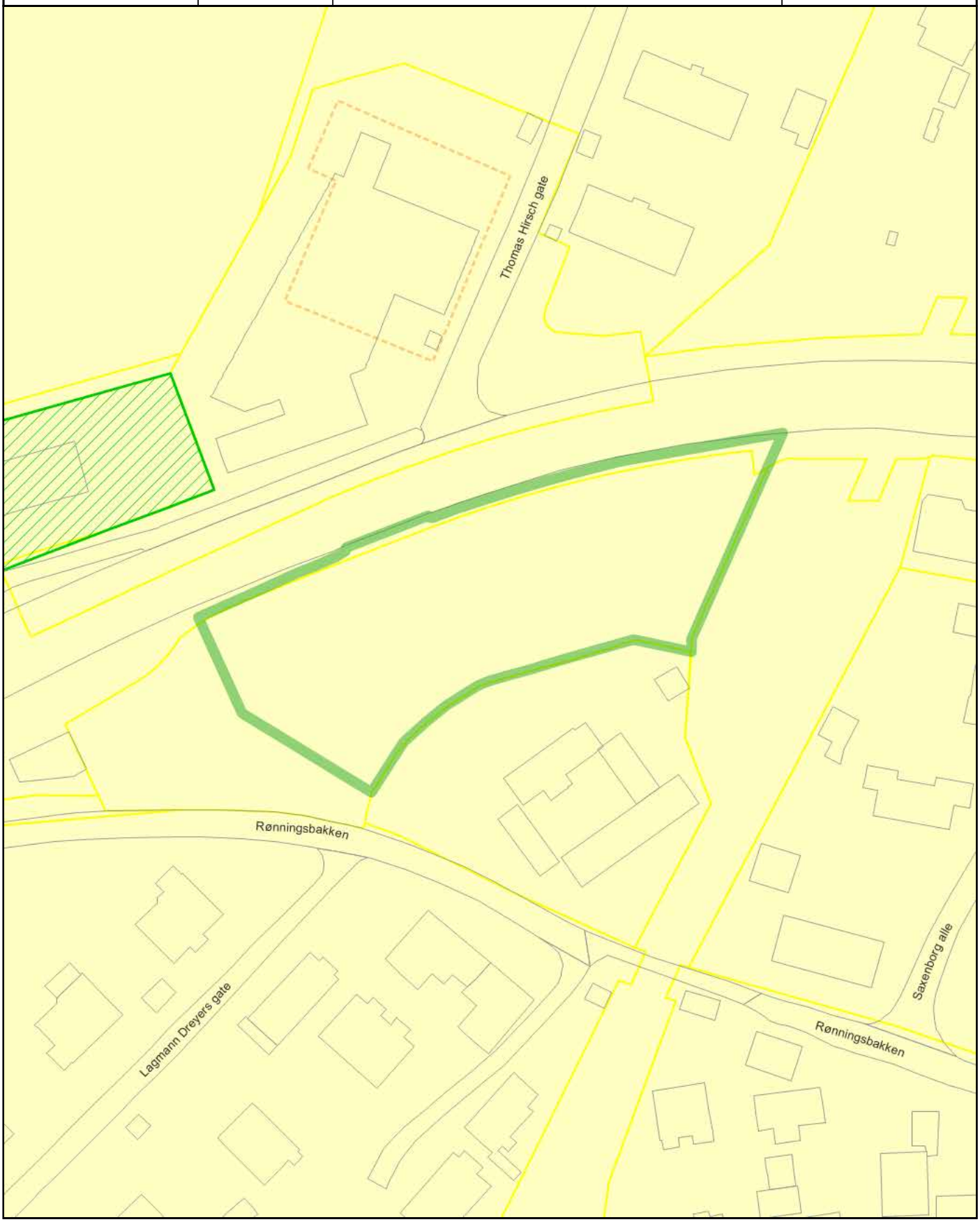


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 551	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 103 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

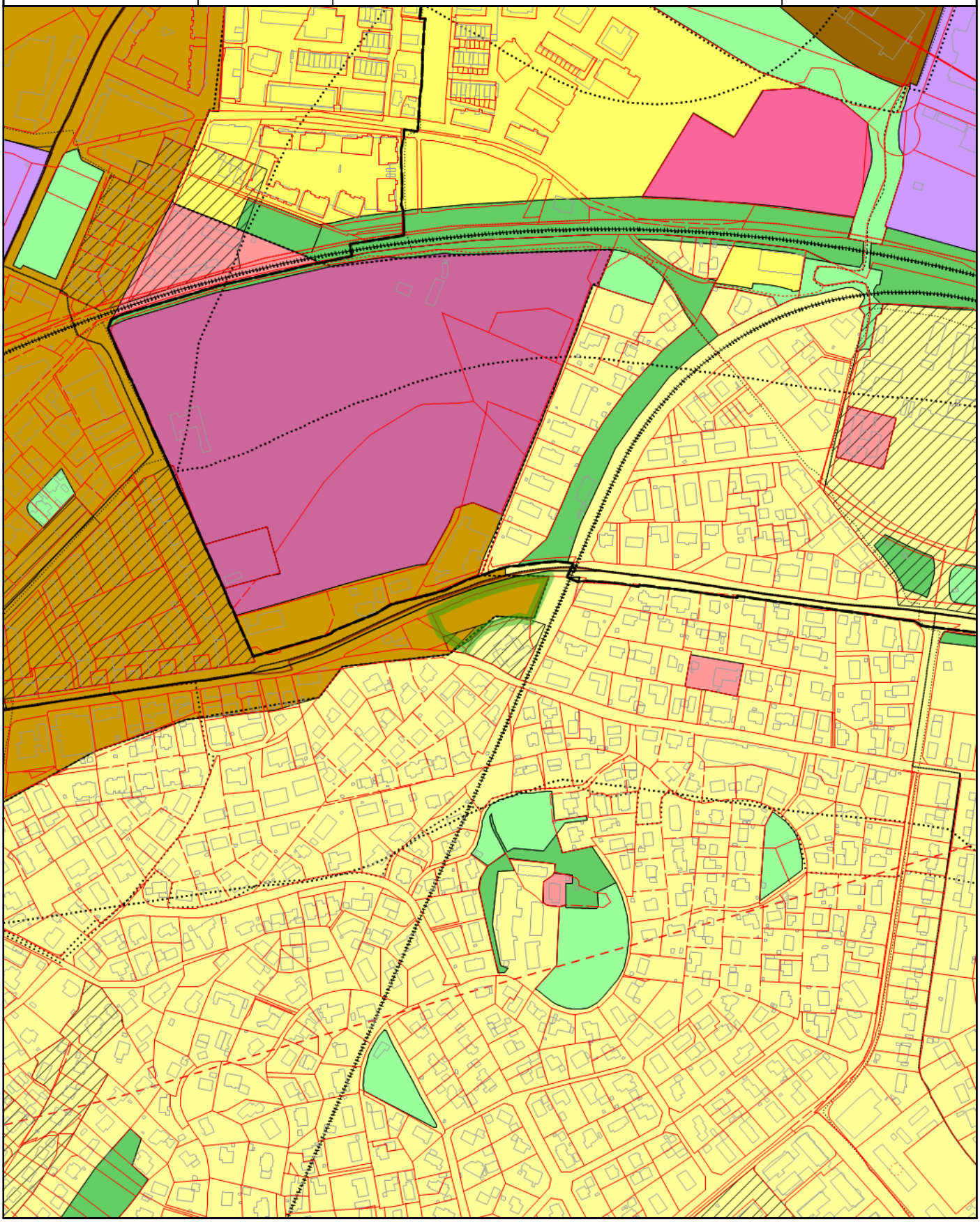
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 551	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 103 7068 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - Bro - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. august 2024:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Via Rosendal Leil. nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr. 400 000,- + omk. ☐ Ja ☐ Nei

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____

Tlf _____E-post_____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

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

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

KARL-OVE BJØRNSTAD
EIENDOM AS

EiendomsMegler 1

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

Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
916 65 104
katrine.borren@em1.no

Ane Nes
Eiendomsmegler
915 88 153
ane.nes@em1.no

viarosendal.no