

Ringbanen 28 - E3-3

Innhold

5

Velkommen til Ringbanen 28 - E3-3

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter

Velkommen til
Hangaren- Ringbanen
28!



Velkommen til

Ringbanen 28 - E3-3



Leiligheten ligger i 3.etg, med fint utsyn over fellesareal fra privat balkong.

Ringbanen 28 - E3-3

| | |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 3 190 000 |
| Omkostninger | 83 818 |
| Totalpris | 3 271 018 |

| | |
|----------------|----------------------|
| Fellesutgifter | 3 225 pr. mnd. |
| Bruksareal | 54 m ² |
| BRA-i | 49 m ² |
| BRA-e | 5 m ² |
| BRA-b | 0 |
| TBA | 12 m ² |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Leilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Tomteareal | 3 017 m ² |
| Byggeår | 2024 |





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Nybygg



Silje Merete Skog

Prosjektleder/ Eiendomsmegler

90885424

silje.skog@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Det er god takhøyde i oppholdsrommene, og fine møbleringsmuligheter til sosiale soner på stuen.



Stue/kjøkken har åpen løsning, og er på 22 kvm.



Velkommen til Hangaren- Ringbanen 28!



Leiligheten ligger i 3.etg, med fint utsyn over fellesareal fra privat balkong.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og en nydelig beigefarge på frontene.



Her får du plass til en trivelig spiseplass på kjøkkenet.



Stue/kjøkken har åpen løsning, og er på 22 kvm.





Leiligheten har to soverom, som begge vender ut mot fine grøntarealer.



Baderom med moderne fliser på vegger og gulv, samt pen innredning. Vegghengt wc, innfellbare dusjvegger og varme i gulvet.



Downlights i tak og lys i speil. Plass til vaskemaskin.



Romslig entrè med plass til skap eller annen lagring.



Utgang til privat balkong fra stuen, og godt med lysinnslipp på stuen via de store vindusflatene.



Balkongen er overbygget, og har et areal på 12 kvm.



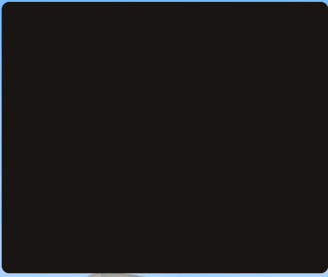
Romslig balkong med god plass til møblering.



Innbydende fellesarealer.









Inngangsparti til
leiligheten. Det er heis
i bygget.





Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 54,0 m²

- BRA-i: 49,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

BELIGGENHET:

Prosjektet er sentralt plassert på Lillemoen, like ved innkjøring til den militære delen av Værnes Flyplass og med en kort gangtur kommer du til sentrum av Stjørdal gjennom en undergang under E14.

Prosjektet består av 8 oppganger, 8 heiser og i utgangspunktet 8 sameier som alle eier en del av fellesarealer. Første byggetrinn består av 4 oppganger (4 sameier) til sammen 68 leiligheter i størrelsen 31 – 95 kvm. Totalt vil utbyggingen bestå av 8 sameier som eier felles parkeringskjeller og uteområder. Antall sameier kan endre seg underveis av praktiske årsaker.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Andelen disponerer én bod i felles kjeller.

SYKKELPARKERING:

Det blir opparbeidet sykkelparkering i parkeringseiendommen.

EL-BIL LADNING:

Det er inngått avtale med Ohmia Chraging som har forberedt opplegg for lading på alle p-plasser. Når ladeanlegget er ferdigstilt kan bruker bestille ladeabonnement til en fast månedspris.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Byggemåte

BYGGEMÅTE:

Alle leiligheter får normal god standard, egne verandaer, flislagte badrom og HTH kjøkken av god kvalitet. Ingen av leilighetene ligger ut mot svalgang. Alle leilighetene er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heiskupe tilpasset transport av bære.

Det blir et fargerikt område med bygg i forskjellige farger og et hyggelig opparbeidet uteområde mellom bebyggelsen. Fellesområdet mellom bebyggelsen opparbeides av utbygger, med gangveier, lekeområder og benker m.m.

Nedkjøring til parkeringskjelleren på utsiden av området ved bygg A. Nedkjøringsrampe og parkeringskjeller blir ferdigstilt før innflytting av 1. byggetrinn.

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:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeids skal tilfredsstillende avtale toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk Standard NS-3420-1:2017.

Tomt

Denne tomten er eiet.
3017,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som

gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan - og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Oppvarming / energiforbruk

OPPVARMING:

Boligens oppvarming består av: Fjernvarme via radiatorer/gulvvarme. Kan være elektrisk varmekabler på badet. Kostnader for fjernvarme er tatt inn i felleskostnader (å-konto, etter stipulert forbruk).

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 79 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 273 818,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader dekker bl.a. renhold, nettpakke, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond, serviceavtaler og løpende vedlikehold i hht. budsjett.

Felleskostnader for andel i Sameiet Pakreringskjeller og Sameiet Fellesareal belastes via de respektive eierseksjonssameier sine felleskostnader iht budsjett.

Kommunale avgifter og renovasjon kommer i tillegg.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og følger vedlagt prospekt. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/u tbygger og erfaringstall fra tilsvarende eiendommer.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, samt andel felleskostnader for Sameiet Hangaren fellesareal og Sameiet Hangaren parkeringskjeller.

Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fegget ved vedtatt budsjett for sameiet. Budsjett for fellesareal og garasje kan legges ved kontrakt. Vedtatte budsjett er gjeldende og trenger ikke å skrives at disse kun gjelder 1. driftsår. Som alle andre sameier må dette også ha nytt regnskapsår og se hva de evt. mangler/er ok. - P-plass skal ikke følge? I dag står denne realkoblet til seksjonen. Hvis denne skal selges separat, må dette opplyses. Ser at denne seksjonen har 4/667-deler i parkeringskjelleren. Dette tilsvarer en bod og en p-plass (bod er en del og p-plass 3 deler). Ser ut fra vedtektene til parkeringskjelleren at sameieandel for parkeringsplass kan fritt selges og leies ut, men må varsles styret og forr.fører. - Omkostninger ser ok ut. - Regner med vi har mottatt bekreftelse på fellesutgifter for denne enheten av forr.fører.ått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke beregnet enda. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstillelse av boligen. Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er

en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Ettersom boligen nylig er ferdigstilt foreligger det ingen beregning for eiendommen. Det må påregnes at dette vil komme.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Hangaren 5 er i sitt første driftsår. Budsjett for dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fellesarealer og garasjeanlegg er organisert med eregnskap og styrer, separat fra sameiet for boligene. Budsjetterte tall for første driftsår for disse kan mottas ved henvendelse til megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8798523.

Regnskap

Inneværende år er første regnskapsår for sameiet. Det foreligger derfor ingen regnskap, men budsjett for år 1. Budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utt drag fra vedtatt budsjett viser:
Driftsinntekter kr. 911 160,-
Driftskostnader kr. 711 160,-
Årsresultat kr. 200 000,-

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

Pristilbud på eksterne tjenester kan innhentes før etablering og budsjett revideres. Kommunale avgifter forutsettes fakturert direkte til seksjonseierne om hver bruksenhet får egen vannmåler.

Det kan avtales med renovasjonsselskapet at renovasjon også faktureres direkte til seksjonseierne.

For nærmere detaljer vises det til vedlagte dokumenter knyttet til sameiet.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht 1-275 Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved

henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og

godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet eierskifteforsikring.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Silje Merete Skog per e-post silje.skog@nylanderpartners.no eller sms: +47 90 88 54 24. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som

budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmeidler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Nybygg sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før

handelen har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Svefor Holding AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ringbanen 28 - E3-3. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 107, bnr. 448, snr. 15 i Stjørdal. Sameiebrøk: 48/883.

Vårt oppdragsnummer er 3240030.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 10 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

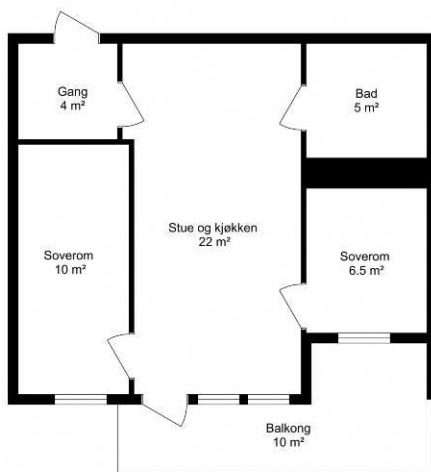
Ansvarlig megler er Silje Merete Skog / +47 90 88 54 24/ silje.skog@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 25.06.2024

Tekniske dokumenter

Ringbanen 28

3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ringbanen 28 7514 STJØRDAL

Arealer

Boligtype:

BRA: 54 m²

BRA-i: 49 m²

 **Supertakst**

GNR: 107 BNR: 448 SNR: 15

Simon Trøen
Takst-Forum Trøndelag

simon.troen@tft.no
98002244

Ringbanen 28
7514 Stjørdal

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrase- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje | 49 | 49 | 0 | 0 | 12 |
| U. etasje | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 54 | 49 | 5 | 0 | 12 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 3. etasje | 49 | 49 | 0 | Gang, soverom, soverom, bad, stue og kjøkken. | |
| Totalt m² | 49 | 49 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|--|----------|
| Oppdragsnummer | 3240030 | | |
| Adresse | Ringbanen 28 leil. E3-3 | | |
| Postnummer | 7500 | Poststed | STJØRDAL |
| Er det dødsbo? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Salg ved fullmakt? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2014 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0år0mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | sameiet stiller dette | Polise/avtalenr. | |
| Selger1fornavn | Sverre | Selger1etternavn | Fordal |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Leiligheten er ny

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartslysninger, herunder BankID.

Ringbanen 28

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | | |
|--|--------|---|--------|
| Ringbanen Linje 311 | 15 min | 🚶 | 1 km |
| Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70 | 23 min | 🚶 | 1.7 km |
| Trondheim Værnes | 7 min | 🚗 | |

Skoler

| | | | |
|--|--------|---|---------|
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser | 19 min | 🚶 | 1.4 km |
| Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser | 19 min | 🚶 | 1.4 km |
| Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser | 20 min | 🚶 | 1.5 km |
| Fossli skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser | 5 min | 🚗 | 2.7 km |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser | 16 min | 🚶 | 1.1 km |
| Ole Vig videregående skole 82 elever | 22 min | 🚶 | 1.5 km |
| Aglo videregående skole 8 klasser | 14 min | 🚗 | 11.3 km |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|----------------|--------|---|
| Extra Stjørdal | 11 min | 🚶 |
| Torgkvartalet | 13 min | 🚶 |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

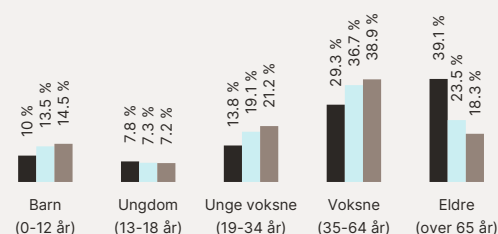


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Stjørdal sentrum østre/Li... | 859 | 465 |
| Stjørdal | 11 692 | 5 711 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | | |
|--|--------|---|--------|
| Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn | 18 min | 🚶 | 1.3 km |
| Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn | 21 min | 🚶 | 1.5 km |
| Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn | 21 min | 🚶 | 1.5 km |


Dagligvare

| | | | |
|---|--------|---|--------|
| Coop Extra Stjørdal | 11 min | 🚶 | |
| Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord | 13 min | 🚶 | 0.9 km |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering
Lett 82/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

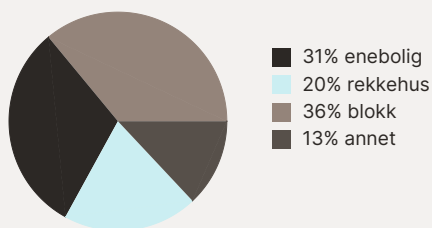
 Halsen barne- og ungdomsskole 17 min 
Ballspill 1.2 km

 Ny storhall på Øverlands Minde 20 min 
Aktivitetshall 1.4 km

 Fitnesspoint Stjørdal 16 min 

 3-T Stjørdal 16 min 

Boligmasse





«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

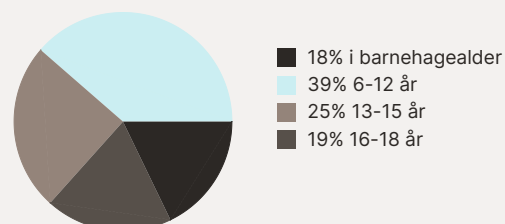


Varer/Tjenester

 Domus Kjøpesenter Stjørdal 13 min 

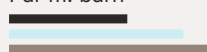
 Boots apotek Stjørdal 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

■ Stjørdal sentrum østre/Lillemoen

■ Stjørdal

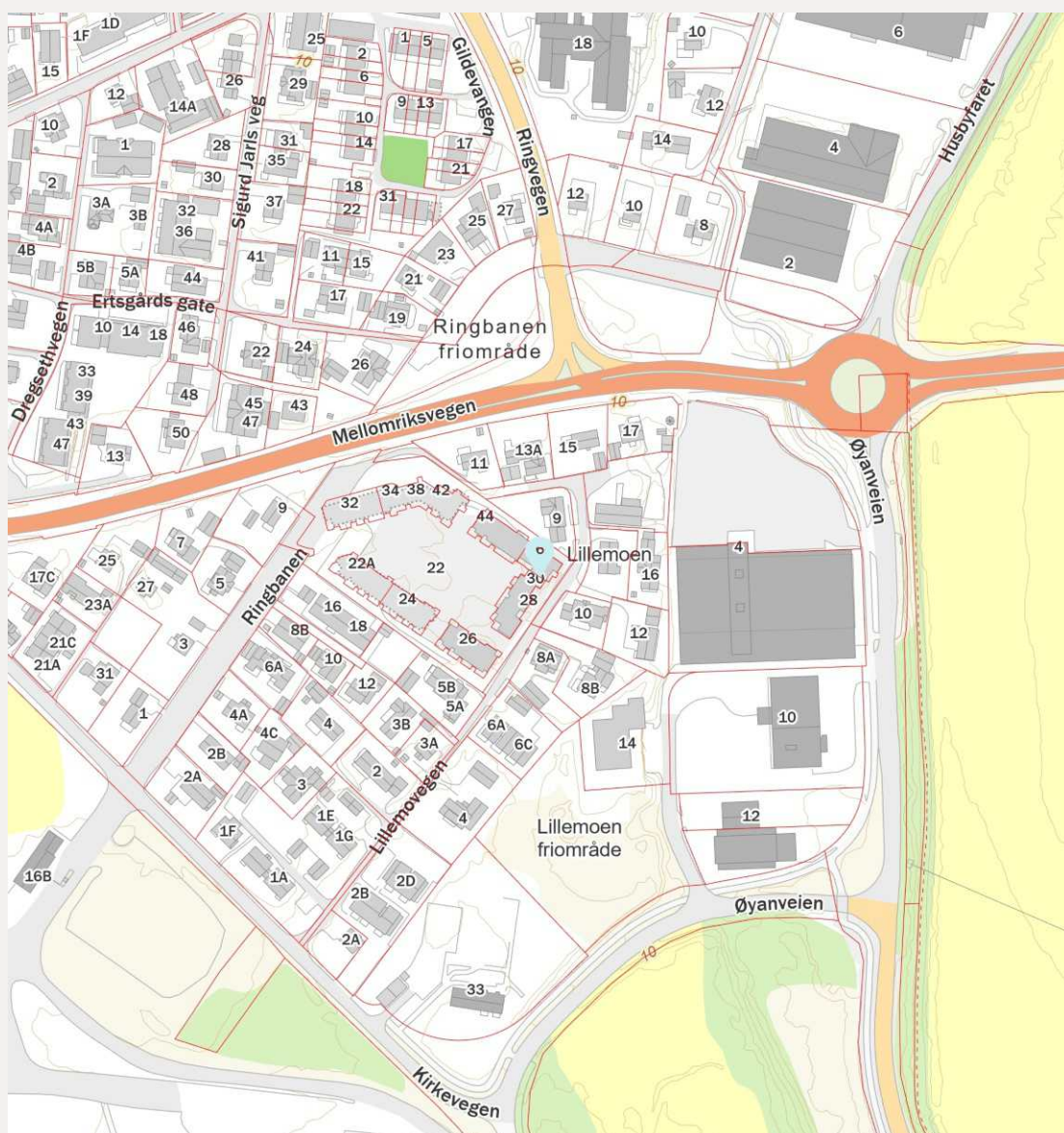
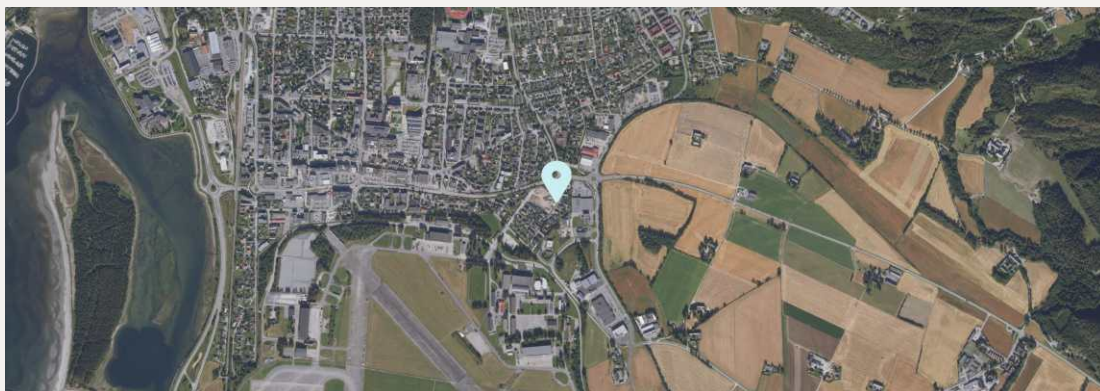
■ Norge

Sivilstand

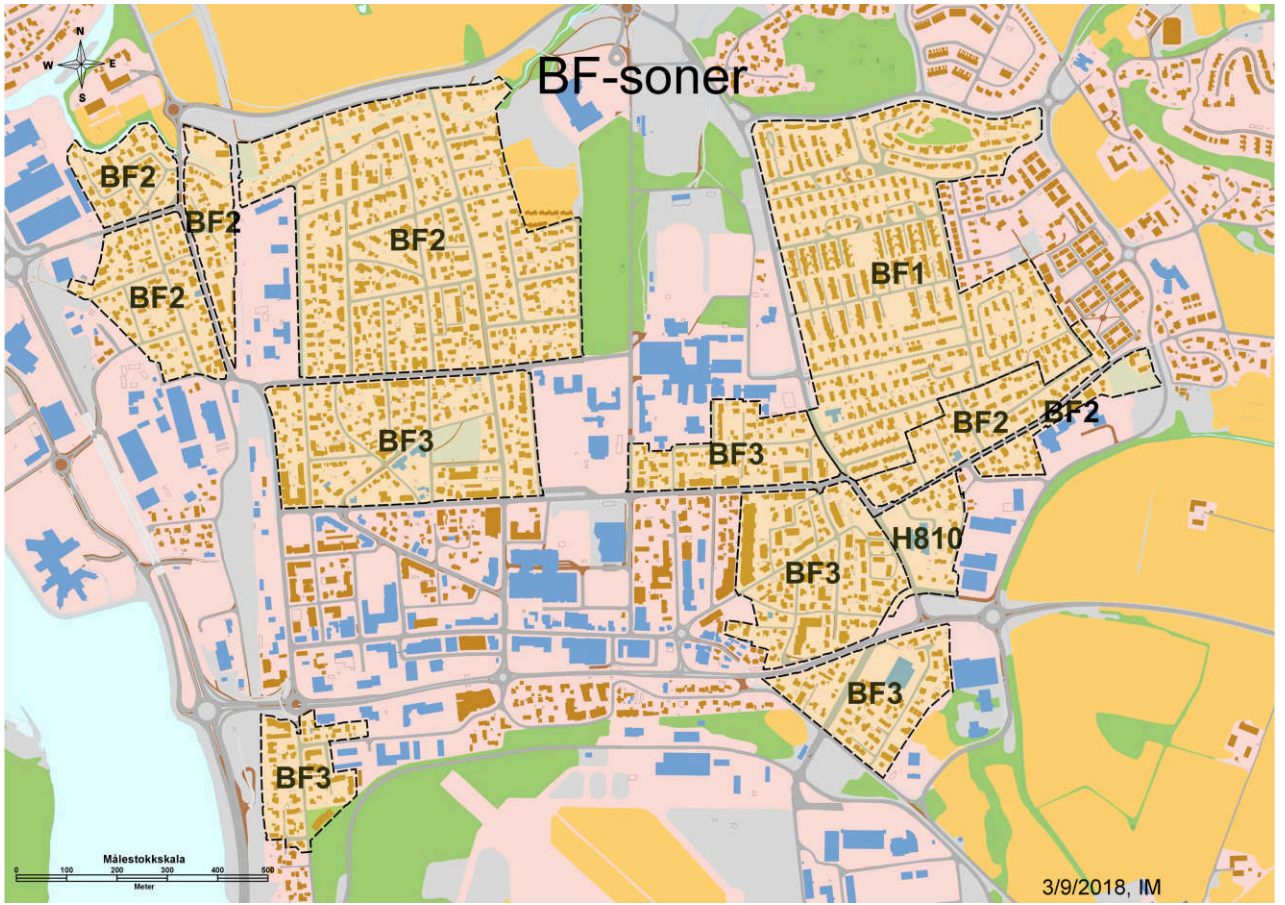
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 41% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 10% | 4% |

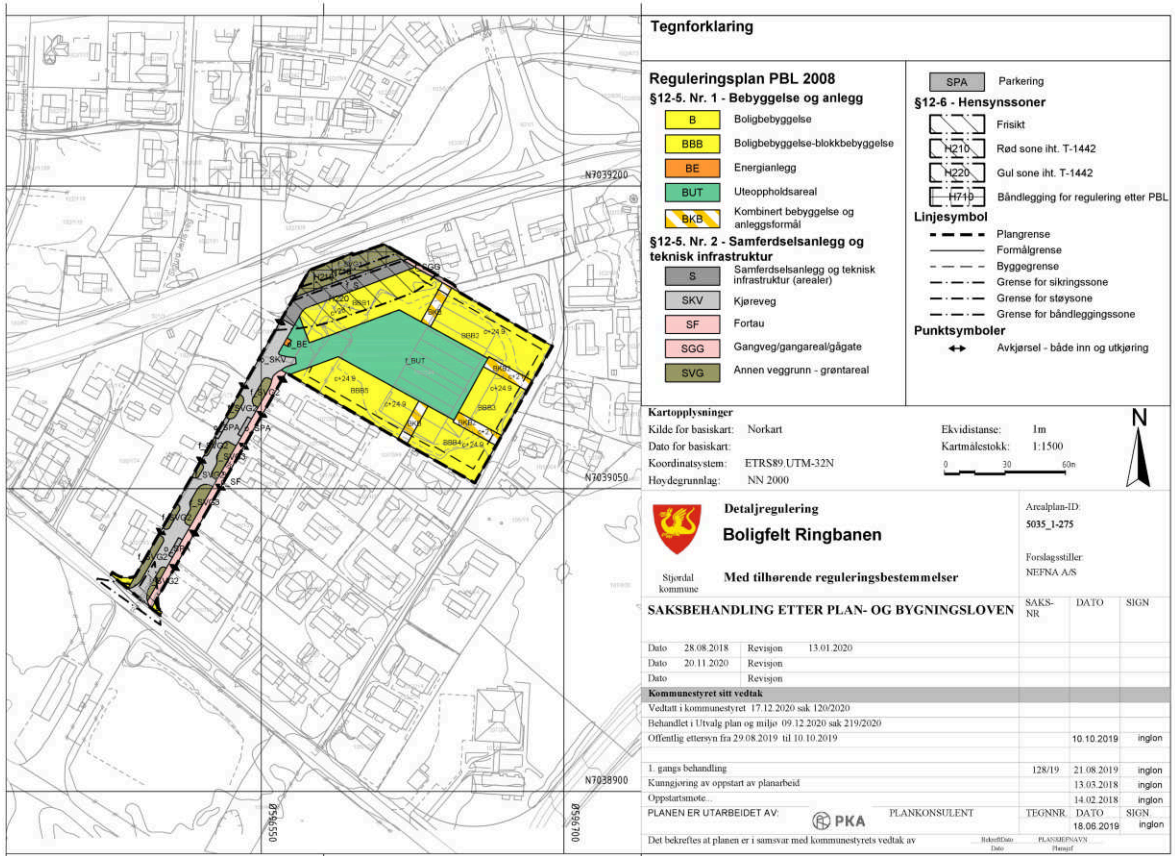


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- B Boligbebyggelse
 - BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 - BE Energianlegg
 - BUT Uteoppholdsareal
 - BKB Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 - SKV Kjøreveg
 - SF Fortau
 - SGG Gangveg/gangarealgågate
 - SVG Annen veggrunn - grøntareal

- §12-6 - Hensynssoner**
- SPA Parkering
 - Friskilt
 - H210 Rød sone iht. T-1442
 - H220 Gul sone iht. T-1442
 - H710 Båndlegging for regulering etter PBL
- Linjesymbol**
- Plangrense
 - Formålgrense
 - Byggelinje
 - Grense for sikringszone
 - Grense for stasjonsone
 - Grense for båndleggingsone
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
 Date for basiskart: ETRS89 UTM-32N
 Koordinatystem: ETRS89 UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1500



Detaljregulering
Boligfelt Ringbanen

Areaplan-ID:
5035_I-275
 Forslagsstiller:
NEFNA A/S

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

| SAKS-NR | DATO | SIGN |
|---------------------------------------|------------|-------------------|
| | 10.10.2019 | inglon |
| 1. gangs behandling | 12/8/19 | 21.08.2019 inglon |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | 13.03.2018 inglon |
| Oppstartsmøte | | 14.02.2018 inglon |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: | TEGNNR | DATO |
| | 18.06.2019 | inglon |

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen

| | |
|----------------|---------------------|
| Plan-ID: | 1-275 |
| Plannavn: | Boligfelt Ringbanen |
| Saksnr: | 2017/11461 |
| Datert: | 18.06.2019 |
| Sist revidert: | 25.11.2020 |
| Vedtatt: | 17.12.2020 |

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Boligfelt Ringbanen - plan-ID: 1-275».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) - rp kode 1113
- Energianlegg (BE) – rp kode 1510
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB, BKB2) – rp kode 1800.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_S) - rp kode 2001.
- Kjørveg (o_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF) – rp kode 2012.
- Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG) – rp kode 2016.
- Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3) – rp kode 2019.
- Parkering (o_SPA) – rp kode 2080.

§ 2.3 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringssone – Frisikt - rp kode 140.
- Støysone – Rød vegstøysone – rp kode 210.
- Støysone – Gul vegstøysone – rp kode 220.
- Båndlegging for regulering etter PBL – rp kode 710.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og

fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeid i marken.

§ 3.2 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

§ 3.3 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side for vegtrafikkstøy. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være skjerpet til $L_{den} < 52$ dB.

Boliger skal ikke ha vindu i rød støysone for vegtrafikk, med støy over grenseverdier 62 db L_{den} for å hensynta sumstøy.

Innenfor BBB1 tillates ikke boenheter ensidig vendt mot E14. Det skal etableres støyskjermingstiltak på fasade av bygg BBB1 i form av tett rekkverk i minimum 1,2 meters høyde langs svalganger mot E14 fra 2.-5. etasje. Tilsvarende tett rekkverk skal etableres langs balkonger på sørvestre fasade i 4. og 5. etasje. Omfang av tett rekkverk ved svalgang og balkonger vises i støysonekart X002 – X005.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteoppholdsareal iht. MUA-krav § 5.3, med skjerpet støygrense $L_{den} \leq 52$ dB fra vegtrafikk, som et tiltak for å hensynta sumstøy. Dette kan løses med overbygde eller innglassede balkonger og/eller støyskjerm som vender mot støyen. Støyskjermer som skal oppføres er angitt med plassering og høyde i støysonekart X002 - X004. På innglassede balkonger skal det være mulig å åpne glasset på minimum 2/3 av arealet over gelender, slik at balkongen får tilfredsstillende lufting.

Fasade mot innglasset balkong regnes ikke som stille side for rommene innenfor.

Det tillates støyskjerming på felles uteoppholdsareal for å oppnå støynivå ≤ 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy. Minst én sittegruppe og minst en sandkasse, eller andre typer lekeareal i tråd med kravene til sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel, skal være skjermet for flystøy i tillegg til vegtrafikkstøy. Områdene skal ikke overskride maksimalt tillatt støynivå $L_{den} = 52$ dB for flystøy. Tiltak kan være i form av konstruksjoner med tak, som gapahuker og lignende, og skal følge prinsippene for utforming angitt i støyrapportens kapittel 4.4. Utformingen skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.

§ 3.4 Estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialer. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.5 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal være:

- 1,5-2 bilplasser pr. boenhet $>100m^2$ BRA.
- 1,3-1,5 bilplasser pr. boenhet $100-50m^2$ BRA.
- 1-1,3 bilplass pr. boenhet $<50m^2$ BRA.
- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Bruksarealet for innglasset balkong skal ikke medregnes i leilighetsstørrelse ved utregning av parkeringskrav.

Areal for parkering, inkludert parkeringsplasser langs Ringbanen skal ikke tas med i BRA ved beregning av parkeringsplasser.

§ 3.6 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, samt tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy.

For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, møbleringssoner og parkering.

§ 3.7 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri forbindelse gjennom planområdet fra fortau o_SF langs Ringbanen, via f_BUT, BKB og BKB2.

Alle boenheter skal være prosjektert etter gjeldende byggt teknisk forskrift når det gjelder krav om tilgjengelig boenhet.

§ 3.8 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen (tegning ENVA-P-08) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 62 meter over havet. Bygg som når opp til maksimal byggehøyde på kote 62 meter over havet, dvs. tangerer horisontalflaten, skal utstyres med hinderlys.

§ 3.9 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Anleggstrafikk til området skal søke å benytte Ringbanen som adkomstveg, der dette er mulig. Bruk av øvrige adkomstveger til området bør unngås.

Luftkvalitets- og støygrensener som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, skal tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

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

§ 4.2 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.

§ 4.3 Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med en maksimal byggehøyde over kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

§ 4.4 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Ved all bruk av tårnkraner der bommen overskrider kote 24,9 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis igangsettingstillatelse. Det er ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkran innenfor planområdet.

§ 4.5 Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes kraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter horisontalflaten på kote 62 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Trondheim lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.

§ 4.6 Utomhusplan

Forprosjekt til utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før rammetillatelse gis. Detaljert og kotesatt utomhusplan skal være godkjent av Stjørdal kommune før første igangsettelsestillatelse gis.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn, før sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse og i maksimalt 50 m avstand til alle boenheter i byggetrinn, er ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan. Felles uterom for hele planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.7 Støy

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i planbestemmelsene er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S

Arealet skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.9 Kjøreveg, merket o_SKV

Kjøreveg o_SKV skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan ved siste byggetrinn.

§ 4.10 Fortau, merket o_SF

Fortau o_SF skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.11 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG

Gangveg f_SGG skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.12 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG2 og f_SVG3

Møbleringssonene langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.13 Parkering langs Ringbanen, merket o_SPA

Parkering langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.

§ 4.14 Friområde

Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn.

§ 4.15 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak med hensyn til områdets fundamentering.

§ 4.16 Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune og skal forelegges før rammetillatelse kan gis.

Før brukstillatelse gis for nye boliger skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet. Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt.

§ 4.17 Energianlegg

Plan for energianlegg skal være godkjent av Tensio, eller rette vedkommende myndighet, før det gis igangsettelsestillatelse.

Nettstasjon skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.18 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

Renovasjonsanlegg skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.19 Fortau langs Kirkevegen

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn skal fortau langs Kirkevegen, fra undergang ved E14 i vest til eksisterende fortau/gang- og sykkelveg i øst som leder til friområde, være ferdig opparbeidet.

§ 4.20 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke spres som følge av utbyggingen. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det undersøkes om det finnes viltvoksende svartelistede/fremmede arter innenfor planområdet. Dersom det gjøres funn, skal det lages en tiltaksplan for massehåndtering og bekjempelse av funn. Tiltaksplan innleveres senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse, og tiltak utføres i bygg- og anleggsperioden.

§ 4.21 Bebyggelse, merket BBB1-BBB5

Bebyggelsen skal føres opp i følgende rekkefølge: BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen.

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 12000 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet.

Ved full utbygging skal planområdet inneholde minimum 10 boenheter pr. daa. utbyggingsareal.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner som heis- og trapperomsoppbygg over maksimum kotehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 10 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms leiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke.

Det tillates felles takterrasser.

Mot Lillemovegen tillates det at balkonger krager ut maksimalt 2 meter over byggegrensen, innenfor formåls grensen.

5.1.1 Område BBB1:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 3800 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 28,1.

5.1.2 Område BBB2:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.3 Område BBB3:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2100 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.4 Område BBB4:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 1600 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

5.1.5 Område BBB5:

Maks. tillatt grad av utnytting er BRA 2300 m². Parkeringskjeller inngår ikke i beregning av bruksarealet. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer. Maks. tillatt gesimshøyde kote + 24,9.

§ 5.2 Uteoppholdsareal, merket f_BUT

Uteoppholdsareal f_BUT skal være tilgjengelig for alle og fysisk sikret mot daglig trafikk. Det skal opparbeides kjørbare gangveger dimensjonert for buss, med minimum 4 meter vegbredde og som tåler minimum 10 tonn akseltrykk.

Innkjøring til uterommet via kjørbare gangveger reguleres med bom, som kan forseres av gående og syklende, samt renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

F_BUT skal opparbeides med felles uteoppholdsarealer. Utearealet skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass, iht. utomhusplan. Ved full utbygging skal området bestå av minimum 1500 m² uteopphold. Arealet skal skjermes mot støy iht. tiltak i støyutredning.

Det skal etableres minimum 2 områder som faller inn under kategorien sandlekeplass i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dvs. at de er møblert med sitteplasser og lekeapparat for små barn.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng. Konstruksjonen må dimensjoneres og utføres slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. Terrenget i uteoppholdsarealet skal være variert og utformes med vegetasjon.

Det skal velges tresorter som blir minst 10 meter høye.

Områder for planting av trær og busker skal anlegges med gode vekstforhold slik at plantene når sitt fulle vekstpotensial.

I områder hvor det skal anlegges gress skal jordoverdekningen være minimum 20 cm.

§ 5.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

3-roms boenheter og større skal ha tilgang på minimum 8 m² privat uteoppholdsareal, og 2-roms boenheter skal minimum ha tilgang på 5 m² privat uteoppholdsareal.

Det skal minimum avsettes 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. I MUA medregnes private uteoppholdsareal på inntil 8 m² for hver 3-roms boenhet eller større og inntil 5 m² for hver 2-roms boenhet. Overbygd/innglasset privat uteoppholdsareal, samt flystøyskjermet areal på bakkeplan kan regnes med i MUA.

Inntil 30 % av MUA kan dekkes av felles uteareal på tak.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Kjørbare gangveger innenfor uteoppholdsareal f_BUT skal regnes med i MUA. Stripper med felles uteoppholdsareal i inntil 4 m bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal ikke regnes med i MUA.

Felles uteoppholdsareal med en høyere støybelastning enn 55 dB L_{den} for vegtrafikkstøy skal ikke regnes med i samlet uteoppholdsareal og lekeareal i henhold til arealkrav.

§ 5.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene BKB og BKB2 skal samlet ha en maksimal BRA = 400 m².

5.4.1 Område BKB

Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB1 og BBB2, og BBB4 og BBB5 fra 2. etasje til og med maksimal gesimshøyde kote + 25. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB.

5.4.2 Område BKB2

Området skal nyttes til gangareal på bakkenivå. Bebyggelse tillates oppført fra 2. etasje til 3. etasje, med maksimal gesimshøyde kote + 21,7. Det tillates oppført klimatiserte broer mellom BBB2 og BBB3, og BBB4 og BBB3 i 4. etasje med maksimal gesimshøyde kote + 24,9. Klimatiserte broer skal trekkes inn fra fasadeliv med minimum 2 meter. Så lenge bredde opprettholdes tillates mindre avvik i plassering av BKB2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg, merket o_SKV

Kjøreveg o_SKV er offentlig.

§ 6.2 Fortau, merket o_SF

Fortau o_SF er offentlig, og skal opparbeides til minimum 2,5 meter bredde.

§ 6.3 Gangveg/gangareal/gågate, merket f_SGG

Gangveg f_SGG skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, merket f_S

Arealet skal være felles for beboerne i planområdet. Det skal inneholde en kjøreveg som leder til en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampen tillates ikke plassert innenfor båndleggingssonen for regulering etter PBL (rp kode 710). Nedkjøringsrampen skal ha en maks stigningsgrad på 1:8. Ved rampen skal det være en frisiktsone uten sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm.

Arealet skal utformes med gangareal som tilknyttes gangveg f_SGG.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG1

Arealet skal opparbeides med vegetasjon, i tråd med godkjent utomhusplan. Se også § 7.4 *Båndleggingssone*.

Området kan benyttes til snøopplag.

§ 6.6 Annen veggrunn – grøntareal, merket f_SVG3 og f_SVG2

Dette er møbleringssoner, som skal opparbeides i tråd med utomhusplan. Møbleringssonene er felles for eiendommer med avkjørsel til Ringbanen, eiendom gnr/bnr: 105/188, 105/191, 105/163, 105/132, 105/26, 105/131, 107/402, 107/403, 105/173, 107/393, 102/184, 102/441 og 107/394.

§ 6.7 Parkering

Personbil:

Det skal etableres parkeringskjeller med parkering tilknyttet boenhetene og for gjesteparkering, under boligbebyggelse (BBB) og uteoppholdsareal (f_BUT). Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres med nærhet til heisanlegg.

Parkeringsområde o_SPA langs Ringbanen er offentlige parkeringsplasser. Det skal opparbeides maks. 6 parkeringsplasser.

Sykkel:

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for beboere og minst 30 % av plassene for gjester, skal plasseres under tak. Plassene utendørs skal tilrettelegges i tilknytning til innganger ved alle

byggetrinn, og ha stativ som sykler kan låses fast i. Plasser som tilrettelegges i parkeringskjeller skal plasseres ved heis- og trappeoppgang/boder, fordelt for alle byggetrinn.

§ 6.8 Energianlegg, merket BE

Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankart. Eventuelt i kjeller etter godkjenning av Tensio. Det tillates at plasseringen av energianlegget justeres med inntil 2 meter langs kjøreveg o_SKV, innenfor f_BUT.

§ 6.9 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor uteoppholdsareal merket f_BUT. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges.

Innherred Renovasjons retningslinjer legges til grunn for utforming og plassering av anlegget. Avstand fra boenhet til felles renovasjonsanlegg skal være maksimum 100 meter. Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg. Containerne skal være orienterbare og ha god lesbarhet for alle. Anlegget skal plasseres lett tilgjengelig for renovasjonsbil.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – frisikt

I siktsone skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§ 7.2 Støysone – Gul sone



Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

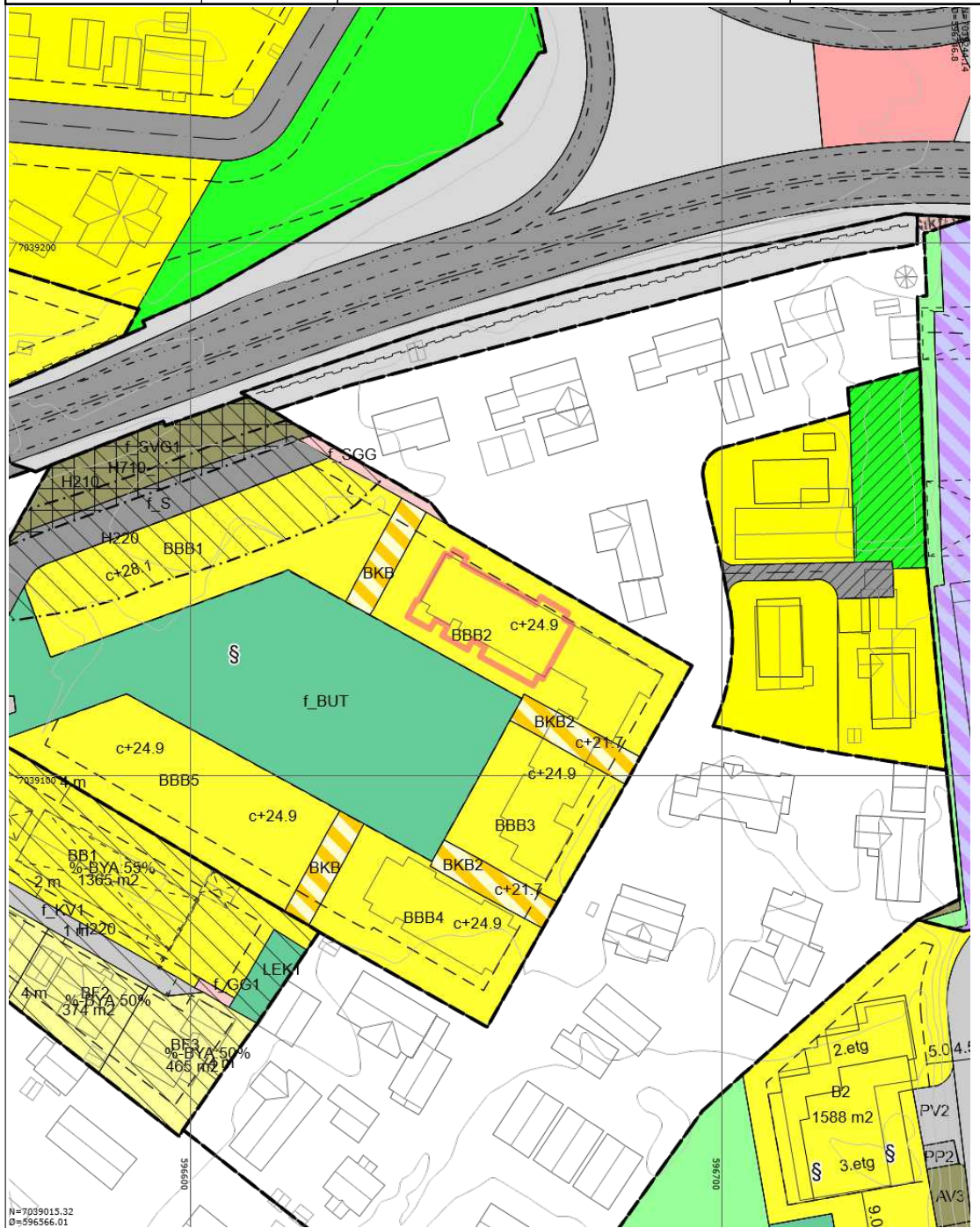
§ 7.3 Støysone – Rød sone

Gjelder rød sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade fremgår av disse bestemmelsenes § 3.3.

§ 7.4 Båndleggingssone

Sone for båndlegging for firefelts E14. Innenfor sonen skal det ikke gjøres tiltak til hinder for fremtidig fremføring av veg.

| | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|----------|--------|--|---------|
|  Stjørdal kommune | Reguleringsplan | | | |  Målestokk 1:1000 | |
| | Eiendom: | Gnr: 107 | Bnr: 446 | Fnr: 0 | | Snr: 11 |
| | Adresse: | Ringbanen 44 7514 STJØRDAL | | | | |
| Annen info: | Ringbanen boligområde | | | | | |

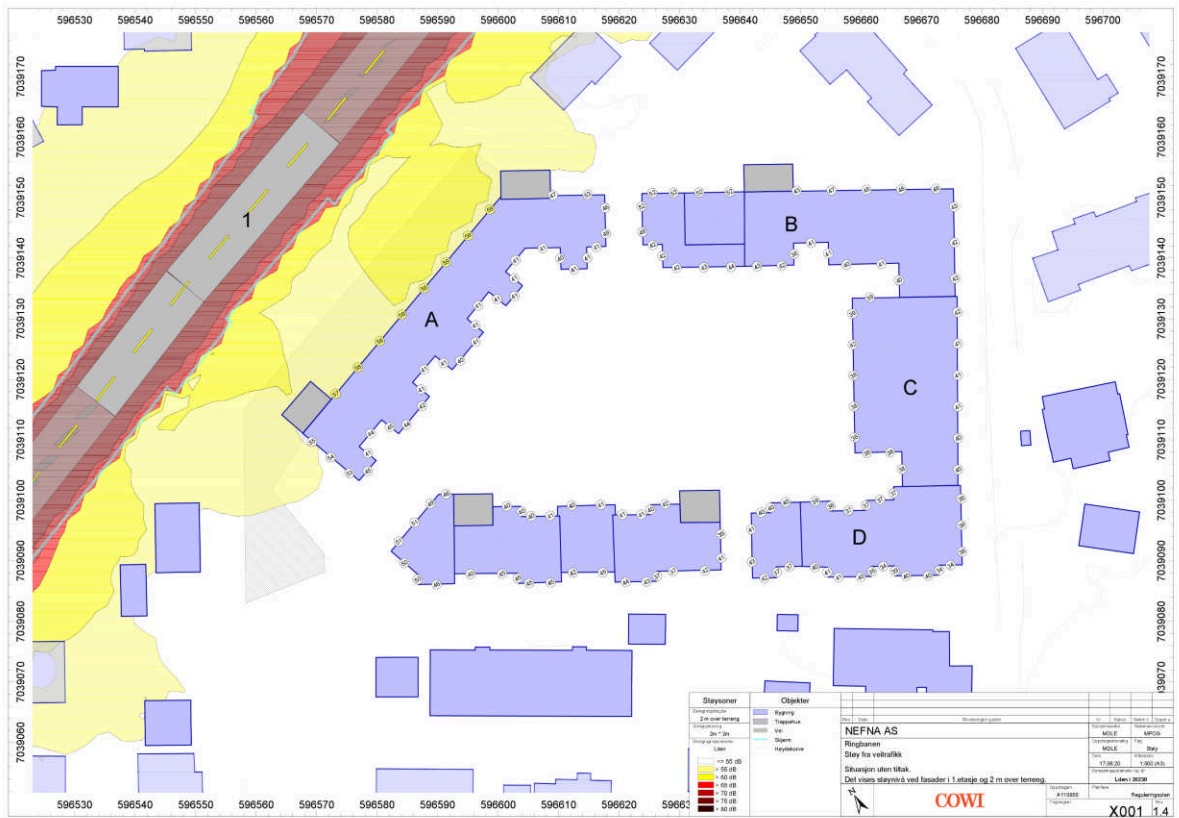


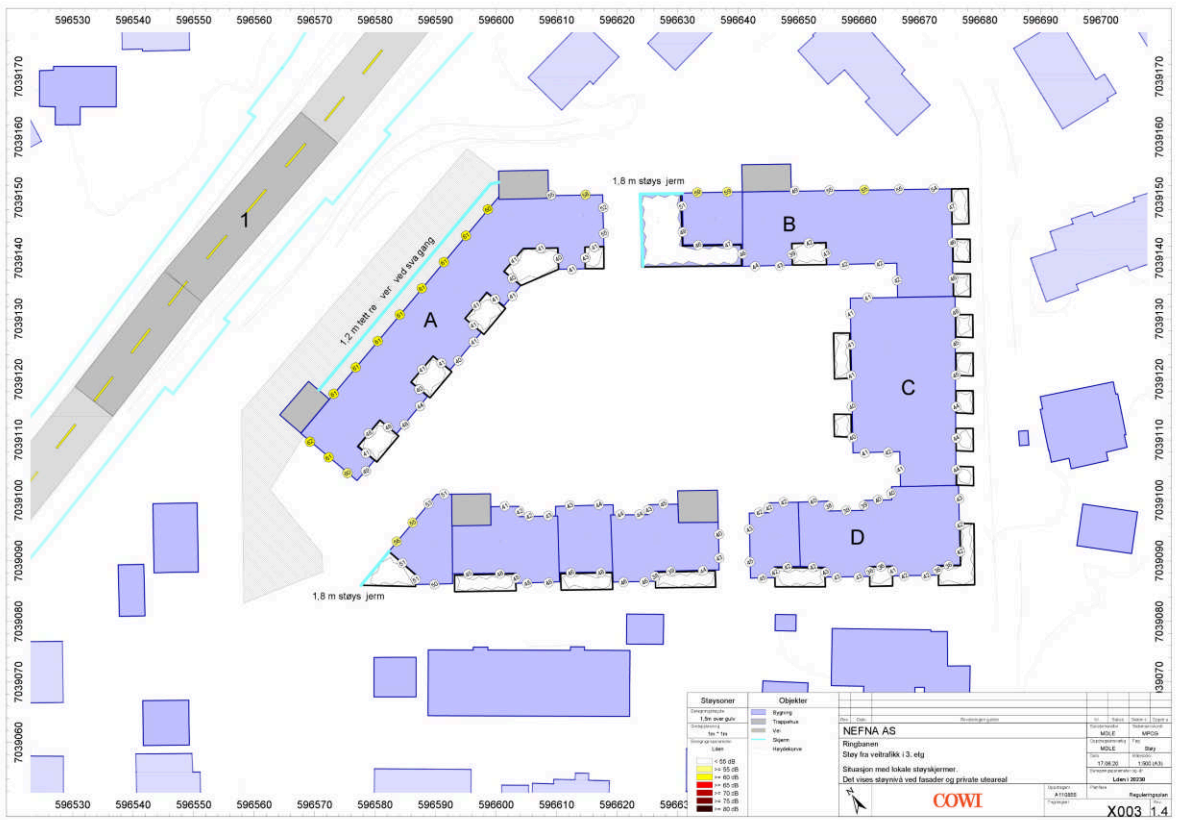
07.06.2024 13:42:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

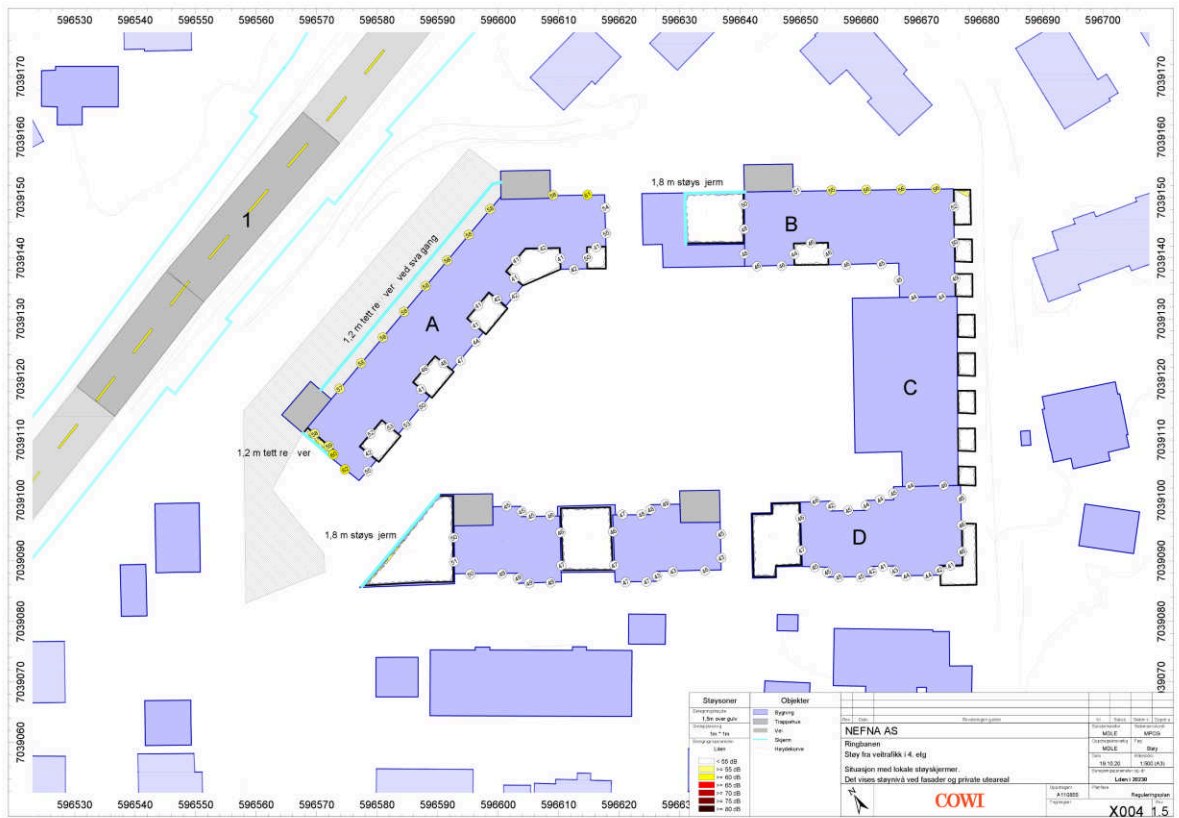
Side 1 av 2

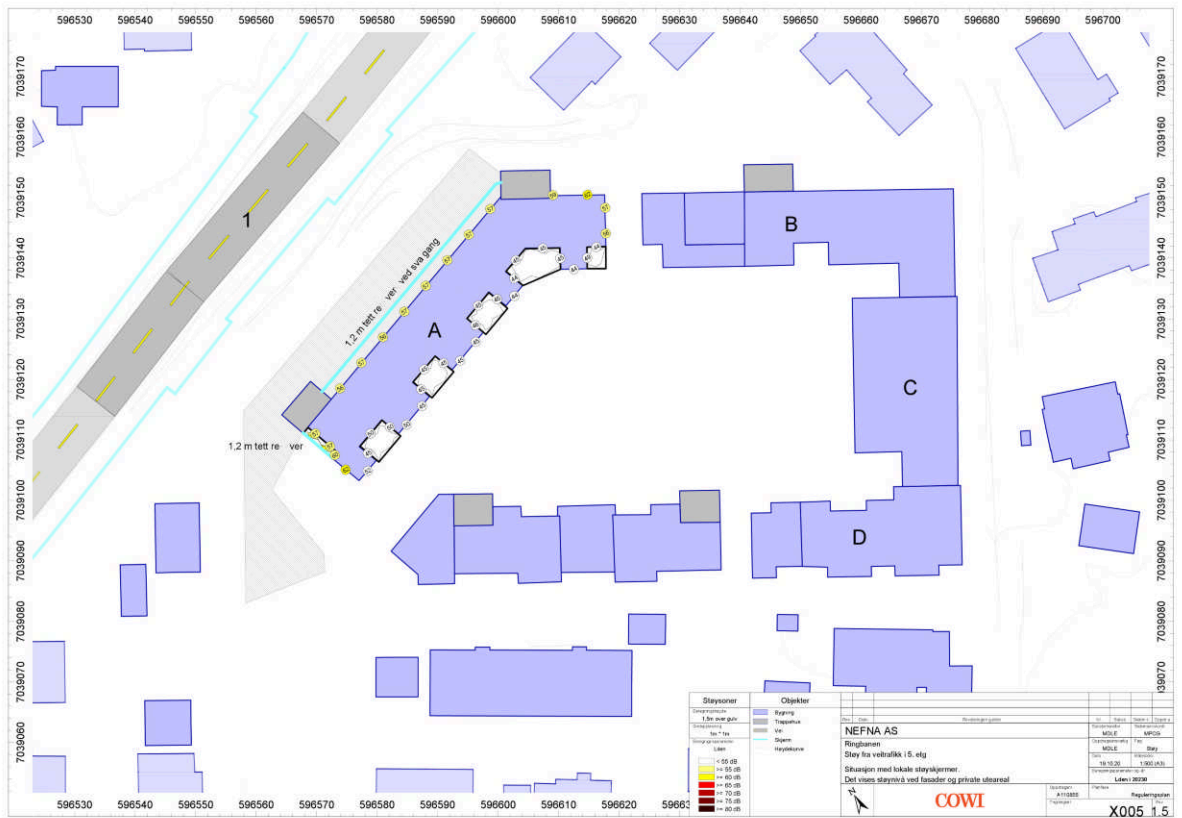
Tegnforklaring

| | | |
|--|---|--|
|  RpOmråde vedtatt på bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  TakoverbyggKant |
|  Taksprang |  Udefinert bygning |  Bygning |
|  Kanal og grøft |  Høydekurve |  Dispensasjon fra planregister |
|  RpBåndleggingGrense |  RpGrense |  RpFormålgrense |
|  RpStøyGrense |  Regulert tomtegrense |  Eiendomsgrense som skal oppheves |
|  Byggegrense |  Planlagt bebyggelse |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  Regulert senterlinje |  Regulert kant kjørebane |  Regulert kjørefelt |
|  Regulert støyskjerm |  Måle- og avstandslinje |  Boligområde |
|  Offentlig trafikkområde |  Kjøreveg |  Annen veggrunn |
|  Gang-/sykkelveg |  Anlegg for lek |  Kommunalteknisk virksomhet |
|  Felles avkjørsel |  Felles lekeareal |  Båndlegging for regulering etter pbl. |
|  Rød sone iht. T-1442 |  Gul sone iht. T-1442 |  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
|  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse |  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |  Uteoppholdsareal |
|  Lekeplass |  Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  ForretningKontor |
|  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  Veg |  Kjøreveg |
|  Gangveg/gangareal/gågate |  Annen veggrunn - grøntareal |  Parkeringsplasser |
|  Friområde |  Vegetasjonsskjerm |  RasterPlaner |











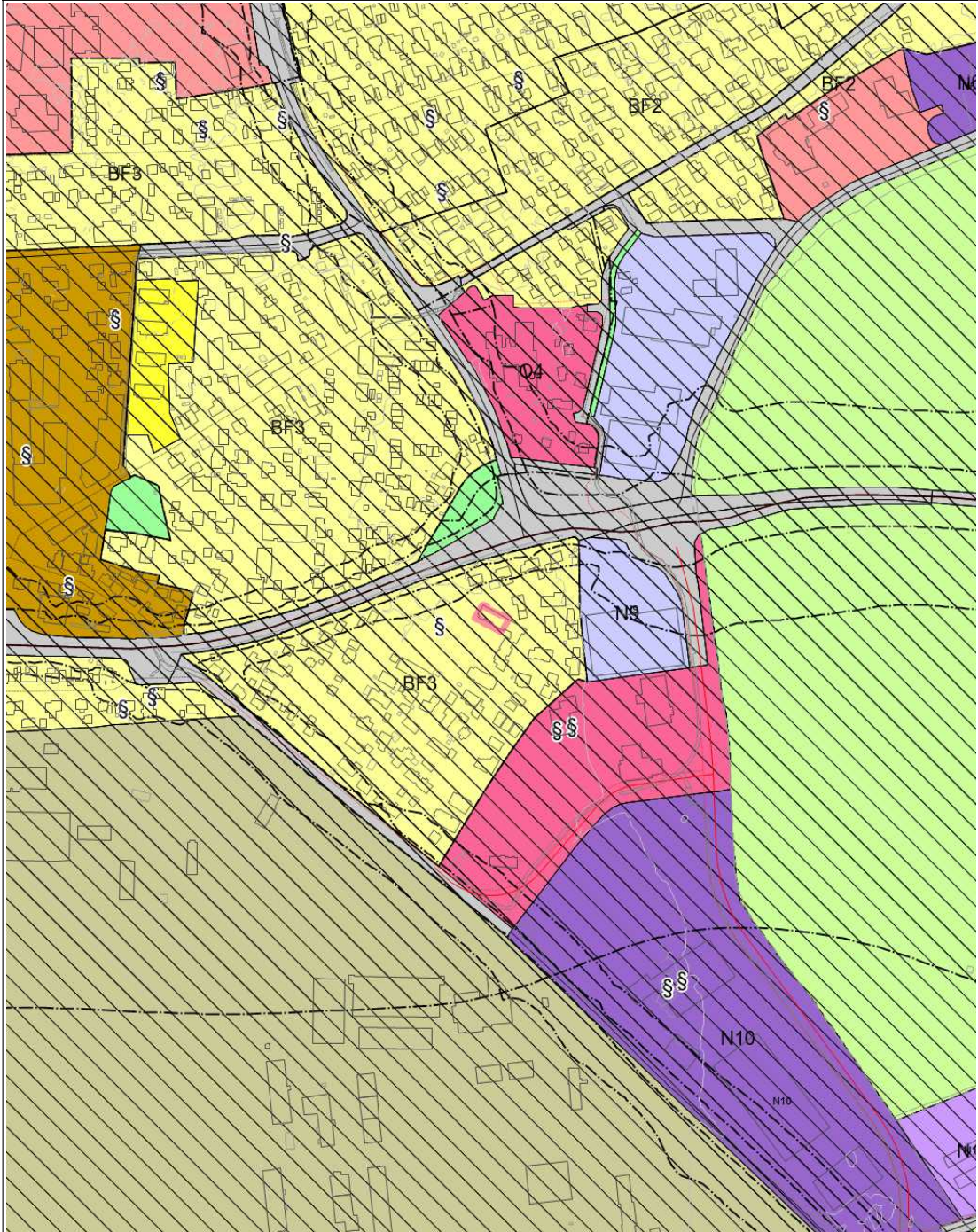
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

| | | | | |
|-------------|-------------------------------|----------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 107 | Bnr: 446 | Fnr: 0 | Snr: 11 |
| Adresse: | Ringbanen 44 7514 STJØRDAL | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

| | | |
|---|---|--|
|  KpOmråde kommuneplan gjeldende |  TakoverbyggKant |  Udefinert bygning |
|  Bygning |  Elv og bekk |  Kanal og grøft |
|  Gang- og sykkelveg |  Høydekurve |  Forsenkningskurve |
| §  Dispensasjon fra planregister | §  Dispensasjon fra planregister |  KpOmråde - Gjeldende |
|  Byggegrense |  Fjernveg - På bakken - Nåværende |  Fjernveg - På bakken - Fremtidig |
|  Hovedveg - På bakken - Nåværende |  Hovedveg - På bakken - Fremtidig |  Samleveg - På bakken - Nåværende |
|  Atkomstveg - På bakken - Fremtidig |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig |
|  Grense for arealformål |  Grense for gjennomføringsoner |  Grense for støysoner |
|  Krav om felles planlegging |  Omforming |  Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass |
|  Rød sone iht T-1442 |  Gul sone iht T-1442 |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Sentrumsformål - Nåværende |  Forretninger - Nåværende |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
|  Næringsvirksbebyggelse - Nåværende |  Boligbebyggelse - Fremtidig |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig |
|  Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig |  Veg - Nåværende |  Grønnstruktur - Nåværende |
|  Blå/grønnstruktur - Nåværende |  Friområde - Nåværende |  Forsvaret - Nåværende |
|  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | | |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 3240030

Adresse: Ringbanen 28 - E3-3, 7514 Stjørdal

Betegnelse: Gnr. 107, Bnr. 448, Snr. 15, Stjørdal kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73820050 nybygg@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 25.06.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

