ILSVIKA VEST



Foto august 2024

69 nye leiligheter

i attraktive Ilsvika

Prospekt



7. august 1952 : Ilsvika med Ila jern, Reservedampsentralen, Elektrisitetsverkets reservesentral. Norges kooperative landsforenig, engroslageret til høyre. Bildet er tatt mot syd.

Foto: Skappel, Vilhelm / Widerøe's flyveselskap og Polarfly A/S (Kilde: NTNU Universitetsbiblioteke)

ILSVIKA VEST
leiligheter

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.*

Prospekt revidert med nye arealbestemmelser i juni 2024.
Ledige leiligheter på dette tidspunkt er presentert i prospektet.
Alle solgte er tatt ut (blant annet hele bygg B).

Innhold

Velkommen til Ilsvika Vest 7
Historien til Mellomila 79 13
Arkitekten har ordet 14
Bruk byen 34
Situasjonsplan 40
Fasadetegninger 42
Etasjeplaner – Mellomila 79 48
Fordeler ved å kjøpe nybolig 71
Leveransebeskrivelse 73
Kjøpsbetingelser 81
Vedlegg 89
Budskjema 119

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

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

Prospektet er sist revidert: 09.01.25



Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Merk: bygget til venstre vil ha én etasje mindre enn det som er vist på illustrasjonen.

Velkommen til Ilsvika Vest

Velkommen til deg som elsker tanken på å bo i rolige omgivelser, men som samtidig ønsker nærhet til Trondheim sentrum.

Velkommen til deg som finner roen av en tur opp til Våttakammen, men som også syns det er deilig å starte dagen med et forfriskende morgenbad.

Velkommen til deg som elsker kontrastene – men også samspillet – mellom det historiske og det moderne. Mellom det glatte og det røffe.

Velkommen til deg som bor alene, og til deg med partner, familie – eller kanskje bare en firbent venn eller to.

Velkommen til 69 nye leiligheter, fordelt på to bygg – det ene helt nytt, det andre med rik tradisjon og masse historie i veggene.

Velkommen til ditt nye hjem.

Velkommen til Ilsvika Vest.

Urbant område i vakre omgivelser

Ilsvika er et område i stor vekst. Og det er ikke så rart. Ilsvika er nemlig stedet for deg som ikke ønsker å velge.

Bydelen er en sjeldent vakker grønn lunge. Her har du fjæresteinene i den ene hånda, og fantastiske Bymarka – med sine utallige turmuligheter – i den andre.

Samtidig er du kun en kort spasertur – eller en enda kortere busstur – unna sentrumskjernen.

Du er likevel ikke nødt til å dra helt opp i Bymarka for å få en flott turopplevelse. Ilsvika er særdeles godt egnet for flotte turer.

Hva med en spasertur gjennom den stilige trehusbebyggelsen på Ilsvikøra, før du kjøper en kopp kaffe og noe godt å spise på et av bakeriene eller konditoriene i Ilsvika? Kanskje du vil ta med deg kaffen til en benk i Iladalen park – en park som stakk av med både Bolig- og byplanprisen og Statens bymiljøpris i 2010?

Og er du – eller dine barn – av den mer aktive typen, er Ilaparken, med skøytebane om vinteren og fotballbane ellers, bare en kort tur unna.



Foto august 2024



Nært alt du trenger

Selv om sentrum ligger en behagelig spasertur unna, finner du alt du trenger mye nærmere enn det.

I selve Ilsvika er det flere dagligvarebutikker, legesenter, barnehage, restaurant, bakeri og konditori. 3T treningssenter ligger vegg i vegg med Ilsvika Vest.

Det er også bussforbindelse hele veien fra sentrum til Ilsvika.

Beveger du deg noen hundre meter østover – til Ila og Skansen – finner du både barneskole og Steinerskole. Du kan stikke innom den stemningsfulle kafeen Ila Brainnstasjon, eller nyte et bedre måltid på restauranten Lille Skansen.

Du finner også Skansen jernbanestasjon – fra hvor du kan ta toget langs fjorden til Trondheim Lufthavn Værnes – samt enda flere bussforbindelser.



Foto: Skappel, Vilhelm
Widerøe's flyveselskap og Polarfly A/S
(Kilde: NTNU Universitetsbiblioteket)





En historie om fisk, krig, kunst og deg

Lokalene du snart kan flytte inn i har vært en del av trøndersk liv og industri i over 100 år. Nå er de klare for et nytt eventyr. Denne gangen med deg i hovedrollen.

Men først, la oss spole litt tilbake.

Året er 1913. Bygget sto ferdig, og de høye herrer i A/S Nordisk Fisk Export Co. kunne skue fornøyd over sine nye lokaler. Ja visst hadde det kostet skjorta å sette dem opp, men det koster å etablere seg, tenkte de kanskje – lykkelig uvitende om hendelsene som lå foran dem.

For det gikk slett ikke veien for bygningens første eier. Sildefangsten uteble, og skuddene i Sarajevo rammet fiskeeksportørene nesten like hardt som de rammet erkehertug Franz Ferdinand. Dårlig fiske og en verden i krig ble rett og slett for mye for A/S Nordisk Fisk Export Co., og få år etter måtte de henge garnet på hylla.

Og der uflaks og hendelser utenfor bedriftens kontroll tok knekken på byggets første eier, kunne byggets andre eier i aller høyeste grad skylde seg selv for at det gikk som det gikk.

A/S Sodium produserte soda og klorkalk, og hadde ansatte som begikk underslag. Så da en kasserer i 1919 ble arrestert i Kristiania for å ha forsynt seg med totalt 13 000,– av selskapets penger – noe som var himla mye penger på den tida – ble det starten på en spiral mot konkurs. I 1932 var det kroken på døra også for byggets andre eier.

Alle gode ting er som kjent tre, også i denne historien. For inn kom Norges Kooperative Landsforbund, kjent i dag som Coop. Planen var i utgangspunktet å bruke bygningen som kaffebrenneri, men de endte i stedet opp med å bruke lokalene som lager og arkitektkontor.

Dette var en lykkelig tid, og Coop holdt hus i lokalene i flere tiår framover. Faktisk ble ingen ny bruker av lokalene registrert før i 1967. Da brøt en katastrofal brann ut i bryggene i Kjøpmannsgata, og flere bedrifter fikk et umiddelbart behov for nye lokaler. Løsningen ble selvsagt de trofaste lokalene i Ilsvika.

På 70-tallet skjedde det noe spennende. Industriens tid var over, og kunstens tid begynte. Da spesielt fotokunsten. Både Norsk Fargefoto A/S, Faglaboratoriet A/S, Thor Melhuus Fotografer og Norsk fotofagskole har brukt lokalene – både som laboratorie og atelier.

Det hittil siste innslaget av kunstnerisk karakter skal vi ikke lenger enn drøye ti år tilbake for å finne. Atelier Ilsvika holdt hus i bygningen fra 2001-2010.

Nå er det klart for bygningens tredje epoke – og der den tidligere har vært fylt med industri og kunst, vil den nå bli fylt med hverdagsliv.

Og hva det vil bety – sånn helt konkret – er opp til deg.

Arkitektens visjon:

Unike leiligheter i et stemningsfullt bygg

Når et gammelt lagerbygg skal forvandles til topp moderne leiligheter, er det godt å ha noen med kunnskap og erfaring i ryggen. Og den kunnskapen har Skibnes Arkitekter i massevis. Slik har de jobbet for å skape boliger – like unike som dem som skal bo der.

– Ilsvika er en rik og variert bydel, som ligger rett ved både marka, fjorden og sentrum. Derfor har vi tegnet leiligheter både for dem som trives i litt mindre leiligheter, og for dem som ønsker litt mer albuerom, forteller Stein Audun Jenssen, partner i Skibnes Arkitekter AS.



Bygget som restaureres var opprinnelig en fabrikk bygd under 1. verdenskrig, noe arkitektene har latt seg inspirere av. Fabrikken besto av store produksjonslokaler og lagerrom. Dette gir leilighetene ekstra takhøyde og en helt spesiell romfølelse. I tillegg er også det karakteristiske vindusformatet videreført.

– I arbeidet med å transformere et gammelt lokale prøver vi alltid å bevare så mange av de særtrekkene og kvalitetene som mulig – selvsagt uten at det går på bekostning av opplevelsen av å bo der, forteller Jenssen.

Morgenbad og kveldssol

Selv om leilighetene i den nye blokka ikke har de samme særtrekkene som de restaurerte leilighetene, vil de ha det samme uttrykket, forsikrer arkitekten. – Vi har jobbet mye med å ha et gjennomgående tema. Så både i material- og fargevalg vil de to byggene snakke med hverandre.

Å bygge gode uteområder har vært viktig for arkitektene.

– Ikke alle leilighetene vil få privat balkong, på grunn av restriksjoner fra byantikvaren. Derfor ble det ekstra viktig for oss å lage hyggelige fellesområder utenfor – som også binder de to byggene sammen.

Det kommer et stort uteområde mot fjorden. Her kan du nyte kveldssola om sommeren, og ønsker du å ta et morgenbad, ligger fjæra kun en kort spasertur unna.

– Å legge uteområdet der var helt naturlig. Ilsvika er en bydel som faktisk har overrasket meg positivt med tanke på solforholdene. Så på uteområdene vil det bli svært fint å nyte både kveldssol og kort avstand til et forfriskende bad, avslutter arkitekten.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Å bygge gode uteområder har vært viktig for arkitektene.



Moderne leiligheter med historie i veggene

Leilighet A2-9.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Leilighet A2-9..
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Leilighet A1-3.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Kvaliteter du vil sette pris på i ditt nye hjem

Spennende design og gode materialvalg

- Gjennomgående god nyboligstandard
- Moderne kjøkkenløsninger fra HTH med integrerte hvitevarer
- Hvitpigmentert parkett
  Leiligheter over 80 m² (med unntak av A0-6) leveres med 1-stavs, og øvrige leiligheter leveres med 3-stavs
- Vannbåren gullvarme i Mellomila 81 (nybygg)
- Flislagt bad med gulvvarme
- Heis
- Flere leiligheter med flott utsikt mot Trondheimsfjorden
- Sentrumsnært, samtidig som det er gangavstand til Bymarka

Se komplett leveransebeskrivelse på side 153



Takterrasse i leilighet A3-9.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Nyt lange sommerkvelder på en skjermet takterrasse med nydelig utsikt ut over Trondheimsfjorden.

– Ilsvika er en rik og variert bydel, som ligger rett ved både marka, fjorden og sentrum. Derfor har vi tegnet leiligheter både for dem som trives i litt mindre leiligheter, og for dem som ønsker litt mer albuerom, forteller Stein Audun Jenssen, partner i Skibnes Arkitekter AS.



Leilighet A3-9.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Leilighet A3-9.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.





Mellomila 81 sett fra vest.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Merk: bygget vil ha én etasje mindre enn det som er vist på illustrasjonen.

Selv om leilighetene i den nye blokka ikke har de samme særtrekkene som de restaurerte leilighetene, vil de ha det samme uttrykket. Vi har jobbet mye med å ha et gjennomgående tema. Så både i material- og fargevalg vil de to byggene snakke med hverandre.



Leilighet B4-03.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Leilighet B4-03.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.







Bruk byen!

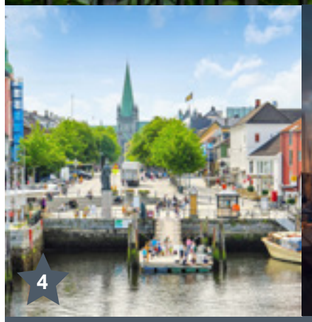
Hva skal du finne på i dag? Har du lyst på en deilig lunsj med spennende trønderske råvarer, eller bare en skikkelig kopp kaffe? Frister det med en rusletur langs kanalen? Eller er det alle de spennende butikkene i Midtbyen som lokker?

Med sitt varierte kulturliv, unike matopplevelser og med sin helt egne puls ligger byen rett utenfor døra di – hver eneste dag.

Bruk den!









Midtbyrunden

Midtbyrunden går rundt selve bykjernen i Trondheim. Et konstant element på denne turen er vann, ettersom du går langs Trondheimsfjorden, kanalen og Nidelva. Langs fjorden vil du passere Sjøbadet, en attraktiv plass for badere året rundt. Videre går du forbi Solsiden, med sine broer over tørrdokkene, gjennom trehusbebyggelsen på Bakklandet og over «Lykkens Portal», Gamle Bybro. Deretter følger du Nidelva gjennom Marinen og over til Trondheim Spektrum på Øya, før du igjen krysser Nidelva og passerer Ila kirke på vei ned til Trondheimsfjorden.

Noen favorittstopp på turen:

Bakklandet Skydsstation / den originale Dromedar Kaffebar på Bakklandet / Gåsaparken / Solsiden / Sjøbadet / Bybroa

10 favoritter i Midtbyen

1. Lille Skansen
2. Byscenen
3. Trøndelag Teater
4. Ravnkloa
5. Persilleriet
6. Mormors Stue
7. Trondhjem Mikrobryggeri
8. Sellanraa Bok & Bar
9. Stiftsgårdsparken
10. Sjokoladebutikken





Lille Skansen
Foto: Øystein Hermstad







Søte fristelser i Sjokoladebutikken
Foto: Sjokoladebutikken



Alltid lun stemning på Mormors
Foto: Mormors Stue

Gåsaparken på Bakklandet





Sellanraa Bok & Bar
Foto: Nina Five og Henrik Fjørtoft



Uteservering på populære Café Lekka
Foto: Christina Undrum



Sellanraa Bok & Bar
Foto: Anniken Zahl Furunes og Nina Five









På Byscenen skjer det noe året rundt
Foto: Harald Øren



Tegnforklaring

- Dagens tomtegrenser
- Eks./ny støyskjerm
- Mur m. rekkverk
- +7.3 Ny punkthøyde
- Privat terrasse
- Asfalt/fast dekke
- Fast fallunderlag
- Sandkasse
- Avvikende belegg
- Plantekasse
- Buksfelt
- Stauder/urter
- Plen
- Eks. tre
- Nytt tre/stor busk
- Oppstilling stigebil – ensidig
- utemøbler
- Lekeutstyr
- Avfallssystem – nedkast avfallsug/ bunntømt container/dokkingpunkt
- Sykkelparkering
- Pergola – hengende vegetasjon

PROSJEKT
Mellomila 79-81

BYGGHERRE
Mellomila 79-81 AS

LANDSKAPSARKITEKT

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

REV.	DATO	TEGNET AV	KONTR. AV	ENDRING

TEGNING VISER
Utomhusplan

FASE	KARTGRUNNLAG
Salgstegning	Euref UTM - NN2000

DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01.09.2021	kb	kb	-

MÅLESTOKK	TEGNING NR.	REVISJON
1:500(A3)	L-S-00	-

OPPDRAG NR. 1190320

Fasader



Fasade nord, nr. 79



Fasade vest



Fasade nord, nr. 81

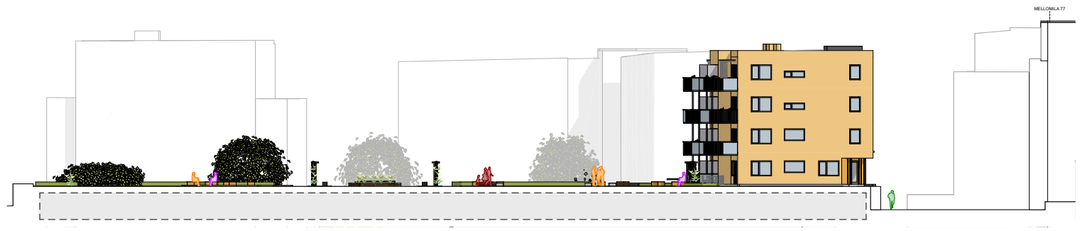
Fasader



Fasade sør, nr. 79



Fasade øst

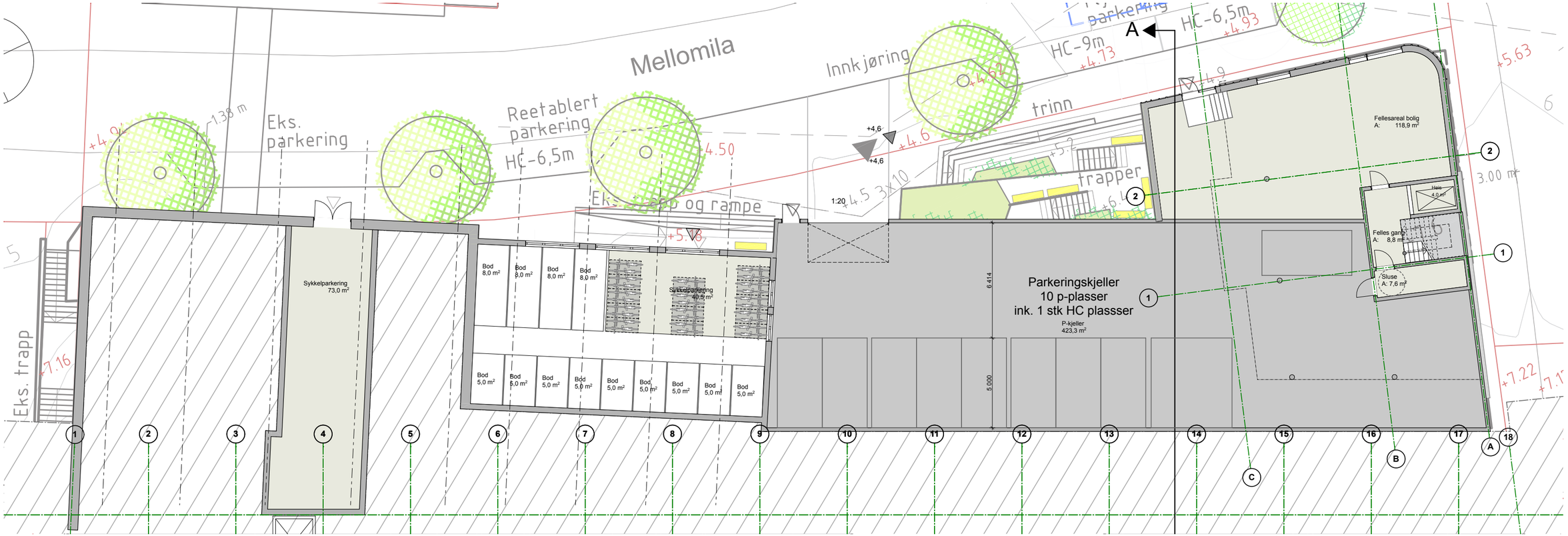


Fasade sør, nr. 81

79

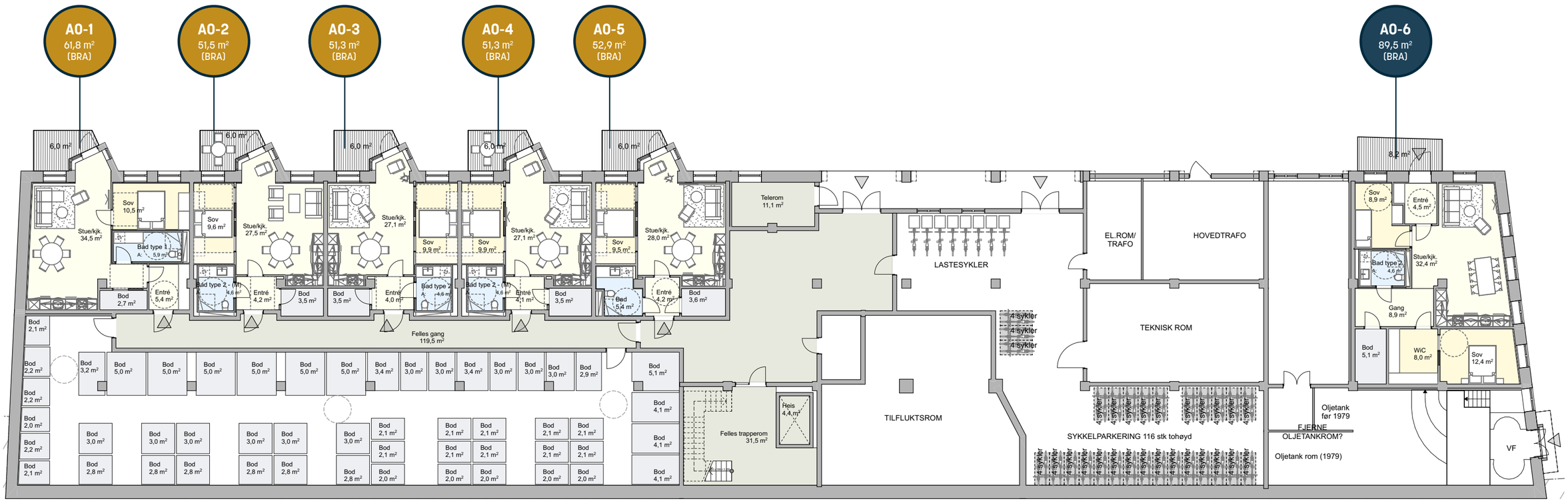
Etasjeplaner & plantegninger

Etasjeplaner | U2



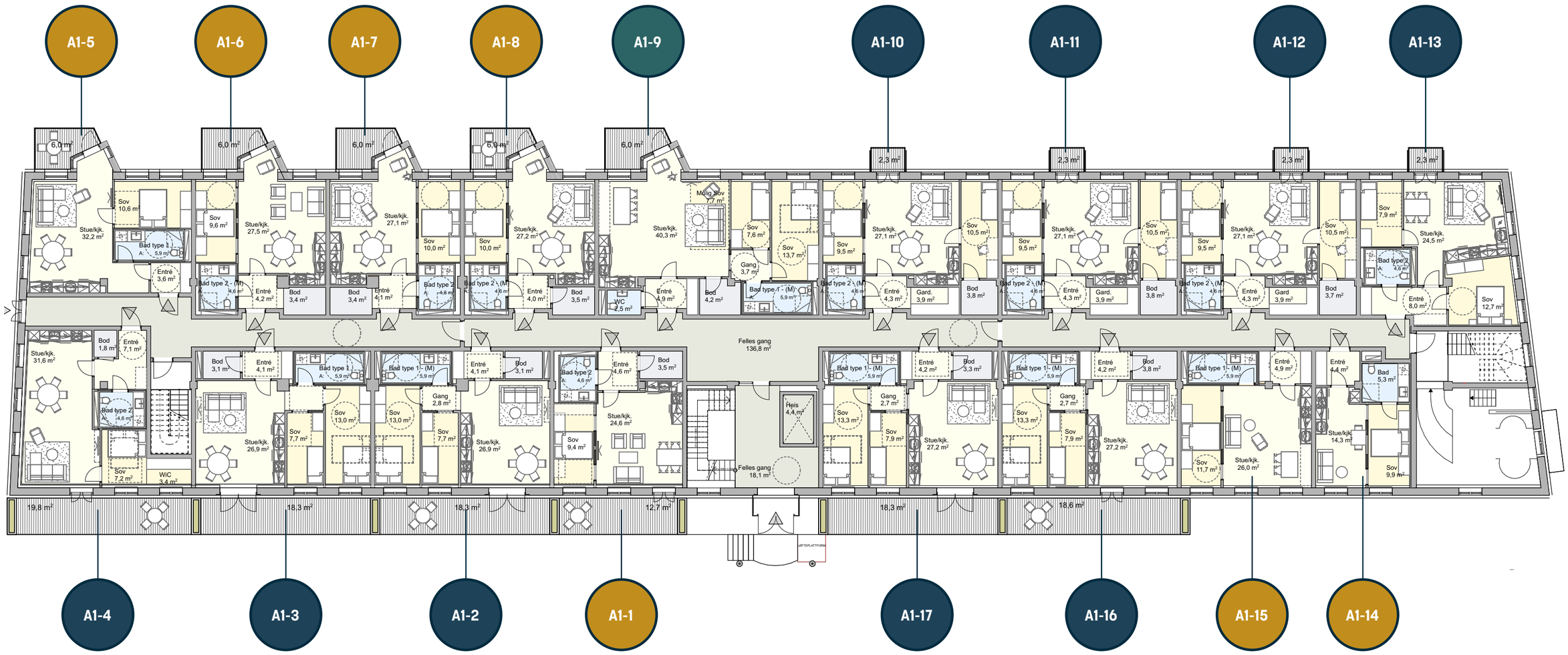
2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

Etasjeplaner | U1



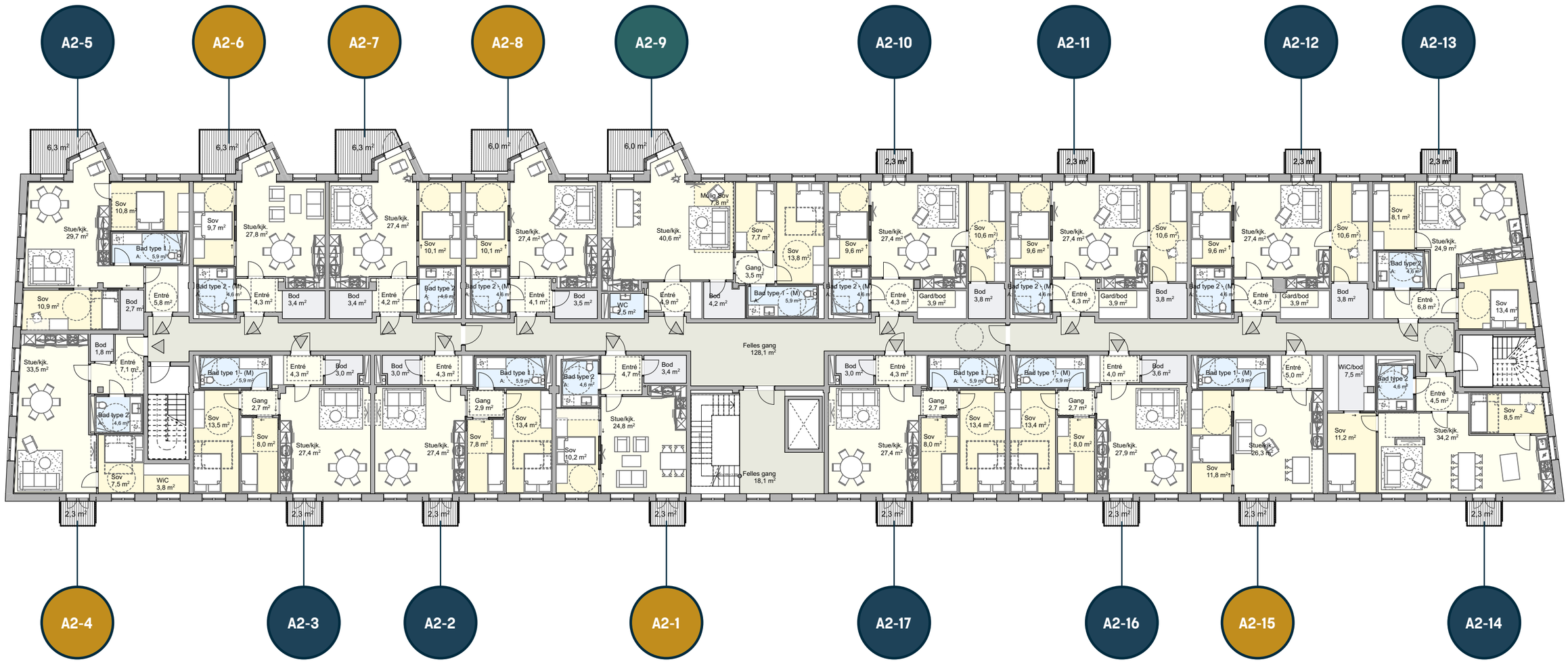
2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

Etasjeplaner | 1. etg



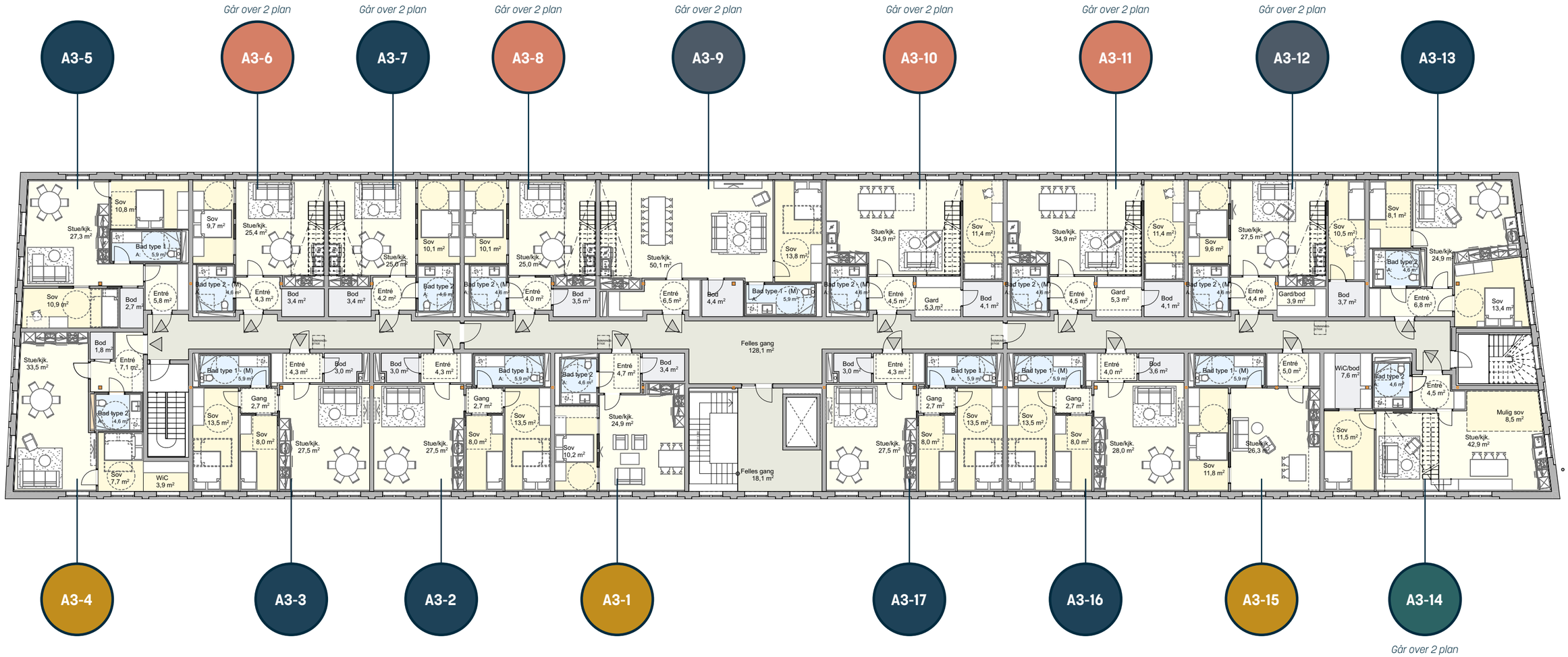
2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

Etasjeplaner | 2. etg



2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

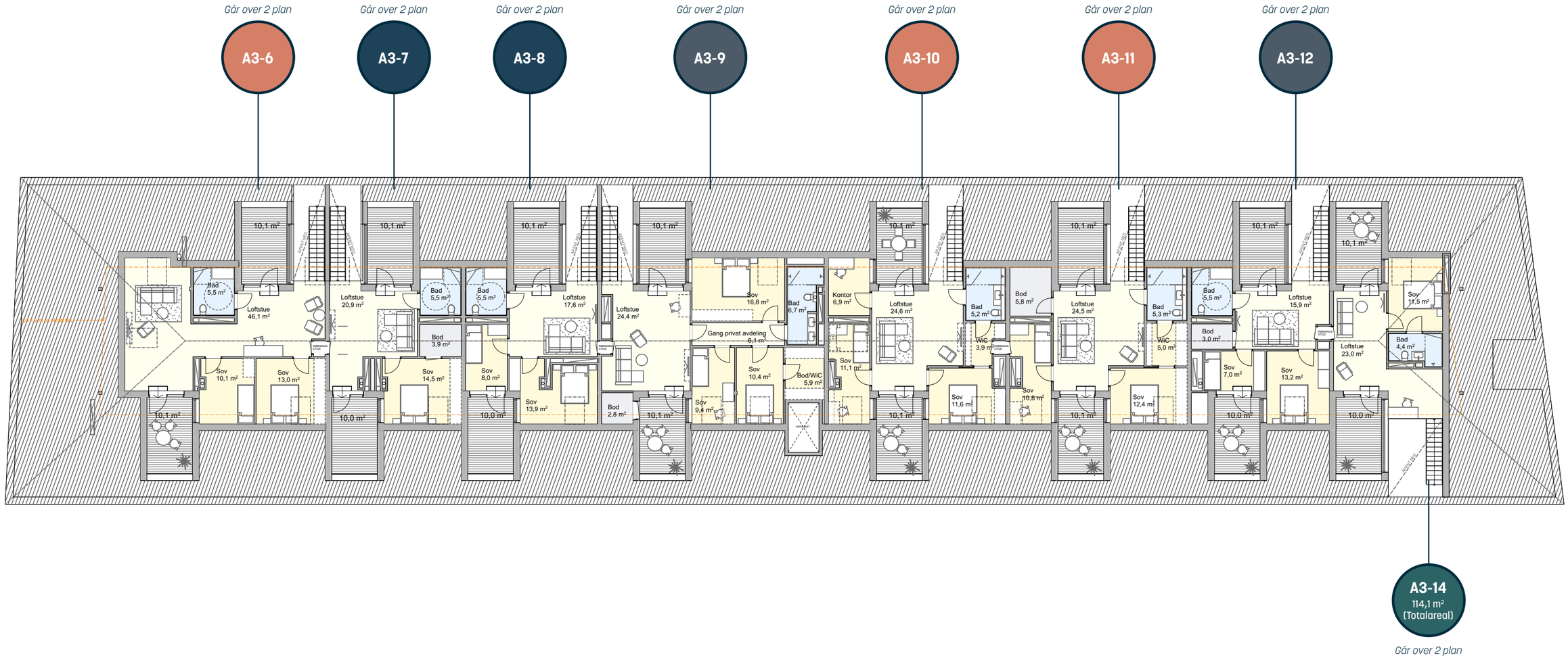
Etasjeplaner | 3. etg



2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

Merk: etasjeplan kan ha mindre avvik ift. salgstegninger. Se plantegninger per enhet for korrekt gjengivelse.

Etasjeplaner | 4. etg



2-roms | 3-roms | 3-/4-roms | 4-roms | 5-roms

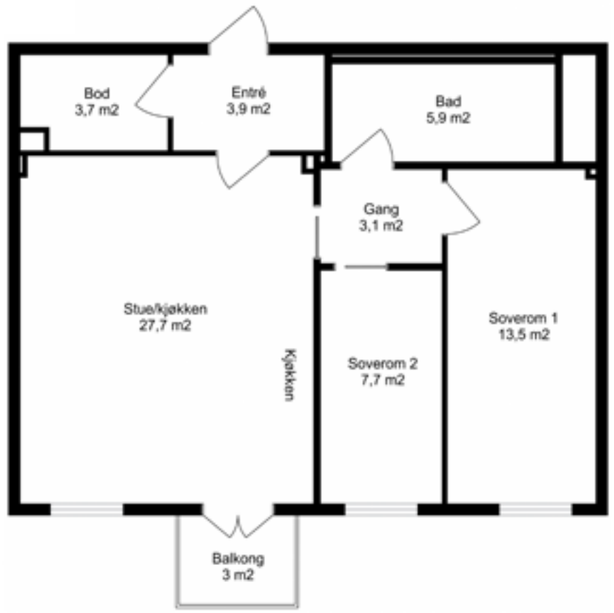
Merk: etasjeplan kan ha mindre avvik ift. salgstegninger. Se plantegninger per enhet for korrekt gjengivelse.

A2-2

BRA-i: 69m²
BRA-e: 2 m²
BRA: 71 m²
Etasje: 2. etg

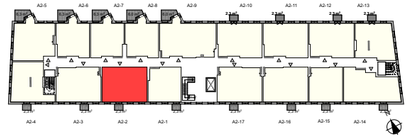
- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra HTH

- 2 soverom med plass til garderobeskap
- Innvendig bod I tillegg til sportsbod i kjeller
- Privat balkong





Fasade sør



A1-2

BRA-i: 68 m²
BRA-e: 2 m²
BRA: 70 m²
Etasje: 1. etg

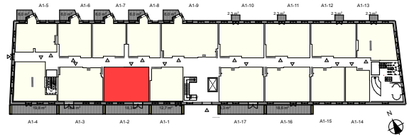
- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra HTH

- 2 Soverom med plass til garderobeskap
- Innvendig bod I tillegg til sportsbod i kjeller
- Stor sør-/vestvendt terrasse på ca. 18 m²





Fasade sør



A2-12

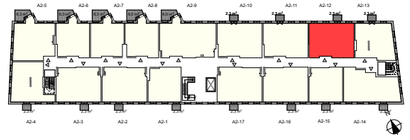
BRA-i: 68 m²
BRA-e: 2 m²
BRA: 70 m²
Etasje: 2. etg

- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- L-formet kjøkken fra HTH
- Eget garderoberom
- Innvendig bod i tilknytning til soverom
- Privat balkong





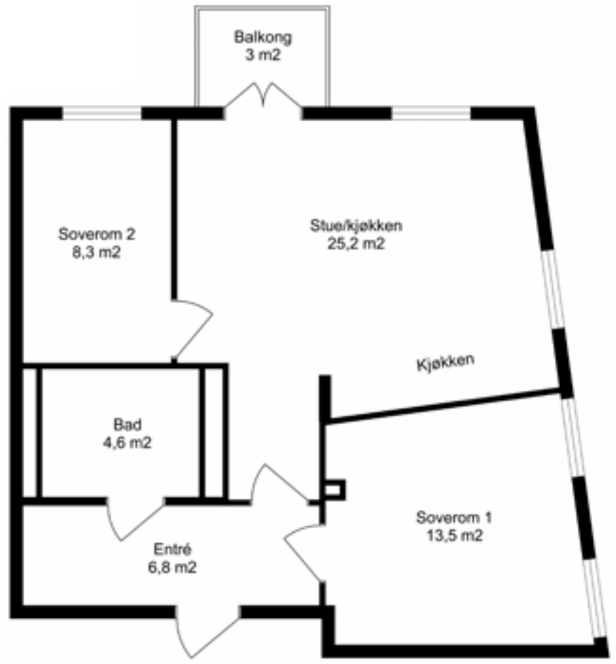
Fasade nord



A2-13

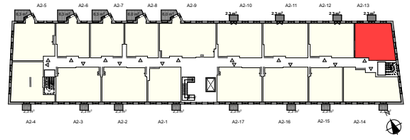
BRA-i: 62 m²
BRA-e: 5 m²
BRA: 67 m²
Etasje: 2. etg

- Flott 3-roms hjørneleilighet
- Stor entre med plass til garderobeskap
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- L-formet kjøkken fra HTH
- Privat balkong
- Sportsbod i kjeller





Fasade nord

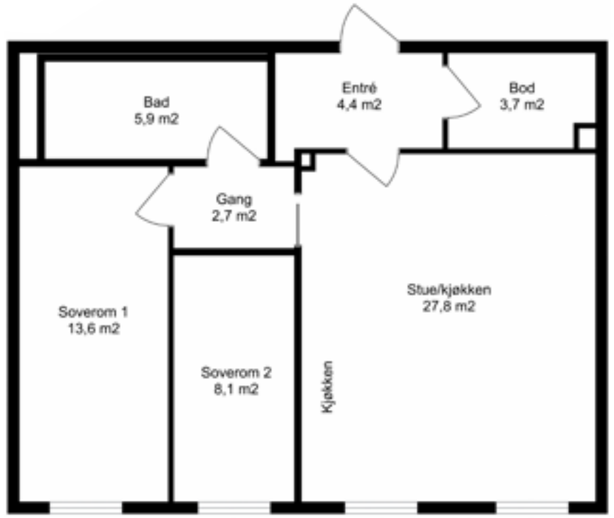


A3-3

BRA-i: 70 m²
BRA-e: 4 m²
BRA: 74 m²
Etasje: 3. etg

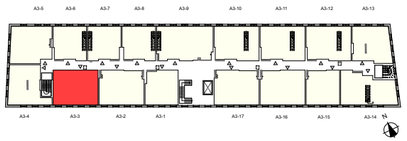
- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra HTH

- 2 Soverom med plass til garderobeskap
- Innvendig bod I tillegg til sportsbod i kjeller





Fasade sør





Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Merk: Mellomila 81 vil ha én etasje mindre enn det som er vist på illustrasjonen.

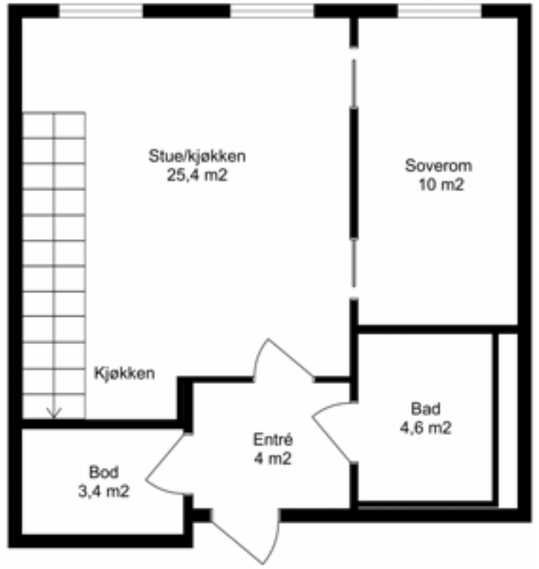
A3-7

BRA-i: 99 m²
BRA-e: 6 m²
BRA: 105 m²
Etasje: 3. og 4. etg

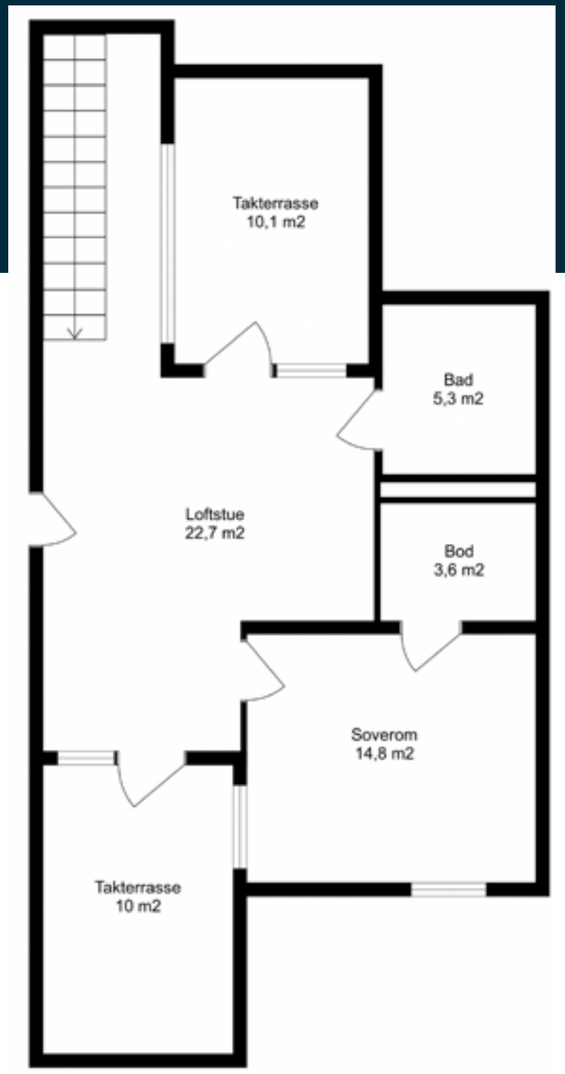
- Flott toppleilighet over 2 plan
- 2 stuer
- 2 soverom
- 2 bad

- Kjøkken fra HTH
- 2 innvendige bod i tillegg til sportsbod
- 2 private takterrasser med flott utsikt
- Fast parkeringsplass i p-kjeller

Plan 1
BRA: 49,0 m²
P-rom: 45,2 m²



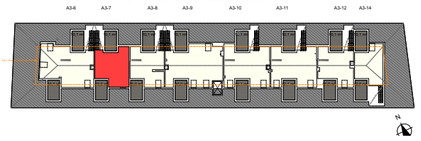
Plan 2
BRA: 48,6 m²
P-rom: 43,1 m²





Fasade nord

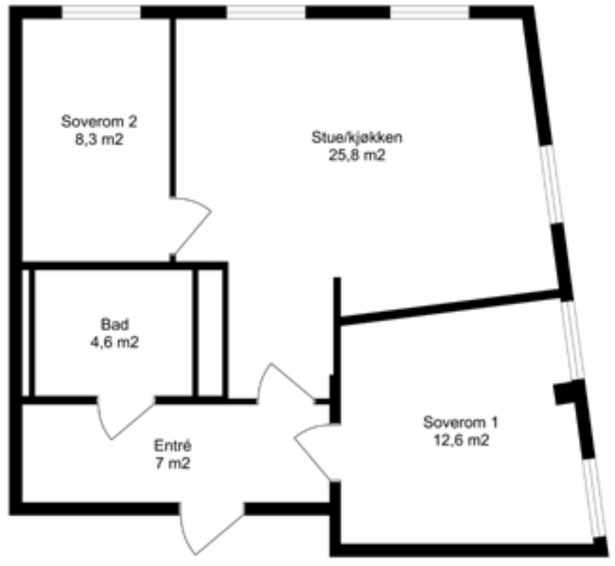




A3-13

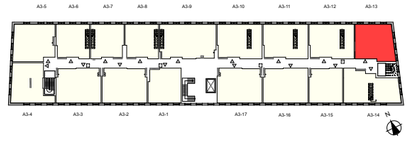
BRA-i: 62 m²
BRA-e: 4,5 m²
BRA: 66,5 m²
Etasje: 3. og 4. etg

- Flott 3-roms leilighet
- 2 soverom med plass til garderobeskap
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- L-formet kjøkken fra HTH
- Romslig entre med plass til garderobeskap





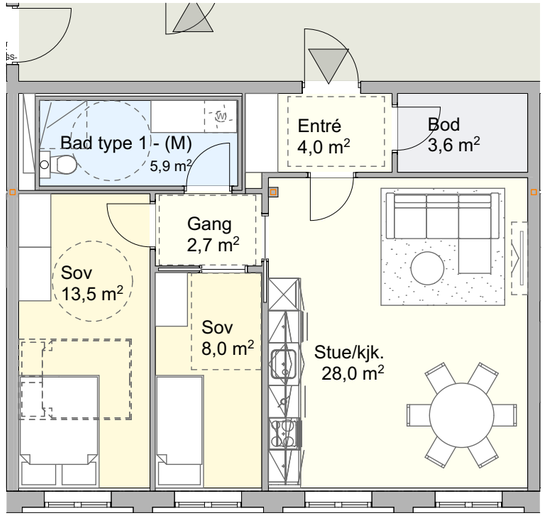
Fasade nord



A3-16

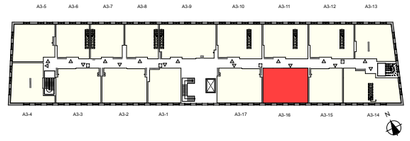
BRA-i: 70 m²
BRA-e: 3 m²
BRA: 73 m²
Etasje: 3. etg

- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra HTH
- 2 Soverom med plass til garderobeskap
- Innvendig bod I tillegg til sportsbod i kjeller





Fasade sør

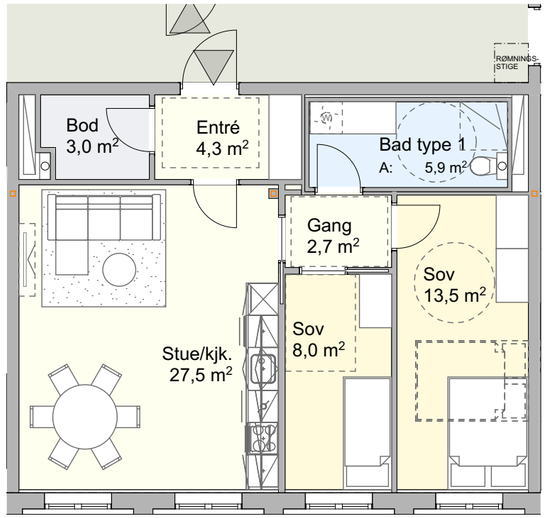


A3-17

BRA-i: 70 m²
BRA-e: 3 m²
BRA: 73 m²
Etasje: 3. etg

- Flott 3-roms leilighet
- God planløsning
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Kjøkken fra HTH

- 2 Soverom med plass til garderobeskap
- Innvendig bod I tillegg til sportsbod i kjeller





Fasade sør



Mellomila 79 sett fra nordvest.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

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 OPPUSSINGS-KOSTNADER

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.

Deklarasjon

Mellomila 79 og 81

Deklarasjon

Dato 1.9.2021

PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av totalt 70 leiligheter fordelt på 2 bygg, eksisterende bygg i Mellomila 79 som skal ombygges og renoveres. Mellomila 81 er nybygg. Byggene har henholdsvis 57 og 13 leiligheter. Hvert leilighetsbygg har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapp.

Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdigprosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE

Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad. Mellomila 79 er et eksisterende bygg som skal ombygges og renoveres. Bygget har antikvarisk verdi som blant annet medfører begrensninger i fasadeendringer. For yttervegger vil isolasjonsverdien ikke tilfredsstille dagens forskriftskrav.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er under detaljregulering og er til sluttbehandling hos Trondheim Kommune. Sluttbehandling forventes ultimo 2021/ primo 2022. Se vedlagte foreliggende reguleringsplan som ligger inne til sluttbehandling. Byggesaksbehandlingen forsøkes kjørt parallelt med reguleringssaken.

SAMEIE, SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

Det vil bli opprettet eget sameie for eiendommen. Selger vil ta initiativ til å stifte sameiet i god tid før overtakelsen. Selger vil på vegne av sameiet (før sameiet er stiftet) inngå serviceavtaler som er nødvendige for oppstart, garantier og drift av sameiet. Aktuelle avtaler kan være med følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og ev. varmt tappevann
- Selskap som foretar avlesing av strøm
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og bredbånd/data
- Selskap som håndterer nøkkelbrikker
- Selskap som foretar avlesning og ev. fakturering av strøm til elbilladere
- Leverandør av ladeinfrastruktur til el-biler i p-kjeller

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet. Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser, og opp til 5 år på tv/bredbåndsleveransen.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:

- Trapper og heis
- Korridorer, svalganger
- Boder
- Parkeringskjeller med innkjøringsrampe
- Tekniske rom og areal avsatt til vedlikehold av sykler og annet
- Utvendige tak og fasader, eksklusive overflate egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg og parkering

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden generelt, og det henvises til gjeldende romskjema. Dersom det er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

GENERELT

Heis og trapperom i leilighetsbyggene er ført ned til gateplan, felles uteoppholdsareal og til p-kjeller. Sportsboder er plassert i sokkeletasjer. Innkjøring til p-kjeller skjer via rampe fra gateplan i Mellomila.

I nr. 81, mot Mellomila, er det avsatt areal for sameiet til felles bruk. Arealet leveres støvbundet med 1 strøk maling og teknisk utstyrt for normal bruk. Sameiet bestemmer selv hvordan arealet skal brukes.

BÆRESYSTEM

Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong og stål. Balkonger i betong, alternativt i stål.

INNGANGSPARTI, TRAPPER, KORRIDOR OG HEIS

Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav. Hovedtrapperom ved heis leveres med flislagte gulv, inntrinn og sokkelflis på hovedrepos. Vegger utføres i betong/ mur eller gips med sparklet og malt utførelse. Vegger og tak males. Ved behov for nedforing vil tak over hovedrepos utføres med T-profilhimling. Trapp utføres i stål eller betong med rekkverk i lakkert stål med spiler.

Innvendige rømningstrapper med tilhørende rom støvbindes med 1 strøk maling. Innvendig felles korridor til leiligheter leveres med belegg med nødvendig trinnlyddemping. Vegger sparkles og males. Systemhimling der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.

Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger i galvanisert utførelse.

Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.

PARKERING

Parkeringsdekning iht krav i reguleringsplan ivaretas med parkering i p-kjeller og utvendig vest for nr. 79. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong eller belegningsstein. Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Søyler males i kontrastfarge. P-kjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Fri høyde ved port/ kjeller vil være minimum 2,10 m. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass i kjeller. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport forsykkeladkomst inn til kjeller.

Det medfølger en angitt parkeringsplass til spesifiserte leiligheter, jfr prisliste. I tillegg er det 10 utvendige parkeringsplasser som forutsettes solgt særskilt. Alle parkeringsplasser kan tilknytte seg uttak for el-bil lading.

Selv om leiligheten oppfyller krav som tilgjengelig boenhet, vil ikke parkeringsplass være dimensjonert som HC-parkering. Antall HC-parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav.

Det er avsatt plass for sykkelparkering både på terreng og i sokkeletasjer

SPORTSBODER I KJELLER

Hver leilighet vil få egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare, inkludert hengelås med systemnøkkel. Bodene oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter, og med tett front mot fellesareal. Vegger og tak støvbindes. Gulv males.

Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering løses med tilknytning til mobilt avfallssug i henhold til Trondheim Kommune sine retningslinjer. I tillegg skal det være returpunkt med nedgravde containere.

Det er avsatt plass for avfallshåndtering med nedkast på bakkeplan iht. utomhusplan og krav i reguleringsplan. Det gjøres spesielt oppmerksom på at plassering av søppel nedkast kan bli endret.

UTEAREAL

Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne fravike dette. Plen leveres isådd. Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

Bebyggelsen med utearealer er vist på utomhusplan fra Plan Arkitekter, siste revisjon 01.09.2021. Endringer vil forekomme under detaljprosjektering.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER GENERELT

YTTERVEGGER

Yttervegger i nr. 79 er utført i Trondheimshulmur, pusset og malt. Utvendig blir fasadene renovert og malt i egnet utførelse og farge godkjent av byantikvar. Innvendig i kostet malt puss inklusive vindus- og dørsmyg som søkes bevart for å ivareta det historiske elementet i bygget.

Nye yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, men utføres i hovedsak

i kombinasjon av puss-system og trekledning. På innsiden legges plastfolie (fuktsperre) og gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Karnapper på nr 79 mot nord kles med båndtekking.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong, mur eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en standard fargepalett. En kan kostnadsfritt velge mellom 3 standard malingsfarger. På baderom leveres veggene med keramiske fliser.

Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere i børstet stål. Dørkarm leveres med dempelist. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og påstøp. Leiligheter over 80 m2, med unntak av A0-6 leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett av anerkjent type. Øvrige leiligheter leveres med 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett av anerkjent type.

Fotlist mot vegg leveres i utførelse som er tilpasset parkett, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. I leiligheter med krav om tilgjengelighet vil eventuelt gulv blir oppforet for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/ terrasse. Terrasser/balkonger som ikke har krav til tilgjengelighet, vil få adkomst via 1-2 trinn.
På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme, alternativt elektriske varmekabler.

HIMLINGER – TAK

Yttertaket består av betongdekker/ stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag. I nr. 79 vil eksisterende tak bli revet og nytt tak blir bygd opp på nytt, fullisolert og med luftet tekking med papp.

Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige v-fuge ved malt betonghimling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis i tak i bad og gang. Under detaljprosjektering kan det likevel forekomme innkassinger i stue og soverom. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse. Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning. I nr. 79 søkes taket, hvis mulig, beholdt i eksisterende utførelse for å ivareta det historiske elementet i bygget.

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtagelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget.

Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. I nr. 79 varierer takhøyden mellom 2,8 og 3,1 m før eventuell nedforing. Denne takhøyden søkes bevart i størst mulig utstrekning.

Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

INNREDNINGER

Kjøkken:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH.

For leiligheter under 80 m2, unntatt leilighet A0-6, leveres:

- Kjøkkeninnredning med front i modell 46- glatt grå, eller annen valgfri farge innenfor samme prisgruppe.
- Grep Infinite.
- 30 mm laminat benkeplate med rett forkant.
- Demping på dører og skuffer
- Nedfeldt vask fra Franke
- Skap til høyde 212cm

Hvitevarer fra Electrolux:

Leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (45- eller 60 cm avhengig av utforming av kjøkken) , og 1 stk. kombiskap. Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning.

For leiligheter over 80 m2 leveres:

Kjøkkeninnredning med front i modell ES-Base Fenix høytrykkslaminat frontkode ES i Sort, eller annen farge innenfor samme prisgruppe. Grep Infinite.
30 mm laminat benkeplate med forsterket F32 forkant.
Frisider, sokler og foringer i materiale likt frontene
Demping på dører og skuffer.
Underlimt vask fra Franke MTG 610-50 Grafit eller Intra Omnia.
Skap til høyde 212cm.

Hvitevarer fra Siemens:

Leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn pyrolyse og steketermometer, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin og 1 stk. kjøleskap. Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning. For leilighet B5-1 leveres induksjonstopp med kullfilter.

Kjøkkenventilator er av type slimline med rustfri front, tilpasset

ventilasjonssystemet. Leveres av ventilasjonsentreprenør.

Omfang og organisering av kjøkken fremgår i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

Bad:
Det leveres baderominnredning med hvit slett front, heldekkende vask med underskap. Bredde varierer, avhengig av badets utforming. Speil tilpasset vaskens bredde med integrert belysning.

Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass. De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Badene produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin er avhengig av badets plassering i bygget, størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

Garderobe/skap:
Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/ møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning.

HJELPEARBEIDER
For å få frem føringer for bl.a. avløpsrør og ventilasjonskanaler samt konstruksjonsmessige elementer som søyler, bjelker etc. kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller i tak. Der det er hensiktsmessig kan det forekomme lokalt nedforet himling.

SANITÆRANLEGG
Hver leilighet utrustes som følger:

- 1 stk. sluk i badegulv
- Veggmontert klosett i hvitt porselen
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
- 1 stk. dusjvegger
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri på bad/wc
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri med høy tut til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

VARMEANLEGG
I nr. 79 leveres i hovedsak oppvarming med radiatorer, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

I nr. 81 leveres vannbårent gulvvarmeanlegg med romtermostat/-sensor i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom, bod og andre underordnede rom, leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme. Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme, alternativt som elektriske varmekabler. Skap for rørtekniske installasjoner plasseres fortrinnsvis på sjaktvegg, på bad eller i gang.

VENTILASJONSANLEGG
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i bod, himling i entre/gang eller innlemmet i avtrekkshette kjøkken. Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Det leveres komplett anlegg med eget abonnement med måler for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automat-sikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk og en utelampe. Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet.
Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert nedenfor:
Belysning på bad.
Innfelt downlight og lysarmatur i/over speil.
Benkearmatur / Led- stripe under overskap
1 Utelampe på balkong/terrasse

Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.

Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal.

Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

ANNET
Leilighetene leveres byggrengjort, det må påregnes noe byggstøv etter overtakelse.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG

SANITÆR:
Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting. Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), totalt 4 stk. samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

VARMEANLEGG
Fellesarealer leveres med radiatorer etter energimessig beregnet behov. Garasje, Sportsboder og andre underordnede rom leveres i frostfrie.

Det vil bli ett abonnement for hele bygget som faktureres sameiet. Hver enkelt leilighet har individuell måling av radiator- og gulvvarme samt varmt tappevann. Kostnader til avlesning av individuelt forbruk vil bli fakturert via fellesutgiftene. Avregning foretas årlig av eget selskap.

SPRINKLER
Sprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

VENTILASJONSANLEGG
Kjeller, sokkeletasje og øvrig fellesareal ventileres iht. forskriftskrav.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER:
Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nød- ledelysanlegg. Utvendig belysning ved inngangsdører, parkbelysning og annen nødvendig belysning inngår. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt. I fellesareal er det generelt medtatt belysning på vegger og tak med i LED- lyskilde. Det er medtatt bevegelsessensor der det er hensiktsmessig. Til hver sportsbod leveres dobbel stikk målt over fellesanlegget.

NØKKELSYSTEM
Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesareal, egen bod inklusive hengelås. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Ytterdører fra bakkeplan og dør fra sokkeletasje til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende låsbrikke. (skallsikring) Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene. Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG
Følgende er medtatt for leilighetene:
Porttelefonanlegg med sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
Røranlegg for TV / bredbånd med 1 uttak i stue. Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør. Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg. 1 stk. 5 kg's pulverapparat i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER
Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/ dekke utføres av impregnert tremmegulv.
Rekkverk i nr. 79 leveres med spiler i henhold til krav fra byantikvar. Øvrige rekkverk leveres med trespiler i kombinasjon med glass. Lydskjermer kan forekomme på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd).

TILVALGSKONTRAKTER
For leilighetskjøpere vil det være mulig, ut fra et definert sortiment, å gjøre følgende tilvalg:

- Type parkett
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter og benkeplate på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Garderobeskap
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.
- Uttak for el-bil i tilknytning til p-plass forutsatt tildelt tilstrekkelig kapasitet på inntak.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. De som kjøper leilighet sent i byggefasen vil ikke få tilvalgmulighet. For badekabiner vil må tilvalg foretas separat og før øvrige tilvalg.

Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke. Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i

byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i byggetiden.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

a) Vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer
b) Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
c) 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.

Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/ fasadeendringer.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

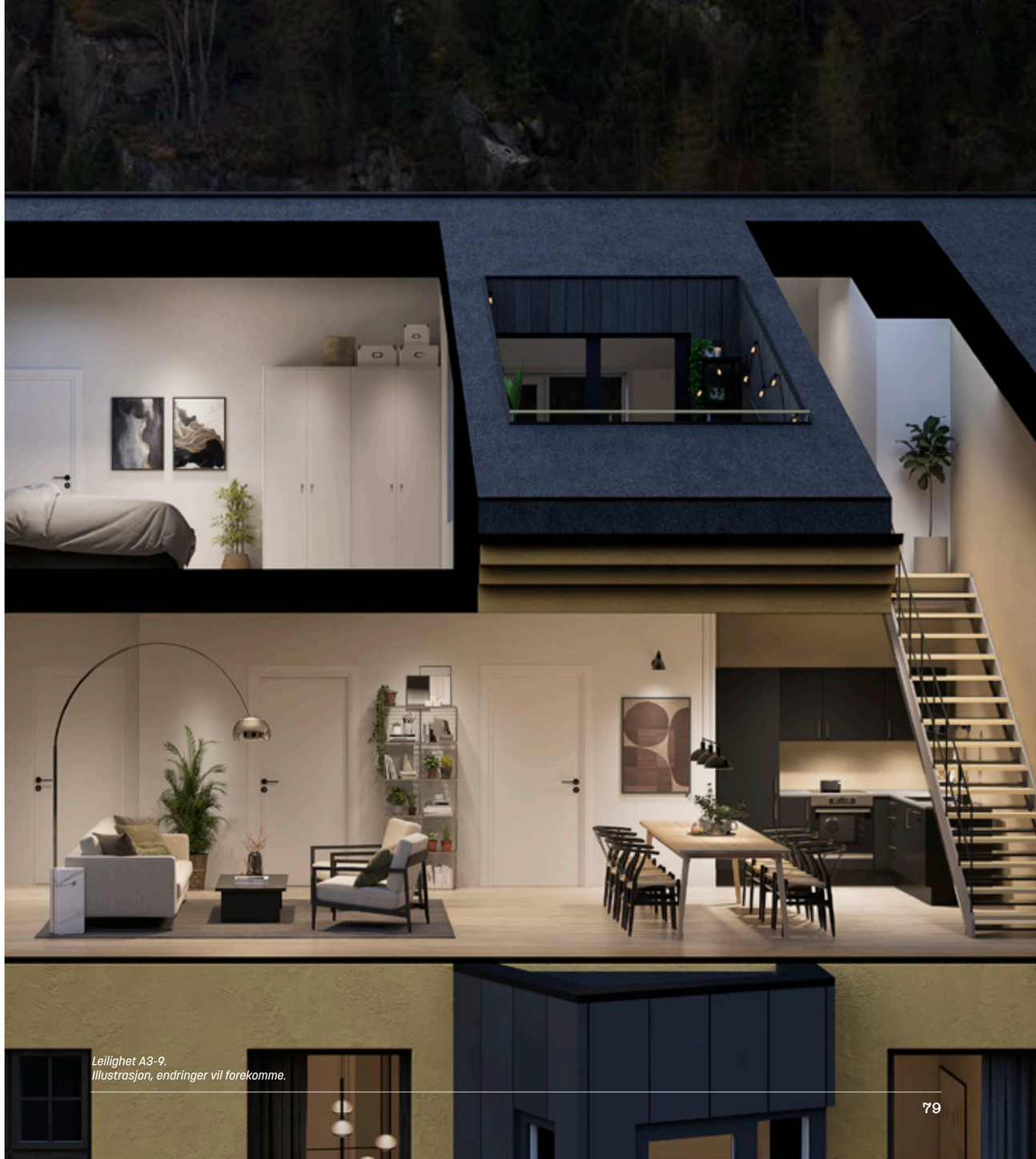
Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming/ inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelse i prospektet. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/ hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Det tas forbehold om trykkfeil.



Leilighet A3-9.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Kjøps-betingelser

22.09.2021, rev. 04.10.2022

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

Oppdragsnr.: 49200178

KJØPSBETINGELSER for leiligheter/boliger i prosjektet ILSVIKA VEST av 10.05.2024

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

Beskrivelse av prosjektet:
Ilsvika Vest er et prosjekt som skal utbygges med totalt 70 leiligheter fordelt på to bygg.

Bygg A er et rehabiliteringsprosjekt som skal oppføres med 57 leiligheter. Bygg B er i sin helhet et nybygg som skal oppføres med 13 leiligheter.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.

Adresse: Ilsviksveien 22, 7018 TRONDHEIM

Eiendommen har gnr. 417, bnr. 94 i Trondheim kommune.

Leiligheter for salg:
Leil. A1-02, 1.etg.: Ilsvikveien 22, H0102, snr. 8, sameiebrøk 67/5645

Leil. A1-12, 1.etg.: Ilsvikveien 22, H0112, snr. 18, sameiebrøk 67/5645

Leil. A2-02, 2.etg.: Ilsvikveien 22, H0202, snr. 25, sameiebrøk 68/5645

Leil. A2-12, 2.etg.: Ilsvikveien 22, H0212, snr. 35, sameiebrøk 67/5645

Leil. A2-13, 2.etg.: Ilsvikveien 22, H0213, snr. 36, sameiebrøk 62/5645

Leil. A3-03, 3.etg.: Ilsvikveien 22, H0303, snr. 43, sameiebrøk 68/5645

Leil. A3-07, 3.etg.: Ilsvikveien 22, H0307, snr. 47, sameiebrøk 98/5645

Leil. A3-13, 3.etg.: Ilsvikveien 22, H0313, snr. 53, sameiebrøk 61/5645

Byggeår:
2024

Tomt:
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes pt. av Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering av 28.06.2021.
Utkast til ny reguleringsplan er vedlegg til salgsoppgave og kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Adgang til utleie:
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/ styregodkjenning.

Vei-vann-kloakk:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for prosjektet datert 05.04.2024.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

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

Pris
Se prisliste

Finansiering
Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.
Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og 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 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 500,-
Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 1.500,-
Startkapital sameie*	kr 10.000,-

*Denne kapitalen vil tillegges sameiets kapital og inngå direkte i regnskapet.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

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:
Kjøper blir ved gjenomføring av avtalen medeier i Sameiet Ilsvikveien 22, org.nr. 932 926 237.

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.

Sameiets forretningsfører er Brauten Eiendom AS.

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

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

Vedtekter:
Vedtekter er vedtatt ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader/felleskostnader inkluderer:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader utgjør: se prisliste.

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), fjernvarme (Fjernvarme faktureres à konto iht. eierbrøk men avregnes årlig iht. avleste målerverdier.) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Kostnader for velforening er ikke hensyntatt i budsjettet.

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

Bygningsmassen er forsikret i Tryg, med polisenr.: 8798821.

Leieavtaler:
Statkraft og Telenor har leieavtaler i kjelleretasje U1 og har rettigheter til bruk av henholdsvis «telerom» og «teknisk rom». Rettighetene er pt. ikke tinglyst.

Leieavtale med Statkraft løper til 2044, men avtalen vil bli forsøkt avsluttet før overtakelse. Dersom avtalen videreføres vil inntektene tilfalle sameiet.

Leieavtale med Telenor løper på ubestemt tid og er uoppsigelig fra utleiers side. Avtalen vil dog bli forsøkt avsluttet før overtakelse. Dersom avtalen videreføres vil inntektene tilfalle sameiet.

Avtalene vil være vedlegg til salgsoppgave/kontrakt.

Parkering/bod:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med 10 parkeringsplasser, samt ca. 25 utvendige p-plasser på fellesareal.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass fremkommer av prisliste.

Det er mulig å kjøpe utvendig p-plass for kr. 150.000,-. Konf. megler for tilgjengelighet.

For leiligheter med parkeringsplass i U2 (leil. A2-09, A3-06-A3-12, A3-14 og B5-1) vil parkeringsplass sikres gjennom tinglyst tilleggsareal til den respektive seksjonen. Parkeringsplass i parkeringskjeller er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre sameiet bestemmer annet. Hvis det åpnes for salg av parkeringsplass i U2, vil disse være fritt omsettelige innad i sameiet.

Øvrige parkeringsplasser sikres gjennom vedtektsfestet bruksrett som fremgår av bruksrettsplan. Bruksrettsplan vil være vedlegg til sameiets vedtekter. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

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

Velforening:
Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika Vest, org.nr.: 990 982 783 som er etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen.

Selger opplyser at kontingenten pr. dags dato er satt til ca. 35,- pr. husstand i måneden.

Styreleder for velforeningen opplyste pr. telefon den 22.09.21 at kontingenten for nye beboere pt. ikke er fastsatt. Det tas derfor forbehold om endring i kontingent.

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:
Mellomila 79 - 81 AS, org.nr: 998139368.

Overtakelse:
Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

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:

2007/361046-1/200
30.04.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2012/283163-1/200 12.04.2012 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om broforbindelse (gangbro)
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Generelle forutsetninger:

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

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

Ved salg til forbrukerkjøper
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 05.09.2024. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

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 tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:
Det er selger/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.

Arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av takstmann Fyksen Takst, dato 17.04.2024.

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 på kr 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 blancoskjøte.

Endring krever selgers samtykke.

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

Vedlegg til kontrakt:
Budsjett, vedtekter, grunnbok, energiattest, arealoppmåling, tinglyst seksjonering, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg.

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

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

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

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

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

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den

som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger:
Provisjon 1 % av total salgssum / oppgjørshonorar kr. 3.920,- pr. enhet / tilrettelegginghonorar kr. 2.000,- pr. enhet. I tillegg belastes selger oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

Boligkjøperforsikring:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten 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.

Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?
Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?
Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?
Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?
Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?
Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

Vedlegg

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MELLOMILA 79-81

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Mellomila 79-81.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 69 eierseksjoner på eiendommen gnr. 417, bnr. 94 i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

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

4 PARKERING, BODER OG FELLESROM

Parkering

Noen parkeringsplasser er lagt som tilleggsareal til noen av sameiets seksjoner, dette fremkommer i seksjoneringssøknaden.
Øvrige parkeringsplasser er organisert med bruksretter som fremgår av **vedlagte** bruksrettsplan. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

En parkeringsplass er dimensjonert for kjøretøy tilpasset seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.
Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal

være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at seksjonseieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte seksjonseier dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

Boder

Bruksrett til boder fremgår av **vedlagte** bruksrettsplan. Endring av bruksretter krever samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne.

Fellesrom

Fellesrom på plan U2 er felles for seksjonseierne. Styret settes opp egne ordensregler samt retningslinjer for bruk og eventuell leie. Reglementet legges frem til behandling i årsmøte.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og

de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at deler sameiets bygningsmasse, Mellomila 79, er antikvarisk klassifisert i klasse C. Bygningsarbeider og installasjoner for denne delen av sameiets bygningsmasse må utføres i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Driftskostnader for p-plasser på plan U2 fordeles til de som disponerer plassene med lik andel.

Administrasjonskostnader, honorarer til styret, forretningsfører og revisjon samt fjernvarmeregnskap og felleskostnader til Velforeningen Ilsvika Vest fordeles likt mellom boligseksjonene.

Abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.
Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET MELLOMILA 79-81

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	690.000
Felleskostnader	933.175
Abonnement kabel tv og internett	356.040
Oppvarming boliger	677.992
Felleskostnader til Velforeningen Ilsvika Vest	-
Felleskostnader innvendige p-plasser i U2	36.000
Sum inntekter	**2.693.207**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	28.525
Revisjonshonorar	10.000
Forretningsførerhonorar	123.200
Administrasjon, møter, bankomkostninger, eksterne tjenester	10.000
Abonnement kabel tv og internett	356.040
Forsikring	220.800
Oppvarming/fjernvarme boliger og fellesarealer	677.992
Avregningsregnskap fjernvarme	51.750
Strøm fellesarealer	70.000
Årskontroll brannvarslingsanlegg og nød/ledelys	30.000
Årskontroll sprinkler	30.000
Årskontroll ventilasjon	10.000
Serviceavtale heiser og NHK	51.400
Renhold innvendige fellesarealer	80.000
Vaktmestertjenester	42.500
Skjøtselsavtale utomhusanlegg (sommer- og vintervedlikehold)	94.000
Vann og avløp felles vannuttak	6.000
Løpende vedlikehold	20.000
Nøkkelsystem	5.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000
Felleskostnader til Velforeningen Ilsvika Vest	-
*) Felleskostnader innvendige p-plasser i U2	36.000
Sum kostnader	**2.003.207**
Resultat	**690.000**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Budsjett revideres før etablering av sameiet hvor pristilbud på de eksterne tjenester innhentes.

Budsjettpostene styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, abon. tv og internett, avregningsregnskap oppvarming og felleskostnader til velforening fordeles med lik andel mellom boligseksjonene. De øvrige budsjettpostene fordeles etter eierbrøk.
Fjernvarme faktureres à konto iht. eierbrøk men avregnes årlig iht. avleste målerverdier.

*) For de seksjoner som disponerer p-plass i U2 kommer månedlig kostnad på kr. 300,- pr. mnd. pr. plass i tillegg.

Kostnader til Velforeningen Ilsvika Vest kommer i tillegg.

Revidet (seksjon 70, leil.B5-01 utgår) 01.04.2022

EIERSEKSJONSSAMEIET MELLOMILA 79-81

OVERSIKT MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Kostnad inntas i oversikten under når plasser er fordelt

Seksjon	Leilighet	Blokk	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	Abon. tv/internett	Fjernvarme	Felleskostnad til Velforeningen Ilsvika Vest	Felleskostnader innvendige p-plasser i U2	Sum månedlige felleskostnader
1	A0-1	A	U	62	kr 1.049	kr 430	kr 744	kr -		**kr 2.223**
2	A0-2	A	U	52	kr 923	kr 430	kr 624	kr -		**kr 1.977**
3	A0-3	A	U	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
4	A0-4	A	U	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
5	A0-5	A	U	53	kr 936	kr 430	kr 636	kr -		**kr 2.002**
6	A0-6	A	U	90	kr 1.400	kr 430	kr 1.080	kr -		**kr 2.911**
7	A1-1	A	1	49	kr 885	kr 430	kr 588	kr -		**kr 1.903**
8	A1-2	A	1	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
9	A1-3	A	1	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
10	A1-4	A	1	58	kr 998	kr 430	kr 696	kr -		**kr 2.125**
11	A1-5	A	1	54	kr 948	kr 430	kr 648	kr -		**kr 2.026**
12	A1-6	A	1	52	kr 923	kr 430	kr 624	kr -		**kr 1.977**
13	A1-7	A	1	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
14	A1-8	A	1	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
15	A1-9	A	1	86	kr 1.350	kr 430	kr 1.032	kr -		**kr 2.812**
16	A1-10	A	1	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
17	A1-11	A	1	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
18	A1-12	A	1	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
19	A1-13	A	1	61	kr 1.036	kr 430	kr 732	kr -		**kr 2.198**
20	A1-14	A	1	35	kr 710	kr 430	kr 420	kr -		**kr 1.560**
21	A1-15	A	1	50	kr 898	kr 430	kr 600	kr -		**kr 1.928**
22	A1-16	A	1	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
23	A1-17	A	1	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
24	A2-1	A	2	50	kr 898	kr 430	kr 600	kr -		**kr 1.928**
25	A2-2	A	2	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
26	A2-3	A	2	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
27	A2-4	A	2	61	kr 1.036	kr 430	kr 732	kr -		**kr 2.198**
28	A2-5	A	2	69	kr 1.137	kr 430	kr 828	kr -		**kr 2.395**
29	A2-6	A	2	52	kr 923	kr 430	kr 624	kr -		**kr 1.977**
30	A2-7	A	2	52	kr 923	kr 430	kr 624	kr -		**kr 1.977**
31	A2-8	A	2	52	kr 923	kr 430	kr 624	kr -		**kr 1.977**
32	A2-9	A	2	87	kr 1.363	kr 430	kr 1.044	kr -		**kr 2.837**
33	A2-10	A	2	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
34	A2-11	A	2	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
35	A2-12	A	2	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
36	A2-13	A	2	61	kr 1.036	kr 430	kr 732	kr -		**kr 2.198**
37	A2-14	A	2	73	kr 1.187	kr 430	kr 876	kr -		**kr 2.493**
38	A2-15	A	2	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
39	A2-16	A	2	69	kr 1.137	kr 430	kr 828	kr -		**kr 2.395**
40	A2-17	A	2	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
41	A3-1	A	3	50	kr 898	kr 430	kr 600	kr -		**kr 1.928**
42	A3-2	A	3	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
43	A3-3	A	3	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
44	A3-4	A	3	61	kr 1.036	kr 430	kr 732	kr -		**kr 2.198**
45	A3-5	A	3	66	kr 1.099	kr 430	kr 792	kr -		**kr 2.321**
46	A3-6	A	3+4	127	kr 1.865	kr 430	kr 1.524	kr -		**kr 3.819**
47	A3-7	A	3+4	96	kr 1.476	kr 430	kr 1.152	kr -		**kr 3.058**
48	A3-8	A	3+4	96	kr 1.476	kr 430	kr 1.152	kr -		**kr 3.058**
49	A3-9	A	3+4	170	kr 2.405	kr 430	kr 2.040	kr -		**kr 4.876**
50	A3-10	A	3+4	134	kr 1.953	kr 430	kr 1.608	kr -		**kr 3.991**
51	A3-11	A	3+4	135	kr 1.966	kr 430	kr 1.620	kr -		**kr 4.016**
52	A3-12	A	3+4	114	kr 1.702	kr 430	kr 1.368	kr -		**kr 3.500**
53	A3-13	A	3	61	kr 1.036	kr 430	kr 732	kr -		**kr 2.198**
54	A3-14	A	3+4	114	kr 1.702	kr 430	kr 1.368	kr -		**kr 3.500**
55	A3-15	A	3	51	kr 911	kr 430	kr 612	kr -		**kr 1.953**
56	A3-16	A	3	69	kr 1.137	kr 430	kr 828	kr -		**kr 2.395**
57	A3-17	A	3	68	kr 1.124	kr 430	kr 816	kr -		**kr 2.370**
58	B1-01	B	1	50	kr 898	kr 430	kr 600	kr -		**kr 1.928**
59	B1-02	B	1	42	kr 797	kr 430	kr 504	kr -		**kr 1.732**
60	B1-03	B	1	73	kr 1.187	kr 430	kr 876	kr -		**kr 2.493**
61	B2-01	B	2	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
62	B2-02	B	2	42	kr 797	kr 430	kr 504	kr -		**kr 1.732**
63	B2-03	B	2	63	kr 1.061	kr 430	kr 756	kr -		**kr 2.247**
64	B3-01	B	3	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
65	B3-02	B	3	42	kr 797	kr 430	kr 504	kr -		**kr 1.732**
66	B3-03	B	3	73	kr 1.187	kr 430	kr 876	kr -		**kr 2.493**
67	B4-01	B	4	67	kr 1.112	kr 430	kr 804	kr -		**kr 2.346**
68	B4-02	B	4	42	kr 797	kr 430	kr 504	kr -		**kr 1.732**
69	B4-03	B	4	73	kr 1.187	kr 430	kr 876	kr -		**kr 2.493**

AVTALE

Mellom

TRONDHEIM ENERGIVERK FJERNVARME AS (TEV F)
(org.nr. NO980 396 002) som leier
og

MAJA EIENDOM AS (ME)
(org. nr. NO974 402 386) som utleier
om

leie av arealer i Ilsvikvegen 22

AVTALENS MÅLSETTING

Avtalens intensjon er å regulere leieforholdet mellom eier av Ilsvikvegen 22 (G.nr./Br. Nr.) og Trondheim Energiverk Fjernvarme AS (TEV F).

1. LEIEAVTALE

Eier av Ilsvikvegen 22 plikter å stille til disposisjon avtalt areal for energiproduksjon til TEV F. Avtalt areal er teknisk rom (fyrrom) som angitt i vedlegg (Tegning ANE-82U10, datert 2003-03-12). Arealet er ca. 98,6 m^2.

2. TEKNISKE INSTALLASJONER

TEV F overtar drifts- og vedlikeholdsansvar samt eiendomsretten til produksjons-utstyr i eksisterende fyrrom, med de installasjoner som finnes pr. 01.03.2003. Som produksjonsutstyr defineres oljekjeler, hovedpumpe, ekspansjonsanlegg og oljepåfyllingsutstyr inkl. oljetank og skorstein. TEV F står fritt i å bygge om teknisk rom etter behov.

TEV F plikter å forsyne Ilsvikvegen 22 med fjernvarme til oppvarming, ventilasjon og varmt tappevann i avtaleperioden, fra 01.01.2004. Energimåler for A3/A4 vil bli plassert i teknisk rom.

Kunden Ilsvikvegen 22 har drifts- og vedlikeholdsansvar for sitt eget lokale varmeanlegg i A3,A4 og A5 (shuntarrangement, delkurser, varmtvannsberedere og varmelementer), ansvarsgrense etter energimålere levert av TEV.

3. ØKONOMISK OPPGJØR

3.1 *Tekniske installasjoner.* TEV F betaler ME en gang for alle en sum på *kr. 200.000 eks. mva* for kjøp av eksisterende produksjonsutstyr i fyrrom.

3.2 *Leieavtale.* TEV F betaler eier av Ilsvikvegen 22 en årlig sum på kr. 300 pr. m^2 for leie av teknisk rom. Arealet er oppmålt til 98,6 m^2. Det årlige beløpet skal indeksreguleres hvert år, første gang 01.01.2005. Basis for prisregulering

er konsumprisindeks ved førstegangsomsetning innenlands. Ved justering benyttes indeks fra året før. Dvs gjennomsnittsindeksen for 2003 reguleres mot tilsvarende for 2004. Årlig leie forfaller til betaling 01.juli hvert år, første gang 01.07.2004.

3.3 *Energipris*. Kjøp av energi er regulert i egen avtale mellom TEV F og ME.

4. UTLEIER OG LEIETAKERS ANSVAR

4.1 *Utleiers ansvar*. Utleier har alt ansvar for bygningen, tekniske fellesanlegg samt felleskostnader som lys, varme, renhold brøyting etc. Utleier stiller også nødvendig parkerings- og adkomstareal til disposisjon for leietaker, samt sørger for nødvendig oppstillingsplass til tankbil for oljepåfylling.

4.2 *Leietakers ansvar*. Leietaker har ansvar for alt montert produksjonsutstyr og vedlikehold av det leide areal. Grensesnitt mot kunden Ilsvikvegen 22 vil gå ved/etter energimåler. Leietaker har ikke rett til framleie av arealet til tredje person uten utleiers skriftlige samtykke.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder fra 01.01.2004 til 01.01.2044 (40 år). Leietaker har etter at fjernvarme er permanent framlagt, rett til gjenkjøp av egen oljekjel med tilhørende utstyr, for forsyning til Ilsvikvegen 22 (A3 og A4).

6. TINGLYSING

Avtalen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen Ilsvikvegen 22. Kostnadene med tinglysing dekkes av TEV.

7. TVISTEMÅL

Ved tvist om forståelse eller anvendelse av avtalen, skal tvisten først søkes lost ved forhandlinger mellom partene. Fører slike forhandlinger ikke frem innen 3 måneder, kan hver av partene kreve tvisten avgjort ved voldgift etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

Denne avtale er undertegnet i tro eksemplar hvor partene får hvert sitt.

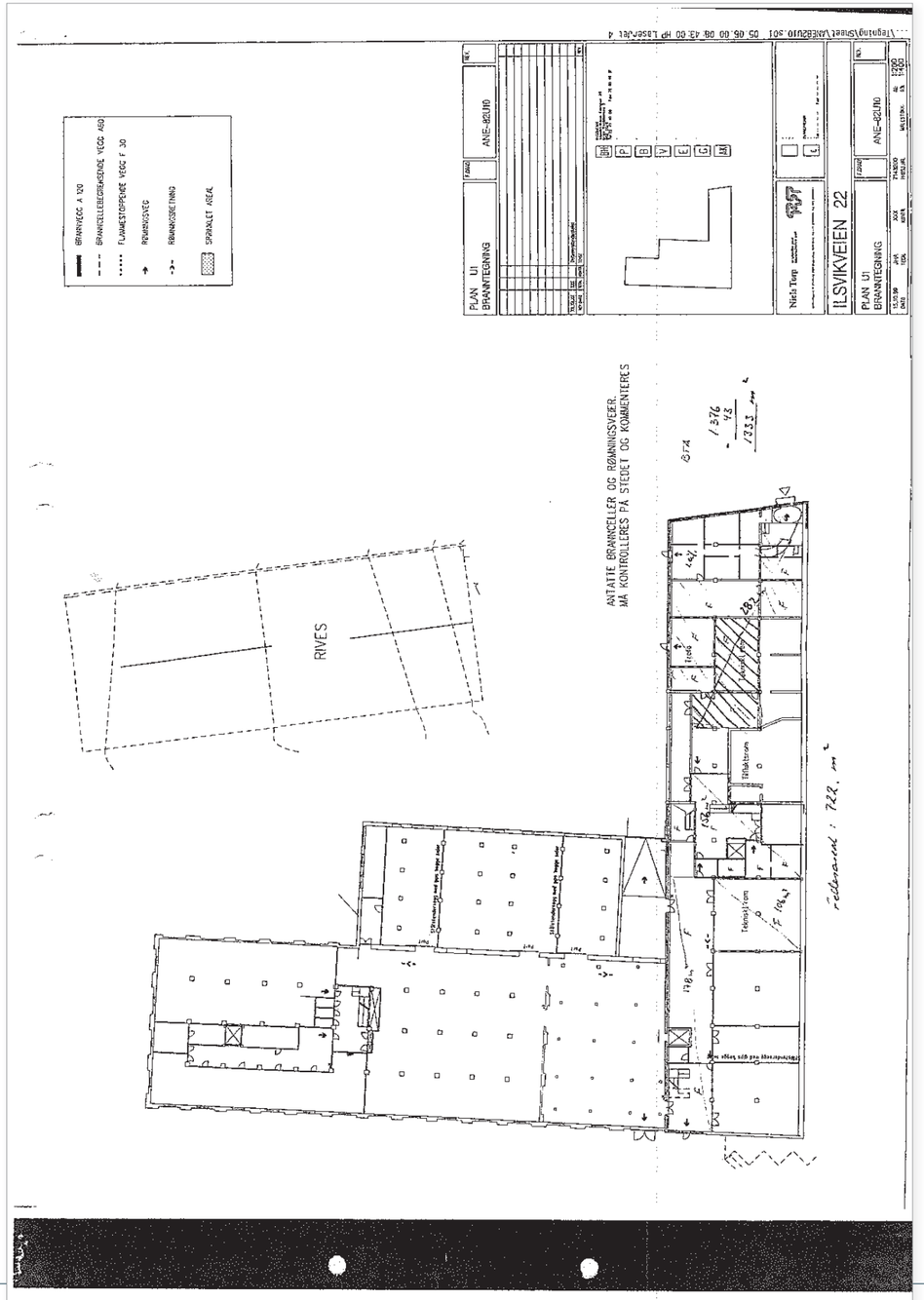
Trondheim 2003-10-08

Trondheim Energiverk Fjernvarme AS

TRONDHEIM ENERGIVERK
B. Strøm

Maja Eiendom

JAN ERIK STEEN
MAJA EIENDOM AS



Tillegg til leieavtale av 23.10.2003

Mellom

Mellomila 79-81 AS (utleier)
Org. nr. : 998 139 368

Og

Telenor Eiendom Holding AS (Leietaker)
Org.nr. : 971 050 365

Vedrørende leie av lokaler i Ilsvikveien 22, Trondheim

Leieavtalen forlenges på likelydene vilkår for nye 5 år fra 01.01.2013 til 31.12.2018.

Ønske om forlengelse av leieforholdet for nye 5 år må varsles skriftlig innen 6 mnd. før utløpet av inneværende kontraktsperiode, og følger for øvrig de rettigheter og forpliktelser som fremgår av leiekontraktens punkt 5.

Denne avtalen er opprettet i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sted/dato. Tr.heim 06.11.13

Sted/dato. Bergen 22.11.2013

Mellomila 79-81 AS
Utleier

Telenor Eiendom Holding AS
Leietaker

Lin Hjelle
Regionsjef
Telenor Eiendom Holding AS

MOTTATT
31 OKT. 2013

telenor

Mellomlia 79-81
Olav Trygvasons gt. 40
7011 Trondheim

Vår dato
23.10.13

Vår referanse
Ilsvikveien TPP

Deres dato

Deres referanse

Vår saksbehandler
Bernt-Rune Berntsen

FORLENGELSE AV LEIEKONTRAKT

De vises til leiekontrakt av 23.10.2003 mellom utleier Mellomlia 79-81 og leietaker Telenor Eiendom Holding AS (heretter Telenor) for eiendommen Bnr 417, Gnr 6 og 7 i Trondheim Kommune.

Ovennevnte leiekontrakt utløper 31.12.2013. Leiekontrakten gir Telenor mulighet til å forlenge leiekontrakt med 5 nye år, jf punkt 6. Telenor ønsker med dette å forlenge kontrakten med 5 nye år.

Vedlagt følger en tilleggskontrakt om forlengelse av eksisterende leieforhold. Vennligst underskriv begge eksemplarer av kontraktene og returner den til undertegnede.

Postadresse:
Telenor Eiendom Holding AS
Postboks 2345
7004 Trondheim
Att: Bernt-Rune Berntsen

Med vennlig hilsen
Telenor Eiendom Holding AS

Bernt-Rune Berntsen
Eiendomsforvalter
Tlf: 934 95 336 Ringt ad faktisk adresse

2 vedlegg

Telenor Eiendom Holding AS Region NordVest
Kontoradresse: Otto Nielsens v. 12 Trondheim
Postadresse: 7004 Trondheim
Telefon: 810 77 000 Telefaks: 73 52 27 77
Bankgiro: 5122 05 66585
Hovedkontor: Snarøyveien 30 1331 Fornebu Organisasjonsnummer: NO 971 050 365 MVA

Maja
EIENDOM AS

ILSVIKVEIEN 22 – LEIEAVTALE

Mellom Telenor Eiendom Holding AS (org. nr. NO 971 050 365 MVA) og Maja Eiendom AS (org. nr. NO 974 402 386 MVA), er det inngått følgende avtale:

1. Telenor AS leier et rom på ca. 25 m² for teleteknisk utstyr beliggende i kjeller/1.etg. på gnr. 417, bnr. 6 og 7 i Trondheim kommune.

2. Leietaker har fullmakt til, for egen regning å innrede lokalene slik det er formålstjenlig. Offentlige lover og regler skal følges.

3. Leietaker har også rett til, etter samtykke fra utleier å etablere egen inngang til leiearealet, samt foreta nødvendig graving utvendig for inntak av nødvendig kabel. De berørte utearealer skal istandsettes for leietakers regning, slik de var før arbeidet startet.

4. Arbeider leietaker utfører såvel utvendig som innvendig og på tomten (f. eks. graving) skal ikke medføre ulemper for utleier.

5. Leietaker plikter ved fraflytting, for egen regning, å fjerne alle installasjoner etter utleiers anvisninger.

6. Leieavtalen gjelder i 10 år regnet fra 01.01.2004. Leietaker har rett til ytterligere en forlengelse av leieavtalen i inntil 5 år nye år, dette må varsles minimum 6 – seks – måneder før utløp av denne avtale. Leieforholdet er uoppsigelig fra utleiers side.

7. Ved leieavtalens inngåelse pr. 01.01.03, er husleien satt til kr 17.500,- eks mva. pr. år. Husleien skal betales forskuddsvis for ett år ad gangen. Første gang 01.01.2004. Husleieregulering skal skje årlig den 1. januar hvert år, i henhold til konsumprisindeksen. Basisindeks er den som forelå pr. 15.12.2003. Første prisstigning skal skje 1. januar 2005.

   ~~Felleskostnader betales etter leid areal og etter arealbruk, der stipulert m²-pris pr dato er ca. kr 145,- eks mva.~~

   Faktura sendes til: Telenor Eiendom Holding AS, 7004 Trondheim.

8. Utgifter til strøm er leietakers ansvar i det aktuelle lokalet og leietaker plikter å opprette eget abonnement med egen strømmåler.

9. Utleier har ansvar for det ytre vedlikeholdet. Leietaker har ansvaret for det innvendige vedlikehold av de leide lokaler, samt nødvendig forsikring av eget utstyr.

Maja
EIENDOM AS

10. I leietiden har leietaker rett til å si opp avtalen med 12. måneders varsel. Partene er enige om at dersom leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, kan leietaker kastes ut uten søksmål (jfr. § 3, nr. 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven).

11. Leietaker plikter å rette seg etter de til enhver til gjeldende regler og forskrifter fra de offentlige myndigheter.

12. Alle utgifter i forbindelse med eventuell tinglysing av leiekontrakten er leietakers ansvar.

13. For de spørsmål som ikke er nevnt i leieavtalen, gjelder den delen av Husleieloven som omhandler forretningslokaler.

14. Avtalen tar til å gjelde med virkning fra 01.01.2004.

15. Avtalen underskrives i 2 - to eksemplarer, ett til hver av partene.

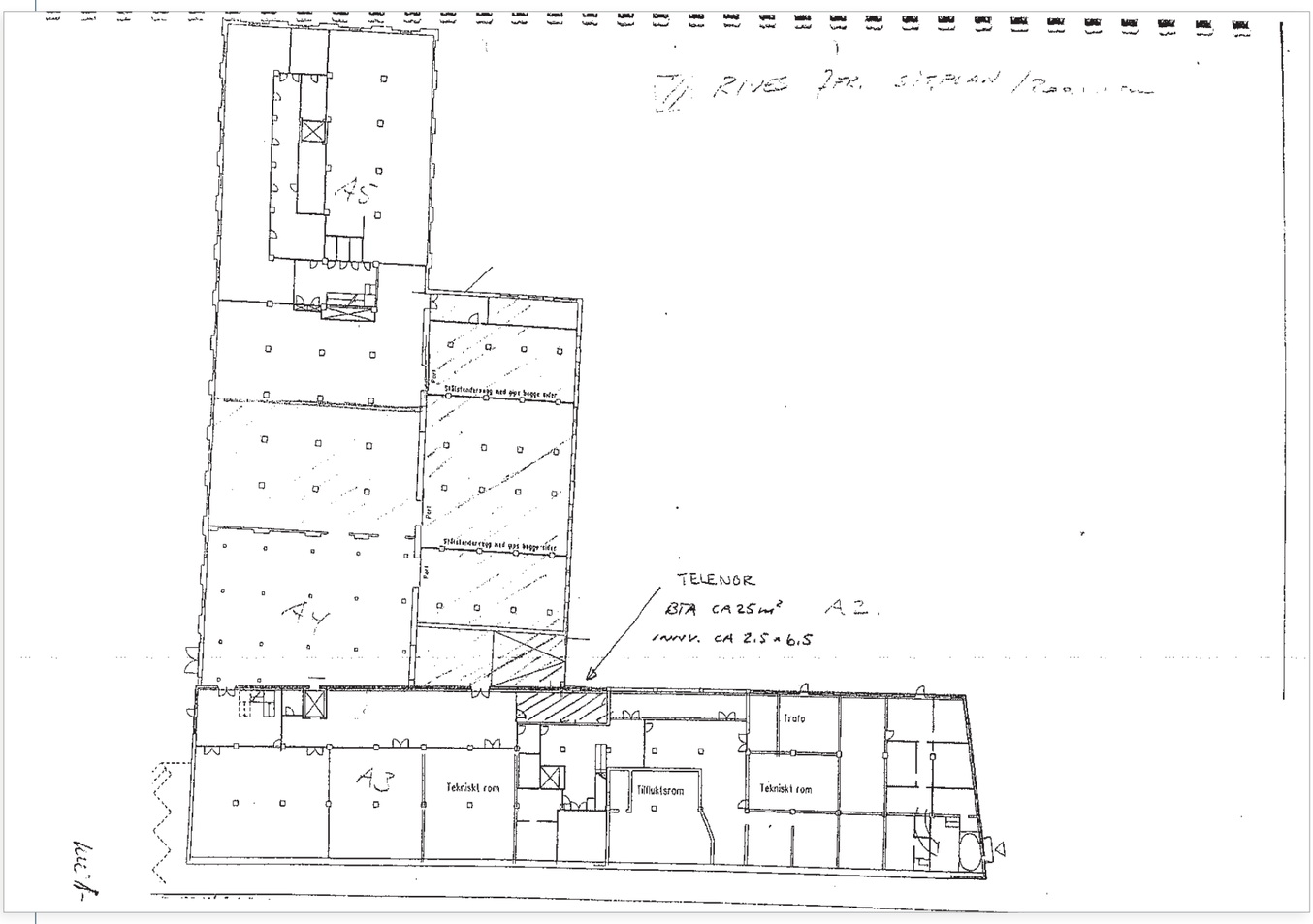
Sted/dato, 23/12 - 03 Sted/dato, Trondheim, 18.11.2003

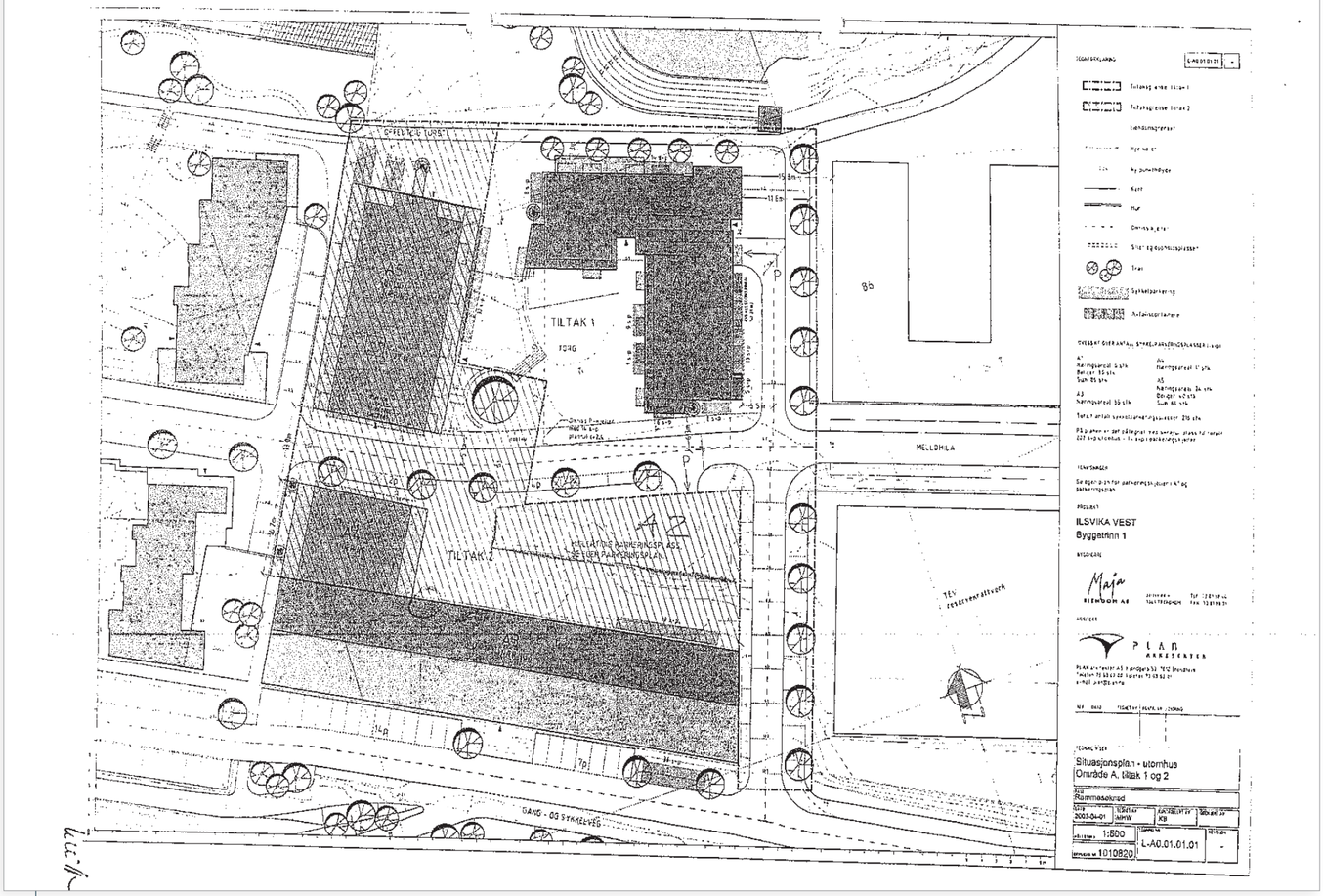
P.P. MAJA EIENDOM A/S

Telenor AS
Eiendom Nord
Telenor

Maja Eiendom AS
Jan Erik Steen

Telenor Eiendom Holding AS


TELENOR
BTA CA 25m²
INNV. CA 2,5 x 6,5
A2
A3
A4
Tekniskt rom
Tilluftsrom
Tekniskt rom
Trafo


TILTAK 1
TILTAK 2
A2
B5
MELLOMILA
GANG- OG SYKKELVEG
ILSVIKA VEST
Byggetrinn 1
Situasjonsplan - utomhus
Område A, tiltak 1 og 2
1:500
L-A0.01.01.01
1010820

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210008
Arkivsak:20/22497

Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.6.2021
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <*dato*>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, plankart 1 av 2 (regulering på grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 22.6.2021 og plankart 2 av 2 (regulering under grunnen) datert 24.3.2021, senest revidert 14.6.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge om eksisterende kontorbygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ikke forringes. Deler av eksisterende bebyggelse tillates revet. Planen angir også et nytt byggeområde innenfor eiendommen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- renovasjonsanlegg (1550)
- uteoppholdsareal (1600)
- bolig/kontor (1804)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjøreveg (2011)
- fortau (2012)
- gang-/sykkelveg (2015)
- gangveg/gangareal/gågate (2016)
- annen veggrunn - grøntareal (2019)
- parkeringsplasser (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

Sikringssone
Frisikt (H140)

Faresone
Ras- og skredfare (H310)

Sone med særlig angitte hensyn
Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Areal til utendørs opphold

Områdene f_BUT1 og f_BUT2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet, og utformes slik at det legges til rette for lek og opphold.

Utomhusareal innenfor felt B1 mot Ilsvikvegen skal utformes som felles forhager. Areal på eksisterende rampe skal være uteoppholdsareal tilhørende leiligheter i 1. etasje som vender mot vegen.

Det skal etableres tilgang til f_BUT2 fra Mellomila i nord med trapp.
Det skal etableres inngang til sokkeletasje i B1 for gående og syklende fra område f_BUT2.

Det skal etableres repos mellom inngang til B2 og fortau i øst.

§ 3.2 Avfallsløsning

Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug.
For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt med nedgravde containere.

Påkoblingspunkt for avfallssug og nedgravde containere skal være innenfor område f_BRE.
Innkast for avfallssug skal etableres innenfor felles uteoppholdsareal f_BUT2.

§ 3.3 Boligbebyggelse

Felt B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse.

§ 3.4 Grad av utnytting

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 68, og skal ikke overstige 70.

§ 3.5 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

§ 3.6 Høyde på bebyggelse

B1
Mønehøyde på bygg i B1 skal ikke overstige c+ 24,9 og gesimshøyde c+ 21,3.
Det tillates transparent rekkverk på takterrasser med maks høyde 1,2 meter over ferdig terrassegulv.

B2
For bygg i B2 skal maks gesimshøyde for 4. etasje ikke overstige c+ 19,7.
Det tillates transparent rekkverk over gesims i 4. etasje mot vest.
Maks gesimshøyde for 5. etasje skal ikke overstige c+ 22,6.
5. Etasjen skal i tillegg trekkes minimum 1,5 m fra gesims på underliggende etasje, mot nord- og sørfasaden.

§ 3.7 Utforming

B1
Bebyggelsens fasader skal ha lyse farger.
Plan for fargesetting og tilpasning av fasader, nye balkonger, karnapper og takterrasser skal forelegges Byantikvaren i Trondheim kommune i forbindelse relevant søknad om tiltak.

I 1. etasje mot llsvikvegen tillates ombygging av 4 eksisterende vinduåpninger, for å etablere inngangsdører til leilighetene fra forhager.
På eksisterende rampe tillates ikke etablert rekkverk/gjerde eller skillevegger mellom private hager.

I 2. etasje mot llsvikvegen tillates ombygging av 8 eksisterende vinduåpninger for å innpasse balkongdører, til påhengte balkonger.
Balkonger tillates utkraget inntil 1,3 m fra fasaden.

I "rivesnittet" etter bebyggelse som forutsettes revet i fasade mot Mellomila tillates det følgende påbygg ut fra fasaden og over byggegrensen: karnapper inntil 1,8 meter og balkonger og terrasser inntil 2,5m ut fra fasadelivet. I tillegg tillates det etablert 8 påhengte balkonger utenfor "rivesnittet" inntil 1,3 m ut fra nordfasaden og over byggegrensen. Maks bredde per balkong er 1,8 m.

I 4. etasje tillates åpninger i tak for å etablere takvindu og takterrasser. Det tillates til sammen 1 vindu mot vest, 10 vinduer á 1,5 m^2 mot nord og 10 vinduer á 1,5 m^2 mot sør.
Det tillates til sammen 8 takterrasser á 10,2 m^2 mot nord og 8 takterrasser á 10,2 m^2 mot sør.
Samlet tillatt åpningsareal i taket er 195 m^2.

Tiltakene i eksisterende vinduåpninger i 1. og 2. etasje skal stå rett overfor hverandre i fasaden. Overkant av vinduer og dører skal tilsvare overkant på eksisterende vinduer. Breddene på åpninger i fasaden skal beholdes uendret.

Nye balkongdører og inngangsdører skal utformes med inndeling i vindusfelt som samsvarer med eksisterende vinduer. Utformingen av rekkverket på balkonger skal gjøres ut fra datidens historiske referanser (fra byggeår), i stål. Hengestag på balkonger skal ikke gå over rekkverk.

Det tillates bruk av tekking med takpapp.

Tilgjengelig adkomst til hovedinngang i sør skal etableres med rampe. Rampe etableres med minimum bredde på 1,6 meter, med håndlist.

B2
Det skal brukes lyse farger på fasadene, tilpasset eksisterende bygg i B1.
Fasade skal i hovedsak utføres i pusset mur.
Det skal etableres inngang i sokkeletasje i B2 fra Mellomila i nord.

På fasaden mot fortauet mot Mellomila i øst skal det etableres håndlist på yttervegg.
Det skal i tillegg etableres benk mot Mellomila i øst.

§ 3.8 Bokvalitet

Uterom
Arealkravet til uterom skal oppfylles innenfor planområdet. For å tilfredsstille arealkravet til solfylt uterom kan det per boenhet medregnes inntil 7,5 m2 fra areal i r0433b (F2 og F4) i uteromsregnskapet.

Boligsammensetning
Det skal etableres maksimum 30% 2-roms mindre enn 50m^2 BRA, men leilighetene skal ikke være mindre enn 35m2.
Det skal etableres minimum 40% 3-roms leiligheter større enn 50m^2 BRA hvorav minimum halvparten skal være større enn 65 m^2.
Det skal etableres minimum 20% leiligheter større enn 70m^2 BRA.

B1
Det tillates 6 ensidig belyste leiligheter mot nord. Ensidig belyste leiligheter mot nord skal ha minimum 2,8 meter takhøyde, egen balkong og minimum 9 lengdemeter fasade.

Leiligheter i 3. etasje tillates bygget sammen med gjennomgående boligareal i 4. etasje.
Alle 2-plans leiligheter skal ha nord- eller sørvendt takterrasse og vindu på motstående side.
Minimum ett soverom skal legges mot stille side.

B2
I tillegg til universell hovedadkomst skal det etableres direkte adkomst fra bygg til offentlig fortau i nord. Høydetilpasning mellom gate og innendørs gulvnivå må skje innenfor boligformålet.

Adkomst via p-kjeller må opparbeides på en slike måte at det er lett orienterbart for gående, med tydelig merking og god belysning.

§ 3.9 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som vist på plankartet som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir< 55 dB.

§ 3.10 Parkering

Det kan etableres minimum 0,5 parkeringsplass for bil per boenhet. Av disse skal det etableres minimum 8 parkeringsplasser i parkeringskjeller f_Parkeringshus/-anlegg.
Inntil 29 parkeringsplasser tillates etablert på område f_SPA1 og 2 og B1.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være universelt tilgjengelig.
I kjeller skal det avsettes HC-parkering i nærheten av heis.

Det skal opparbeides minimum 2 innendørs parkeringsplasser for sykkel per boenhet.
Sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i B1 eller i f_SPH. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.
Det skal tilrettelegges for tilgang til sykkelparkeringsplassene over felles uteoppholdsareal f_BUT2.

Det skal etableres vaske- og spyleområder for sykler utendørs, og sykkelverksted med vaskemulighet i kjeller/innendørs

§ 3.11 Bebyggelse som forutsettes revet

Første og andre etasje av bebyggelsen tillates revet. Kjeller kjellerareal kan bestå og gis ny bruk.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Offentlig fortau Mellomila

o_SF skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det tillates etablert avkjørsel til parkeringskjeller og parkeringsplasser som vist på plankartet.

§ 4.2 Offentlig gang- sykkelveg Ilsvikvegen

o_SGS skal fysisk skilles fra f_SAP1 og f_SKV1 med grøntareal(o_AVG2) med minimum bredde 0,8 m.

§ 4.3 Kjøreveg

f_SKV1 skal være felles for boliger innenfor planområdet og gnr/bnr. 417/1 og skal opparbeides med bredde som angitt på plankartet.
Innenfor f_SKV skal det opprettholdes snumulighet for personbil.

o_SKV2 skal være offentlig og opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.4 Parkering

Innenfor o_SPA3 kan det etableres parkeringsplasser.

§ 4.5 Felles parkeringshus

f_parkeringshus/-anlegg skal være felles for hele planområdet.

§ 4.6 Felles gangsti

f_SGG skal være felles for B1 og B2.

§ 4.7 Annen veggrunn grøntareal

o_SVG1 og o_SVG2 skal være offentlige og skal tilplantes/revegeteres etter utbygging.

Det tillates etablert støyskjerm i o_SVG1. Skjermen skal plasseres minimum 1,2 m fra vegkant og den skal fundamenteres med betong. Det skal brukes gjennomsiktige materialer i minimum 50% av støyskjermens areal.

§ 4.8 Støyskjermingstiltak

Det skal settes opp støyskjerming mot Bynesvegen (FV 715) for å sikre tilfredsstillende støynivå for bebyggelsen og uteareal mot Ilsvikvegen.

Detaljert plassering og plan for utforming av støyskjerm mot Bynesvegen skal godkjennes av vegeier.

§ 4.9 Eksisterende trær

Eksisterende gatetrær skal tas vare på eller erstattes med nyplanting av tilsvarende art innenfor planområdet.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Hensynssone bevaring kulturminne

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes, men tiltak beskrevet i § 3.7 er tillatt.

Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares.
Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.
For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal alle tiltak som berører bygningenes eksteriør utføres i samråd med byantikvaren.

§ 5.2 Faresone ras- og skredfare

Inngrep som berører grunnen innenfor hensynssonen må gjøres i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer for bygging i områder med kvikkleire. Dokumentasjon på dette må vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

§ 5.3 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssone frisikt tillates det ikke beplantning eller plassering av installasjoner med høyde over 0,5 m.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Landskapsplan

Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan som beskriver utformingen av uteområder innenfor planområdet. Planen skal leveres sammen med relevant søknad om tillatelse til tiltak.

Landskapsplan skal vise hvordan universell utforming er løst i planen vedrørende fremkommelighet og orienterbarhet.

§ 6.2 Utforming av offentlig samferdselsareal og fartsdempingstiltak

Tekniske planer for offentlig kjørebane, gateparkering, fortau, gang- og sykkelvei skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler og avkjørsel til parkeringskjeller.

Plan for utforming og plassering av fartsdempere skal godkjennes av Trondheim kommune, og leveres sammen med landskapsplan.

§ 6.3 Renovasjon

Tekniske planer for felles renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet.

§ 6.4 Vann - og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før relevant tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

§ 6.5 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, 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, tilfredsstilles.

§ 6.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis.
Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Lokal stabilitet i alle faser må ivaretas for alle tiltak, inkludert støyskjerm.

§ 6.7 Støyforurensning

Det skal ved søknad om byggetiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Etablering av nødvendige støyskjermingstiltak skal være godkjent av vegeier før det gis relevant tillatelse til tiltak i området.

§ 6.8 Forurensning

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.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.2 Infrastruktur

All tilstøtende offentlig gategrunn som berøres av utbygging skal være etablert før boliger i B1 og B2 tas i bruk.

o_SF skal være opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

f_SKV1, parkeringsplasser innenfor f_SPA1 og f_SPA2 og o_SVG2 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Fartsdempende tiltak skal være etablert på strekningen mellom Ilsvikvegen og Mellomila før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Annen veggrunn, o_SVG 1 og 2, skal revegeteres før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Håndlist på fasaden av B2, mot fortau, skal være etablert før boliger i B2 tas i bruk.

§ 7.3 Felles uteområder

Felles uteområder f_BUT1 og f_BUT2 skal opparbeides før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

Repos innenfor f_BUT2 som beskrevet i § 3.1 skal være opparbeidet før boliger i B2 tas i bruk.

§ 7.4 Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsning, som beskrevet i §3.2 skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 7.5 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger innenfor planområdet skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

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

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 Ilsvika Vest, leil nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

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 delese 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(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Bildet viser stranden og badebrygga i Ilsvika. I bakgrunnen Killingdal Grubeselskaps lastekai. Bildet er tatt mellom 1930 og 1950.

Fotograf: ukjent (Kilde: NTNU Universitetsbiblioteke)

ILSVIKA VEST

ilsvikavest.no



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



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

EiendomsMegler 1