ARKADEN

LADEMOEN







GODE OG LUNE UTEOMRÅDER
Det vil bli felles takterrasse samt opparbeidet uteområde



LEILIGHETENE
Åpne og innbydende leiligheter

Om prosjektet 5

Om leilighetene..... 15

Plantegninger 33

Etasjeplaner..... 58

Nærområdet..... 67

Deklarasjon 77

9 fordeler med nybolig 83

Kjøpsbetingelser 85

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.

Forbehold om trykkfeil i prospektet.
Prospekt revidert 15.08.2024



ARKADEN

I Arkaden vil det bli moderne arkitektur, flott felles takterrasse og gode solforhold

Moderne arkitektur, nye selveierleiligheter og gode lune uterom





Arkaden er et spennende nytt boligprosjekt med en fantastisk beliggenhet bare minutter fra et pulserende Trondheim sentrum! Plassert på ettertraktede Lademoen, tilbyr dette prosjektet en unik mulighet til å bo rett i nærheten av alt byen har å tilby. Med et bredt utvalg av leilighetstyper, fra kompakte 2-roms til luksuriøse 4-roms toppleiligheter, vil du uten tvil finne den perfekte boligen som passer dine behov. Alle leilighetene kommer med sin egen private balkong eller terrasse de fleste vender mot sør eller vest, slik at du kan nyte solen og utsikten i ditt eget private fristed. I tillegg vil beboerne ha tilgang til en felles takterrasse og et velstelt grønt fellesområde, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Arkaden gir deg ikke bare en bolig, men en levende opplevelse i et av Trondheims mest livlige nabolag.

ARKITEKTEN OM PROSJEKTET

Et godt og variert bomiljø, tilrettelagt for ulike faser av livet

Prosjektet Arkaden, ligger inntil Innherredsveien 108, som er en vernet tidligere bensinstasjonbygning tegnet av den anerkjente Trondheimsarkitekten Herman Krag og oppført i 1961. I vår utforming av Arkaden, har dette hatt stor betydning på flere måter. Først og fremst gjennom de buede balkongene, som er et nikk til de buede takene på bensinstasjonen. Dette gir identitet og særpreg. Farge- og materialbruken er også tilpasset eksisterende bygg, etter innspill fra Byantikvaren. I hovedsak brukes pussede fasader i farge dempet terracotta, med innslag av trepanel. Bebyggelsen varierer i karakter og visuelt uttrykk; med materialer som holder god kvalitet, med et tidløst preg.



Organiseringen av prosjektet legger til rette for en indre hage, med flotte kvaliteter. Dette vil fremstå som et stille og solrikt areal, med kirkegårdens trær som avgrensning. Gravlunden er en stille og grønn oase, med variert vegetasjon og et rikt fugleliv, åpen for alle.

Prosjektet har et spenn av ulike boenheter, både i størrelse og plassering. Dette er med på å skape et godt og variert bomiljø, tilrettelagt for ulike faser av livet. Det er også et fellesrom i byggets 1. etasje.
På taket av nordfløyen planlegges det en stor felles takterrasse.

I kjeller er det parkering for bil og sykkel, og et eget avsatt areal for vedlikehold av sykler, samt boder.



Siv. Ark. MNAL
Stein A. Jenssen






SAARINEN

Velkommen inn i leilighetene

34 – 130 m²



Kjøkkenløsningen i leilighetene er åpen med slette fronter og leveres med integrerte hvitevarerfra Siemens

Stig på i din helt nye leilighet

Kjøkkenløsningen i leilighetene er åpen med slette fronter og leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens. Det blir kjøkken fra en anerkjent leverandør, og er du tidlig ute vil du ha mulighet til å delta i tilvalgsprosess der du kan tilpasse løsninger og materialvalg etter egen smak.

Gulv i oppholdsrom blir 1-stavs hvitlasert eikparkett, behagelig oppvarmet med vannbåren gulvvarme – godt for deg og miljøet.

Alle rom får malte flater, med listefri overgang mellom vegg og tak. Det blir også heis rett ned i parkeringskjelleren, noe som er ekstra behagelig om vinteren. Arkaden blir et prosjekt med gjennomtenkte leiligheter med god standard og smarte løsninger. Flytt inn og nyt fra dag én.

2–roms, 34 m²



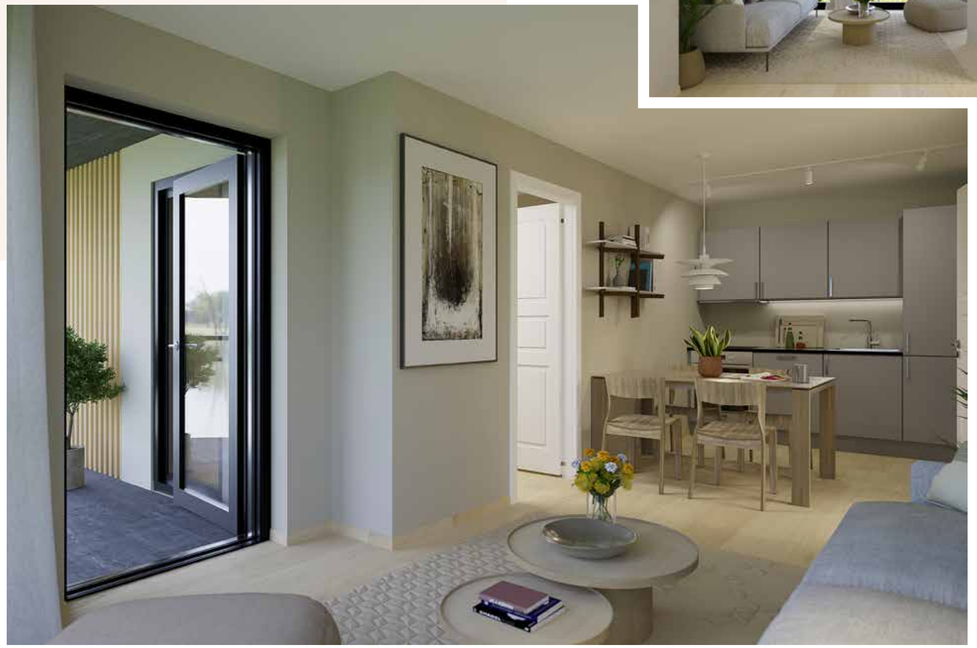






3–roms, 40 m²









2–roms, 44 m²

3–roms, 51 m²



Alt er nytt: Kreativt og moderne.



Leilighetene oppleves som lyse og luftige ved hjelp av store vindusflater.





Gode rominndelinger og funksjonelle løsninger gir boliger med den gode hjemmefølelsen.

2–roms, 53 m²







3–roms, 78 m²



3–roms, 105 m²





3–roms, 117 m²





4–roms, 130 m²







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.

Tegninger

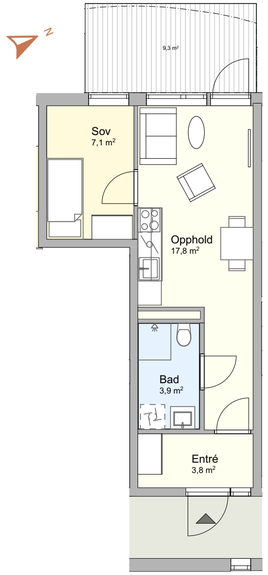
Utomhusplan, etasjeplaner, plantegninger

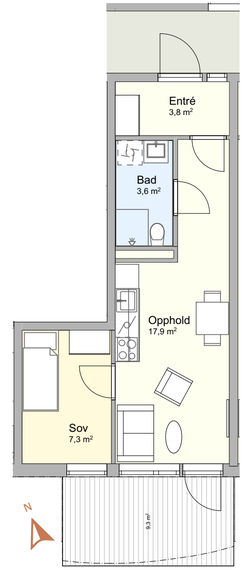
Leilighet 1–2

2–roms – 34 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA-i	34 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,5 m²
Balkong/terrasse	9,3 m²



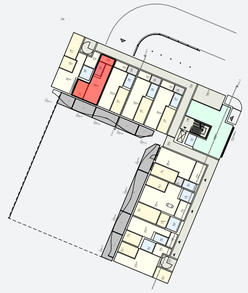




Leilighet 1–8

2–roms – 34 m²

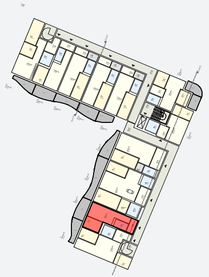
Etasje	1
Soverom	2
BRA-i	34 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,5 m²
Balkong/terrasse	9,3 m²

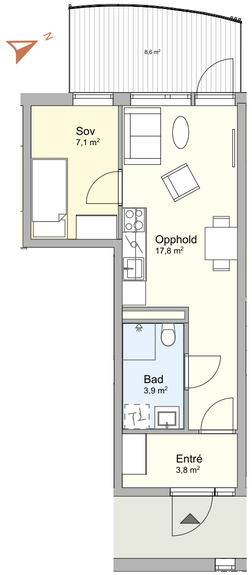


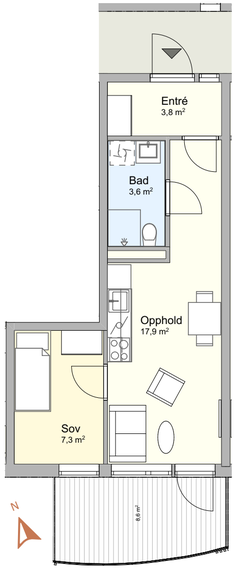
Leilighet 2–2 & 3–2

2–roms – 34 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	34 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,5 m²
Balkong/terrasse	8,6 m²



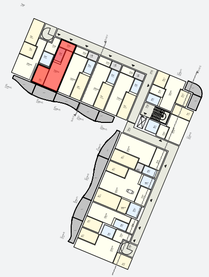




Leilighet 2–8 & 3–8

2–roms – 34 m²

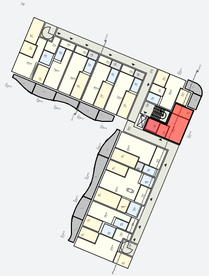
Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	34 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,5 m²
Balkong/terrasse	8,6 m²

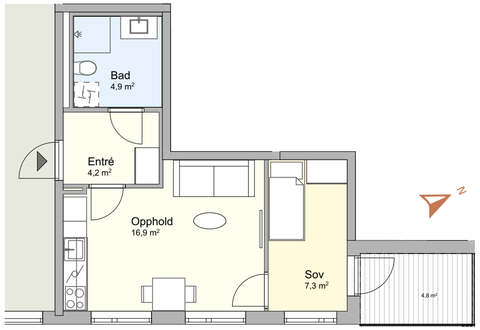


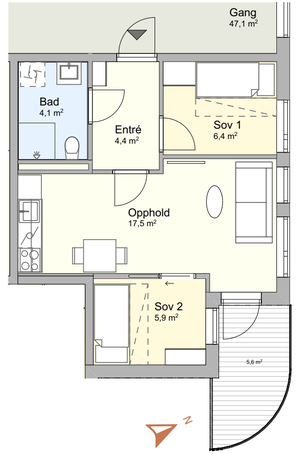
Leilighet 2–11, 3–11 & 4–6

2–roms – 34 m²

Etasje	2, 3 og 4
Soverom	1
BRA-i	34 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	36,5 m²
Balkong/terrasse	4,8 m²



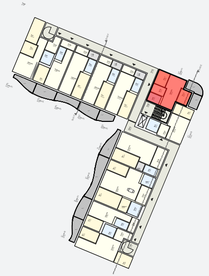




Leilighet 2–10, 3–10 & 4–5

3–roms – 40 m²

Etasje	2, 3 og 4
Soverom	2
BRA-i	40 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	42,2 m²
Balkong/terrasse	5,6 m²

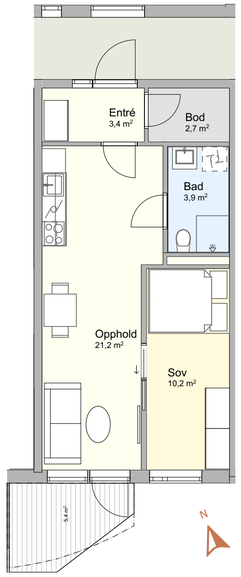


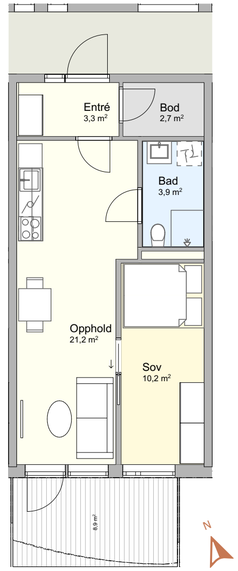
Leilighet 1–5

2–roms – 44 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA-i	44 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,5 m²
Balkong/terrasse	5,4 m²







Leilighet 1–6

2–roms – 44 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA-i	44 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,5 m²
Balkong/terrasse	6,9 m²

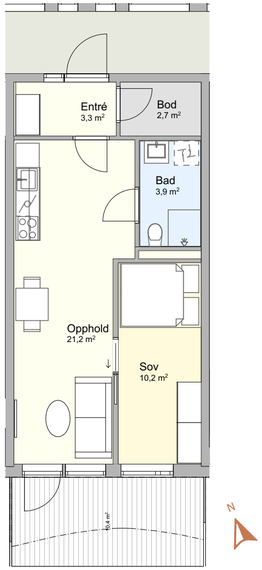


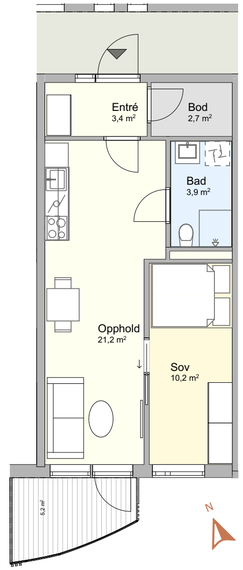
Leilighet 1–7

2–roms – 44 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA-i	44 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,5 m²
Balkong/terrasse	10,4 m²



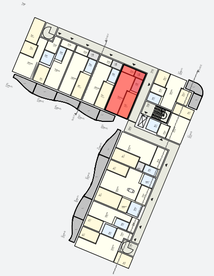




Leilighet 2–5 & 3–5

2–roms – 44 m²

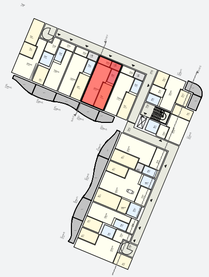
Etasje	1
Soverom	2
BRA-i	51 m²
BRA-e	5 m²
BRA	56 m²
Balkong/terrasse	6,5 m²

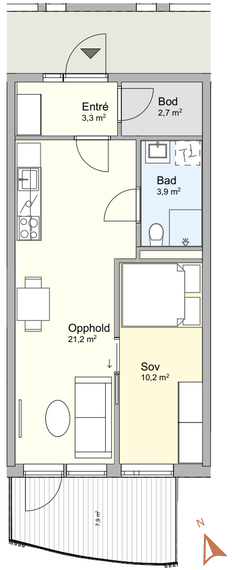


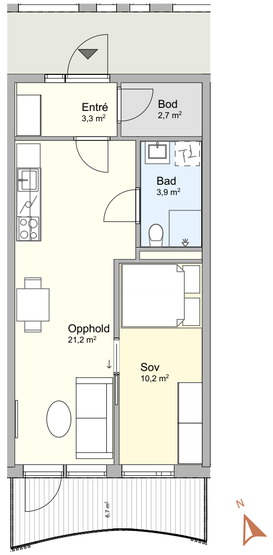
Leilighet 2–6 & 3–6

2–roms – 44 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	44 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,5 m²
Balkong/terrasse	7,9 m²



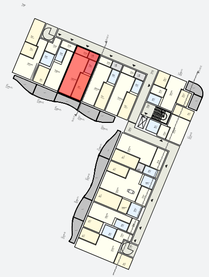




Leilighet 2–7 & 3–7

2–roms – 44 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	44 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	46,5 m²
Balkong/terrasse	6,7 m²

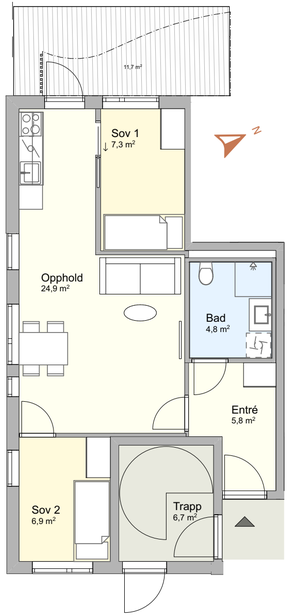


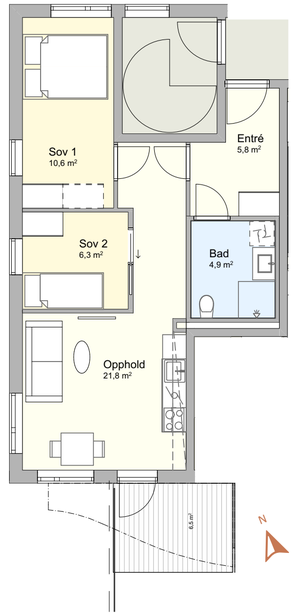
Leilighet 1–1

3–roms – 51 m²

Etasje	1
Soverom	2
BRA-i	51 m²
BRA-e	5 m²
BRA	56 m²
Balkong/terrasse	6,5 m²



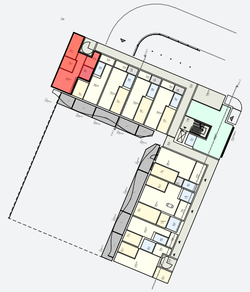




Leilighet 1–9

3–roms – 51 m²

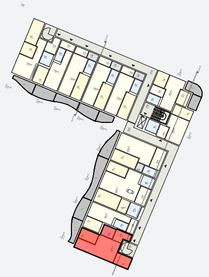
Etasje	1
Soverom	2
BRA-i	51 m²
BRA-e	5 m²
BRA	56 m²
Balkong/terrasse	6,5 m²

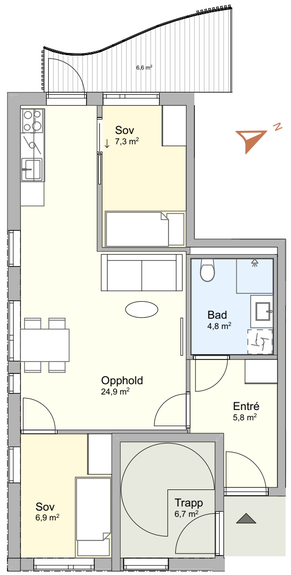


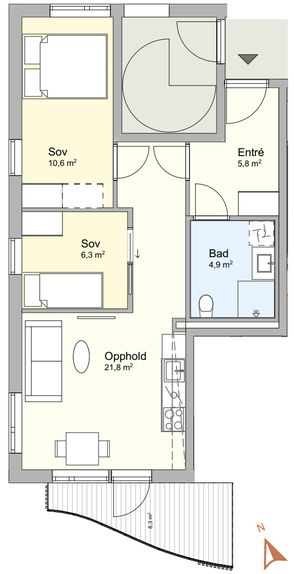
Leilighet 2–1 & 3–1

3–roms – 51 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	2
BRA-i	51 m²
BRA-e	5 m²
BRA	56 m²
Balkong/terrasse	6,6 m²



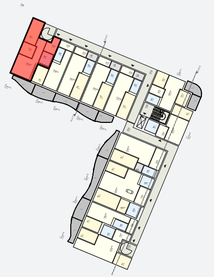




Leilighet 2–9 & 3–9

3–roms – 51 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	2
BRA-i	51 m²
BRA-e	5 m²
BRA	56 m²
Balkong/terrasse	6,3 m²

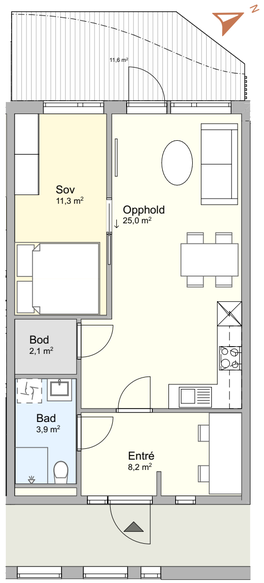


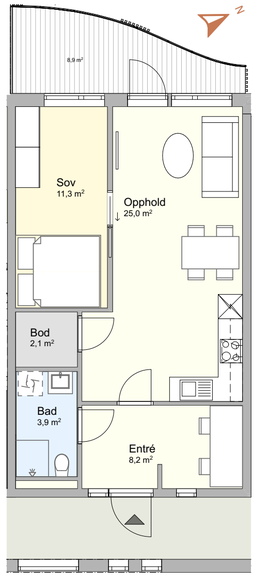
Leilighet 1–4

2–roms – 53 m²

Etasje	1
Soverom	1
BRA-i	53 m²
BRA-e	2,5 m²
BRA	55,5 m²
Balkong/terrasse	11,6 m²



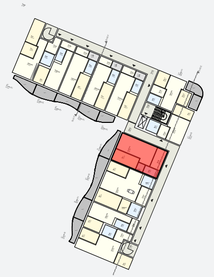




Leilighet 2–4 & 3–4

2–roms – 53 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	1
BRA-i	53 m²
BRA-e	4 m²
BRA	57 m²
Balkong/terrasse	8,9 m²



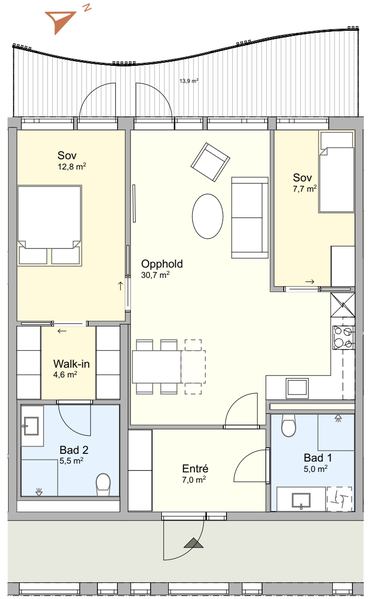
Leilighet 1–3

3–roms – 78 m²

Etasje	1
Soverom	2
BRA-i	78 m²
BRA-e	3 m²
BRA	81 m²
Balkong/terrasse	18,7 m²



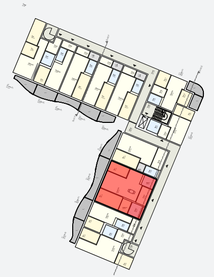




Leilighet 2–3 & 3–3

3–roms – 78 m²

Etasje	2 og 3
Soverom	2
BRA-i	78 m²
BRA-e	3 m²
BRA	81 m²
Balkong/terrasse	13,9 m²

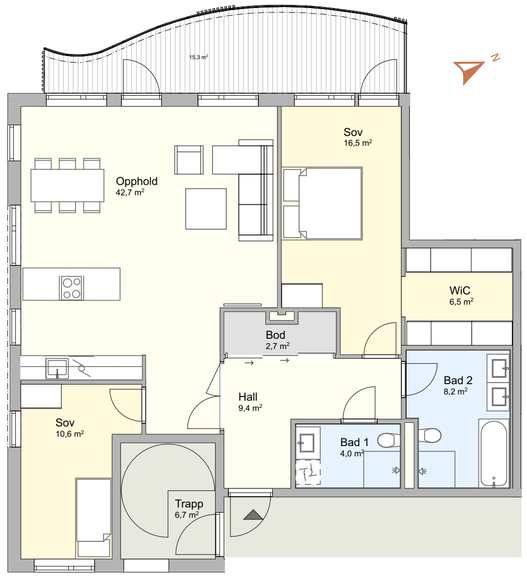


Leilighet 4–1

3–roms – 105 m²

Etasje	4
Soverom	3
BRA-i	105 m²
BRA-e	5 m²
BRA	122 m²
Balkong/terrasse	15,3 m²



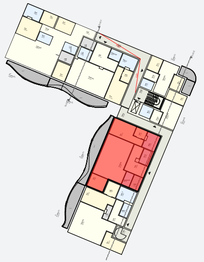




Leilighet 4–2

3–roms – 117 m²

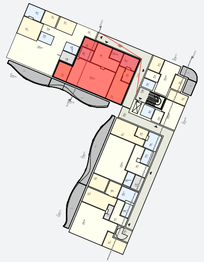
Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	117 m²
BRA-e	5 m²
BRA	122 m²
Balkong/terrasse	22,9 m²

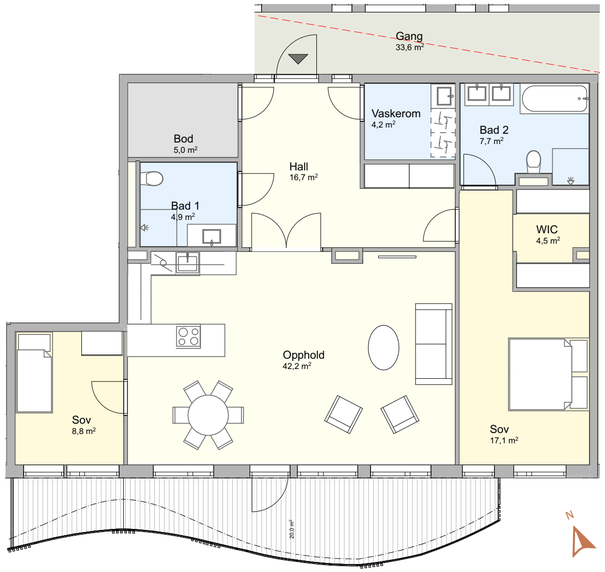


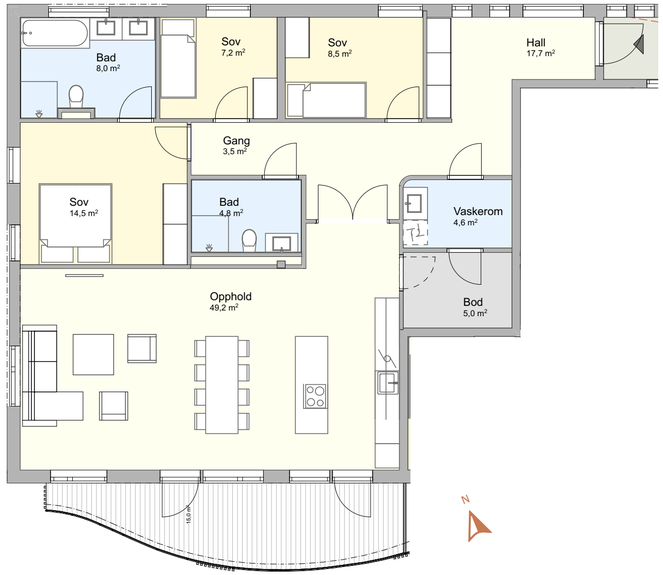
Leilighet 4–3

3–roms – 117 m²

Etasje	4
Soverom	2
BRA-i	117 m²
BRA-e	5 m²
BRA	122 m²
Balkong/terrasse	20,0 m²



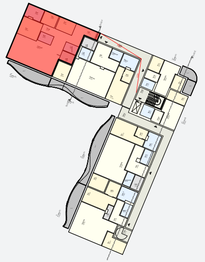




Leilighet 4–4

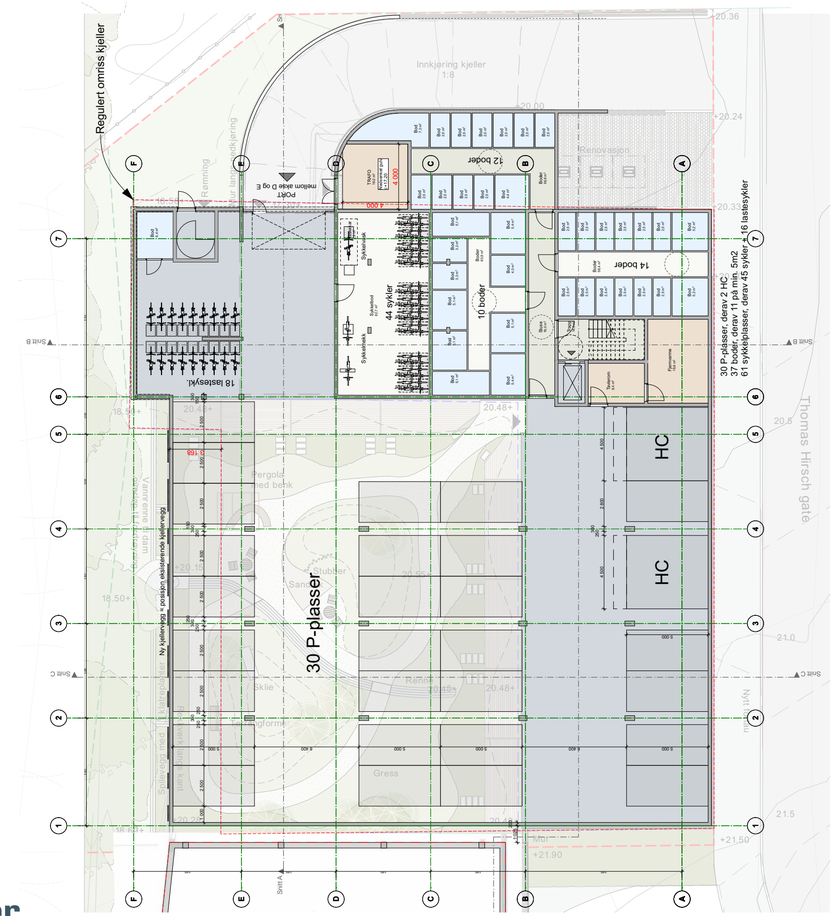
4–roms – 130 m²

Etasje	4
Soverom	3
BRA-i	130 m²
BRA-e	5 m²
BRA	135 m²
Balkong/terrasse	15,0 m²



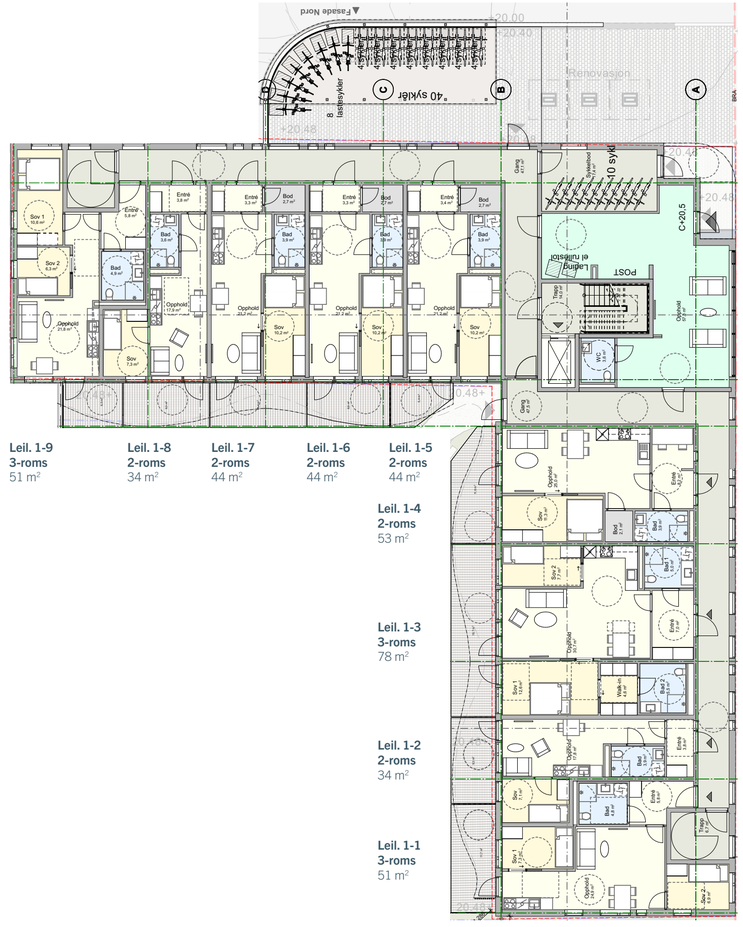
Etasjeplan

Kjeller



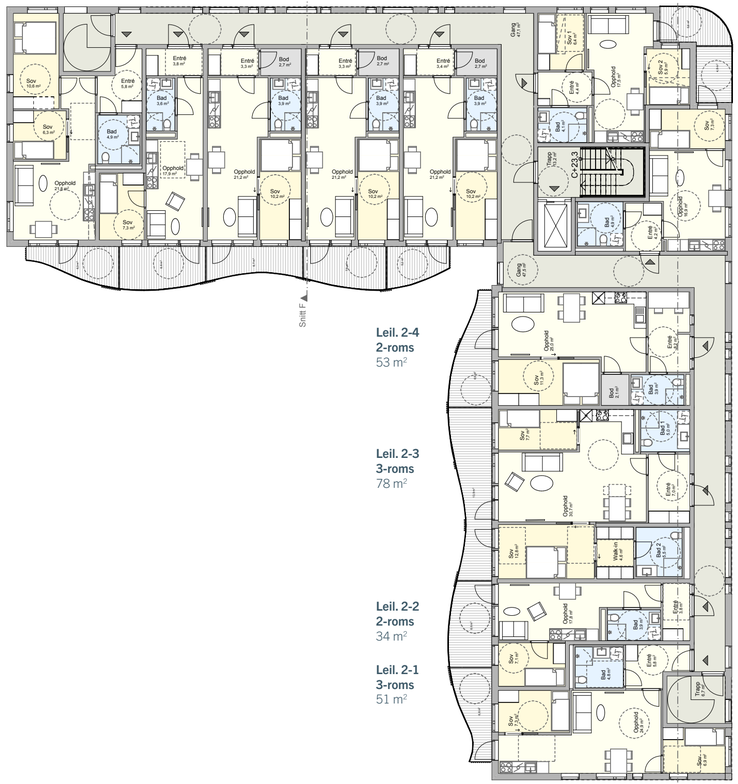
Etasjeplan

1. etasje



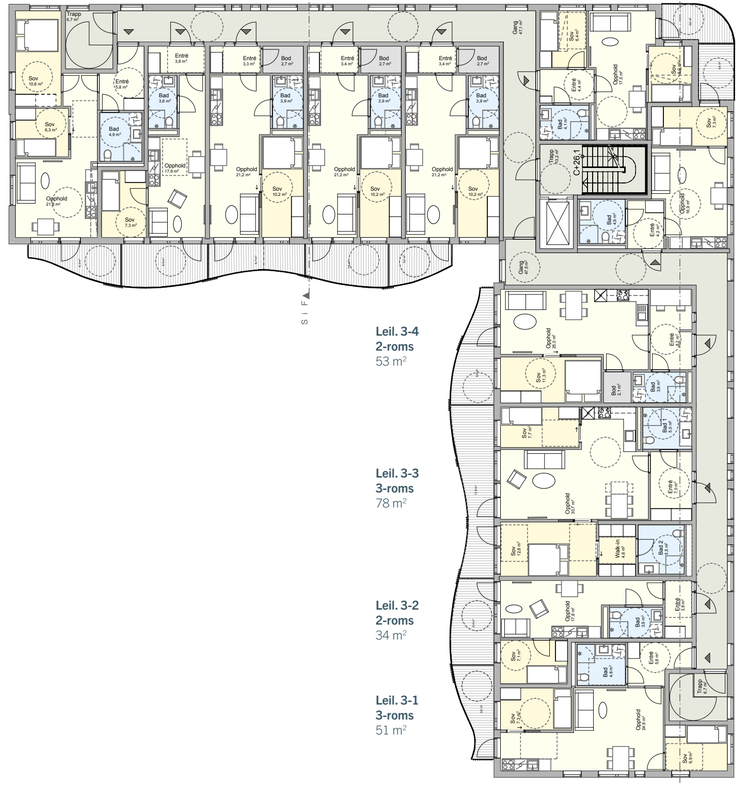
Etasjeplan

2. etasje



Etasjeplan

3. etasje



Etasjeplan

4. etasje

Leil. 4-3
2-roms
117 m²

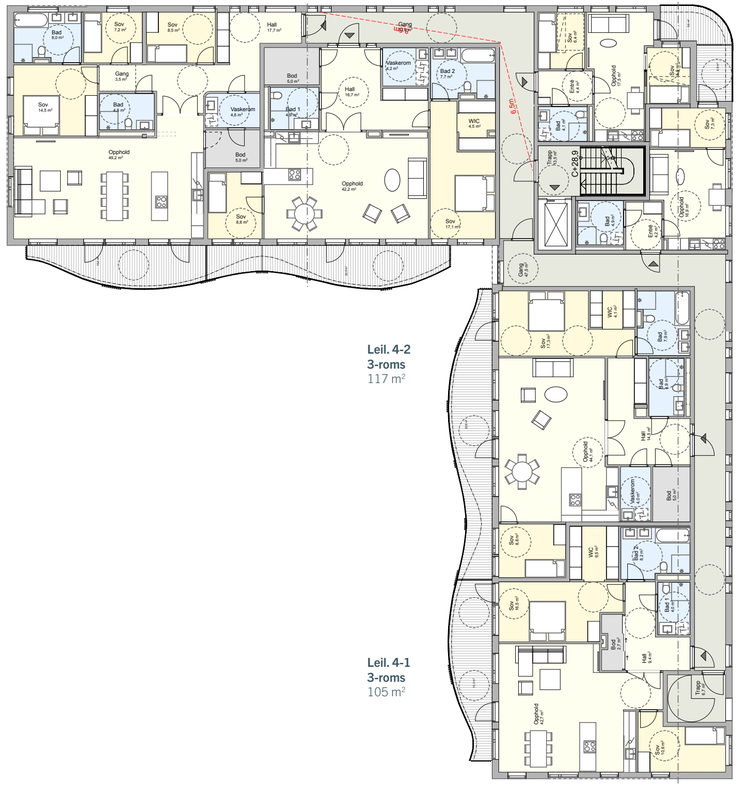
Leil. 4-5
3-roms
40 m²

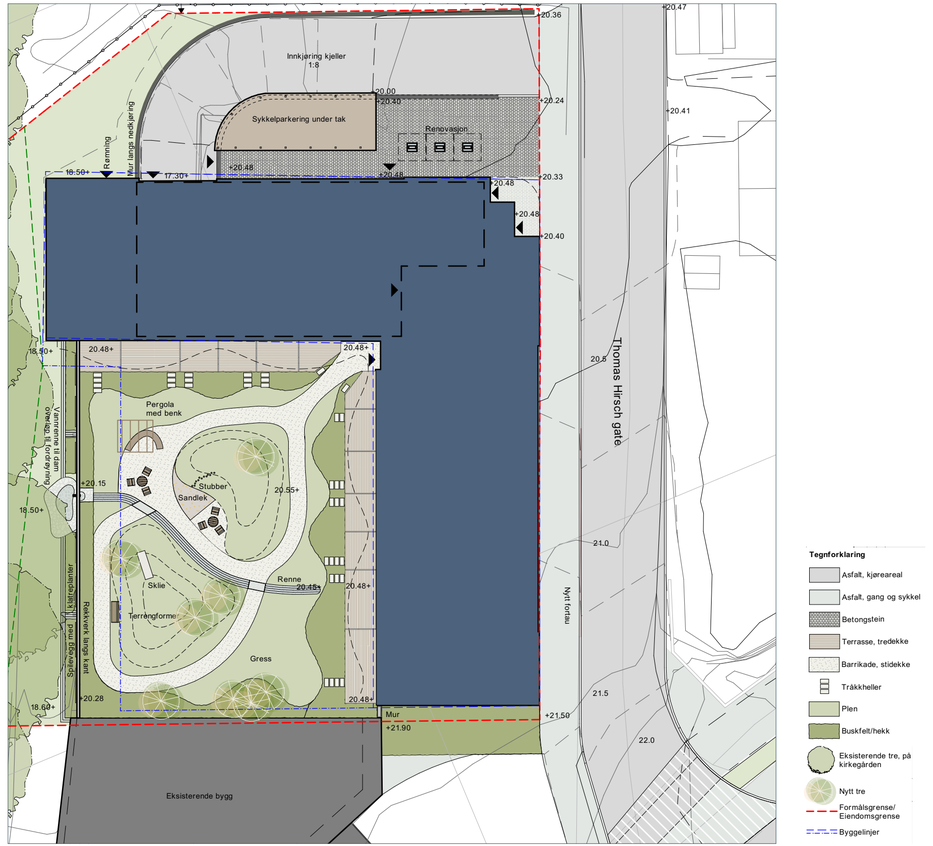
Leil. 4-4
4-roms
130 m²

Leil. 4-6
2-roms
34 m²

Leil. 4-2
3-roms
117 m²

Leil. 4-1
3-roms
105 m²





Tegnforklaring

- Asfalt, kjøreareal
- Asfalt, gang og sykkel
- Betongstein
- Terrasse, tredekke
- Barrikade, stidekke
- Trakkheller
- Plen
- Buskfelt/hekk
- Eksisterende tre, på kirkegården
- Nytt tre
- Formålsgrense/ Eiendomsgrense
- Byggelinjer

Fasader



Fasade sør



Fasade nord



Fasade vest



Fasade øst

ARKADEN

Arkaden ligger i et attraktivt boligområde i Trondheims urbane bydel, Lademoen.

Nærområdet

NÆROMRÅDET

Velkommen til det livlige nabolaget Lademoen, midt i hjertet av Trondheims dynamiske bybilde. Å bo i Lademoen er en opplevelse som er helt unik, der historie, kultur og modernitet møtes og skaper en virkelig spesiell atmosfære.

Når du vandrer gjennom gatene i Lademoen, blir du møtt av sjarmerende trehus, pittoreske parker og en følelse av fellesskap som er tydelig til stede i hvert hjørne. Her omfavner beboerne en avslappet livsstil, der naboer blir venner og lokale bedrifter blomstrer.

En av de definierende egenskapene til Lademoen er nærheten til alt du trenger. Enten det er en rask tur til dagligvarebutikken, en rolig spasertur til en av de nærliggende kafeene, eller en kveld ute på en trendy restaurant, vil du oppdage at alt er bare minutter unna din egen inngangsdør.

Men Lademoen handler ikke bare om bekvemmelighet - det er også et knutepunkt for kultur og kreativitet. Fra kunstgallerier og musikksteder til fellesskapsarrangementer og festivaler, skjer det alltid noe på Lademoen som inspirerer og underholder.

Og la oss ikke glemme den naturlige skjønnheten som omgir dette nabolaget. Med fantastisk utsikt over Trondheimsfjorden og enkel tilgang til friluftsaktiviteter som turer, sykling og bading, tilbyr Lademoen den perfekte balansen mellom byliv og naturens ro.

Så enten du blir tiltrukket av Lademoen på grunn av dens historiske sjarm, dens livlige fellesskapsånd eller dens uslåelige beliggenhet, er en ting sikkert - å bo i Lademoen er en opplevelse som vil berike livet ditt på flere måter enn du kan forestille deg.







1) Mellomveien (sportsbar)

2) Kun 6 minutter med sykkel til Solsiden

3) Umiddelbar nærhet til Metrobuss

4) Lademoen Park

5) Rosendal Teater






Arkaden
– en levende opplevelse i et av
Trondheims mest livlige nabolag

Nærområdet

Handel
1. Sirkus Shopping
2. REMA 1000 Liljendal
3. Coop Prix Persaunet
4. Bunnpris Rosendal
5. Bunnpris Buran
6. REMA 1000 Solsiden
7. Solsiden kjøpesenter
8. 7-Eleven

Servering
1. Diverse resturanter Sirkus Shopping
7. Restaurantrekka på Solsiden
9. Thuy Asia Restaurant
10. Ladejarlen
11. Ramp Pub & Spiseri
12. E.C. Dahls Bryggeri Pub & Kjøkken
13. HAVET
14. Sabrura Sushi & Sticks
15. Smile pizza & grill
16. Rosenborg Bakeri
17. Café Løkka
18. Brasilia

Transport
19. Leangen stasjon
20. Lilleby stasjon
21. Busstopp (Dalen Hageby)
22. Busstopp (Rønningsbakken)

Trening og idrett
6. 3T Solsiden og SiT Portalen treningssenter
23. Fresh Fitness Lade
24. Easy Fit Buran
25. Nyhavna Padel
26. Trondheim Buldresenter
27. Lilleby Treningssenter
28. CrossFit Trondheim

Opplevelser og rekreasjon
13. HAVET
29. Rosendal Teater
30. Lademoen Park
31. Tapperiet Scene
32. Ladestien
33. Verkstedhallen
34. Dokkhuset scene

Skoler og barnehager
35. Dronning Mauds Minne Barnehage
36. Dronning Mauds Minne Høgskole
37. Lilleby skole
38. Voldsminne barnehage
39. Lademoen barnehage
40. Nedre Elvehavn barnehage




SOLSIDEN
LADEMOEN PARK
PIRBADET
DORA
E.C. DAHLS
LADESTIEN
ARKADEN
LADEMOEN



Deklarasjon

Deklarasjon

Generell byggebeskrivelse:

Hovedkonstruksjon	Betong i gulv, alle dekker, skillevegger mellom boliger samt heissjakt og trapp. Øvrige bærende konstruksjoner i stål.
Fasader	Luftet puss-fasader med innslag av panel.
Tak	Taktekkemateriale velges av arkitekt / utbygger.
Vinduer	Design i henhold til tegninger.
Ytterdører	Hvit glatt utførelse
Balkonger	Balkongdekker i betong utførelse med platt av royalimpregnert tre. Rekkverk av trespiler, stål og glass. Design velges av utbygger.
Renner og beslag	Leveres ferdigbehandlet i materiale valgt av utbygger.
Heis	Båreheis.
Postkasser	Felles i hall med systemnøkkel.
Sykkelparkering	Felles sykkelparkering i p-kjeller og på bakkeplan.
Parkering	Parkeringskjeller i bygget med plass til 30 biler. P-plasser medfølger for leie ihht prisliste.
Fellesareal	P-kjeller levers med støvbundet betong på vegger og tak. Atrium, hall, trapp og gangareal leveres med flislagte gulvflater og malte vegg- og takflater i lys utførelse. Trapp leveres med rekkverk i lakkert stål.
Utomhusareal	Fellesarealer, veier og plasser gruslegges, asfalteres og/eller steinlegges. Grøntareal leveres ferdig opparbeidet med ferdigplen. Beplantning med trær og hekker samt belysning medfølger, men detaljering avgjøres av utbygger innenfor rammen av offentlig godkjent utomhusplan. Takterrasse leveres delvis møblert.

Innvendig standard:

Bad	Flislagt gulv/vegger i grå utførelse i format 60x60. 10x10 cm i dusjsone
Alle øvrige gulvflater	1-stavs hvitlasert eikparkett.
Veggflater	Malte glatte vegger i betong eller gips i farge Washed linen.
Takflater	Hvitmalte glatte tak i betong eller gips.
Innvendige dører	Hvit Swedoor Style 03
Listverk	Hvitlaserte gulvlister og hvite dørlister i design valgt av utbygger. Synlige små spikerhoder. Listefritt rundt vinduer og i overgang tak/vegg.
Kjøkkeninnredning	Fra HTH eller annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Fronter og benkplate lik illustrasjon. Integrerte Siemens hvitevarer (stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap).
Baderomsinnredning	Hvit innredning fra HTH eller annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Leveres med helstøpt servant og speil.
Garderobeskap	Medfølger ikke.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Brannvernutstyr	Røykvarslere er del av det elektriske anlegget. Sprinkleranlegg monteres.
Internett og kabel-TV	Trådløst internett og kabel-tv fra Telia eller Telenor er installert kostnadsfritt. Muligheter for individuelle tilpasninger. Pliktig 5 års bindingstid med leverandøren. Månedlig kostnad for standard pakke er inkludert i felleskostnader.
Sportsbod	Medfølger for leie i p-kjeller ihht prisliste.
Annet	Tekniske stasjoner som rørskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fjernvarmesentral plasseres på hensiktsmessig sted, fortrinnsvis i bod.

Elektrisk anlegg:

Leveransen omfatter komplett elektrisk anlegg. Installasjonen utføres som skjultanlegg. Unntak gjelder for eventuelle fremlegg og punkt plassert på betongvegg mot nabo som kan legges åpne av hensyn til brann og lydkrav. Belysning medfølger kun i den grad det er omtalt nedenfor. Installasjonen utføres etter NEK 400.

Følgende leveres i leilighetene:

Utelys på balkong	Ja
Sikringsskap	1 stk
Anlegg for porttelefon	1 stk
Lysarmatur til kjøkkeninnredning	Ja
Lyskilde ved speil på bad	Ja
Lys i tak på bad	Ja
Taklamper	Leveres på rom uten vindu
Elektriske punkt	Antall ihht forskrifter og leilighetsstørrelse
Tv-punkt	1 stk
Komfyrvakt	1 stk

Følgende leveres i fellesanlegg:

Fasadebelysning ved inngangsparti.
Belysning i kjellerareal.
Belysning i atrium, felles ganger og trapperom.

Sanitæranlegg:

Følgende leveres i leilighetene:

Oppvarming	Vannbåren gulvvarme (ikke soverom og bod).
Bad	1 stk. sluk. 1 stk. vegghengt WC med skjult sisterne. 1 stk. 90x90cm dusjhjørne eller dusjvegg i herdet glass. Leveres ihht tegning. 1 stk badekar leveres der det er tegnet inn 1 stk. veggstang med dusjgarnityr. 1 stk. servantbatteri. 1 stk. opplegg for vaskemaskin (hvor det ikke er eget vaskerom).
Vaskerom	1 stk. skyllekum. 1 stk. opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken	1 stk. ettgreps benkebatteri med kran for oppvaskmaskin.

Følgende leveres i fellesanlegg:

Innendørs	Skyllekum med kaldt og varmt vann leveres i fellesrom.
Utendørs	1 stk. vannutkaster på egnet sted



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 flytte prosessen og selge den boligen du allerede har.

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

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

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

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



Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

23.04.2024

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

Oppdragsnr.: 49230173

Beskrivelse av prosjektet:
Arkaden Lademoen består av 37 leiligheter og felles parkeringskjeller. Feltet ligger på felt B1 i områdets reguleringsplan. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Innherredsveien 108, 7067 TRONDHEIM.
Eiendommen har pr. i dag gnr. 9 og bnr. 799 og 800 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli sammenføyd, fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføying og fradeling, og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 2 av 04.02.2021. PlanID: r200180017.
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 22.02.2024.

Rekkefølgebestemmelser:
Fellesarealer
Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Opprydding av forurensing i grunnen
Før boliger kan tas i bruk skal det ryddes opp i forurensning i grunnen innenfor planområdet, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, og være godkjent av forurensningsmyndigheten.

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen: Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106. PlanID r20210002

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

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

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse,vil et beløp av oppgjøret bli tilbakeholdt på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.
Beløpet skal stå i forhold til verdien av det arbeidet som gjenstår.
Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

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

Pris
Se prisliste.

Finansiering
En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger irreversibelt finansieringsbevis fra bank på hele kjøpesummen, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktsignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig, dvs. dersom forholdet ikke bringes i orden etter varsel fra selger med 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden, så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet 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,-
- Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2.000,-
- Startkapital til sameiet	kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

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

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

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

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

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

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

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

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

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme (a-konto), forsikring bygg (ikke innbo) 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, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

Garasje/parkering/bod:
Parkering, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til arealet i kjeller er organisert i en samlet næringsseksjon.

1. Parkering
Prosjektet består av 37 leiligheter med 30 parkeringsplasser, hvorav 5 gjesteplasser. Kostnaden er inntatt i budsjettet i post Kjellerfasiliteter.

Kjelleren seksjoneres som én næringsseksjon som eies av Y-Park AS. P-plassene, bodene og sykkelparkeringene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen avtale med eier av Y-Park AS. Sameiet framleier så disse til seksjonseiere og beboere i sameiet. Alle seksjoner plikter å bære sin del av leien og egne avtaler inngås om dette.

For leilighet 1-3, 2-3, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 følger rett og plikt til å leie p-plass.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

HC-parkering er ivaretatt med til sammen 2 plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at det finnes en plass å bytte med.

Det tas forbehold om endring av organisering av parkeringskjelleren, blant annet oppdeling i antall seksjoner og antall parkeringsplasser.

2. Sportsboder og sykkelparkering
Eieirseksjonssameiet leier 37 sportsboder og 62 plasser for sykler av Y-park AS. Disse bodene og plassene skal seksjonssameiet videreutleie til de 37 seksjonene i sameiet. Alle leiligheter har en plikt og rett til å leie bod og andel sykkelparkering av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene. Pris avhenger av hvilken bod seksjonen tildeles og fremgår av vedlagte budsjett. Overtakelse av bodplass og sykkeparkering skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

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:
VILLASERVICE CITY AS, org.nr: 927836548.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- At tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges antall leiligheter tilsvarende 50 % av salgsverdien
- At tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.12.2024. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

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

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

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

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

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

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er 18 - 20 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 21 etter sletting av selgers forbehold.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden.

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen og fellesareal med unntak av kjeller skal leveres i vasket stand. Kjeller skal leveres i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

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

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

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

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

2005/5937-1/107 31.03.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Da eiendommen er under utbygging, sammenføying og fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

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:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev og salgsprospekt, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

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

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

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

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

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

Tillegg–/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

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

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

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

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

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

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

Arealangivelse:
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Bra-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder ekstern bod vil dette oppgis som BRA-e. Ev innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b.

Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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

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

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

Videresalg av kontraktposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

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

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte

boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

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

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

Vedlegg:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter, leieavtale mellom sameiet og Y-park AS, leieavtale mellom sameiet og seksjonseier samt kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig 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 www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon og oppgjørshonorar 1,4 % av total salgsum pr. enhet.

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.



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/82529-38

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristof Korösmezey	BYGG-22/82529 oppgis ved alle henvendelser	Hanne B. Svarlien	22.02.2024

Innherredsveien 108, orientering om Bygningsrådets vedtak 13.02.2024

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/799/0/0
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	VILLASERVICE CITY AS

Orientering om vedtak
Vi informerer om at det ble fattet vedtak i byggesak med saksnummer BYGG-22/82529 i bygningsrådets møte 13.02.2024.

Revidert søknad om rammetillatelse for oppføring av ny leilighetsblokk med parkeringskjeller godkjennes. Det gis dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan *r200180017 – Innherredsveien 108 og 108 b (ikrafttredelsesdato: 04.02.2021)*:

- *§ 3.2.2 Plassering av bebyggelse* – regulert byggegrense over terreng
- *§ 3.2.2 Plassering av bebyggelse* – regulert byggegrense under terrengnivå
- *§ 3.2.3 Utforming* – høyde på rekkverk
- *§ 3.2.4 Bokvalitet* – ensidig belyste boenheter
- *§ 3.2.6 Høyde* – høyde på heis-/trappehus
- *§ 7.4 Energianlegg* – plassering av energianlegg
- *§ 9.5 Skolekapasitet* – dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet

Vedtaket ble fattet med følgende flertasllsmerknader som inngår som vilkår for tillatelsen:

- Det tillates ikke leiligheter under 30 kvadratmeter. Det tillates max 10 leiligheter av denne størrelsen.
- Heis-/trappehus må tilpasses bygningens utforming.

Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Vurderingene fremgår av side 18. Protokoll fra Bygningsrådets møte med tilhørende saksframlegg følger vedlagt.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

Postadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
	E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-22/82529	Dato 22.02.2024

Henvendelser kan gjøres til Kristof Korösmezey som kan treffes på telefon 47755296.
Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/82529 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristof Korösmezey
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Innherredsveien 108, politisk behandling av revidert søknad om ny boligblokk
Innherredsveien 108, saksprotokoll 13.02.2024

Kopimottaker: VILLASERVICE CITY AS

Dokumentnr.: BYGG-22/82529-38

ØVRIGE FORHOLD

Vilkår for tillatelsen
Vedtaket ble fattet i Bygningsrådets møte den 13.02.2024 med flertallsmerknader som inngår som vilkår for tillatelsen:

- Det tillates ikke leiligheter under 30 kvadratmeter. Det tillates max 10 leiligheter av denne størrelsen.
- Heis-/trappehus må tilpasses bygningens utforming.

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

§ 3-7-2 Boligbygg med mer enn 4 boenheter
§ 3-11 Dispensasjon - 7 stk.

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

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn

med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

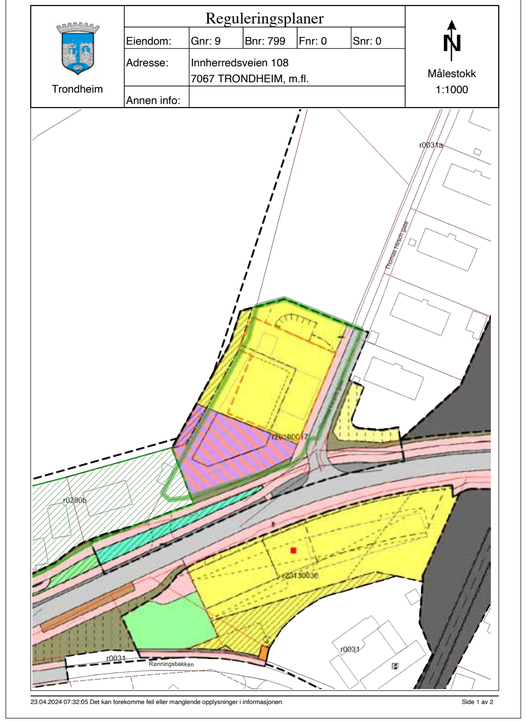
Klagen må undertegnes.

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

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

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

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180017
Arkivsak:20/88

Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, alternativ 2
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.2.2021
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 4.2.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen, begge, datert 18.5.2019, sist endret 3.12.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygg, endre bruk av eksisterende bensinstasjon til kontor- og/eller forretningsareal, rette opp nytt kryss Innherredsveien og Thomas Hirsch gate, og legge til rette for offentlig samferdselsanlegg langs bebyggelsen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr 1)
- Boligbebyggelse, B
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS
- Kontor/Tjenesteyting, K/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)
- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gang-/sykkelveg, SGS
- Gangveg, SGG
- Sykkelanlegg, SS
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Annen veggrunn - grøntareal, SVG
- Parkeringshus/-anlegg, SPH

Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur

Hensynssoner
- Hensynssone grønnstruktur, H540
- Hensynssone naturmiljø, H560

Bestemmelsesområde
- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
- Fellesareal for bolig, #2
- Renovasjonsanlegg, #3
- Energianlegg, #4
- Karnapper i sjikt, utforming, #5
- Avkjørsler, #6

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Fellesbestemmelser

Følgende avkjørsler mot Innherredsveien skal stenges: Avkjørsel til Innherredsveien 106 (gnr/bnr 411/111) og til Innherredsveien 108 og 108B (9/799).
Deler av eksisterende bygninger tillates revet. Pumpetak tillates revet. Delene som er vist i diagram under tillates revet.



Tekniske planer for kommunal veg, vann, avløp og avfall skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktsoner ved avkjørsler og brannkonsept.

Alle boliger skal ha direkte tilgang til felles bakgård fra innvendig gangareal. Minimum 90 prosent av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan og ha trinnfri adkomst. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører tillates ikke, for å sikre god universell utforming og gode byrom.
Bygningens første etasje, med tilhørende inngangsdør, skal ligge på kotehøyde tilpasset fortau på det aktuelle stedet.

Boligregnskap skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B)

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I eksisterende bygning mot Innherredsveien og Thomas Hirsch gate skal det etableres en utadrettet virksomhet i form av for eksempel forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mot eksisterende bensinstasjon og mot Thomas Hirsch gate skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Inngangspartier skal være inntrukket.
Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense.
Støttemur tillates ikke plassert i eiendomsgrense bortsett fra mot 411/111, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,5 meter.

3.2.3 Utforming

Tak på fløy mot Thomas Hirsch gate kan utformes med buede tak etter en rytme som minner om eksisterende bensinstasjonbygning. Løsningen skal forelegges byantikvaren før søknad om tillatelse. Illustrasjonen under er veiledende.



Det skal etableres et innvendig fellesareal for boligene på minimum 50 m2 i første etasje eller i eksisterende bensinstasjonbygning.

Maksimalt tillatt dybde for boligene er 12 meter. Innenfor #5 tillates det karnapper på 1 meter på inntil 50 prosent av fasadene som vender mot gårdsrom og balkonger tillates på de resterende 50 prosent av fasadene mot gårdsrom.

Det tillates ikke balkonger på nord og nordvestlig fasade mot gravlund.
Det tillates takterrasse i bygningens nordøstre del, som vist i illustrasjon. Rekkverk for takterrasse tillates 1,1 meter over gesimshøyde og skal utformes som del av bygningskroppens helhet. Rekkverket skal oppføres som en naturlig forlengelse av ytterveggen når det gjelder utforming og materialvalg.



Alle leiligheter skal ha tilgang til felles takterrasser.
Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til bakgård fra trapperom.

Svalgang tillates ikke.

3.2.4 Bokvalitet

Boligenhetene større enn 70 m2 BRA skal være gjennomgående/tosidig belyst. Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

3.2.5 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha ytterflater av pusset mur og/ eller tegl. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse.

3.2.6 Høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er angitt på plankartet. Høyden på taket til den buede skallkonstruksjonene kan overstige tillatt kotehøyde med 1,0 meter. Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak med unntak av heishus og overdekket trapperom. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 1,0 meter. Disse skal være minimum 3,0 meter inntrukket fra gesims.

Heishus og overdekket trapperom skal ha maks høyde 2,5 meter og ikke dekke mer enn 10 prosent av takflaten, og skal ha en avstand på minimum 2,0 meter fra gesims. Takflaten skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Takterrasser, oppbygg til trapp og heismaskinrom på tak skal utformes med et sammenhengende arkitektonisk uttrykk.

Luftinntak skal plasseres mot bakgård.

3.2.7 Grad av utnytting

Det skal være minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet. Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m2. Bruksareal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes. BRA under bakken for parkering og kjeller skal ikke overstige 2 200 kvm BRA.

3.2.8 Felles uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m² per 100 m² BRA boligformål.
Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal etableres fellesarealer på takterrasse på minimum 250 m2.
Denne skal være tilgjengelig for alle.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.
Uteoppholdsareal skal ha lydnivå under 55 dB.
Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet. Det skal være minimum 70 cm overdekning med jord.
Lekeplassene skal være felles for alle boligene.

I sydveggen av fløy mot nord skal felles uteareal ligge helt inntil husveggen. Dette er den mest solfylte delen av gårdsrommet. Det skal etableres uteoppholdsplasser i tråd med prinsippene på skissene under.



Uteoppholdsareal i boligområdet skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet. Der uterealer og kjørearealer grenser mot gravlund skal det etableres grønn siktbarriere i form av lave trær busker eller tett hekk, minimum høyde 1,5 meter.

Alle boligene skal ha tilgang til uteareal på balkonger, terrasse eller del av takterrasse på minimum 6 m2.

3.2.9 Parkering
Parkering for biler skal etableres i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 prosent av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges 0,5 biloppstillingsplasser per bolig med tilhørende lademulighet for el-bil. All parkering skal legges i parkeringskjeller. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig i felles parkeringskjeller hvorav minimum 90 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje og 10 prosent av sykkelparkeringsplassene på terreng utendørs. Minimum 25 prosent av parkeringsplassene i kjeller skal være tilpasset lastesykler. Det skal etableres vaske-/spyle- og mekkeområder for sykler innendørs på minimum 50 m2.

Det skal anlegges ti parkeringsplasser for sykler til kontor- og tjenesteyting.
Det skal i parkeringsanlegget avsettes plass for parkering av to rullestoler til utendørs bruk, med elektrisk uttak 1 meter opp på vegg.

3.2.10 Atkomst
Eiendommene skal ha adkomst via Thomas Hirsch gate som vist på plankart.

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

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boligen.

3.2.12 Fordrøyningsanlegg

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen.
Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.
Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.3 Energianlegg
Innenfor felt #4 skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming
Nettstasjonen skal ligge skjult innenfor bygningsvolumet med direkte tilgang fra bakkeplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)
§ 4.1 Veger (SKV)
o_SKV1 skal være offentlige veger. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.2 Fortau (SF)
o_SF1 skal være offentlige fortau. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)
o_SGS skal være offentlige. Tekniske planer skal godkjennes av vegeier.

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

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

§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være offentlig. Områdene brukes til snøopplag og skal arronderes, tilsås og beplantes.

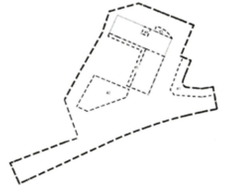
§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)
§ 5.1 Grønnstruktur (G)
Grønnstruktur o_G skal være offentlig.

§ 5.2 Trær
Trær skal plantes med rotvennlig bærelastsystem i o_G. Løsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 6 HENSYNSSONE
§ 6.1 Hensynssone
Det tillates ikke inngrep i vegetasjonen innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H540).
Gjennom anleggsfasen skal det holde avstand til trærnes røtter. Det skal ikke graves innenfor trærnes dryppsone (det arealet som ligger under kronen) og aldri nærmere enn 5

meter fra stammen. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen. Det tillates ikke å bygge i hensynssonen mot gravlunden vest for planområdet. Det skal være vegetasjonsdekke i hensynssonen.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER



Oversikt over bestemmelsesområder.

§ 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde og støyskjerm- # 1
Angitt område skal brukes som midlertidig riggområde for gjennomføring av veg-tiltakene, etablering av murverk og gjerder. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til dagens situasjon samtidig med ferdigstillelse av anlegget eller senest påfølgende sommersesong. Det tillates støyskjerm i grensen mot o_SVG.

§ 7.2 Fellesareal for bolig - # 2
I eksisterende bygning, innenfor bestemmelsesområde #2, tillates det innvendig fellesareal til boligene.

§ 7.3 Renovasjonsanlegg - # 3
Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.
Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.
Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen.
Boligene skal ha nedgravde containere for husholdningsavfall plassert utomhus.

§ 7.4 Energianlegg - #4
Innen bestemmelsesområde #4 som angitt på plankart skal det etableres nettstasjon.

§ 7.5 Karnapper i sjikt, utforming - #5
I bestemmelsesområde #5 tillates karnapper på 50 prosent av fasaden og balkonger på resten.

§ 7.8 Vilkår for bruk av areal, avkjørsler - #6

Avkjørsel til for gnr./bnr.: 411/111 og 411/276, innenfor bestemmelsesområde #6, skal opprettholdes fram til det etableres avkjørsel mot vest for eiendommene som vist i reguleringsplan r20120038.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
§ 8.1 Eksisterende bygg
Ved søknad om riving av deler av eksisterende bensinstasjon skal det medfølge fotodokumentasjon av bygningens eksterør. Kulturminnedokumentasjon av nåværende bensinstasjon må lages og må forelegges fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjennelse i forbindelse med rivesøknad for deler eller hele bygningen.

Det buede taket skal bevares på den del av bygget som blir bevart. Utforming av fasade/tak på bevart del skal godkjennes av byantikvaren. Fasaden på den bevarte delen skal være utført i tråd med byantikvarens føringer før ny bebyggelse kan tas i bruk.

§ 8.2 Utomhusplan
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning og belysning, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering og HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser og støyskjermingstiltak.

§ 8.3 Støv og støy
Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.
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 legges til grunn.

§ 8.4 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før søknad om tillatelse. Av prosjekterings-rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 VA-plan
Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.
Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg som vil ha innvirkning på flomvei skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

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

§ 8.7 Samferdselsanlegg
Vegarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil for håndtering av nedgravde containere som angitt på plankart.

Det skal etableres oppstillingsplass utenfor nordenden av bygget. Denne kan ha sambruk med avfallshåndtering. Det kan etableres varelevering via parkeringskjeller ved behov.

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

§ 8.9 Beskyttelse
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, inkludert rive-perioden, skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

§ 8.10 Deponi av overskuddsmasse
Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Fellesarealer
Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 9.2 Adkomster
Ny adkomst fra Thomas Hirsch gate skal være etablert før eksisterende avkjørsler kan stenges.

§ 9.3 Offentlig fortau og vei
Det skal anlegges fortau, SF, som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal teknisk godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk

Offentlig veg, o_SKV Thomas Hirsch gate, skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpent for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 9.4 Trerekke
Gang-/sykkelveg o_SGS1 og sykkelanlegg o_SS1 kan ikke tas i bruk før trerekke i o_G er opparbeidet.

§ 9.5 Skolekapasitet
Tillatelse til tiltak for boliger kan ikke gis før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

§ 9.6 Utomhusplan
Uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

§ 9.7 Støv og støy
Alle støyskjermingstiltak/ støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk.

§ 9.7 Opprydding av forurensing i grunnen
Før boliger kan tas i bruk skal det ryddes opp i forurensning i grunnen innenfor planområdet, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, og være godkjent av forurensningsmyndigheten.

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

Rita Ottervik

VEDTEKTER FOR SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet XX.XX.XX

1. NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Sameiet Arkaden Lademoen. Sameiet består av totalt 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 9 bnr. 799 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT
2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner.

Grøntarealet og takhagen er fellesareal.
Ingen har eksklusiv bruksrett til noen del av grøntarealet selv om ni seksjoner har direkte utgang fra sin markterrasse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:
a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

2.3 PARKERING, SYKKELPARKERING, OG BODER
Kjelleren er seksjonert som én næringsseksjon som eies av et eksternt firma.
P-plassene, bodene og sykkelparkeringene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen avtale med eier av næringsseksjonen. Sameiet framleier så disse til seksjonseiere og beboere i sameiet. Alle seksjoner plikter å bære sin del av leien og egne avtaler inngås om dette.

Tildeling av rett til å leie parkering og bod ivaretas av utbygger ved første gangs salg av leiligheter. Hver seksjon bærer i tillegg en andel av leie for sykkelparkeringen.
Egen avtale om leie av p-plass, bod og andel av sykkelparkeringen signeres og tinglyses på seksjonen. Rettigheten og plikt til å leie p-plass, bod og sykkelparkering følger seksjonen ved salg. Med leieretten følger en uoppsigelig leieplikt i 50 år i henhold til leiekontrakt.
Leieretten kan overdras til andre i sameiet. Styret må orienteres om overdragelser som skjer privat. Styret kan ved behov, administrere venteliste og tildele ledige rettigheter innad i sameiet eller andre i området. Eventuell framleie av leieretten kan skje i privat regi, også til personer utenfor sameiet, men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet.
Oversikt over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtektene.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjeller etableres sykkelparkering med plass til 44 sykler og 16 lastesykler. Det etableres egne områder for sykkelvask og for sykkelreparasjon.

HC-parkering er ivaretatt med til sammen 2 plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at det finnes en plass å bytte med.

Forretningsfører har fullmakt til å oppdatere vedlegget til vedtektene vedrørende hvilke seksjoner som tildeles leierettighet slik at vedtektene samsvarer med de til enhver tids faktiske tildelinger og endringer i disse.

Det tas forbehold om endring av organisering av parkeringskjelleren, blant annet oppdeling i antall seksjoner og antall parkeringsplasser.

2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter samlet plan som skal være godkjent av årsmøtet, og etter forutgående godkjenning av styret eller årsmøte om tiltaket gjelder fasadeendring eller endring av eiendom eller formål. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

2.6 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

4. ORDENSREGLER
Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Tv/internett samt andel leie av garasjefasiliteter (sykkelparkering, gjesteparkering, sykkelvask og sykkerep.) fordeles med likt beløp mellom seksjonene.
Fjernvarme kreves inn sammen med felleskostnadene.
Kostnader for leie av p-plass og bod tilfaller de med leierett og plikt. Pris pr. bod varierer ut fra bodens størrelse. Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger.

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år, samt eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter 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, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene.
Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidestilt med underskrift er digital signering.

12. ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner som p.t betyr innen utgangen av juni. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
c) Valg av styremedlemmer og evt revisor
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives

av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

18. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift.

Utrykning til falske alarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
Brannslanger og nødutganger kan bare benyttes ved nødstilfeller.
Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22. TAUSHETSPLIKT
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET Innherredsveien 108 OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS SPORTSBOD OG SYKKELPARKERINGSPLASS.

1 LEIEOBJEKTET

Eierseksjonssameiet Innherredsveien 108 består av 30 leiligheter, og er eier av eiendommen gnr. 9, bnr. 799 og 800 i Trondheim kommune.

Kjeller i seksjonssameiet inneholder parkeringsplasser for bil, sportssportsboder og sykkelparkeringsplasser.

Hele kjelleren er seksjonert som en næringseiendom som er solgt til selskapet Y-PARK AS. org nr. 815 614 682.

Denne avtale omhandler leie av p-plass i kjeller, samt leie av sportsbod og sykkelplasser.

2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS

Eierseksjonssameiet leier arealene av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonssameiet og Y-Park AS er **vedlegg 1** til denne avtale.

Gjennom sin leieavtale er eierseksjonssameiet forpliktet til å betale leie for arealene til Y-Park AS i hele leieperioden.

Denne avtalen skal sikre at den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] har tilsvarende rett til å disponere tildelte arealer, og plikt til å betale leie for arealene til seksjonssameiet, slik at sameiet kan oppfylle sine betalingsforpliktelser i avtalen med Y-Park AS.

3 AVTALENS TILKNYTNING TIL SEKSJON NR [•]

Retten til å leie arealene, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de arealene som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale.

Ved salg av leiligheten har eier/selger/styret i seksjonssameiet plikt til å opplyse kjøper om denne avtalens innhold.

Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS.

Plikten til å betale leien oppfylles ved at leiebetalingen er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at manglende betaling av leien vil gi seksjonssameiet grunnlag for å begjære tvangssalg av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.

Avtalen mellom seksjonssameiet og eier av leilighet har en varighet på 50 år, og ingen av partene kan si opp avtalen i leieperioden.

4 AVTALEN OM LEIE OG PRIS

Ved denne avtale leier seksjon x p-plass av eierseksjonssameiet for kr 2750,- pr. måned.

Ved denne avtale leier seksjon x sportsbod av eierseksjonssameiet for kr 300/600,- pr. måned.

Ved denne avtale leier seksjon x sin andel av sykkelparkering av eierseksjonssameiet 160 per måned

Leietaker aksepterer at det er Y-park AS som tildeler plassering av p-plasser og boder.

Eier av seksjon nr. [•] er innforstått med at seksjonssameiet i sin avtale med Y-Park AS har akseptert at leien KPI-reguleres årlig, slik at det vil finne sted tilsvarende regulering av leien i denne avtalen mellom seksjonssameiet og fremleietager til parkeringsplassen.

5 FREMUTLEIE

Leietaker har rett til å fremutleie leieobjektet til andre eiere av leiligheter, eller til naboer ol.

Seksjonssameiets styre vil bistå med slik fremutleie om leietaker ønsker det.

Avtale om fremutleie fratar ikke leietaker pliktene etter avtalen, herunder plikten til å betale leie for arealene som en andel av felleskostnadene. Det innebærer at seksjonseier selv har den fulle risiko for at den man eventuelt leier ut arealene til, faktisk betaler leien.

6 VEDLEGG

- Avtale mellom seksjonssameiet og Y-park AS, vedlegg 1

Trondheim, den [•]

Eierseksjonssameiet Innherredsveien 108

[•]

Eier av seksjon [•]:

[•]

AVTALE OM LEIE AV KJELLER MED PARKERINGSAREAL MED BOD- OG SYKKELAVDELING

1 AVTALENS PARTER

Y-Park AS, org nr. 815 614 682, ("Utleier")

Eierseksjonssameiet Innherredsveien 108 org nr. [•] ("Leietaker")

2 AVTALEN

I forbindelse med oppføring av Innherredsveien 108 så er det etablert kjeller, P-plasser, bodavdeling og sykkelparkering i anlegget. Kjelleren seksjoneres som næringsareal og kjøpes av selskapet Y-Park AS som gjennom denne avtale leier ut arealene til eierseksjonssameiet.

Denne avtalen innebærer at eierseksjonssameiet ved den enkelte seksjonseier inngår en langsiktig leieavtale med Utleier hvor sameiet leier næringsseksjonen.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien i henhold til denne avtale mellom Y-Park AS og eierseksjonssameiet.

Eierseksjonssameiet ved styret skal inngå avtale med den enkelte seksjonseier som har rett og plikt til å leie sin andel av areal mv som beskrevet i pkt. 3 i samsvar med "avtale med seksjonseier" som er **vedlegg 1** til denne avtale.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien iht. denne avtalen til Utleier.

For den enkelte beboer skal leien være en del av beboerens felleskostnader. Det innebærer at seksjonsameiet kan inndrive leien på ordinær måte gjennom eierseksjonsloven § 31 dersom beboeren misligholder sin betalingsplikt overfor sameiet.

Budsjett som viser budsjetterte totale felleskostnader inkludert leiekostnader i denne avtale, og driftskostnader for kjellerne er **vedlegg 2** til denne avtale.

3 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet har matrikkel gnr. 9 - bnr. 799 og 800 – seksjonsnr. [•] (tildeles senere) i sameiet.

3.1 Leie av parkeringsplasser

Eierseksjonssameiet leier 30 parkeringsplasser for videre utleie til seksjonseiere som har rett og plikt til å leie parkeringsplass.

3.2 Leie av sportsboder og sykkelparkeringsplasser

Eierseksjonssameiet leier 37 sportsboder av Y-Park AS. Disse bodene skal seksjonssameiet videreutleie til de 37 seksjonene i sameiet.

Eierseksjonene leier også 62 plasser for sykler.

4 LEIE OG LEIEBETALING

Leietaker skal betale NOK 2200,- eks mva. pr. -måned pr. p-plass i leie.

Dette gjelder for 30 parkeringsplasser benevnt i pkt. 3.1 over.

For disse 30 plasser utgjør samlet leiesum Kr 66 000,- per måned eks. mva.

For boder og sykkelplasser beskrevet i pkt. 3.2 i denne avtale skal leietaker betale samlet kr 17 456,- eks. mva.

Begge overnevnte leiebeløp skal tillegges den til enhver tid gjeldende mva.-sats.

Total leiesum for hele leieobjektet, jf. pkt. 3, utgjør kr 83 456, - pr. måned eks mva.

Leien betales forskuddsvis, mot faktura den 01. i hver måned.

Leien reguleres 1 gang pr år med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2027 basert på endringen i KPI fra 01.01.2026 til 01.01.2027. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

Reguleringen skjer uten forhåndsvarsel fra Utleier utover at ny leie vil fremgå av faktura.

5 LEIETID – OPSJON PÅ VIDERE LEIE

Leiekontrakten løper i 50 år fra inngåelse, og er uoppsigelig for begge parter i hele avtaleperioden.

Leietaker har rett til å forlenge leieavtalen for ytterligere 20 år. Ved eventuell forlengelse gjelder alle bestemmelser i denne avtale, med mindre partene skriftlig bestemmer noe annet. Leien skal ved oppstart av en eventuell forlengelsesperiode utgjøre den KPI-regulerte leien som ble betalt i måneden før forlengelsen.

Retten til å forlenge avtalen utøves av sameiets styre, og skal være basert på årsmøtevedtak i sameiet. Varsel gis til Utleier senest 6 måneder før utløp av gjeldende leieperiode.

Forlengelsesretten bortfaller dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

6 BRUK AV LEIEOBJEKTET – VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ANSVAR

Leieobjektet skal primært brukes av sameiets seksjonseiere. Leietaker har ansvar for at leieobjektet benyttes på en aktsom måte slik at leieobjektet ikke påføres unødig slitasje eller skade.

Leietaker plikter å utføre normalt vedlikehold, herunder rengjøring og ivaretakelse av felles installasjoner i arealet.

Skade som påføres seksjonen av Leietaker eller seksjonseiere som leier av personer disse har gitt tilgang til arealene plikter Leietaker å utbedre.

7 ELBILLADING

Inkludert i leiepris er kostnad til levering og montering av elbilladere fra leverandør av slik tjeneste (hvor den enkelte beboer tegner privat abonnement for bruken av laderen og bærer selv kostnadene for sitt eget abonnement, herunder strømkostnadene).

8 TEKNOLOGISKE LØSNINGER

Utleier har løpende rett til å montere og etablere tekniske løsninger som bedrer driften av parkeringskjelleren.

Dersom nytt utstyr skal monteres, kan ikke Utleier endre leien med mindre det avtales med Leietaker på forhånd.

9 EIERSKIFTE OG EVENTUELL FREMLEIE AV LEIEOBJEKTET FRA LEILIGHETSEIER

Alle leiligheter er bundet av sin avtale med eierseksjonssameiet i hele avtalens løpetid.

Interne bytter av boder eller parkeringsplasser kan finne sted dersom byttet forelegges styret som godkjenner det. Styret skal til enhver tid føre oversikt over hvilke seksjonseiere som disponerer hver enkelt bod og parkeringsplass.

Ved eierskifter av leiligheter plikter styret å påse at ny kjøper av leilighet er informert om de rettigheter og plikter avtalen medfører.

Sameiet ved styret kan bistå leietakere som ønsker å skaffe fremleietakere til parkeringsplasser eller boder. I slike tilfeller skal den seksjonseier som er primærleietaker være forpliktet til å betale leien til seksjonssameiet som en del av felleskostnadene.

Hvis fremleietaker ikke betaler er allikevel eier av leilighet forpliktet til å betale til seksjonssameiet, og sameiet er forpliktet til å betale full leie til Utleier.

10 OVERLEVERING AV OG TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Leieobjektet skal ved tilbakelevering være rengjort og i den stand det var ved leieforholdets start, med fradrag for normalt slit og elde. Leietaker kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller annet utstyr/arbeid som Leietaker har utført/montert i leieperioden, og kan heller ikke fjerne dette uten etter samtykke fra Utleier.

11 MISLIGHOLD

Dersom leieforholdet misligholdes fra Leietakers side, kan Utleier bringe leieforholdet til opphør.

Leietaker vedtar utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

Det innebærer at Utleier kan begjære utkastelse, bla på grunn av manglende leiebetaling, og Leietaker vil være forpliktet til å betale leie i gjenværende leietid.

12 KOSTNADSFORDELING

Utleier betaler seksjonen sin andel av sameiets bygningsforsikring. Utleier betaler ingen andre kostnader til sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder andel felleskostnader som utlignes på seksjonssameierne.

Leietaker har gjennom denne leieavtalen bla ansvar for og skal betale for følgende i leieobjektet:

- Betaling av strømkostander
- Nødvendig service av tekniske installasjoner som bla el-anlegg, ventilasjon, port og brannalarm
- Nødvendig vedlikehold av hele leieobjektet
- Vaktmestertjenester og renhold
- Eventuelt driftsmateriell til **leieobjektet**

13 TVISTER

Eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til denne avtale behandles ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneting.

14 VEDLEGG

- Avtale med den enkelte beboer, vedlegg 1
- Kostnadsbudsjett, vedlegg 2
- Tegning over leieobjektet, vedlegg 3
- Årsmøtevedtak i sameiet, vedlegg 4

Trondheim, den [•]

Eierseksjonssameiet Innherredsveien 108	Y-Park AS:
----------	----------
[•]	[•]

bonitas

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

DRIFTSINNTEKTER	Totalt kr
Utfakturert driftskostnader etter brøk	700 967
Utfakturert fjernvarme	298 500
Utfakturert kabel TV/internett	222 000
Utfakturert inntekter kjellerfasiliteter (sykkelparkering gjesteparkering,rep/vask og bod)	426 840
Utfakturert forsikring Næring	27 500
Utfakturert inntekt parkeringsleie	825 000
Sum driftsinntekter	**2 500 807**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	37 000
Arbeidsgiveravgift	5 217
Forretningsførerhonorar	64 750
Revisjonshonorar	12 000
Forsikring inkl. forsikringsmegling (ekskl. innboforsikring)	67 500
Renhold fellesarealer	123 000
Vaktmester	44 000
Grøntskjøtsel, lekeområde, takhage	40 000
Snøbrøyting	20 000
Serviceavtaler/drift teknisk anlegg/varmeanlegg	25 000
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	75 000
Strømkostnader (fellesaral/utelys, kjeller)	55 000
Vedlikehold	70 000
Vedlikeholdsavsetning	40 000
Driftsmateriell	10 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto/Skan	7 500
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader etter brøk	**700 967**
Fjernvarme	
Fjernvarme	**298 500**
Drift p-kjeller	
Leie av kjellerfasiliteter (sykkeparkering,gjesteparkering, rep/vask og bod)	426 840
Leie av parkeringsplasser	825 000
Forsikring p-kjeller	27 500
Sum driftskostnader p-kjeller	**1 279 340**
Kostnader lik fordeling	
Kabel TV/Internett	222 000
Sum kostnader	**2 500 807**
DRIFTSRESULTAT	**-**

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

				Felleskostnader per måned per seksjon:					
Seksjonsnr.	**Ant rom**	**Leilighetsnummer**	**Eierbrøk**	**Driftskostnad etter brøk**	**Fjernvarme**	**TV/internett**	**Gjesteparkering/ Kjellerfasiliteter/ Bod**	**P-plass***	**Sum felles-kostnader**
1	3	1-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
2	2	1-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
3	3	1-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
4	2	1-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
5	2	1-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
6	2	1-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
7	2	1-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
8	2	1-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
9	3	1-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
10	3	2-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
11	2	2-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
12	3	2-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
13	2	2-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
14	2	2-11	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
15	3	2-10	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
16	2	2-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
17	2	2-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
18	2	2-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
19	2	2-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
20	3	2-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
21	3	3-1	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 872		**kr 3 507**
22	2	3-2	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
23	3	3-3	78	kr 2 290	kr 975	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 7 687**
24	2	3-4	53	kr 1 556	kr 663	500	kr 1 172		**kr 3 890**
25	2	3-11	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
26	3	3-10	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
27	2	3-5	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
28	2	3-6	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
29	2	3-7	44	kr 1 292	kr 550	500	kr 872		**kr 3 214**
30	2	3-8	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
31	3	3-9	51	kr 1 497	kr 638	500	kr 1 172		**kr 3 807**
32	4	4-1	105	kr 3 082	kr 1 313	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 8 817**
33	3	4-2	117	kr 3 434	kr 1 463	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 319**
34	2	4-6	34	kr 998	kr 425	500	kr 872		**kr 2 795**
35	3	4-5	40	kr 1 174	kr 500	500	kr 872		**kr 3 046**
36	3	4-3	117	kr 3 434	kr 1 463	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 319**
37	4	4-4	130	kr 3 816	kr 1 625	500	kr 1 172	kr 2 750	**kr 9 863**
N		Næringsseksjon		kr 2 292					**kr 2 292**
37		**SUM**	**1990**	**kr 58 414**	**kr 24 875**	**kr 18 500**	**kr 35 570**	**kr 19 250**	**kr 158 901**

*) Leie av parkeringsplass kr. 2750, -. Avtale om leie inngås ved kjøp av seksjon så lenge det er ledige plasser.

Budsjett første driftsår

SAMEIET ARKADEN LADEMOEN

Kommentarer til budsjett:

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kabel-TV/internett: det vil bli inngått kollektivavtale
Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks forretningsfører, vaktmester, heisservice og elbil-ladeselskap slik at disse funksjonene er operative fra oppstart.
Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økning/endringer i felleskostnadene samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etableringen av sameiet.

Næringsseksjon - parkeringskjeller:
Kjelleren og bodareal seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene.
Arealene inneholder 30 p-plasser, hvorav 5 gjesteplasser, 37 sportsboder, 62 sykkelplasser ink. plasser til transportsykler samt område for reparasjon av sykler og sykkelvask.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass. Se egen rute med opplysninger over. Leierett og plikt følger boligen ved salg.
For seksjon 3,12,23,32,33,36 og 37 følger rett og plikt til å leie 1 plass. De 18 resterende plasser kan fritt leies av alle kjøpere så lenge det er ledig kapasitet. Også seksjon 3,12,23,32,36 og 37
Eventuelle ledige plasser ved ferdigstillelse, kompenseres og disponres av Y-Park AS frem til de er utleid.
Alle boliger har en plikt og rett til å leie bod og andel sykkelparkering av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene. Pris avhenger av hvilken bod seksjonen tildeles.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seksjonseier fra Trondheim kommune.
Filterskifte bekostes av den enkelte.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte.
Strømforbruk i egen leilighet tilkommer direkte fra strømleverandør.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger datert 09.01.2024

Etableringskostnader	
Startkapital til Sameiet	10 000
Etableringskostnad Sameiet	2 000

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 Arkaden 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 deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

arkadenlademoen.no



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



Jørgen Viken
jorgen.viken@em1.no
994 82 197



Tara Husmo Fagerstad
tara.fagerstad@em1.no
948 15 713

villaservice eiendomsutvikler

EiendomsMegler 1