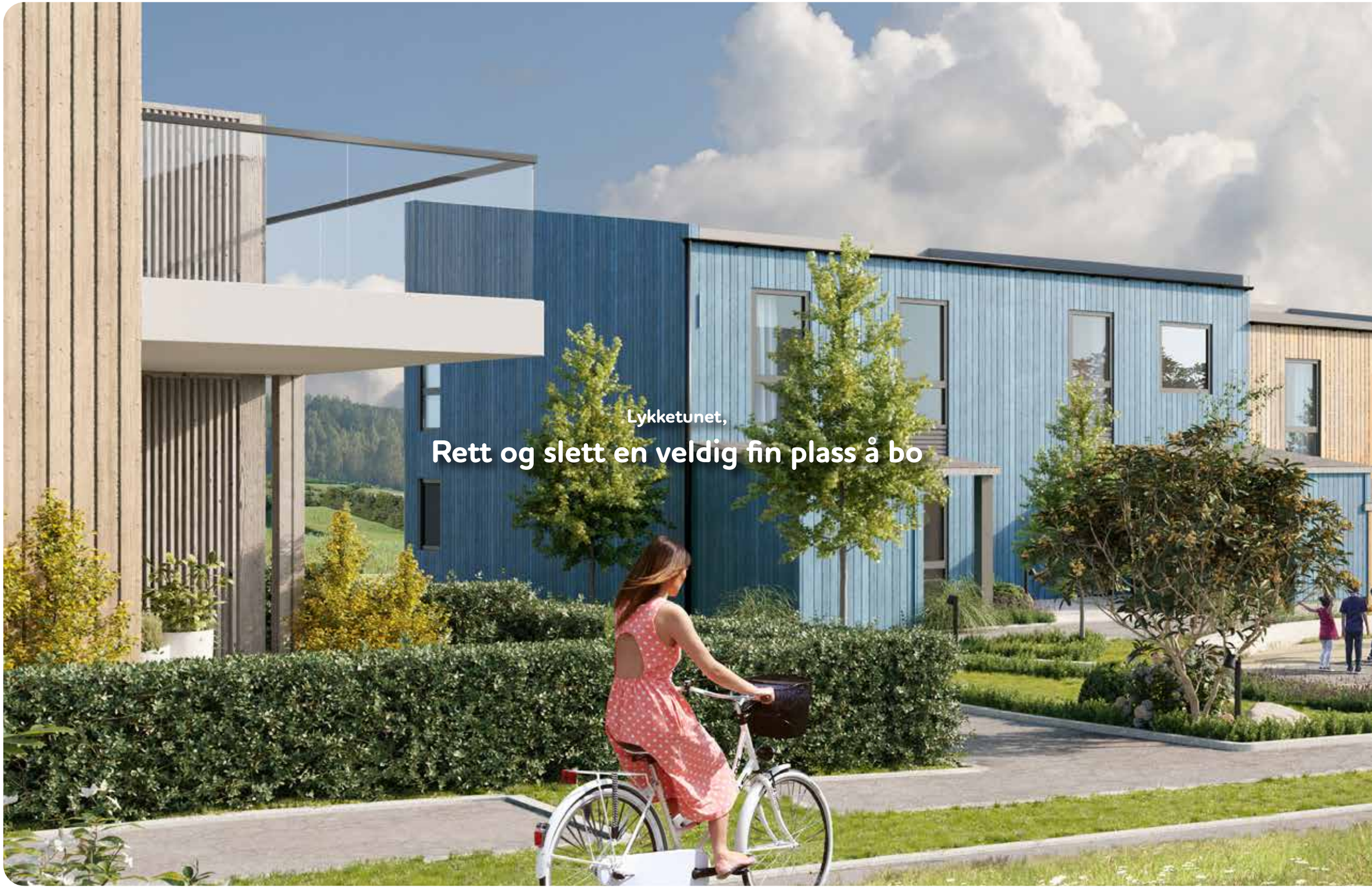

Arnfeldts hage
Sjetnegrenda
SALGSTRINN 2 – Lykketunet, 9 familievennlige rekkehus i Sjetnegrenda
Illustrasjon. Endringer vil forekomme
TOBB
LYKKETUNET – MED AKTIV FRITID PÅ ALLE KANTER
EiendomsMegler 1


Lykketunet,
Rett og slett en veldig fin plass å bo



Illustrasjon. Endringer vil forekomme

Den gode grendefølelsen

Salgstrinn 2 får 9 romslige og familievennlige rekkehus. Dette blir en trygg base for hele familien, i et nabolag hvor fellesskap, trygghet og tilhørighet er nøkkelord.

At vi kaller det nye nabolaget for Sjetnegrenda er ingen tilfeldighet. Her vil du virkelig få alle fordelene av å bo i en grend – ditt eget nabolag med ny barnehage, ny skole, helt ny idrettshall, fotballbaner, lysløype, skogsstier og ørretkulper. Nærbutikk og godt kollektivtilbud har du også her. Den gode følelsen av å bo rett i nærheten.

En av de aller beste grunnene til å velge Lykketunet er nærheten til de allsidige turområdene langs Nidelva. Finn fram termos, fiskestang og bærspann – her er veien kort til en aktiv fritid på alle kanter.





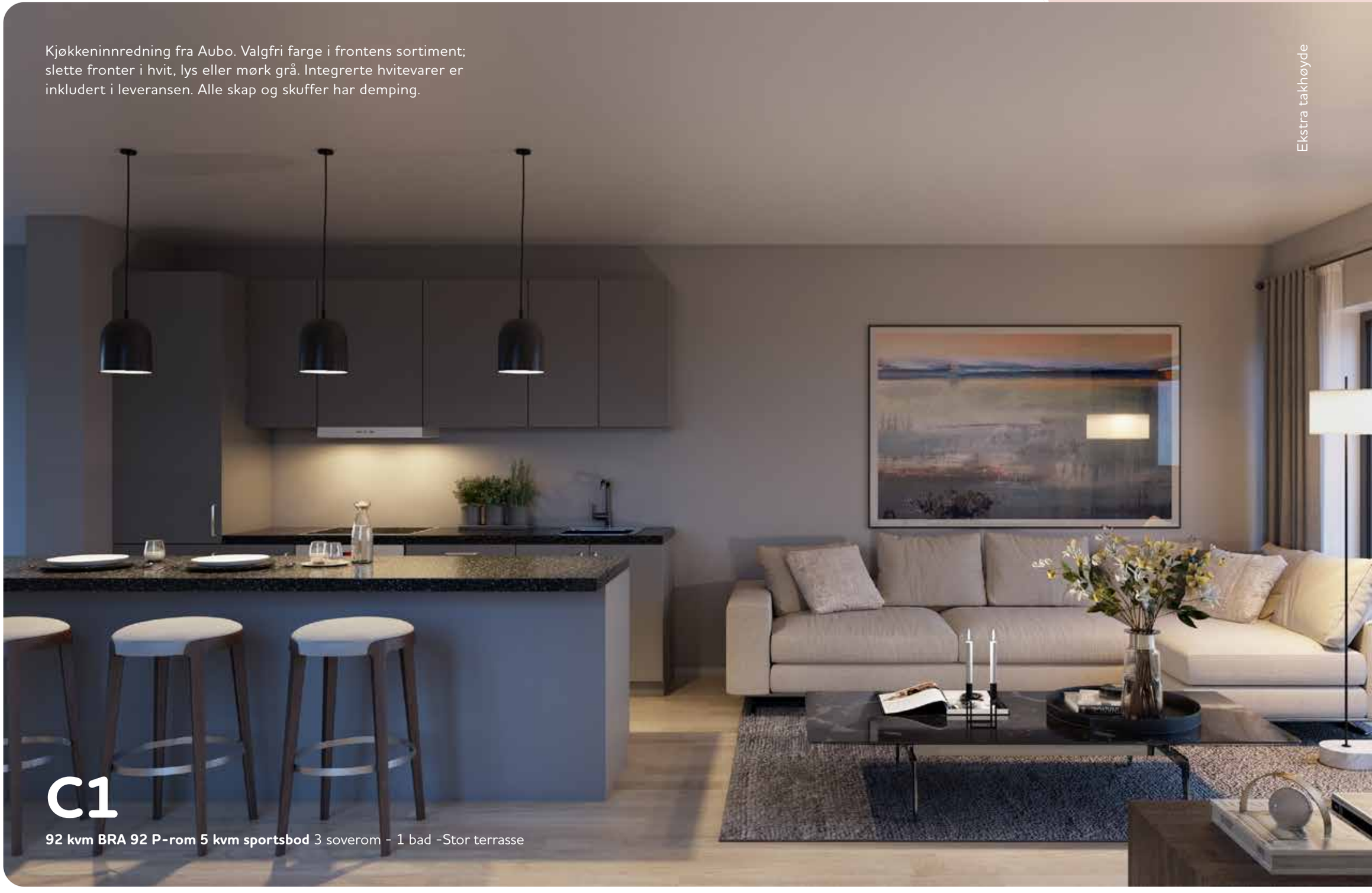
B2

106 kvm BRA 106 P-rom
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Illustrasjon Engelgaard Visualisering

Kjøkkeninnredning fra Aubo. Valgfri farge i frontens sortiment; slette fronter i hvit, lys eller mørk grå. Integrerte hvitevarer er inkludert i leveransen. Alle skap og skuffer har demping.

Ekstra takhøyde



C1

92 kvm BRA 92 P-rom 5 kvm sportsbod 3 soverom - 1 bad -Stor terrasse



Illustrasjon. Endringer vil forekomme

Fem grunner til å velge Lykketunet

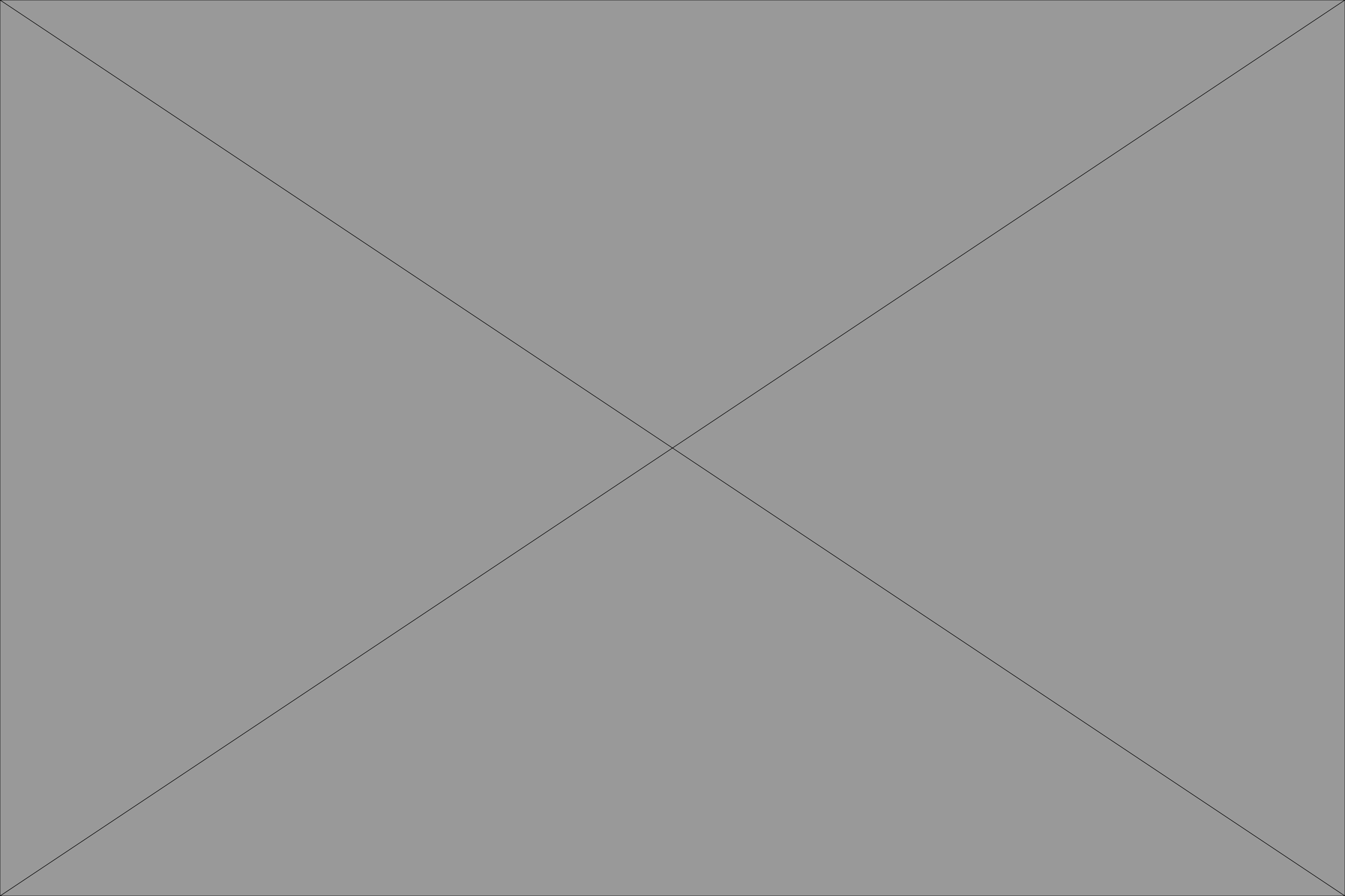
REKKEHUSENE // Gled deg til å flytte inn i helt ny bolig. Her bygger vi romslige, familievennlige rekkehus med høy standard og smart bruk av plassen – en perfekt base for aktivt familieliv. Ikke mye slår følelsen av at alt er helt nytt!

BELIGGENHETEN // Her bor du rett i nærheten av nesten alt en aktiv familie kan ønske seg i hverdagen – egen lysløype, fine fiskeplasser, turstier, dyreliv, fotballbaner og helt ny idrettshall. Med ny vei inn fra Tiller og et meget godt kollektivtilbud er veien kort til dagligvarer, kjøpesenter og Trondheim sentrum.

FRITIDSTILBUDENE // Sjetnemarka har alltid vært ei aktiv grend med mange aktiviteter. Idrettslaget Sjetne IL er et aktivt idrettslag med tilbud for fotball, håndball, innebandy, ski, friidrett, trim og allidrett. Her er også skolekorps og kor for barn og voksne, teaterlag og en veldrevet frivilligsentral med mange aktiviteter. Nevnte vi TOBB-hallen med eget styrkerom?

LYSLØYPA OG ØRRETKULPENE // Det er ikke tilfeldig at Sjetnemarka har levert VM-vinnere og OL-deltakere i skisporet. Her har idrettslaget og entusiastiske ildsjeler sørget for gode skiløyper og høy aktivitet i eget nabolag. Rett rundt svingen finner du Nidelva med flott ørret og masse gode fiskeplasser.

TOBB // Vi er Midt-Norges største boligbyggelag og har bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer helt siden 1945. Med vår erfaring og kompetanse gir vi deg tryggheten du ønsker i hverdagen gjennom smart forvaltning, nyttige tjenester og personlig rådgivning.



1. LEIRFOSSEN BARNEHAGE
2. LUNDERHAUGEN BARNEHAGE
3. SJETNE SKOLE
4. LEIRA NATURRESERVAT
5. FOSSESKANSEN BARNEHAGE
6. DAGLIGVARE
7. BRINKEN BARNEHAGE
8. CITY SYD
9. TIL TRONDHEIM SENTRUM
10. ØVRE LEIRFOSS KRAFTVERK
11. TONSTAD SKOLE
12. TILLERBYEN









Dra på oppdagelsestur i ditt nye nærområde og opplev et skattekammer av opplevelser og glede. God tur!











Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme

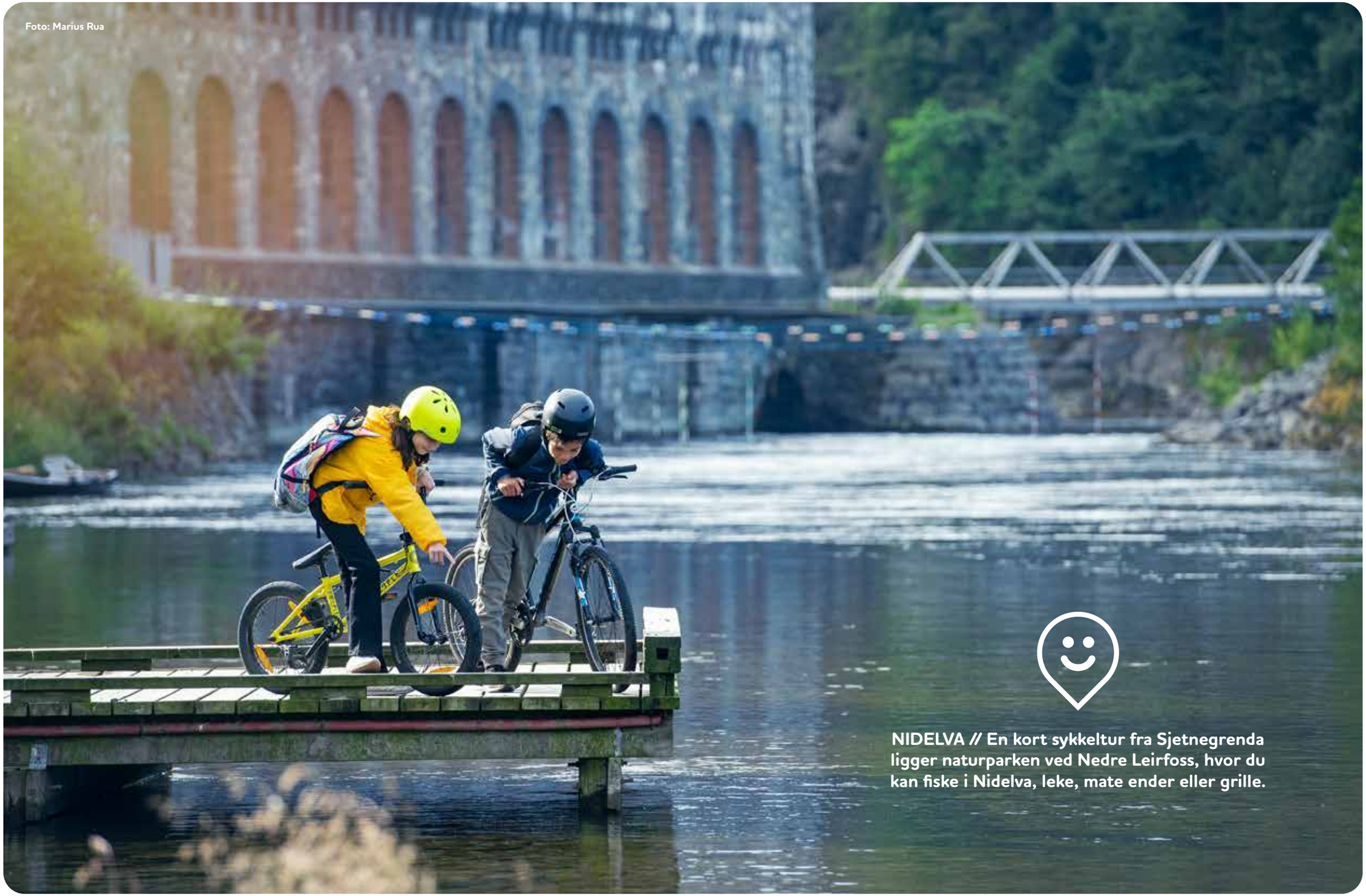


Foto: Marius Rua

NIDELVA // En kort sykkeltur fra Sjetnegrenda ligger naturparken ved Nedre Leirfoss, hvor du kan fiske i Nidelva, leke, mate ender eller grille.



LEIRFOSSENE // Ikke mye smaker bedre enn ekte villbringebær.


Foto: Marius Rua
ØVRE LEIRFOSS // Erfarne fiskere kan fortelle deg at akkurat her er det mye fin ørret.



Foto: Marius Rua

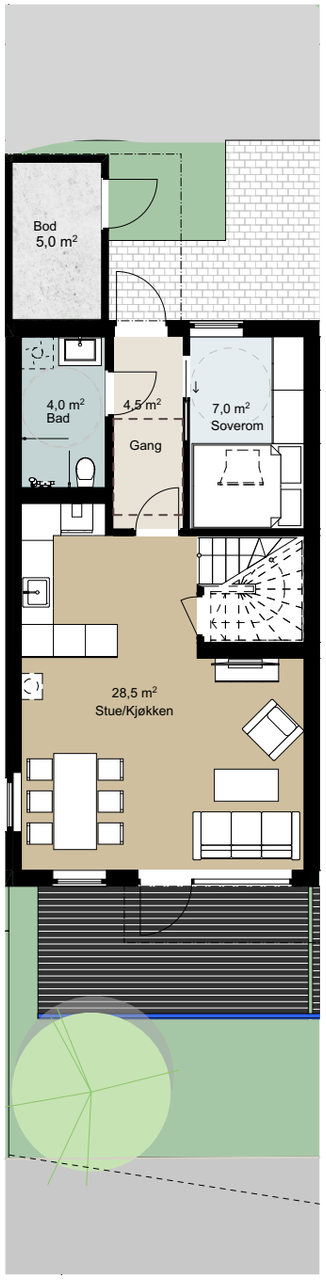
TOBB-BANEN // Mye aktivitet og gode støttespillere på laget

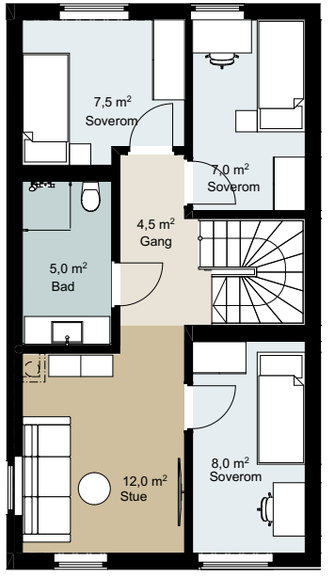

Snarvei til Tiller
C1
C2
C3
C4
C5
B4
B3
B2
B1

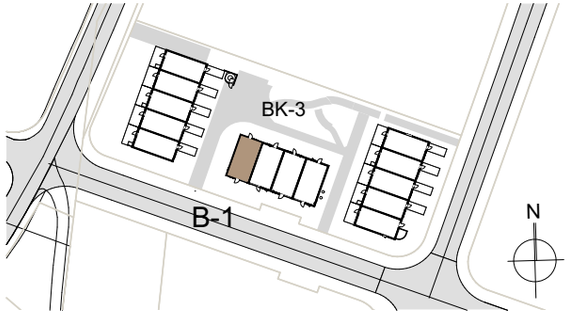

Foto: Marius Rua
Sjetnegrenda // Aktiv fritid
og godt vennskap


Foto: Marius Rua
SJETNE SKOLE // Rom for å
utfolde seg i og etter skoletid

Salgstegninger, planer, situasjonsplan og fasader kommer på de neste sidene



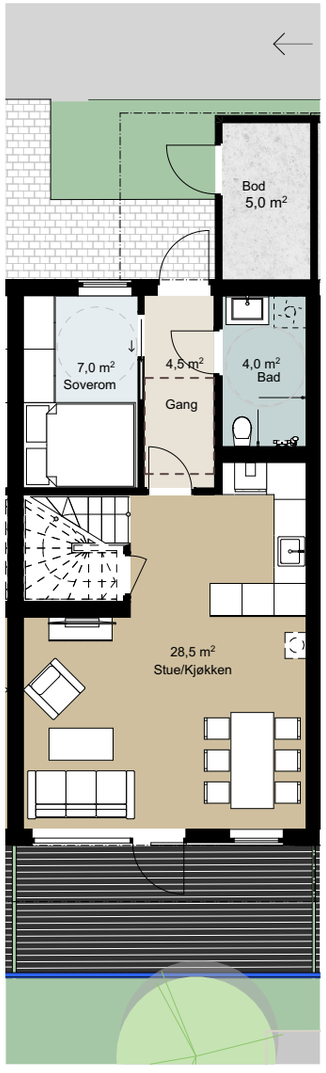


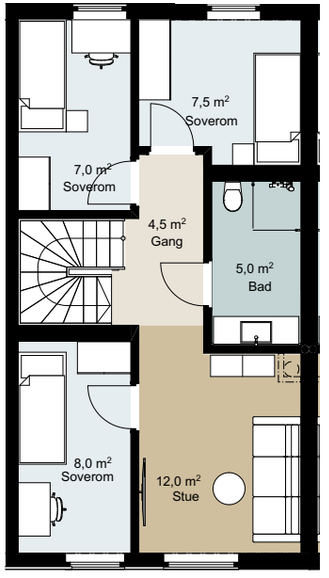


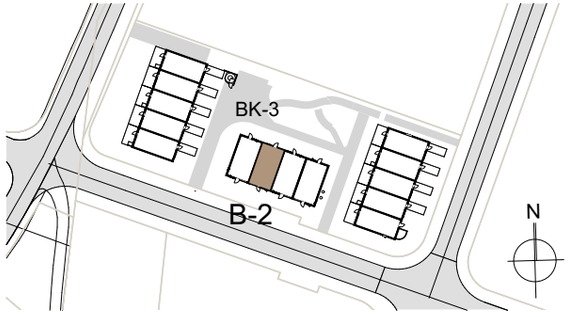
B1

BRA 106 kvm
P-rom 106 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.



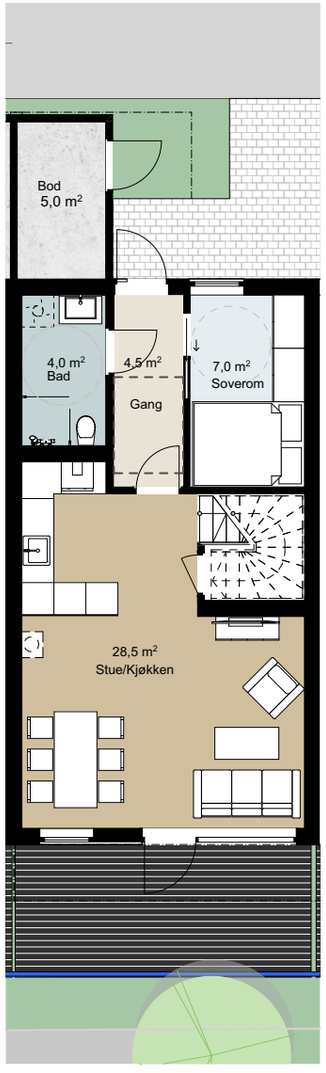


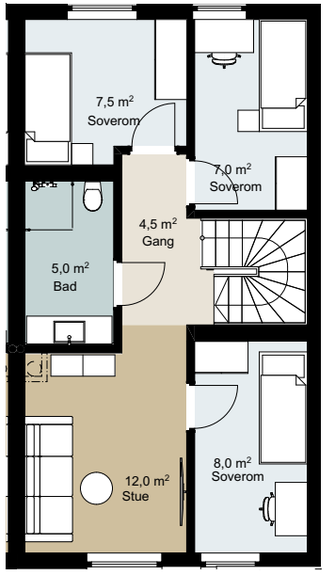


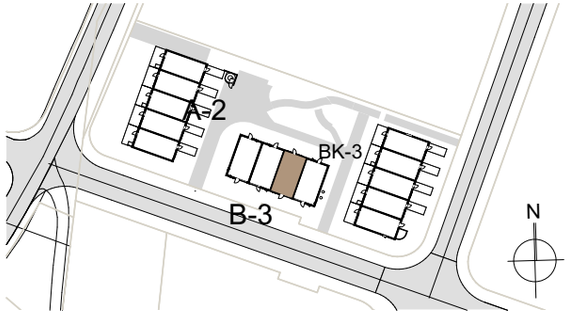
B2

BRA 106 kvm
P-rom 106 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.



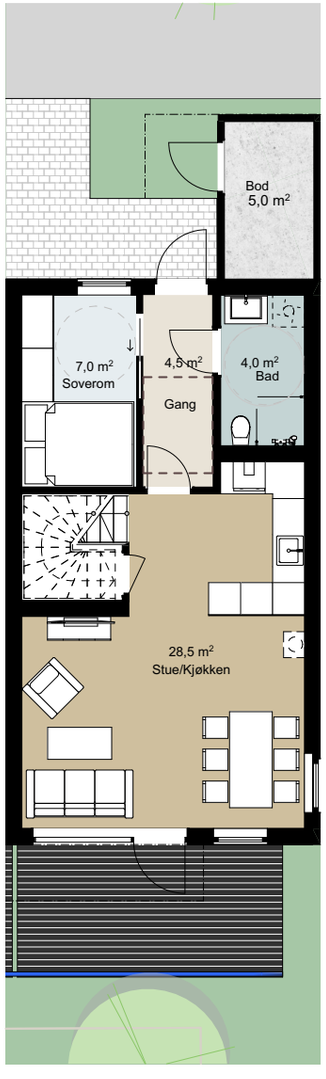


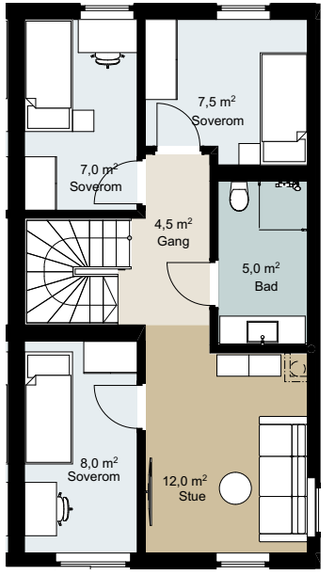


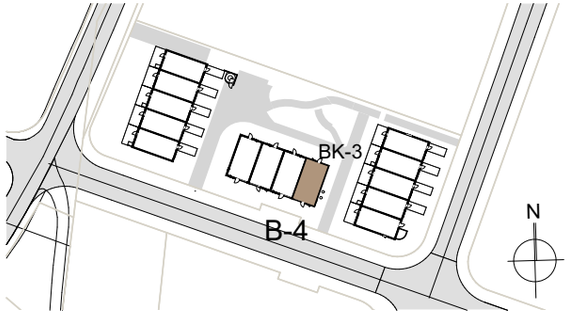
B3

BRA 106 kvm
P-rom 106 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.



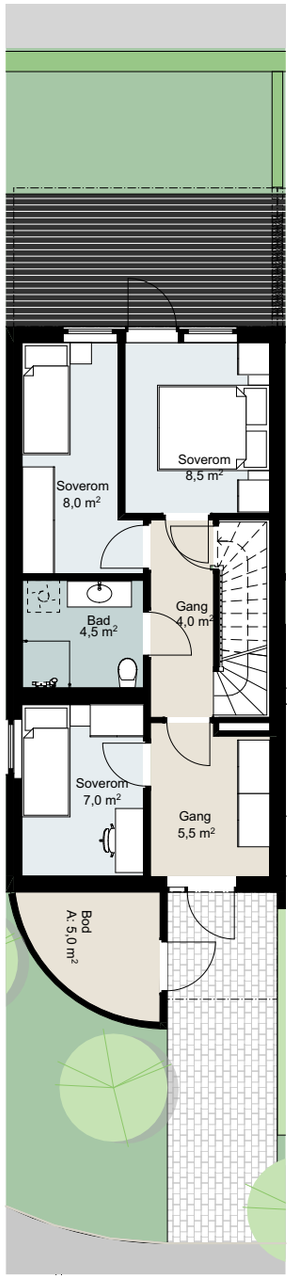


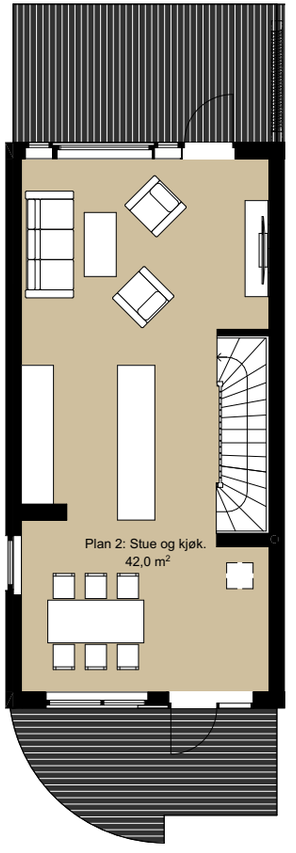


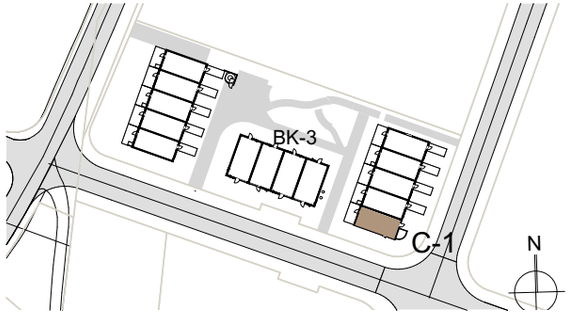
B4

BRA 106 kvm
P-rom 106 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

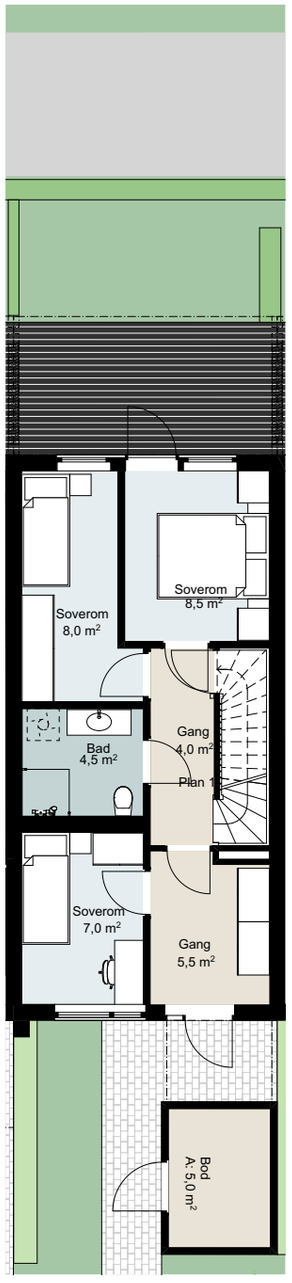


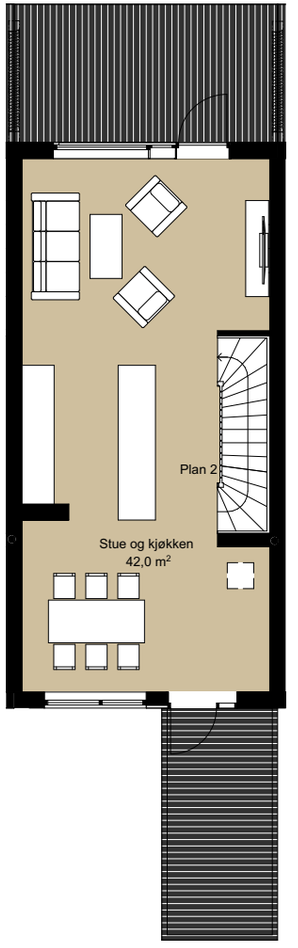


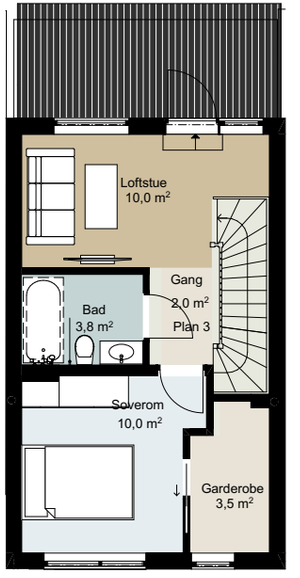


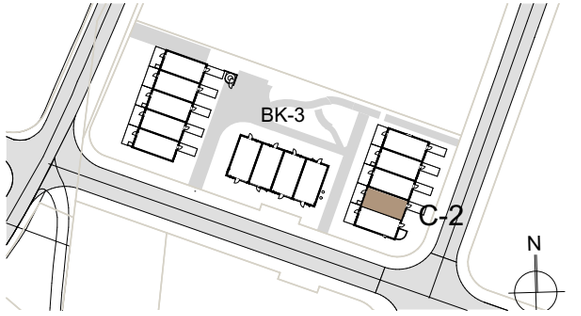
C1

BRA-i 92 kvm
BRA-e 5 kvm
BRA 97 kvm
5 kvm sportsbod
3 soverom - 1 bad - Stor terrasse





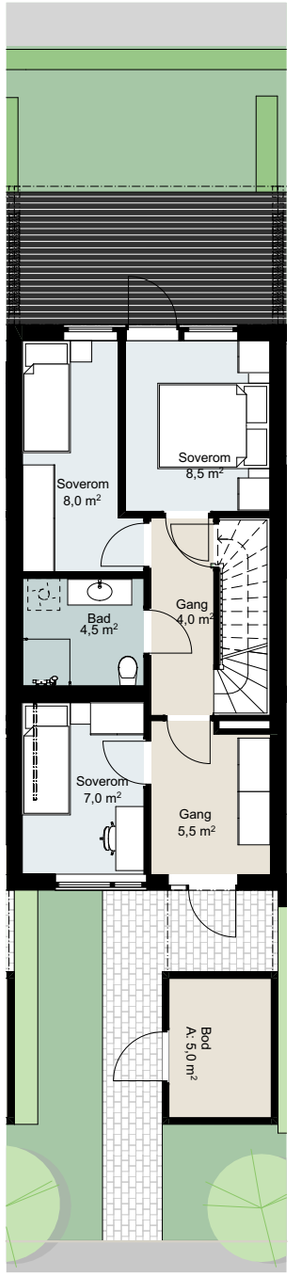


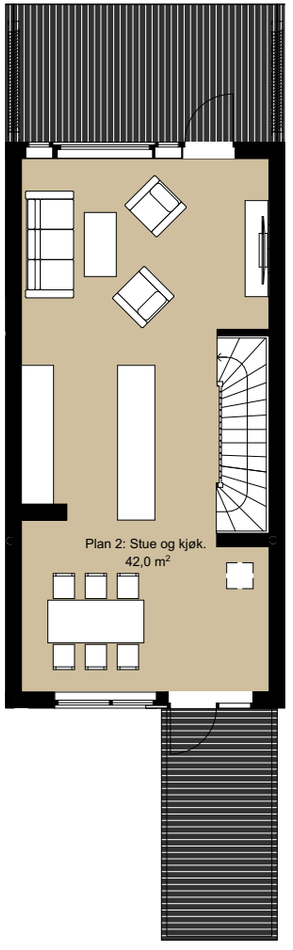


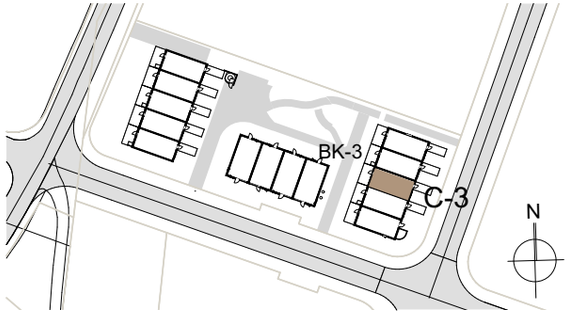
C2

BRA 128 kvm
P-rom 124,5 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

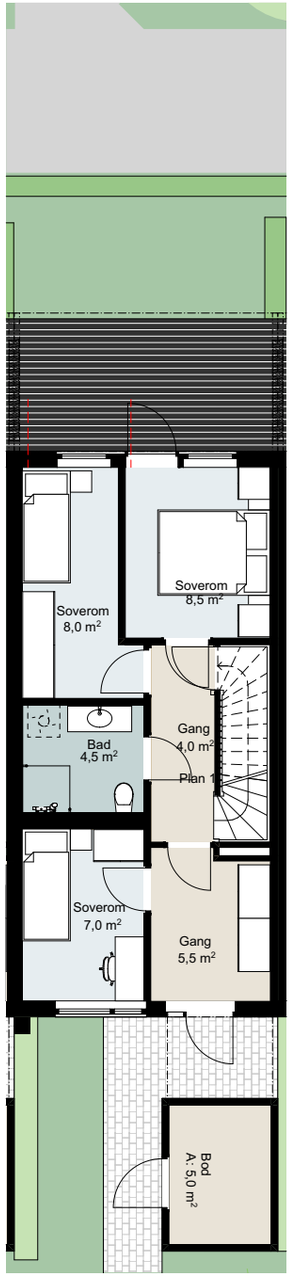


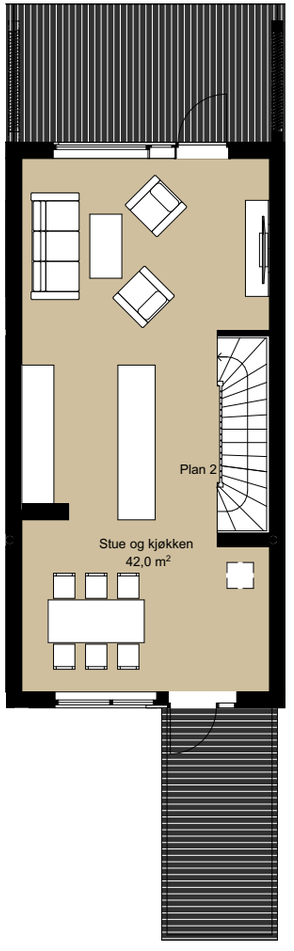


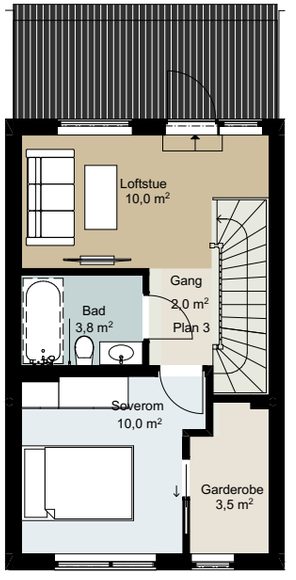


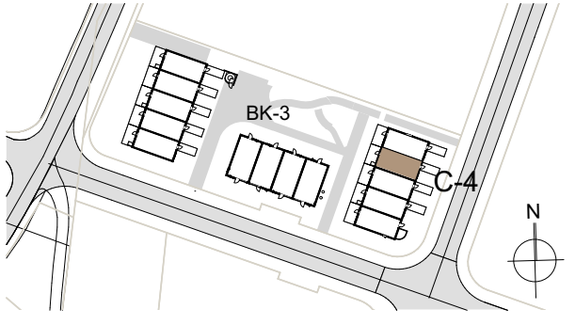
C3

BRA-i 92 kvm
BRA-e 5 kvm
BRA 97 kvm
5 kvm sportsbod
3 soverom - 1 bad - Stor terrasse





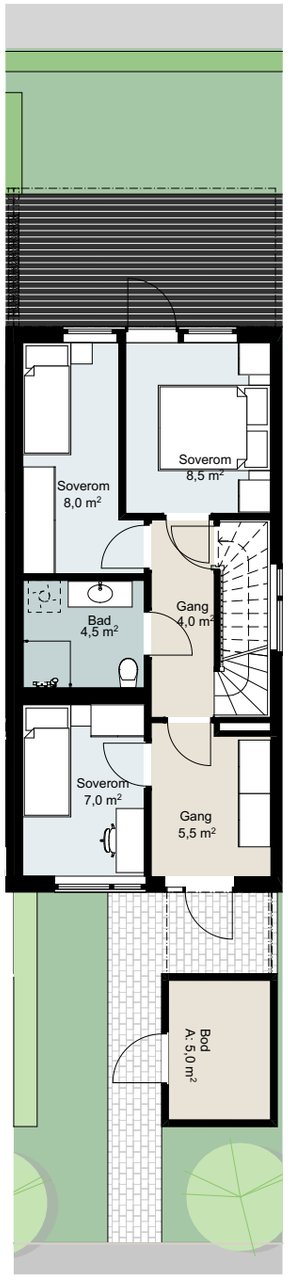


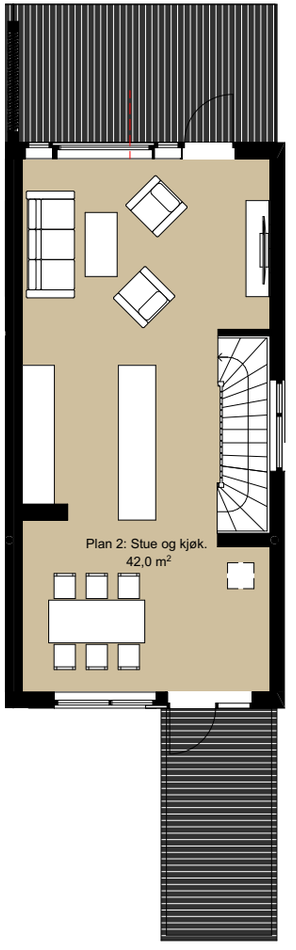


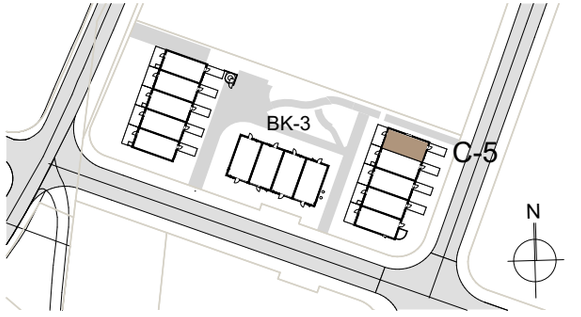
C4

BRA 128 kvm
P-rom 124,5 kvm
5 kvm sportsbod
4 soverom - 2 bad - Loftstue - Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.





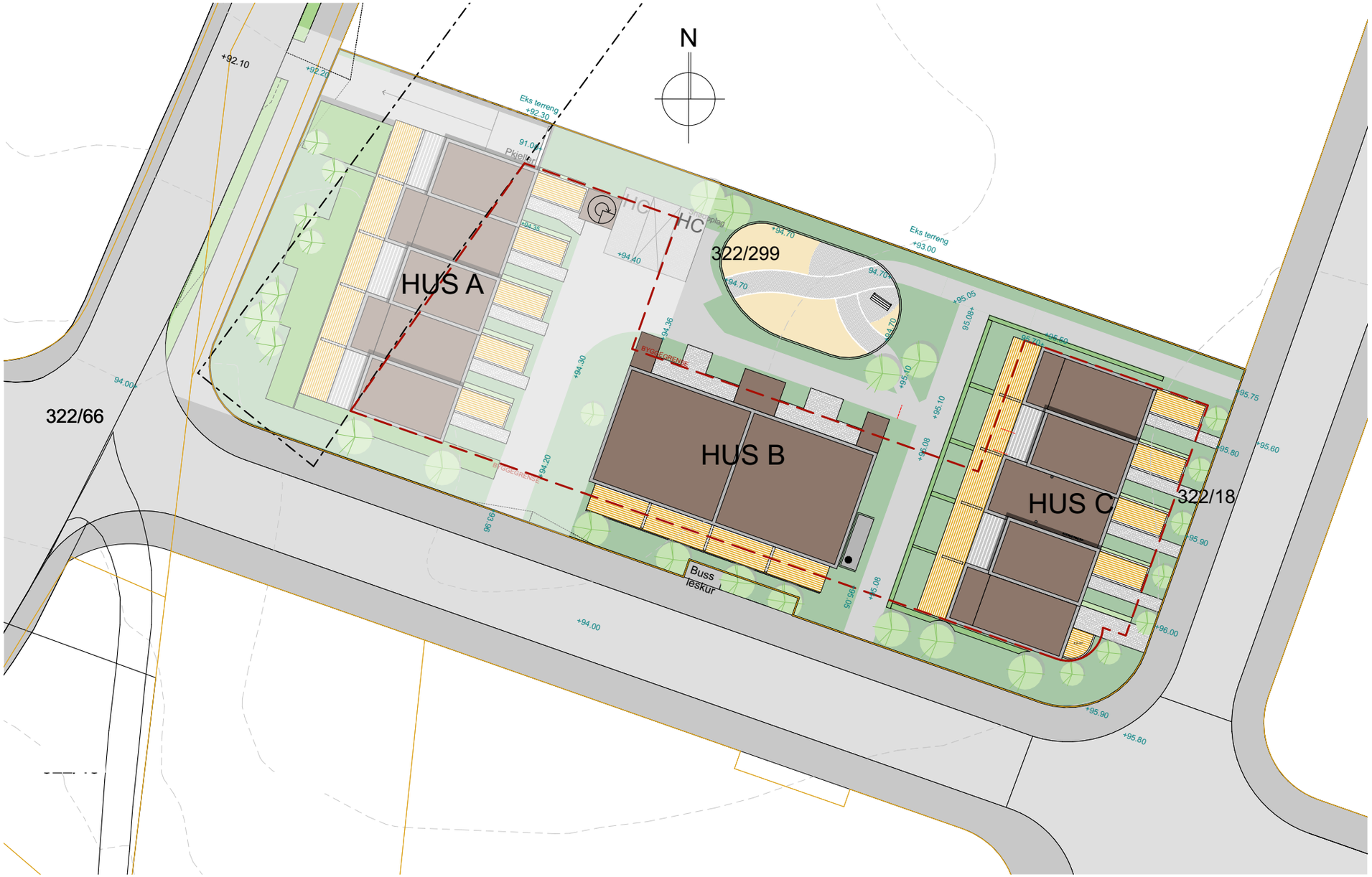


C5

BRA 92 kvm
P-rom 92 kvm
5 kvm sportsbod
3 soverom - 1 bad -Stor terrasse

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

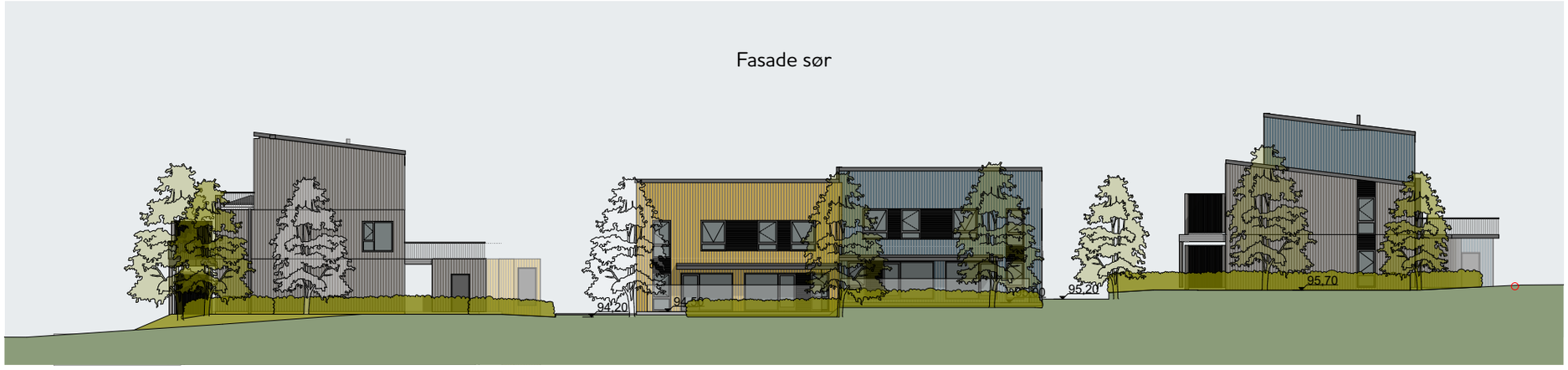
Situasjonsplan BK3



Fasade nord



Fasade sør



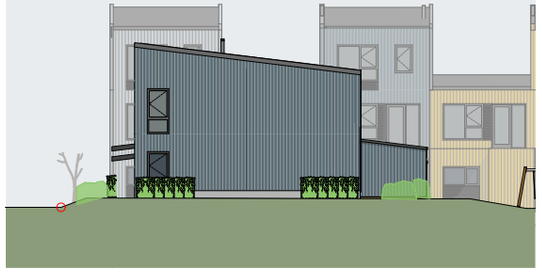
Fasade vest hus B



Fasade vest hus C



Fasade øst hus B



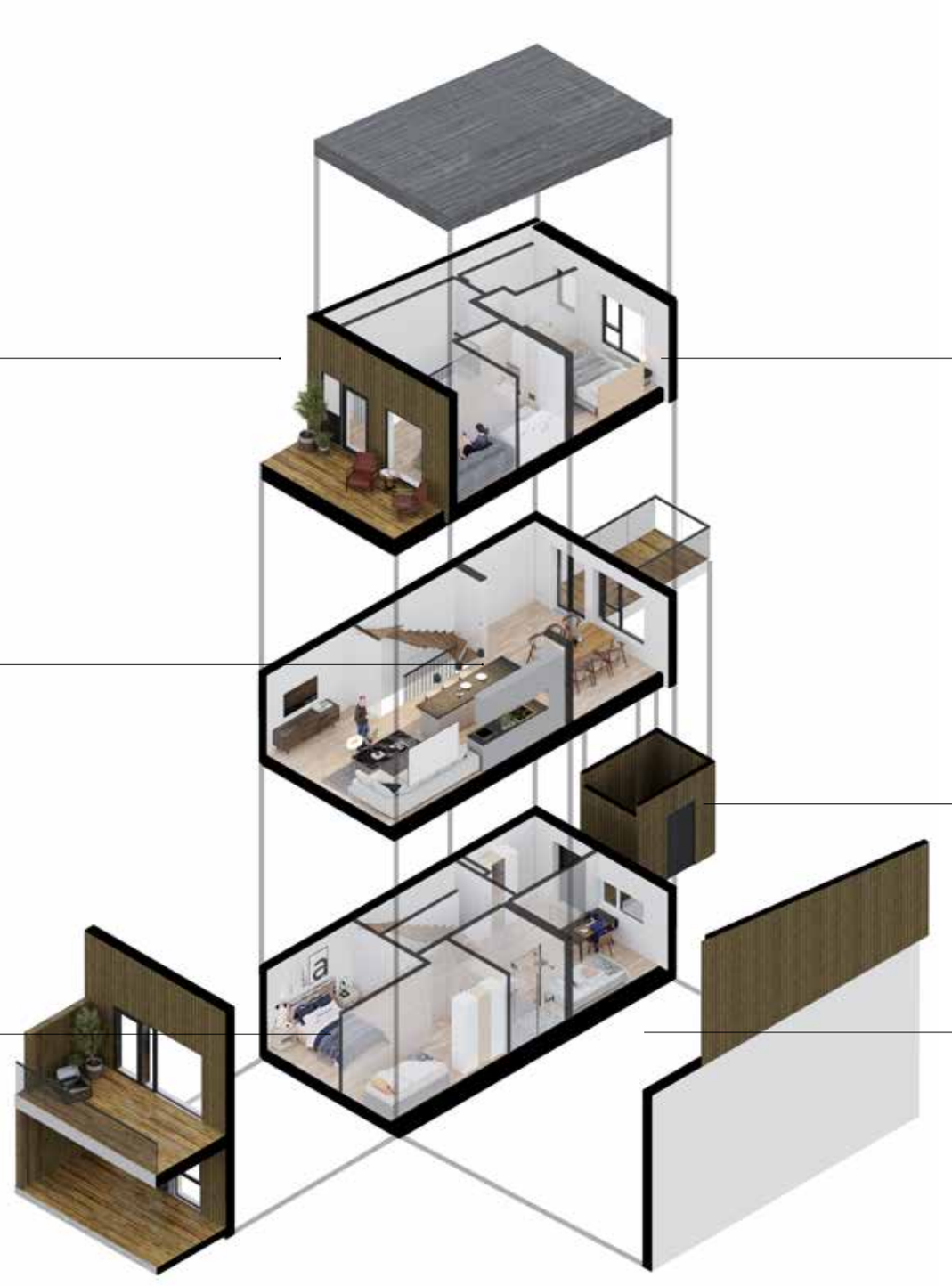
Fasade øst hus C



Praktisk loftstue
Loftstue med egen utgang til en koselig og sval balkong. Stort soverom med eget bad og garderobe. Ekstra takhøyde

Åpen stue og kjøkkenløsning
42 kvm. Store vinduer gir et lyst og åpent inntrykk. Utgang til balkong på hver side.

Tilsammen 4 soverom og 2 bad
I første etasje finner du 3 soverom og bad. Stor terrasse. God standard og fornuftig planløsning tilpasset barnefamilier.



Gamer i huset?
Her kan du trekke deg litt unna hvis du vil kose deg med favorittserien din på Netflix eller om poden er bitt av gamingbasillen eller ønsker å ha eget besøk

Sportsbod
Praktisk sportsbod på 5 kvm

Rekkehus C4
128 kvm BRA. 124,5 P-rom.
5 kvm sportsbod. 4 soverom. 2 bad.
Loftstue. Stor terrasse



Arkitektens ord

Sjetnegrenda er første salgstrinn på Hallsteingård, som etter planen skal transformeres til en helt ny og spennende bydel. Første ut er Lykketunet, bestående av 14 flotte rekkehus.

Boligene har et felles grøntområde med lekeplass i sentrum for prosjektet, samt innvendig parkering i parkeringskjeller. På nabotomten planlegges barnehage, og det blir et trygt og godt bomiljø for barn.

Det er lagt vekt på store balkonger, gode lys- og solforhold for alle rekkehusene, og en orientering mot sør og vest.
Her vil det bli moderne rekkehus med arealeffektive løsninger, som er godt egnet for barnefamilier eller voksne som vil ha mer plass og uteareal enn hva en leilighet kan tilby.

Dette vil bli en fin ny bydel for liten og stor - litt landsby og litt by.

Kjøpsprosessen.

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



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



Når må jeg betale for boligen?
Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.



Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?
Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca. én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg



Fem års reklamasjonsrett.
Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?
Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom



Byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en kostnadskonsekvens.
Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt? Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entréprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

TOBB forkjøpsrett.
Som medlem i TOBB har du forkjøpsrett ved kjøp av nye og brukte boliger i store deler av landet. Dersom flere medlemmer melder forkjøpsrett til samme bolig er det medlemmet med lengst ansiennitet som får muligheten til å kjøpe boligen først. Ikke medlem? Meld deg inn på tobb.no

9 fordeler med nybolig



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



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



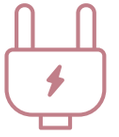
Nyeste krav og standarder
Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.



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



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



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



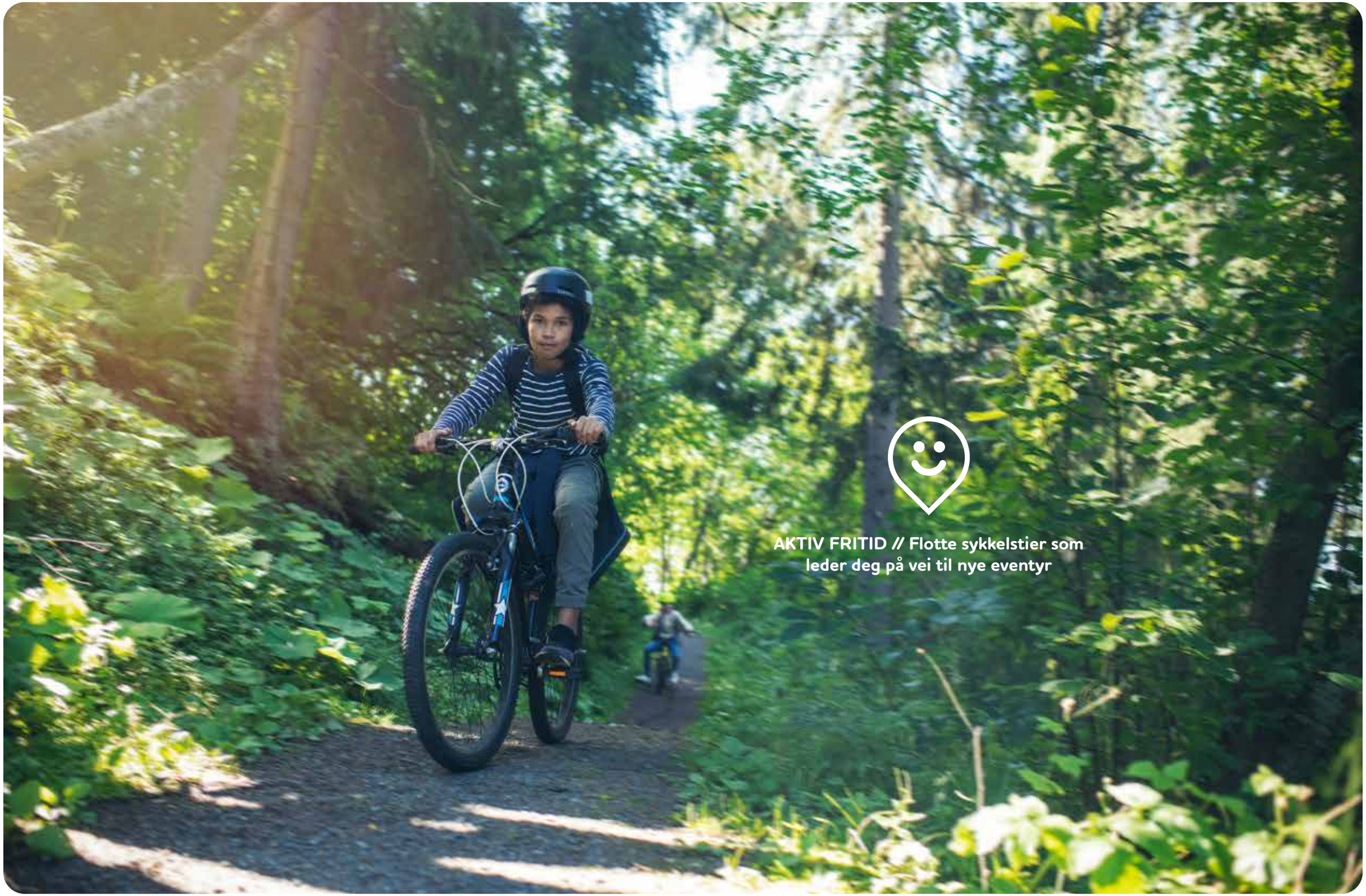
Ingen oppussingskostnader
Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.



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



Forkjøpsrett for TOBB-medlemmer
Gir deg tilgang til forkjøpsrett på både brukte og nye boliger for salg.


AKTIV FRITID // Flotte sykkelstier som
leder deg på vei til nye eventyr

LEVERANSEBESKRIVELSE

Lykketunet, Sjetnegrenda

14 rekkehus
Adresse: Hallstein

INNHOLD

1. Prosjektets art og omfang
2. Generelt
3. Fellesarealer
4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5. Sanitærinstallasjoner
6. Ventilasjon
7. Elektroinstallasjoner
8. Andre installasjoner
9. Uteområder
10. Tilvalg

1. PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av totalt 14 rekkehus med felles parkeringskjeller. Rekkehusene legges ut i flere salgstrinn og gjennomføres i ett byggetrinn. Denne leveransebeskrivelsen gjelder for alle salgstrinn. Rekkehusene er på fordelt på fem hus på ca. 128 kvm (tre etasjer), fem hus på ca. 92 kvm (to etasjer), samt fire hus på ca. 105 kvm (to etasjer) som oppfyller tilgjengelighetskrav. Sportsbod er anlagt ved inngangsdør til hvert enkelt rekkehus.

2. GENERELT

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelse. Denne beskrivelse gjelder foran tegninger, illustrasjoner, brosjyrer og internettopplysninger.
Boligene er ikke ferdig prosjektert, og det vil forekomme endringer før innflytting.

2.1 Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Hallsteingård, detaljregulering (r20140007). Området som skal bebygges er byggtrinn 1 og er omtalt som felt BK3 og regulert til boligbebyggelse.

For å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser vil det kunne forekomme endringer i fasade, støyskjerming, branntiltak, valg av bygningsmateriale og øvrige uttrykk i forhold til illustrasjoner/tegninger i prospekt.

2.2 Utomhusplan

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra 29.11.2021. Endringer vil forekomme.

3. FELLESAREALER

Boligene inngår i et borettslag. Borettslaget skal eie fellesarealer og felles infrastruktur, samt regulerer bruk, drift og vedlikehold av dette. Det er laget foreløpige vedtekter og budsjett for borettslaget.

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet:

- Trapp og nedkjøringsrampe tilknyttet p-kjeller
- P-kjeller
- Tekniske installasjoner i p-kjeller
- Utvendige fellesanlegg (lekeplass, gang- og tilkomstveier, avfall, belysning etc.)

Endringer i fellesarealer kan forekomme.

3.1 Utvendig trapperom
- Trapperom bygges i betong. Rekkverk i trapperom og håndløpere er av galvanisert stål.
- Felles postkasseanlegg leveres i eget stativ . Plassering avklares med Posten.
- Belysning på vegger og i tak monteres i henhold til forskriftskrav

3.2 Parkering
Alle boenheter har én parkeringsplass i p-kjeller. I tillegg er det 2 stk HC-plasser på bakkeplan.
Fordeling av parkeringsplassene foretas av utbygger og forvaltes av borettslaget.

3.3 Boder
Hvert rekkehus vil få egen sportsbod ved inngang. I sportsbod monteres 1 dobbelt stikkontakt og lys. Sportsbod er uisolert. Det kan/vil plasseres tekniske installasjoner i sportsbod avhengig av detaljprosjektering og løsning, noe som kan medføre at sportsbod blir isolert.

3.4 Avfallshåndtering
Det er bygges felles søppelsuganlegg for hele området som rekkehusene blir tilkoblet. Plassering fremgår av situasjonsplan, men endringer kan forekomme. Avfall som ikke skal kastes i søppelsuganlegg skal kastes i egne avfallsstasjoner på området.

3.5 Uteareal
Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet. Prosjekteringen er ikke fullført og det vil kunne bli endringer i forhold til det som er vist på utomhusplan. Det er medtatt en utvendig tappekran pr rekkehus.

4. KORT YTELSESBESKRIVELSE AV BYGNING
Det vises til vedlagte tegninger.

4.1 Yttervegger
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og trepanel som ivaretar arkitektonisk uttrykk. Fasader er planlagt med malt trepanel. Endringer kan forekomme.

4.2 Vinduer og ytterdører
Vinduer og dører i ytterveggene utføres i henhold til forskriftenes krav. Karmene leveres med mørk grå farge inn- og utvendig. Ytterdør i malt utførelse. Ekstakt farge bestemme senere.

4.3 Innervegger
Bærende skillevegger i rekkehusene blir utført med bindingsverk.
Med unntak av vegger i baderom og annen presisering nedenfor leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt hvitt.

Vegger i bad leveres flislagt.

Mellom benk- og overskap på kjøkken leveres sparklet og malt gips.

4.4 Sjakter
Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er ikke detaljprosjektert, og det vil bli endringer. Innkassering og sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er vurdert til mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres.

4.5 Innerdører
Innvendige dører er hvitmalte, glatte med beslag og vridere. Ferdigbehandlet hvit karm fra fabrikk.

4.6 Dekker - gulv
Gulv i p-kjeller blir utført i betong/belegningsstein, dekke over p-kjeller og gulv på grunn blir utført i betong.

Etasjeskillere leveres som trebjelkelag.

Gulv i kjøkken, stue og soverom leveres 3- stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Gulv i bad leveres med membran og flis. I leiligheter med separat toalett, legges flis på gulv.

Gulv i entre leveres med flis.

Gulv i sportsbod blir utført i betong.

4.7 Tak/himling
Himling/tak i gips som er nedforet for fremføring av tekniske installasjoner leveres helsparklet og malt. I himlingene på baderom benyttes malte gips-plater

Plan 2 og 3 vil ha et område med skrått tak ut mot yttervegg der laveste takhøyde er ca 2,2 meter. Himlingshøyder er iht. gjeldende krav i TEK17.

Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt

4.8 Yttertak
Tak utføres som luftet pulttak med utvendig avrenning.

4.9 Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Aubo. Valgfri farge i frontens sortiment; slette fronter i hvit, lys eller mørk grå. Integrerte hvitevarer er inkludert i leveransen.

Komplett kjøkken inkluderer: Induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator tilpasset øvrig innredning.

Benkeplater leveres i høytrykkslaminat med rett kant. Synlige skjøter.
Alle skap og skuffer har demping.

4.10 Terrasse
Terrasse leveres med dekke av trykkimpregnerte materialer og rekkverk av trespiler og glass.

Trykkimpregnert dekke leveres ikke beiset.

4.11 Listverk og utforinger
Listverk leveres ferdig hvitmalt (klassisk hvit) fra fabrikk og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Vindus- og dørsmyg leveres i klassisk hvit utførelse.

Listverk til standard gulv leveres i klassisk hvit utførelse. Det samme gjelder øvrige lister.

5. SANITÆRINSTALLASJONER

5.1 Generelt
For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:

- Ett sett dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad
- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad/vaskerom (vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen)
- Ettgreps blandebatterier
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode)
- Vegghengt toalett

5.2 Bad
Alle bad leveres med servant i underskap. Over servant leveres speilskap med tilhørende belysning.
Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass.

5.3 Varmeanlegg
Det installeres elektrisk oppvarming (gulvvarme) på stue og kjøkken. På bad og i entre leveres komfortvarme i gulv med termostat. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men med mulighet for elektriske panelovner.

I tillegg monteres det stålpipe over tak og ned til underkant yttertak, slik at ildsted og pipe kan kobles til av den enkelte eier om, eller når dette ønskes. Ved bestilling innen nærmere angitt frist kan utbygger levere ildsted ferdig tilkoblet til en avtalt fast pris. Ildsted med tilkobling inngår ikke i standard leveranse, men er vist/stiplet på salgstegning. Stålpipe på yttertak er ikke vist på illustrasjon, men vist på fasadetegning, og inngår i standard leveranse.

Rekkehusene har separate varmtvannløsninger.

6. VENTILASJON

Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og filtrert tilluft til hvert rekkehus. Anlegget kan styres individuelt for hvert rekkehus.
Aggregatet plasseres der prosjekteringen viser det mest hensiktsmessig ift. tekniske løsninger og føringsveier. Eks. bod, integrert i kjøkkenventilator, garderobe/entre og himling.

7. ELEKTROINSTALLASJONER

7.1 Generelt
Det elektriske anlegget er skjult med unntak av takpunkter i lydhimling og mot murte/støpte vegger. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen for fellesarealer. Sikringsskap med automatsikringer plasseres i bod til hvert rekkehus.

Leveransen inkluderer:
- Lysarmatur med dobbel stikk under overskap på kjøkken
- Takarmatur i bod og soverom
- Lysarmatur med stikkontakt ved baderomsinnredning
- Utelysarmatur ved entredører og på veranda/terrasse.
- I entre, gang og bad leveres LED-spotter innfelt i tak.
- Det leveres ringeklokke ved ytterdør.

For øvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.
Det etableres spredenett for lading av el-bil i parkeringskjeller.

Det leveres grunnpakke smarthus med muligheter for oppgradering i tilvalgsperioden.

7.2 TV/internett
Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for TV og data i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på 5 år. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken etter direkte avtale med leverandør

7.3 Varmeutstyr
Se punkt 5.3

7.4 Nøkkelsystem
Det leveres nøkkel som går i inngangsdør og boddør, egen nøkkel til postkasse, samt eget låssystem til p-kjeller.

8. ANDRE INSTALLASJONER

- Røykvarslere og pulverapparat leveres til hvert rekkehus.
- Komfyrvakt over koketopp i hvert rekkehus
- Fremføring av tekniske anlegg kan medføre innkassing i boligrom.
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i teknisk rom eller i våtrom.
  Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.
- Alle parkeringsplasser blir klargjort for lading av el-bil (ikke lader).
- Det vil bli etablert brannstiger for rømning iht. brannkonsept.
  Brannstiger er ikke vist på illustrasjon, men fremgår av fasadetegning.
  Endelig plassering/detaljering ikke avklart.

9. UTEOMRÅDER

Gangadkomst til rekkehusene leveres med asfaltdekke.
Utearealene leveres opparbeidet. Avklares nærmere i detaljprosjekteringen.
Borettslaget overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering.

10. TILVALG

Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Mot en prisjustering vil hver enkelt få anledning til å gjøre tilvalg innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor leverandørens utvalg
- Glassplate eller flis mellom benk- og overskap på kjøkken
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg
- Garderobeskap
- Annen type parkett, laminat eller golvbelegg
- Annen type flis
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg
- Ekstra stikkontakter
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd
- Annen type listverk
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig
- Separat toalett
- Annen type toalett (Geberit-ramme med aquafresh)
- Innbygd inngangsparti
- Elektronisk lås til ytterdør
- Soverom i 3. etg i stedet for loftsstue
- Ildsted med tilkobling til pipe som er montert av utbygger fra underkant yttertak til over tak.

Kjøper vil bli innkalt til et felles tilvalgsmøte med utbygger for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av rekkehuset.

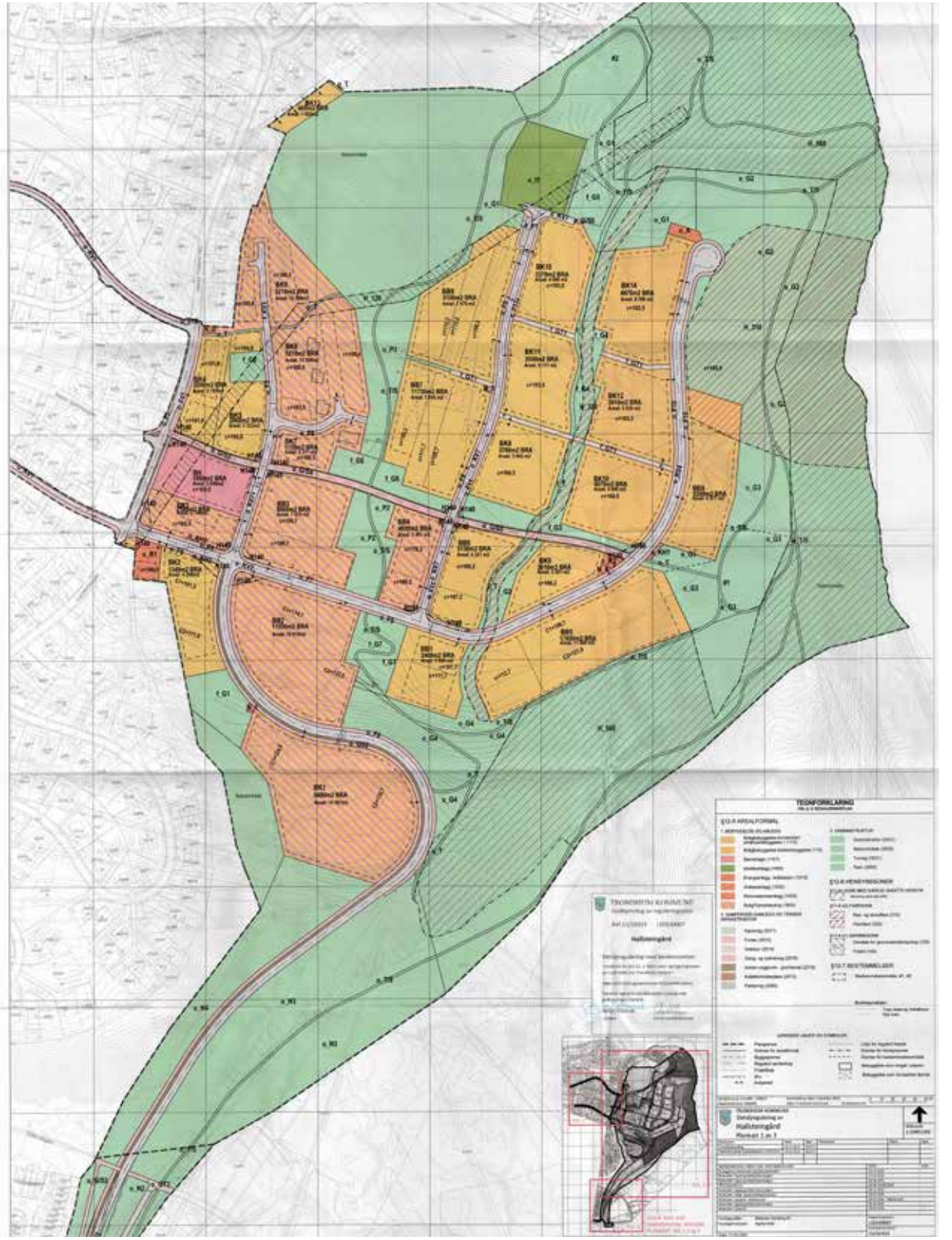
Følgende endringer tillates blant annet ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegget
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

Trondheim, 17.02.2022

Boligbyggelaget TOBB

Gjeldende regulering og planbestemmelser



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140007
Arkivsak:13/31923

Hallsteingård, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.02.2016
Dato for godkjenning av bystyret: 18.02.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i tre deler merket Nidelven Utvikling, Asplan Viak AS, sist datert 4.2.2016.

§ 2 AREALFORMÅL (§12.5 i PBL) 1.

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse Konsentrert	(BK.1-15)	(1112)
- Boligbebyggelse Blokkbebyggelse	(BB.1-9)	(1113)
- Barnehage	(BH)	(1161)
- Idrettsanlegg	(I)	(1400)
- Bolig/Tjenesteyting	(BK./BB.)	(1803)
- Nettstasjon	(N)	(1510)
- Avløpsanlegg	(A)	(1542)
- Renovasjonsanlegg	(R)	(1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	(KV)	(2011)
- Fortau	(F)	(2012)
- Gatetun	(GT)	(2014)
- Gang-/sykkelveg	(GS)	(2016)
- Annen veggrunn grøntareal		(2019)
- Bussholdeplass	(K)	(2073)
- Parkering	(P)	(2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur	(G)	(3001)
- Naturområde	(N)	(3020)
-Turveg	(T)	(3031)
- Kombinert turveg og skiløype	(T/S)	(3031)
- Park	(P)	(3050)

§ 3 HENSYNSSONER (§12.6 samt §11-8 og 11-10 i PBL)

- Grunnvannsforsyning	(H_120)
- Sikringssone – frisikt	(H_140)
- Bevaring naturmiljø	(H_560)
- Faresone Ras og skredfare	(H_310)

- Flomveg	(H_320)

§ 4 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN (§ 12.7 i PBL)

4.1 Offentlige og felles formål.
Arealer merket o_ skal være offentlige formål.
Arealer merket f_ skal være felles for alle områder innenfor planområdet.

4.2 Illustrasjonsplan
Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan, som skal være retningsgivende for tiltak i planområdet. Illustrasjonsplan er sist datert 08.10.15. Organisering og bebyggelsens plassering kan få endringer som følge av detaljprosjektering av felt.

4.3 Landskapsplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de enkelte felt skal det innsendes detaljert landskapsplan. Prinsippene i Trondheim kommunes uteromsveileder skal følges.

Planen skal vise plassering av bygninger og utformingen av uteoppholdsarealer, med nærlekeplasser og interne stier, avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser for sykkel og bil, renovasjonsanlegg med nedkastpunkt for avfallssug. Møblering, forstøtningsmurer, vegetasjon og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og oppholdsareal. Støttemurer skal ikke være mer enn 1,5m høye, unntak gjelder nedkjøringer til P-kjeller. Planen skal ha fagmessig utførelse. Planen skal gjøre rede for adkomst for brann- og redningsbiler.

Lekeplasser for små barn skal etableres nærmere enn 50 meter fra boliginngang og i henhold til vedlegg kalt "Temakart, småbarnslek", datert 27.03.15

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

4.4 Bilparkering
Det skal etableres bilparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

Feltene skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 kvadratmeter BRA eller per boenhet. Minimum 75% av parkeringsplassene for områder merket BK skal ligge i parkeringskjeller. Minimum 95% av parkeringsplassene for leilighetsbygg og minimum 80% for småhus skal ligge i parkeringskjeller.

Område BK.2,4,5 og 6 tillates etablert med all bilparkering på bakken. For boliger innenfor felt BK.2,4,5 og 6 tillates det opparbeidet en garasjeplass til hver bolig med innkjøring direkte fra feltets internveger. Avstand fra kjøreveg til garasje skal være minimum 6m.

Det skal etableres minimum 50cm jorddekke over parkeringskjellere der grønne utearealer legges på tak.

Avkjørselspiler kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves såfremt trafikksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at gode siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor felt BH kan det etableres inntil 10 p-plasser for bil ved barnehagen.

Minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum en plass på hvert parkeringsområde utendørs skal være tilrettelagt for forflyttningshemmede. I parkeringskjeller skal minst 10% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

4.5 Sykkelparkering
Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

For barnehagen skal det etableres min. 0,15 sykkelparkeringsplasser pr. barn og min. 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt, hvorav halvparten av disse skal være under tak. I tillegg skal det avsettes et overdekket areal til sykkelvogner; 0,05 plasser pr. barn.

4.6 Avfallsløsning bolig, avfallssug
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere innenfor felt o_R1 og o_R2.

Plan for avfallsløsning skal teknisk godkjennes av kommunen innen det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

4.7 Avfall fra tjenesteyting og allmennyttige virksomheter
Avfall fra formål for tjenesteyting og allmennyttige virksomheter *skal løses i innendørs avfallsrom.* Barnehagen skal være en del av avfallssuget.

4.8 Støy
Alle boenheter skal ha stille side (under 55 dBA). Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal ha tilgang til vindu på stille side. Et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal, i henhold til uteromsnorm for Trondheim kommune, skal ha støyforhold som tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2012.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny og eksisterende bebyggelse innenfor planen. I tillegg skal det gjennomføres støyskjermingstiltak for de av de eksisterende boligene på gnr/bnr 323/1227,1228,1229 og 1239 som havner i gul støysone som følge av ny veg fra John Aaes veg til Hallsteingård. Støyskjermingstiltakene skal være på plass før det gis brukstillatelse for boliger innen planen.

I tillegg skal det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for uteoppholdsareal iht grenseverdiene i T-1442/2012 for de eksisterende boligene langs samleveg o_KV3 fra John Aaes veg til Hallstein. Omfang og plassering av tiltak skal framgå av detaljprosjektering av veganlegg.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse og bebyggelse med kombinert formål bolig/tjenesteyting.
Feltene skal benyttes til boligformål med tilhørende fellesanlegg. Det tillates etablert tjenesteytende og allmennyttige virksomheter, inkludert skole og idrettshall, innenfor områdene BB.2, BB.3, BB.4, samt BK.1, BK.3, BK.6 og BK.7.

Dersom skole og hall etableres skal det dokumenteres tilfredsstillende løsning for adkomst, parkering, støy, varelevering, framtidig sol-/skyggesituasjon, samt allmenn tilgjengelighet. Ved vesentlige avvik fra gjeldene plan, bør det utarbeides en egen detaljplan for det aktuelle feltet.

5.2 Uteoppholdsareal Det skal opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per 100

kvadratmeter BRA eller per boenhet, hvorav minimum 25 kvadratmeter opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Inntil 5% av felles uteoppholdsareal etter uteromsnormen kan etableres på tak i felt hvor tettheten overstiger 8 boliger per dekar. For område BB.5 tillates inntil 25% av uteoppholdsareal etablert som takhage.

5.3 Utnyttelse Det skal minimum etableres 6 boliger pr. dekar for det arealet som reguleres til boligformål. Maksimal tillatt utnyttelse for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA. Bruksareal i bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Nedenstående matrise angir krav til minimum og maksimum antall boliger for hvert felt.

Felt	Minimum antall boliger	Maks antall boliger	Maks BRA, kvadratmeter
Bolig BB.1	27	33	3400
Bolig BB.2	87	108	11930
Bolig BB.3	66	82	8560
Bolig BB.4	33	40	4030
Bolig BB.5	122	151	17850
Bolig BB.6	44	54	5150
Bolig BB.7	71	87	11730
Bolig BB.8	48	60	8100
Bolig BB.9	45	55	5260
Bolig BK.1	64	79	8490
Bolig BK.2	10	15	1340
Bolig BK.3	14	17	2180
Bolig BK.4	15	18	2290
Bolig BK.5	19	23	2860
Bolig BK.6	33	41	5210
Bolig BK.7	7	9	1150
Bolig BK.8	24	30	3780
Bolig BK.9	25	31	3010
Bolig BK.10	26	32	4070
Bolig BK.11	22	28	3530
Bolig BK.12	24	30	3910
Bolig BK.13	4	5	480
Bolig BK.14	29	36	4470
Bolig BK.15	22	28	3370

5.4 Bebyggelsens høyde
Innenfor feltene kan bebyggelsen oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt med kotehøyder på plankartet. På felt der det er angitt flere kotehøyder skal bebyggelsens høyde trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene c1 og c2.

Det tillates heisoppbygg med inntil en meters høyde over angitte maksimal gesimshøyde på plankartet.

På tak som tilrettelegges for opphold, tillates transparente rekkverk å overskride maksimal byggehøyde med inntil en meter.

Der det er hensiktsmessig for å hindre innsyn, skal 1. etasje etableres opp til en meter over ferdig planert terreng.

5.5 Bebyggelsens plassering og utforming.
Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet og god stedstilpasning til området forøvrig. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge. Avstanden mellom bygg skal være minimum 1,5 x høyden på bygget. Balkonger kan overstige avstandskrav med inntil 1m så fremt de framstår som åpne og uten vegger og innglassing.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Parkeringskjellere kan gå ut over viste byggegrenser, dog ikke over feltenes formålsgrenser. Støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake minimum to meter fra gesims.

For feltene gjelder følgende krav:

Tema	**Krav til hvert felt**
Plassering av felles uteoppholdsareal	Bebyggelse skal legges slik at områder for felles uteopphold får god visuell kontakt med tilliggende felles grøntareal/parkareal. I BB.1 skal felles lekeplass plasseres inn mot f_G7 I BB.3 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.4 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2 I BB.6 skal felles lekeplass plasseres inn mot felles grøntareal f_G2 I BB.7 skal felles lekeplass plasseres inn mot park o_P3 og f_G6
Siktlinjer	I BB.5 og BB.9 skal bebyggelse legges slik at åpningene mellom hvert bygg danner siktlinjer på minimum 25m bredde fra adkomstveg og ut mot landskap øst og sør for bebyggelsen. Det skal etableres minimum en siktlinje med minimum 12 meters bredde øst/vest gjennom hvert av feltene BB.7 og BB.8.
Terrengforming	Nye terrengkoter er stiplet på plankart. Terrengformingen kan endres som følge av detaljprosjektering, såfremt dette ivaretar universell utforming på en god måte.
Bebyggelsesstruktur	Bebyggelse i felt BK.8/10/11/12/14/15 skal ha en tunmessig karakter som sikrer åpne og solrike felles uteoppholdsarealer i feltet. Bebyggelse øst i BK.1 skal danne en rygg mot ny adkomstveg og sikre støyskjermede uteoppholdsarealer inne i feltet. Felles uteoppholdsareal skal ligge sentralt i feltet. Bebyggelse i BB.9 skal være utformet som punkthus.

	Bebyggelse på tomt for barnehage BH skal plasseres inn mot gang- og sykkelveg i nord. Bebyggelsen i felt BB.1-BB.6 skal ligge med en fasadeside i byggegrensen mot offentlig veg.
Høyder	I felt BK.2-12,14,15 er maksimal gesimshøyde 11 meter fra ferdig planert terreng. I felt BK.13 er maksimal gesimshøyde 7 meter fra ferdig planert terreng. Innenfor felt BK.1 og feltene med benevnelsen BB varierer maksimal gesimshøyde etter anvisninger på plankartet. Bebyggelsen innenfor felt BB.1,2,5,7 og 8 skal tilpasse seg landskapet på en god og hensiktsmessig måte gjennom å trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene: I felt BB.1,3,4 og 6 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 14 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB. 2 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 14 meter og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.5 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 22 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.7 og 8 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 8 og 17 meter fra ferdig planert terreng. I felt BB.9 er maksimal gesimshøyde 26 meter fra ferdig planert terreng. (Tilsvarende 8 etasjer)

5.6 Bebyggelsens sammensetning

Minst 30% av boligene i småhusbebyggelsen skal ha alle funksjoner på inngangsplanet og være tilgjengelig for alle.

Minimum 10% og maksimum 35% av boligene innenfor planområdet kan være ettroms og toroms leiligheter. Antall ettroms kan ikke overstige 10% av planområdets totale antall boliger. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Innenfor BK.7 skal eksisterende våningshus på Halstein gård nyttes som forsamlingslokale/bydelshus.

5.7 Barnehage
Felt BH skal benyttes til barnehage.

5.8 Idrettsanlegg (o_I)
Området skal brukes til idrettsbane. Det tillates etablert et enkelt servicebygg for kiosk og toaletter innenfor området. Samlet plan for anlegget skal vise snøopplag og håndtering av avrenning fra forurensede snømasser fra eventuell kunstgressflate. Det tillates etablert lysanlegg med lysmaster på inntil 30 meter rundt banen. Trondheim kommune skal godkjenne planer for

opparbeiding innen det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innen feltene BB.8 og BK.7, 8, 15.

5.9 Nettstasjoner (o_N1-4) Nye nettstasjoner innenfor planområdet skal ligge som vist på plankart. Justering av plassering kan gjøres i samråd med netteier.

5.10 Avløpsanlegg (o_A) Innenfor arealet tillates etablert pumpestasjon for avløp.

5.11 Renovasjonsanlegg (o_R1-2) Innenfor arealet skal det etableres terminal for stasjonært avfallsug. Det kan etableres felles kjøreadkomst med BK.2. Mot tilliggende eksisterende bolig skal det gjennom terreng og vegetasjonsmessige løsninger sikres at visuell virkning av anlegget reduseres.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Landskapssplaner, skiltplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for offentlige og felles samferdselsanlegg og godkjennes av Trondheim kommune. Godkjenning skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse for boliger innen hver fase (jfr. faseplan, se rekkefølgebestemmelser).

6.2 Offentlig anlegg

6.2.1 Kjøreveger (o_Kv1-8) Kjørevegene opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg o_KV2 kan stenges for trafikk i hele eller deler av døgnet.

6.2.2 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.2.3 Gang- og sykkelveg (o_G/S1-6) Gang- og sykkelvegene opparbeides som vist på plankartet. o_G/S3,4 og 5 skal opparbeides i minimum 5 meters bredde, med adskilt gang- og sykkelløsning og med minimum 1 meter skulder/ grøntareal på hver side.

Gangbru i området o_G/S2 over ny adkomstveg skal ha minimum fri høyde 4,5m og fri bredde 4,0m. Brua skal dimensjoneres for snøbrøyting med tyngre kjøretøy. Gangbrua skal gis en estetisk god utforming.

6.2.5 Annen veggrunn grøntareal Området skal beplantes med gress eller annen vegetasjon og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg, og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

6.2.6 Bussholdeplass (o_KH1-3). Området skal benyttes til bussholdeplass og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg.

6.3 Felles anlegg

6.3.1 Fortau (o_F1-9) Fortauene opparbeides som vist på plankart.

6.3.2 Gatetun (f_GT1) Områdene skal tilrettelegges for ferdsel for gående og syklende. Innenfor områdene tillates ikke biltrafikk. Unntaket er gatetunet mellom BK.8,10 og 11, 12 der adkomst til parkeringskjeller er plassert ytterst i området. Det tillates ikke gjennomkjøring.

6.3.3. Parkering (o_FP1) Parkeringen skal være for brukerne av fotballbanen og friområdene.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områder for felles og offentlig grønnstruktur og offentlige turveger og skiløyper skal opparbeides etter overordnet landskapsplan for planområdet godkjent av Trondheim kommune. Områdene skal tilrettelegges for ulike typer av opphold og aktivitet, og for alle aldergrupper. Alle tiltak skal inngå i overordnet landskapsplan for planområdet. Teknisk godkjenning av overordnet landskapsplan skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse.

Innenfor området skal det opparbeides turveger og skiløyper i traseer som vist på plankart. Trasé kan avvike fra illustrasjon på plankart om det ved detaljprosjektering dokumenteres som hensiktsmessig.

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre stengsler mellom felles og offentlig grønnstruktur.

7.2 Offentlig grønnstruktur

7.2.1 Park (o_P2-3) Område for Park o_P skal ha parkmessig opparbeiding med estetisk god utforming og skal være åpen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde.

7.2.2 Offentlig grønnstruktur (o_G1-4) Område for grønnstruktur o_G skal være åpent og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur, rekreasjon- og aktivitetsområde.

Bestemmelsesområde #1 Skileik

Område skal etableres som nærmiljøanlegg for skileik vinterstid, og terrengbaner for sykkelleik sommerstid. Terrenget skal formes for slik aktivitet. Det tillates etablert mindre bygningsmessige tiltak for denne bruk innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området tillates oppført et klubb-og serviceanlegg for idrettsaktivitet. Bygningen kan ha maksimal BYA på 80 kvadratmeter.

Bestemmelsesområde #2 Parsellhager.

Området kan opparbeides med parsellhager for dyrking av grønnsaker, bær og frukt. Det tillates gjerder med inntil 1,2m høyde. Gangstier i området skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates veksthus på inntil 5 kvadratmeter grunnflate og 2,5 m høyde. Det kan oppføres et servicebygg på inntil 30 kvadratmeter for fellesfunksjoner.

7.2.3 Offentlige turveg (o_T) Turvegene skal opparbeides med bredde inntil 3m, minimum 2m. Det skal anlegges fast dekke av grus.

7.2.4 Kombinert turveg og skiløype (o_T/S). Tursti skal ha inntil 2m opparbeidet bredde på sommerstid, og trasebredde opparbeides for mindre prepareringsmaskiner. Maksimal bredde på trase er 3,5m. Det skal anlegges fast dekke av grus på inntil 2m. Trase skal opparbeides med maksimal bredde på 5,5m, minimums bredde 3,5m.

Skibru over adkomstveg mot Tiller kirke skal ha fri høyde 4,3 m og skal dimensjoneres for sporlegging med løypemaskin vinterstid. Broa skal ha min 4,5m fri bredde. Broa skal gis en tiltalende utforming i tråd med sin plassering over innfart til kirkegårdsanlegget.

7.2.5 Naturområder (Storhaugen, åser i sør og vest, Nidelvkorridoren, o_N1-4)

I Nidelvkorridoren og på åsryggen i sør tillates det etablert turveger og skiløyper for allmenn ferdsel.

På Storhaugen og i åssiden vest for BK.1 tillates det, i tillegg til turveger og skiløyper, etablert mindre installasjoner for friluftsliv og lek, samt siktglenner i vegetasjonen.

Områdene o_N1-4 utgjør fyllinger og skjæringer etter veginngrep og skal revegeteres med stedlig vegetasjon. Skjæring-og fyllingskanter skal bearbeides slik at de faller naturlig inn i landskapet i området. De øverste 30 cm av eksisterende jordlag med frøbank sideflyttes og lagres for seg før uttak av masser i åssiden. Disse massene skal legges tilbake i ny vegskråning etter etablering av veg. Øvrige deler av skråning/åsside skal beplantes/tilsåes med stedegen, robust vegetasjon. I forbindelse med etablering av veg skal det utarbeides planteplan som viser hvordan revegetering sikres.

7.3 Felles grønnstruktur

7.3.1 Felles grønnstruktur (f_G1-8) Områdene skal være felles for alle boligfelt innenfor planen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde. Innenfor f_G1 skal gangveg for universell adkomst til BK.1 innlemmes i utforming av området. Gangveg skal tilrettelegges for helårs bruk.

Det skal legges til rette for en åpen overvannshåndtering. Åpen overvannshåndtering skal framstå som en del av en parkmessig opparbeiding, med estetisk god utforming og høy kvalitet. Ved opparbeiding skal det sikres et lavbrekk i terrenget som en åpen flomvei med tilstrekkelig kapasitet i alle årstider.

Alle opparbeidede lekeplasser innenfor felles grønnstruktur er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.

Kvartalslekeplassene skal være plassert som vist på vedlegg kalt "Temakart, kvartalslek", datert 27.03.15. Nedenstående tabell angir hvilke områder som skal ha funksjon som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassene skal tilrettelegges for lek i henhold til tabellen og være minimum 800kvadratmeter.

Felt med Kvartalslek	Total størrelse på felt	Type kvartalslekeplass
f_G1	2400 kvadratmeter	Skogslekeplass. Det skal etableres mindre flater/platåer som er universelt tilgjengelig.
f_G3	1500 kvadratmeter	Balløkke for variert lek med ball og lekeplass.
f_G5	1450 kvadratmeter	Akebakke.
f_G6	2250 kvadratmeter	Samlingsplass/amfi, volleyball og lek på harde flater- for eksempel skating.
f_G7	2450 kvadratmeter	Lekeplass med terrasserte flater i svakt skånende terreng. Universell adkomst via turveg.

f_G8	800 kvadratmeter	Liten flate for ballek mot gata. Tilrettelegging for lek i skrånende terreng.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

8.2 Grunnvannsforsyning (H120)
Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert varig bebyggelse. Ved gravearbeider skal Trondheim kommune varsles i forkant.

8.3 Ras og skredfare (H_310).
I tråd med gjennomført geoteknisk Notat fra Rambøll, datert 27.01.15, kan det ikke gjennomføres tiltak i grunnen innenfor hensynssone H_310 før områdestabilitet og eventuelle behov for erosjonssikring mot Nidelva er dokumentert iht NVE sine retningslinjer 7/2014 eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

8.4 Flomveg (H_320)
Sonen skal opparbeides for å kunne håndtere vannmengdene ved 100-års flom.

8.5 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende situasjon med vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

§9 REKKEFØLGEKRAV
Utbygging av infrastruktur skal gjennomføres i den rekkefølgen som er vist på vedlagte faseplan for opparbeiding av offentlig og privat veg, grønnstruktur og tekniske anlegg, datert 6.11.2015 .

9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Ny samlevei fra John Aaes veg til Hallsteingård skal være etablert som anleggsveg før andre tiltak i planområdet kan igangsettes. All anleggstrafikk til byggeområdene skal benytte ny samlevei. Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

Fortau i Parallellen og Paul Skolemesters veg etableres før bolig nr. 301 gis brukstillatelse. Som en konsekvens av dette, vil envegskjøringen også etableres før bolig nr.301 kan tas i bruk.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, elektriske anlegg og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte fase i faseplanen. Unntatt fra dette er felt BK.13. I forbindelse med første delutbygging må det utarbeides et forprosjekt for VA for hele planområdet basert på prinsippløsninger skissert i notat og kart tilhørende reguleringsplanen. Forprosjekt skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune, Kommunalteknikk.

Teknisk plangodkjenning av plan for kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveger skal foreligge før tiltaket gjennomføres.

Samtlige felles og offentlige anlegg innenfor hvert fase i faseplanen skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak. Planen skal også inneholde en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal sikre god belysning ved allmenn ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede. Planen skal også inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.

9.2 Skole- og barnehagekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten skal dokumenteres i forbindelse med utbyggingen av hver fase i faseplanen. Dokumentasjonen skal si noe om gjeldene kapasitet og hva som kommer i det planlagte byggetrinnet (antall boliger/ boligtyper), og være på plass før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen fase i faseplanen.

9.3 Uterom
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal i feltet er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

9.4 Støyskjermingstiltak
Nødvendige støyskjermingstiltak i henhold til §4.8 skal gjennomføres for ny bebyggelse før ferdigattest gis. For eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet skal støyskjermingstiltakene skal være på plass før boligene innenfor planområdet er gitt ferdigattest. For bebyggelse langs ny samleveg o_KV 3 skal støytiltakene gjennomføres parallelt med anlegg av ny veg.

9.5 Offentlige og felles grøntanlegg
Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før offentlige og felles grøntanlegg, inkludert turveger og skiløyper, er opparbeidet i henhold til godkjent overordnet landskapsplan for fase i faseplanen. Kombinert turveg og skiløype o_T/S skal opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innen fase 3 i faseplan.

9.6 Evaluering av trafikksituasjon i byggetida.
Trafikksituasjon i Sjetnmark og Hallsteingård skal evalueres før bolig nr. 75, 251, 501 og 751 innenfor planen gis rammetillatelse. Evaluering skal omfatte målte trafikktall, støysituasjon og erfaring med brukbarhet av løsning for folk i Sjetnmark og Hallsteingård. Mål med evaluering er å vurdere om løsning for trafikkbegrensninger mellom Sjetnmark og Hallsteingård skal endres og om det er behov for tiltak mot støy. Politiet og representanter for beboere i Sjetnmark og på Hallsteingård skal delta i evaluering. Evalueringen skal godkjennes av Trondheim kommune. Endringer skal utføres og nødvendige tiltak for å bedre situasjonen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for bolig nr. 75, 251, 501 og 751.

9.7 Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK
Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK, som innsnevring, ruglefelt, fartshumper og nedsatt hastighet, skal etableres før bolig nummer 1 innen planen tas i bruk.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og T-1520, legges til grunn.

10.2 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser
Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganleggene som skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse. Matjordlaget må gjenbrukes som vekstjord, primært brukt lokalt. Matjord skal ikke deponeres, unntatt ved gjenbruk på Hallsteingård. Ved flytting skal matjorda være fri for potetål og floghavre.

10.3 Teknisk infrastruktur
Ved rammesøknad for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune. Teknisk infrastruktur skal omfatte en overordnet flomplan for alle byggeområdene.

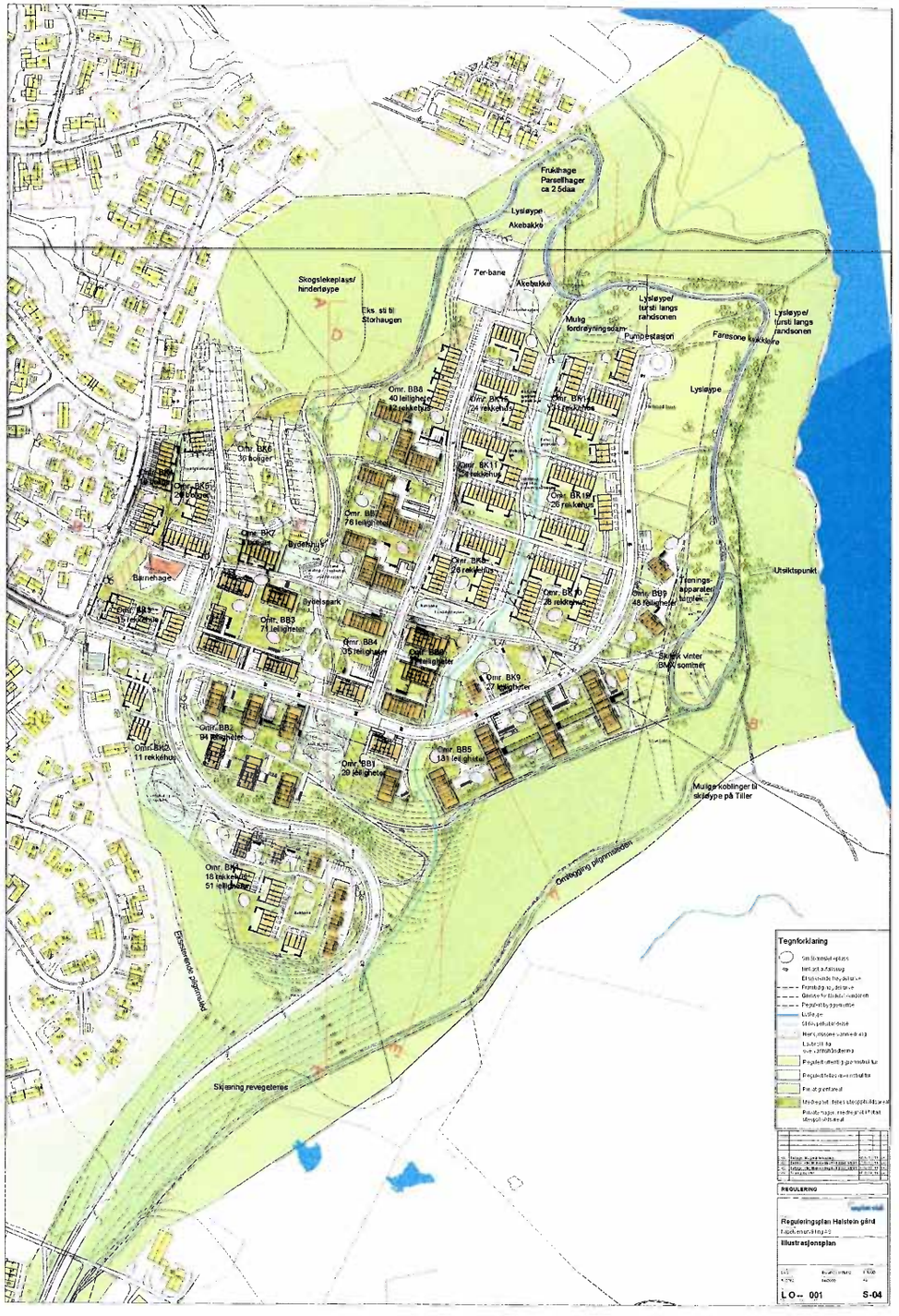
10.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting
Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på Byggesakskontoret.

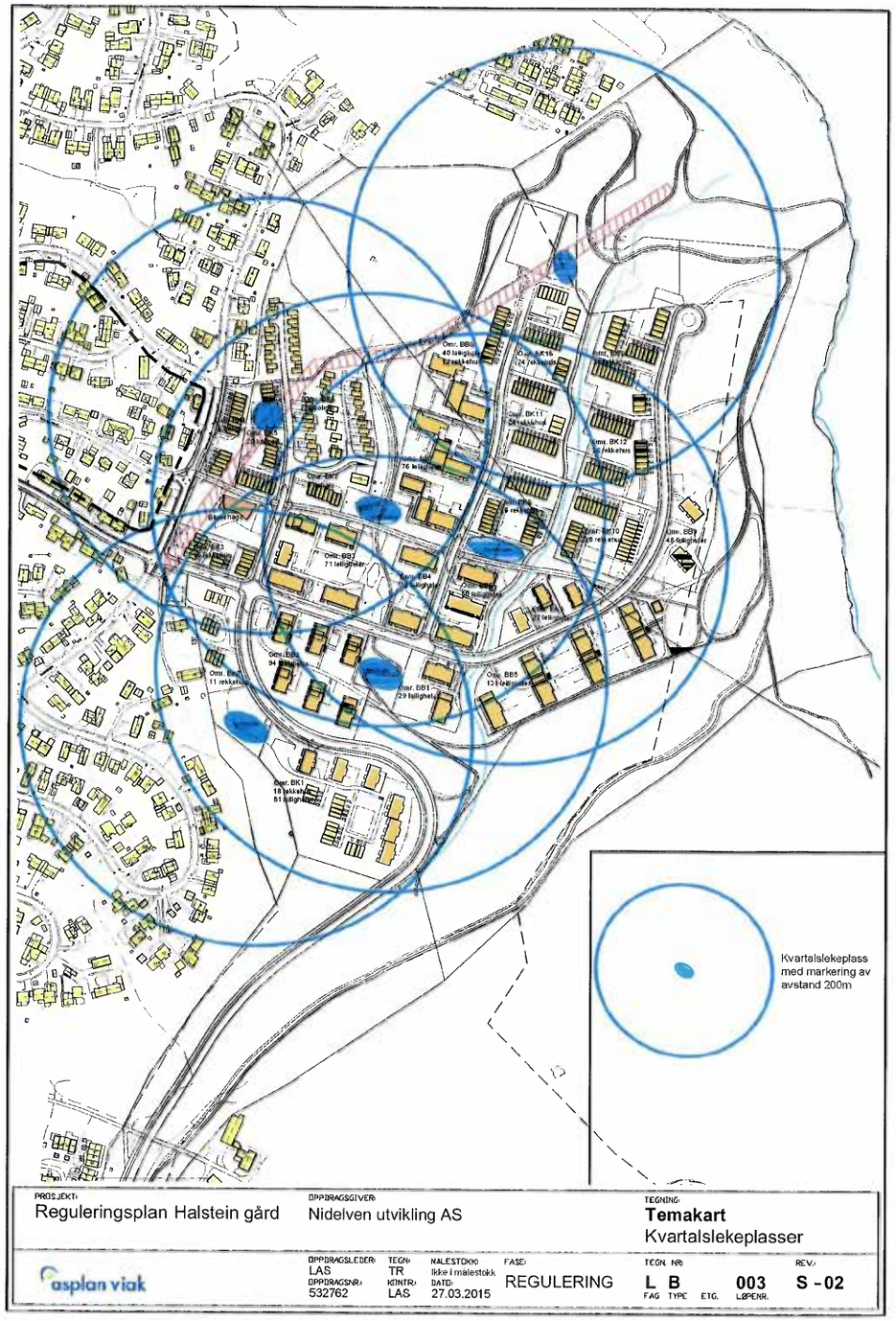
10.5 Samlet plan for hvert felt
Innen igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for samlet opparbeiding av hele feltet. Planen skal ha fagmessig utførelse og vise plassering av bygninger, adkomster og internveger, adkomstveger for brann og redningsbiler, parkeringsplasser og grøntanlegg/uteoppholdsareal.

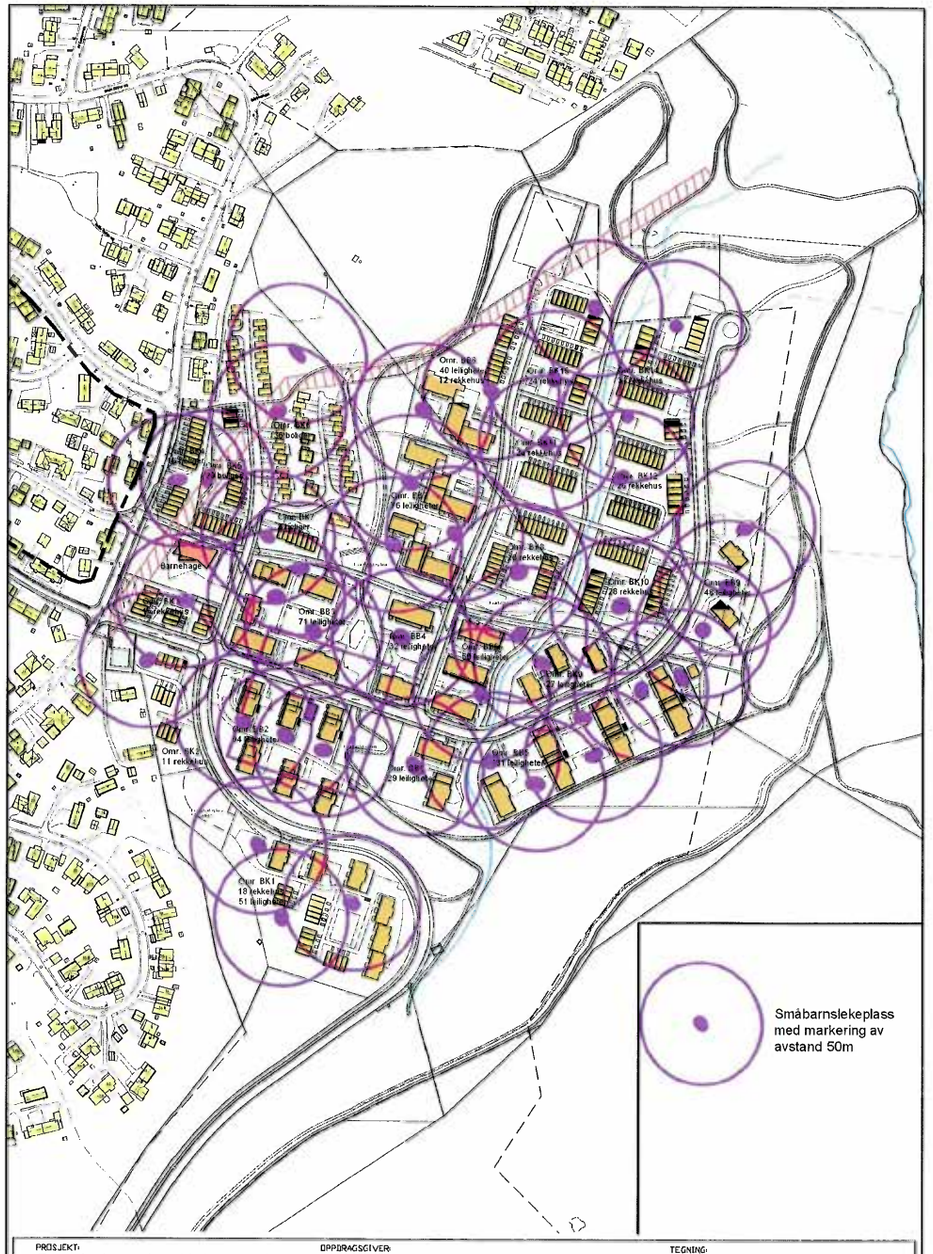
10.6 Geoteknikk
Overordnet geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden."

Vedlegg:
Illustrasjonsplan, datert 08.10.2015
Temakart, kvartalslekeplasser, datert 27.3.2015
Temakart, småbarnslek, datert 27.3.2015
Faseplan, datert 6.11.2015

Rita Ottervik


Frukthage
Parsellhager
ca 2.5daa
Lysløype
Akebakke
Skogslekeplass/
hinderløype
Eks. sti bl
Storhaugen
7'er-bane
Akebakke
Lysløype/
turstl langs
randsonen
Mulig
fordrøyningsdam
Pumpestasjon
Lysløype/
turstl langs
randsonen
Faresone kykkelfre
Lysløype
Omr. BB8
40 leiligheter
12 rekkehus
Omr. BK6
30 boliger
Omr. BK5
24 boliger
Omr. BK7
7 boliger
Omr. BB7
76 leiligheter
Omr. BK11
24 rekkehus
Omr. BK10
26 rekkehus
Omr. BK12
16 rekkehus
Omr. BB9
48 leiligheter
Utsiktspunkt
Fortenings-
apparater
turnlek
Barnehage
Omr. BK4
15 rekkehus
Bydelspark
Omr. BB3
71 leiligheter
Omr. BB4
35 leiligheter
Omr. BB6
7 leiligheter
Omr. BK9
27 rekkehus
Skiløk vinter
BMX sommer
Omr. BB2
94 leiligheter
Omr. BK2
11 rekkehus
Omr. BB1
29 leiligheter
Omr. BB5
131 leiligheter
Mulige koblinger til
skiløype på Tiller
Omr. BK1
18 rekkehus
51 leiligheter
Omlegging pilgrimsleden
Eksisterende pilgrimsleden
Skjerning revegeteres
Tegnforklaring
REGULERING
Reguleringsplan Halstein gård
Illustrasjonsplan
LO-- 001
S-04


Kvartalslekeplass
med markering av
avstand 200m
PROSJEKT:
Reguleringsplan Halstein gård
OPPDRAGSGIVER:
Nidelven utvikling AS
TEGNING:
Temakart
Kvartalslekeplasser
asplan viak
OPPDRAGSLEDER: LAS
OPPDRAGSNR.: 532762
TEGN: TR
KONTR.: LAS
MÅLESTOKK: Ikke i målestokk
DATO: 27.03.2015
FASE: REGULERING
TEGN. NR: L B 003
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: S - 02



PROSJEKT:
Reguleringsplan Halstein gård

OPPDRAGSGIVER:
Nidelven utvikling AS

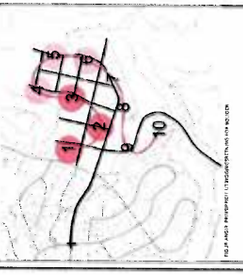
TEGNING:
Temakart
Småbarnslekeplasser

asplan viak

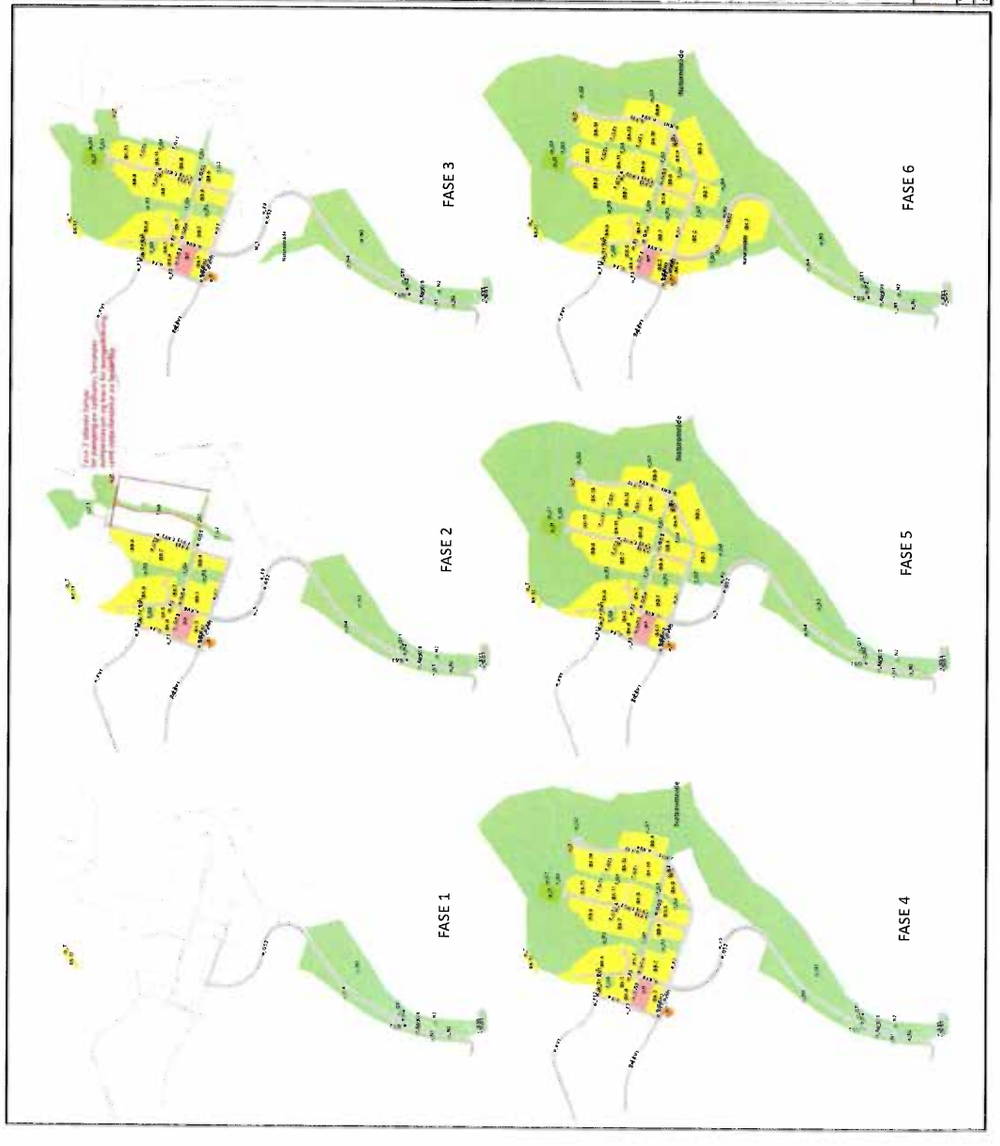
OPPDRAGSLEDER	TEGN:	MÅLESTOKK:	FASE:	TEGN. NR:			REV.:
LAS	TR	ikke i målestokk	REGULERING	L B	002		S - 02
OPPDRAGSNR.:	KONTR.:	DATO:		FAG TYPE	ETG.	LØPENR.	
532762	LAS	27.03.2015					

TEGNFORKLARING

FASEPLAN ER VEDLEGG TIL REGULERINGSPLANENS BESTEMMELSER OG SKAL LEGGES TIL GRUNN FOR UTBYGGING AV OFFENTLIGE OG PRIVATE VEGGARBEIDER SOM ER OMTALT I PLANEN RELATERT TIL UTBYGGING AV BOLIGER



TRONDHEIM KOMMUNE
Halstein gård
Nidelven Utvikling AS
Aasen Viak



Dette er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Lykketunet. Det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om endringer i organisering av fellesarealer og parkering.

Vedtekter
for
Lykketunet Borettslag

(org. nr. xxx xxx xxx)

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Lykketunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 14 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell «Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene. «Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

1-3 Realsameiet
(1) Andelseiere i Lykketunet Borettslag er sameiere i realsameiet som opprettes for fellesarealer (org.nr. xxxxxxx), gnr. xxx, bnr. xx/xx i Trondheim kommune.

(2) Realsameiet er et sameie der andelseiere i Lykketunet Borettslag andelseiere/seksjonseiere som etableres i området har eiendomsrett til en ideell andel. Eiendomsretten i realsameiet følger med ved salg av andelen/seksjonen og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at boligen følger med.

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

(4) Andelseiernes eierposisjon gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder uteareal, parkeringsplasser og lekeplasser.

(8) Rettigheter og plikter i Realsameiet er regulert i egne vedtekter.

1-4 Parkering
(1) Alle andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringskjeller ligger på borettslagets fellesareal

Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av parkeringsplasser foretas av utbygger.

(2) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(3) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

(4) Borettslaget disponerer parkeringsplasser utendørs for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Andelseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til slik plass såfremt andelen har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer plassbytter. Seksjonseier som skal disponere fast plass utendørs må frigi sin plass i parkeringskjeller til borettslagets disposisjon.

(5) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10000,-.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Borett og bruksrett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering ligger i borettslagets parkeringskjeller. Det henvises til pkt 1-4.

(2) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

4. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

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

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

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

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Utbygger har rett til å utpeke 1 styremedlem inntil borettslaget står ferdig og alle andeler er solgt. Varamedlemmer kan velges.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om Leie -før-eie pkt. 1-1 (2)
- bestemmelse om Realsameiet for Lykketunet Fellesarealer, jf. pkt. 1-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Bygge- og finansieringsplan for Lykketunet borettslag

Dato 07.06.22

BOLIGBYGGELAGET TOBB

LYKKETUNET BORETTSLAG

TOBB

BUDSJETTFORUTSETNINGER

07.06.2022

Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftskostnader, organisering, priser, areal, gebyr og rentesatser.
Driftsbudsjettet og felleskostnadnene er basert på 14 andeler.

Sikkerhet for finansieringen
Borettsinnskuddet fra andelseierne sikres med en felles pantobligasjon i borettslagets faste eiendom.

Felleskostnader
Felleskostnader er fordelt på brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd, medlemskontingent TOBB, velforeningskontingent og parkeringsplass.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap i borettslagenes sikringsordning.
Med TOBB som forretningsfører, er årlig premie for dette inkludert i forretningsførerhonoraret.

Bygningforsikring
Stipulert premie. Det er ikke innhentet tilbud. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt andelseier.

Kabel-TV/Bredbånd
Pris pr leilighet/måned er stipulert til kr 489,-

Kommunale avgifter og renovasjon
Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt (estimert). Stipulert årlig forbruk (vann/avløp) på 90m3 pr andel.

Parkering
Det er estimert en kostnad pr. kr. 200,- pr p-plass i kjeller og kr. 150,- pr. p-plass ute pr. mnd.

Velforeningskontingent
Velforeningskontingenten er estimert til kr. 250,- pr enhet pr mnd

Bygge- og finansieringsplan for Lykketunet borettslag

Dato 07.06.22

BOLIGBYGGELAGET TOBB

LYKKETUNET BORETTSLAG

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 10

07.06.2022

ANTALL LEILIGHETER 14
PRISUTVIKLING I % 2,50

INNTEKTER	Fordeling	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Innbetaling andelskapital		140 000									
Felleskostnader drift		497 173	509 602	522 342	535 401	548 786	562 505	576 568	590 982	605 757	620 901
Tillegg Kabel-TV/Bredbånd		82 152	84 206	86 311	88 469	90 680	92 947	95 271	97 653	100 094	102 597
Medlemskontingent TOBB		4 200	4 305	4 413	4 523	4 636	4 752	4 871	4 992	5 117	5 245
Velforeningskontingent		42 000	43 050	44 126	45 229	46 360	47 519	48 707	49 925	51 173	52 452
Parkering		33 600	34 440	35 301	36 184	37 088	38 015	38 966	39 940	40 938	41 962
Sum inntekter		799 125	675 603	692 493	709 805	727 550	745 739	764 383	783 492	803 080	823 157
KOSTNADER											
Styrehonorar	Areal	12 600	12 915	13 238	13 569	13 908	14 256	14 612	14 977	15 352	15 736
Revisjonshonorar	Areal	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	11 314	11 597	11 887	12 184	12 489
Forretningsførerhonorar	Areal	49 500	50 738	52 006	53 306	54 639	56 005	57 405	58 840	60 311	61 819
Medlemskontingent TOBB	Flatt	4 200	4 305	4 413	4 523	4 636	4 752	4 871	4 992	5 117	5 245
Kabel-TV/Bredbånd	Flatt	82 152	84 206	86 311	88 469	90 680	92 947	95 271	97 653	100 094	102 597
Kommunale avgifter (vann&avløp)	Areal	56 829	58 250	59 706	61 198	62 728	64 297	65 904	67 552	69 240	70 971
Eiendomsskatt	Areal	84 000	86 100	88 253	90 459	92 720	95 038	97 414	99 850	102 346	104 904
Renovasjon	Areal	26 544	27 208	27 888	28 585	29 300	30 032	30 783	31 552	32 341	33 150
Løpende vedlikehold	Areal	42 000	43 050	44 126	45 229	46 360	47 519	48 707	49 925	51 173	52 452
Bygningsforsikring	Areal	53 200	54 530	55 893	57 291	58 723	60 191	61 696	63 238	64 819	66 440
Strøm fellesareal	Areal	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	23 194	23 774	24 368	24 977
Parkering	Flatt	33 600	34 440	35 301	36 184	37 088	38 015	38 966	39 940	40 938	41 962
Drifts- og serviceavtaler	Areal	140 000	143 500	147 088	150 765	154 534	158 397	162 357	166 416	170 576	174 841
Velforeningskontingent	Flatt	42 000	43 050	44 126	45 229	46 360	47 519	48 707	49 925	51 173	52 452
Andre driftsutgifter	Areal	2 500	2 563	2 627	2 692	2 760	2 829	2 899	2 972	3 046	3 122
Sum kostnader		659 125	675 603	692 493	709 805	727 550	745 739	764 383	783 492	803 080	823 157
DRIFTSRESULTAT		140 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANS. INN-/UTBETALINGER											
Sum finansielle inn / utbetalinger		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		140 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENDR. I DISP. MIDLER		140 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DISP. MIDLER 1.1.		0	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12.		140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):		**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

Bygge- og finansieringsplan for Lykketunet borettslag

Dato 07.06.22

BOLIGBYGGELAGET TOBB

LYKKETUNET BORETTSLAG

07.06.22

Totalkostnad	**68 900 000**
Fellesgjeld	**-**
Innskudd	**68 900 000**

Enhet nr.		Boligtype	Areal BRA m2	Driftsdel felleskostn pr mnd. år 1	Velforenings kontingent pr mnd år 1	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd år 1	Medl.kont. TOBB pr mnd år 1	Parkering pr mnd år 1	Total felleskostn pr mnd. år 1
1	A1	Rekkehus	129,0	3 484	250	489	25	200	4 448
2	A2	Rekkehus	93,0	2 512	250	489	25	200	3 476
3	A3	Rekkehus	129,0	3 484	250	489	25	200	4 448
4	A4	Rekkehus	93,0	2 512	250	489	25	200	3 476
5	A5	Rekkehus	129,0	3 484	250	489	25	200	4 448
6	B1	Rekkehus	106,0	2 863	250	489	25	200	3 827
7	B2	Rekkehus	106,0	2 863	250	489	25	200	3 827
8	B3	Rekkehus	106,0	2 863	250	489	25	200	3 827
9	B4	Rekkehus	106,0	2 863	250	489	25	200	3 827
10	C1	Rekkehus	93,0	2 512	250	489	25	200	3 476
11	C2	Rekkehus	129,0	3 484	250	489	25	200	4 448
12	C3	Rekkehus	93,0	2 512	250	489	25	200	3 476
13	C4	Rekkehus	129,0	3 484	250	489	25	200	4 448
14	C5	Rekkehus	93,0	2 512	250	489	25	200	3 476

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

Oppdragsnr.: 49200139

KJØPSBETINGELSER

for boliger under oppføring i prosjektet Lykketunet rekkehus, salgstrinn 2 av 28.02.2022, revidert 13.10.2022.

Beskrivelse av Prosjektet:
Lykketunet er en del av prosjektet Sjetnegrenda, som er prosjektnavnet på utbyggingen på Hallstein gård. Utbyggingsområdet skal bygges ut i flere trinn med ca. 950 boliger totalt.

Lykketunet rekkehus, salgstrinn 2 består av 9 rekkehus.
Lykketunet vil i sin helhet bestå av 14 rekkehus og vil organiseres som ett borettslag.
Feltet ligger på felt BK.3 i områdets reguleringsplan.
De øvrige trinnene med rekkehus og leiligheter i utbyggingsområdet vil bli organisert som eierseksjonssameier og/eller borettslag. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Eiendommen har pt. ikke adresse.
Eiendommen har gnr./bnr. 322/299 i Trondheim kommune.
Hver bolig blir tildelt eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

Tomt:
Ca 2739,9 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av andelseierne i felleskap.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Hallstein Gård - Reguleringsbestemmelser (R20140007) av 18.02.2016.
Det vil bla. søkes dispensasjon fra byggegrenser, innkjøring, antall enheter tilgjengelige boenheter.
Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Området vil være under utbygging over lengre tid, og byggeaktivitet vil således forekomme.

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.

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

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som

settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

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

Pris:
Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og stipulerte felleskostnader.

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

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Etableringskostnad	Kr. 24.000,- pr andel
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse)	Kr. 10.000,- pr andel
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr. 480,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.	Kr. 480,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:
- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon,
- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- kontingent og innmeldingsavgift

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.
Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til kabel-TV/internett, og bekoster tilknytning.
Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

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

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

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

Borettslaget/forretningsfører:
Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse.
I prosjekt med flere byggetrinn, eller om fradeling/ overføring av hjemmel blir forsinket, har selger rett til å velge å kun overføre borett til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd.
Frist for overføring av andelen er 2 år etter at første leilighet er tatt i bruk.
Selger må ta stilling til dette før ferdigstillelse, og gi megler og kjøper beskjed om endelig avgjørelse ifm. invitasjon til overtakelse, senest 4 uker før ferdigstillelse.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling.
Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordens-regler gjennomgås. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av TOBB. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/ kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

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

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

Medlemskap og forkjøpsrett i TOBB:
Boligselskapet er tilknyttet TOBB og har vedtektsfestet medlemskap og forkjøpsrett. Det vil si at eierne må være medlemmer i TOBB før de kan ta over boligen. Er det to eller flere kjøpere, må hver kjøper ha sitt eget medlemsnummer i TOBB. Om kjøper/ kjøpere ikke er medlem/medlemmer i TOBB, må kjøper/kjøpere registrere seg som medlem snarest, før bindende bekreftelse på kjøp leveres megler.
Innmelding kan gjøres på https://tobb.no/for-deg/bli-medlem eller ved å ringe TOBB på tlf 73 83 15 00. Innmelding i TOBB koster kr 400,- . Årlig medlemskontingent påfølgende år er på kr 300, og faktureres via felleskostnadene.

Boligbyggelaget TOBB er forretningsfører og vil organisere opprettelsen av borettslaget og har tilgang til TOBBs fordelsprogram med gunstige avtaler på bl.a. forsikring, strøm og telefoni.
Det er forkjøpsrett for medlemmene i TOBB. Konferer megler vedrørende frist for å melde forkjøpsrett.

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

Felleskostnader ihht budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader

mv. Kostnadene er stipulert og er kun er basert på erfaringstall.
Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av TOBB, av 17.02.2022.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av TOBB 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.

Fellesgjeld:
Prosjektet etableres uten fellesgjeld.

Garasje/parkering:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med 15 parkeringsplasser.
Alle leiligheter i salgstrinn 1 vil få vedtektsfestet bruksrett til å disponere 1 stk. p-plass i parkeringskjeller, med unntak av boligene med tilgjengelig boenhet, som har parkering ved bolig.

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

Velforening/Realsameie:
Borettslaget plikter å være medlem i områdets velforening/realsameie som er/ev. blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.
Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Velforeningskontingenten er estimert til 250,- pr. enhet pr. mnd, og er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

Leverandøravtaler:
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler og andre avtaler, eksempelvis, men ikke begrenset til:

- Vaktmesterselskap, vaktselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Boligbyggelaget TOBB)
- Leverandør av TV og internett (Telenor)
- El-bil lading (Ohmia)

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:
Boligbyggelaget TOBB, 946629243.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- At det selges 70% av rekkehusene pr. salgstrinn

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet. Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen: 01.03.2023.

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 i form av tilfredsstillende salg, innvilget byggelånsfinansiering og igangsettingstillatelse.
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.

Overtakelse:
Det tas sikte på ferdigstillelse ca. 16-18 måneder etter frafall forbehold, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse ihht. Bustadsoppføringslova § 10. Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelses-dato vil meddeles senest med 4 ukers skriftlig varsel fra selger. Denne datoen vil være å regne som frist ihht bustadsoppføringslova.

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. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, 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.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestids-punktet.

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 hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

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

Fellesarealer/utomhusarealer:
Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles- og uteareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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

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

1901/900105-1/107 01.10.1901 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1903/900150-1/107 05.09.1903 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 9
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Bestemmelse om benyttelse av en vei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1905/900133-1/107 05.12.1905 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Ekspr.skjønn i anl. kommunens anlegg av kraftledning fra Øvre Leirfoss
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1907/900140-1/107 25.05.1907 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 1601 GNR: 322 BNR: 14
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 323 BNR: 5
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900152-1/107 07.01.1908 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900153-1/107 18.08.1908 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900359-1/107 03.07.1917 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900360-1/107 03.07.1917 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Skjønn vedr. Fjæremsfossen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900432-1/107 29.11.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 21
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/903336-1/107 10.02.1928 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Inneh. div. forpl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/903336-1/107 12.07.1929 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
I anledning regulering av Selbusjøen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2011/671267-1/200 25.08.2011 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om tvangsinnløsning av årlig erstatning

1929/903337-1/107 30.08.1929 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/403626-1/107 23.12.1940 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/407113-2/107 18.10.1958 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/401009-1/107 06.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/401346-1/107 02.05.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/758-1/107 19.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/7260-1/107 24.05.1973 SKJØNN
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/20450-1/107 05.12.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/8124-1/107 07.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran obligasjon innskudd.
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.

Dersom kommunen skulle kreve at det blir tinglyst et refusjonskrav, så gjøres dette ved at det blir tinglyst som en heftelse med pantesikkerhet i eiendommen,

og erfaringsmessig er pantedokumentet i størrelsesorden kr. 100.000 - 150.000,-. Dette fordi det i noen tilfeller er mest hensiktsmessig å oppgradere de offentlige anleggene på et senere tidspunkt enn byggetiltaket. I slike tilfeller gis det byggetillatelse, men på vilkår at eiendommen skal være med på å betale sin andel av kostnadene når de offentlige anleggene blir bygd. Det er imidlertid de faktiske kostnadene som fordeles når anlegget bygges, men begrenset oppad til verdiøkningen tiltaket har for eiendommen. Pantedokumentets pålydende er derfor ikke en fastsatt kostnad (ingen nedre/øvre grense for hva tomteeier må ut med). Kjøper plikter å informere sin bank om forannevnte forhold, og videre at kommunen kan kreve at deres pantedokument skal tinglyses med 1. prioritet. Alternativet til utsatt bygging/deltakelse er at tiltakene bygges i forbindelse med den enkelte utbygging/deling av eiendom.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/ heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

GENERELLE FORUTSETNINGER

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med ev. 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, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, 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 forsinkelser 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 kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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:
Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.
I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten.
Kun fysiske personer kan eie andel.
Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

Garantier:
For de leiligheter 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.
P.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.

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 når det har gått en del 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.

Byggbeskrivelse/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 3420-1:2014.

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 konstruksjons-

løsninger, 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:

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

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

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

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

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

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

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 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 selger/utbyggers ansvar for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/ selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

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

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

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

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

Videresalg av kontraktsposisjon:
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 administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og til selger på 25.000,- 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.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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.

Videresalg av kontraktsposisjon:
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 administrasjonsgebyr på kr 35.000,- 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.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

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 gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.
Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt:
Utkast til budsjett, ev. tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:
I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.
Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.
Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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 kundekontroll 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.em1mn.no/personvern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon kr 1% av salgssum, oppgjørsgebyr kr 3920,-.

Budgiving:
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.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

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.







TOBB

TOBB KVALITETSSTANDARD ELEKTRO

TOBB Sjetnegrenda

Denne TOBB-boligen er utstyrt med kortreiste Norskproduserte kvalitetsprodukter - for enkel styring av lys, varme, trygghet og sikkerhet.

Din bolig er dessuten forberedt for enkel og rimelig oppgradering til DESIGN, SMART eller SENIOR



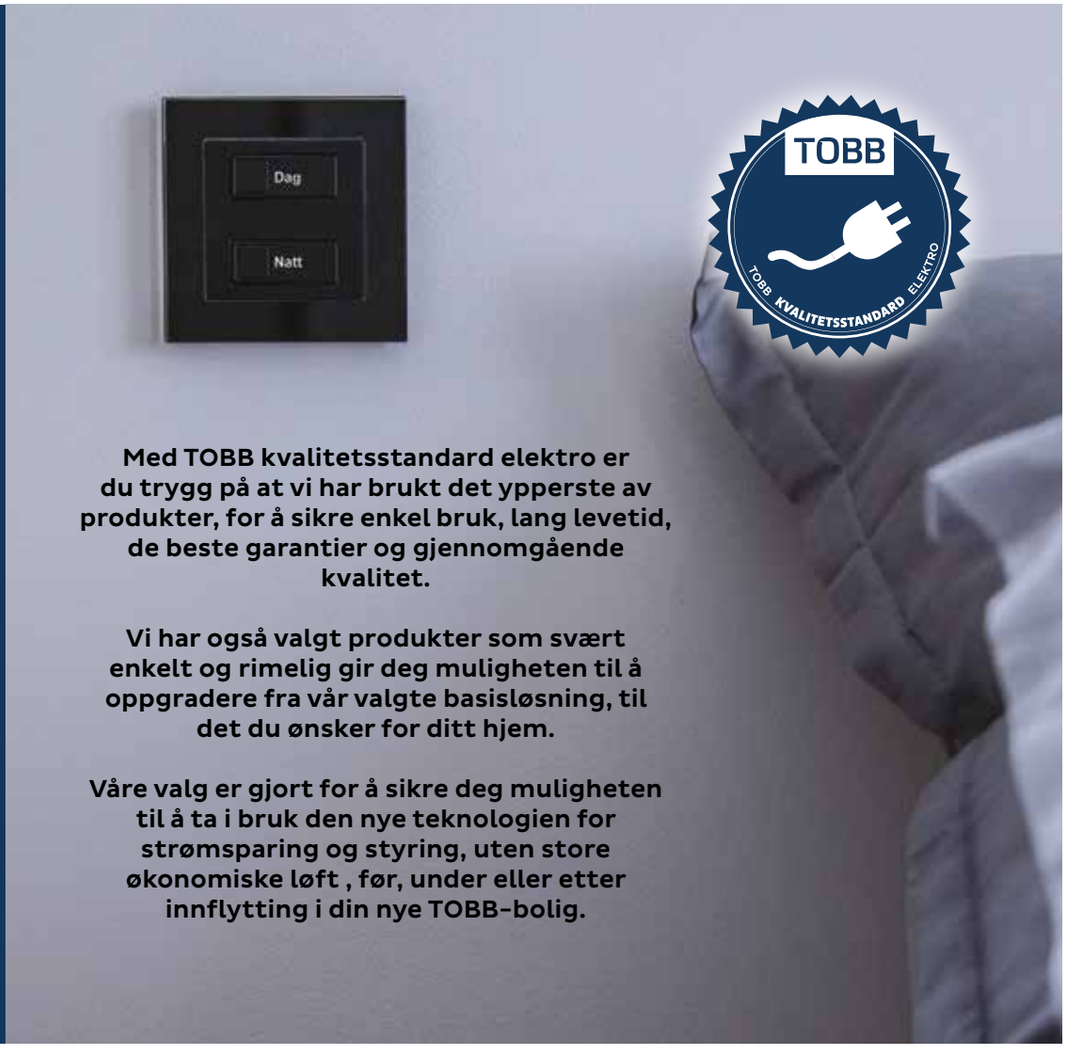
CTM LYNG

NORSKE KVALITETS-PRODUKTER

Produktene som brukes i alle våre prosjekter, utvikles og produseres i Trøndelag, av vår samarbeidspartner CTM Lyng AS som er Norges fremste produsent og leverandør av sikkerhetsprodukter til hjemmet, Velferdsteknologi, Energiøkonomisering, samt lys og varmestyring, for alle typer bygg. Produktene produseres i moderne produksjonslokaler i Vanvikan ved Trondheimsfjorden.

Vil du vite mer om selskapet bak, produktene og mulighetene dette samarbeidet gir deg?

Gå inn på ctmlyng.no/privat



Med TOBB kvalitetsstandard elektro er du trygg på at vi har brukt det ypperste av produkter, for å sikre enkel bruk, lang levetid, de beste garantier og gjennomgående kvalitet.

Vi har også valgt produkter som svært enkelt og rimelig gir deg muligheten til å oppgradere fra vår valgte basisløsning, til det du ønsker for ditt hjem.

Våre valg er gjort for å sikre deg muligheten til å ta i bruk den nye teknologien for strømsparing og styring, uten store økonomiske løft , før, under eller etter innflytting i din nye TOBB-bolig.

Styring av lys

Styring av varme

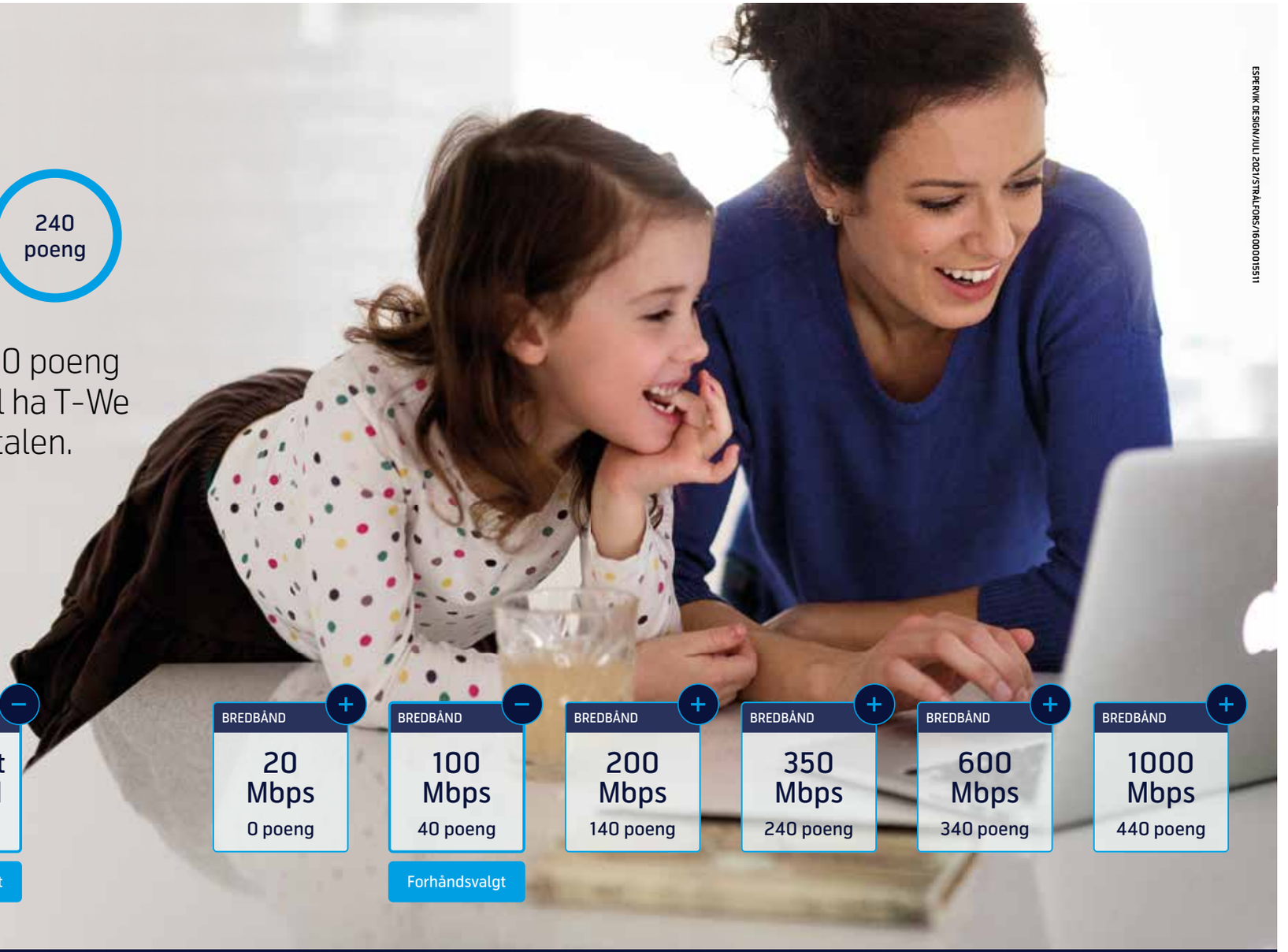
Sikkerhet & Trygghet

Smarthus

Frihet M

240 poeng

Frihet M gir dine beboere 240 poeng slik at de kan velge om de vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.



T-WE	T-WE	T-WE	BREDBÅND	BREDBÅND	BREDBÅND	BREDBÅND	BREDBÅND	BREDBÅND
Uten TV	T-We Basis	Valgfritt innhold	20 Mbps	100 Mbps	200 Mbps	350 Mbps	600 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	100 poeng	100 poeng	0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng
	Forhåndsvalgt	Forhåndsvalgt		Forhåndsvalgt				

Alltid med Telenor

Alltid WiFi
Garanterer at du blir for-nøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Nettvern
Et filter som ligger i Telenor-nettet, og stopper deg hvis du er i ferd med å gå inn på utrygge sider – slik at du surfer enda tryggere.

Alltid på Nett-garanti
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Familiebonus
Samle TV, bredbånd og mobil hos Telenor og få Familiebonus – ekstra mobildata hver måned, helt uten ekstra kostnad. Alt på ett sted lønner seg.

ESPERVIK DESIGN/JULI 2021/STRÅLFORS/1600001531



Velkommen til et boligfellesskap med Ohmia som tjenesteleverandør av lading

Ohmia er en landsdekkende tjenesteleverandør av elbillading til boligfellesskap. Ohmia er eid av TrønderEnergi som har mange tiårs erfaring og kompetanse med å utvikle ny teknologi og produsere ren og fornybar energi.

Som spesialister på elbillading i boligfellesskap, installerer Ohmia infrastruktur og klargjør alle plasser i bygget for lading. Det gjøres ved å legge opp strømtilførsel til alle p-plasser og forsegle det med et deksel.

Du som beboer kan enkelt koble deg til anlegget når du trenger lading. Laststyringen i ladeanlegget fordeler strømkapasiteten mellom bilene. Du som beboer trenger aldri å bekymre deg for at du ikke får tilstrekkelig med strøm.

Fordeler ved Ohmia

- Ingen etableringsgebyr
- Fast pris fra kr 199,-/mnd inkl ALT
- Ingen bindingstid
- Bytte av ladere ved feil
- Ingen teknologisk risiko
- Strøm, nettleie og effektavgifter inkludert
- Garanti og forsikringer
- Pålagte kontroller av anlegget
- Drift og fakturering
- Dedikert kundesenter
- "Min-side" løsning

Ohmia Charging

ohmiacharging.no
ohmia@ohmiacharging.no


Sjetnegrenda // Litt by, litt landsby

Bindende bekreftelse på kjøp for Lykketunet Rekkehus nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____

Tlf _____E-post_____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

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

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

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

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

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: _____


Illustrasjon. Endringer vil forekomme
Nermin Lizde
Eiendomsmegler Nybygg
Tlf.: 959 63 077
Jørgen Rostad
Avd.leder/Eiendomsmegler
Tlf.: 928 06 483
Se også sjetnegrenda.no
TOBB
LYKKETUNET – MED AKTIV FRITID PÅ ALLE KANTER
EiendomsMegler 1