LYSANGEN

Hjørneleilighetene på Leangen



HUS A



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.


Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

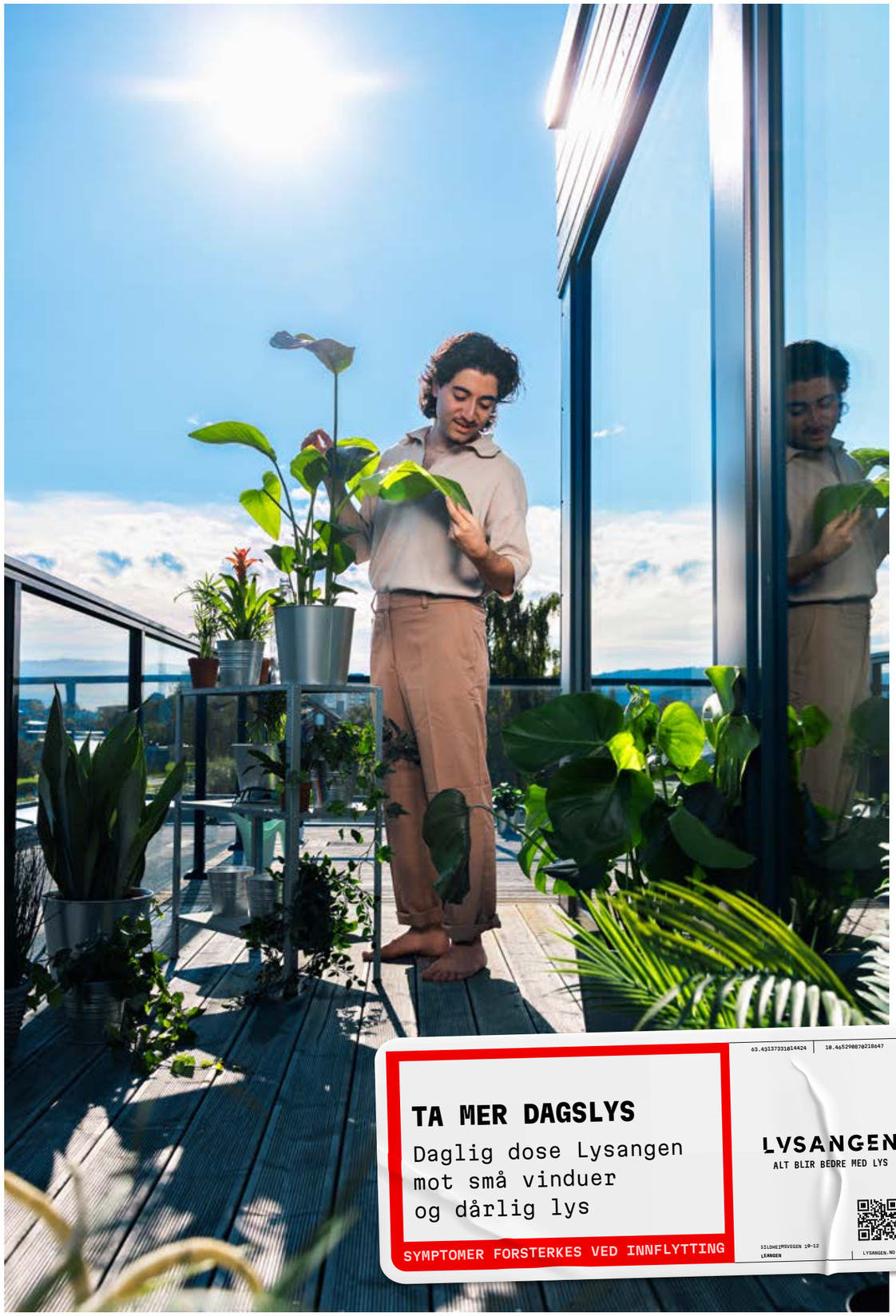
SLIPP LYSET INN

Du hører det på navnet. Lysangen er de lyse leilighetene på Leangen, hvor dagslyset flommer inn gjennom store vinduer fra gulv til tak. Her blir det godt å bo, uansett hvilken bolig du velger. Nevnte vi de fine balkongene?

LYSANGEN

Innhold

Introduksjon	7
Det viktige dagslyset	9
Arkitektens tanker	12
Gode kollektivforbindelser	14
Del av ny og levende bydel	15
Kjøkkenløsninger og fargevalg	18
Bildeling i Lysangen	20
Eget trimrom	21
TV og bredbånd fra Telenor	23
Utomhusplan	24
Plantegninger	26
Etasjeplaner	46
Leveransebeskrivelse	51
Kjøpsbetingelser	55
Vedlegg	65
Våre prosjektmeglere	90





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



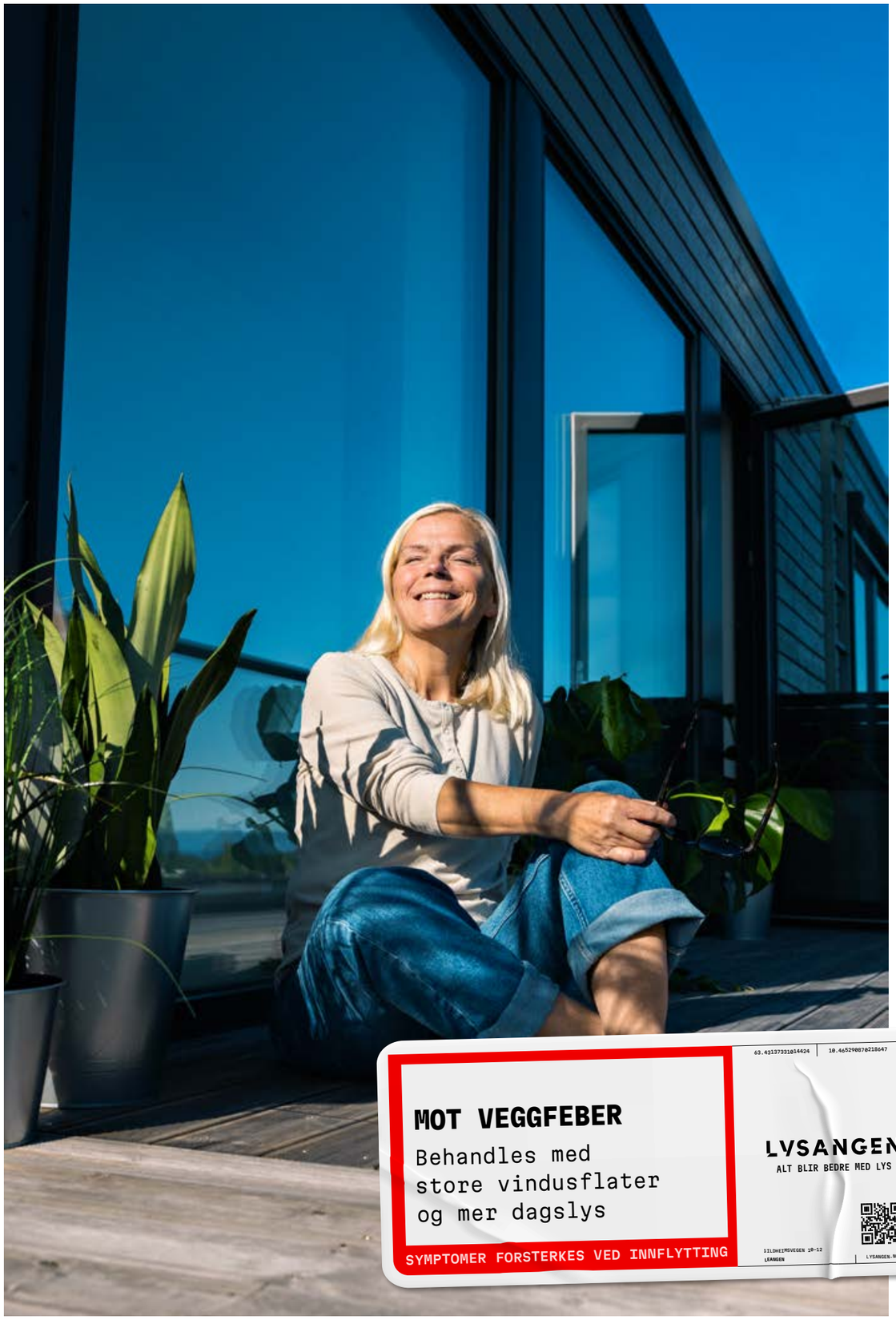
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Mange hjørne-leiligheter og store vindusflater

Velkommen til Lysangen – 54 kvalitetsleiligheter på Leangen med vinduer fra gulv til tak og detaljer du ikke finner i andre prosjekter. Her vil du bo i et nytt og levende nabolag, med kort vei til Midtbyen, Lade og alt du trenger i hverdagen.

Når arkitekt Chris Martens hos Voll Arkitekter tegnet Lysangen-boligene, sto én kvalitet fremst blant mange andre – det gode dagslyset. Med mange hjørneleiligheter og store vindusflater minsker vi skillet mellom inne- og uterom, og gir enda mer rom for den gode boføIelsen.

Lysangen vil bestå av tre bygg som oppføres i urban stil med elegante detaljer. På innsiden finner du et bredt utvalg av boliger, fra areal-effektive 28 kvm til innholdsrike 117 kvm med flere soverom og uteplasser.



Det viktige dagslyset

Kloke hoder har forlengst bevist at dagslys har stor betydning for helsa og velværet vårt. Mye dagslys har stor og positiv innvirkning på døgnrytmen, humøret og immunforsvaret.

De fleste vet at dagslys er bra for overskudd og energi. Men visste du at dagslys også er bra for den mørke delen av døgnet vårt? Det er nemlig en svært viktig forbindelse mellom dagslys og mørke. Dagslys øker kvaliteten på søvnen, fordi lyset øker mengden av søvnhormonet melatonin som kroppen skiller ut når natta kommer og vi skal sove.

Om betydningen av dagslys skriver oppslagsverket Wikipedia at dagslyset er kjent for å ha positiv psykologisk effekt på mennesker.

Slik får du mer dagslys i hverdagen

Ta godt vare på dagslyset når du innreder boligen din. Tenk lyse flater og møbelvalg som tar vare på lyset. Store vinduer slipper mye dagslys inn i boligen, noe som gir liv og energi til rommet. Her er noen tips til hvordan du kan kle hjemmet ditt med det gode dagslyset:

- Innred boligen med lyse farger som reflekterer dagslyset bedre
- Bruker du gardiner, velg noen som demper hardt lys uten å stjele alt dagslyset
- Unngå å sette store ting i vinduene, siden de skjermer for lyset
- Lyse tepper og møbler forlenger lyset inn i rommet
- Velg en bolig med mange og store vindusflater
- Bo i Lysangen



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

– Følelsen av å ha fått noe særegent og muligens litt usedvanlig

Chris Martens er arkitekt hos Voll Arkitekter og hjernen bak linjene og løsningene i Lysangen. Vi har spurt arkitekten om hva som særpreger dette boligprosjektet og hva som skaper en god boopplevelse.

– Hvem er arkitekten Chris Martens?
– Jeg ble ferdig utdannet sivilarkitekt ved NTH i 1981 og har siden samlet mye erfaring med utførelse av prosjekter mange steder i Norge og Tyskland. I dag jobber jeg som sivilarkitekt hos Voll Arkitekter i Trondheim.

– Hvilke typer prosjekter arbeider du med?
– Jeg jobber for det meste med boligprosjekter og næringsbygg for private oppdragsgivere.

– Hva er din rolle i Lysangen-prosjektet?
– Her er jeg ansvarlig for tidlig idéfremstilling, medarbeider i reguleringsprosessen og ansvarlig for endelig forprosjekt.

– Hvordan angrep og løste du denne oppgaven?
– Jeg så på dagens situasjon og fremtidsplanene for omkringliggende områder, og forsøkte å forestille noe som ville passe inn uansett. Som ville både tilby og tilføre noe nytt til stedet!

– Hvilke ambisjoner har du med boligprosjekter du jobber med?
– At de skal være godt gjennomtenkte, at de skal dekke alle tenkelige ønsker, behov og krav. Slik at de til syvende og sist blir en gevinst for alle involverte og berørte parter, med beboer i sentrum fra start til slutt.

– Sett med arkitektøyne, hva er de viktigste kvalitetene i Lysangen?
– Jeg tenker at Lysangen blir vel avstemt, med menneskelig størrelse på de tre bygningsvolumene og det store felles uterommet i midten. Det er godt med utsyn og dagslys, bra visuell kontakt mellom inne- og uterom og det er god himmeleksponering, der nesten alle leilighetene har flersidig orientering.

– Hva er du ekstra fornøyd med i løsningene for Lysangen?
– At det er så mange forskjellige leiligheter og at alle inneholder noe utenom det vanlige.

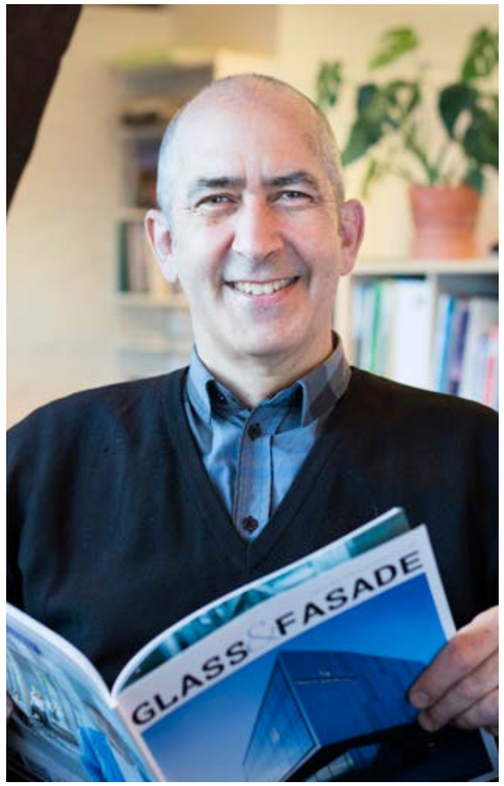
– Hvordan håper du det vil oppleves å bo i Lysangen?
– At det blir stille og gjennomgående trygt i en ellers spennende ny bydel.

– Hvem passer boligene i Lysangen for?
– Her tror jeg at ungdommelige, moderne mennesker i alle aldre skal finne noe av interesse.

– Hva mener du er de viktigste kvalitetene i en bolig, arkitektonisk sett, uansett type bolig?
– At boligen dekker grunnleggende behov for beboer er en forutsetning. I tillegg skal utforming og utførelse gi beboer følelsen av å ha fått noe særegent og muligens litt usedvanlig.

– Si litt om relasjonen mellom menneske og bolig?
– Mennesker behøver sosialt samvær og boligen skal være et egnet sted for dette. Boligen må også settes i sammenheng med omgivelsene og nærmiljøet, og gi tilhørighet til disse.

– Du har jobbet med samme oppdragsgiver før. Hvordan er det å samarbeide med utbygger?
– Det er alltid trivelig. Vi har felles oppgaveforståelse og ambisjoner, og samarbeidet vårt gir prosjektene det lille ekstra løftet.




Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Enklere hverdag med gode kollektiv-forbindelser

Fra Lysangen er det fem små minutter ned til bussholdeplassen Gildheim. Her kan du velge mellom et høyt antall avganger begge veier – inn til Midtbyen, til andre bydeler og ut av sentrum. Metrobusslinje 1 betjener denne holdeplassen. I tillegg kan du ta flybuss fra Gildheim, noe som gjør reisen til og fra Trondheim Lufthavn enkel og effektiv.

Og om du liker å bruke det mest miljø-vennlige av alt, egne ben eller sykkelen, er det kort vei til det aller meste!

Fra Lysangen med sykkel

Ladestien	7 min
Ladekaia	11 min
Solsiden	11 min
Nedre Elvehavn	11 min
Midtbyen	12 min
Bakklandet	12 min
Gløshaugen	16 min
Dragvoll	20 min

Fra Lysangen til fots

Grip klatresenter	1 min
Metrobuss og flybuss	5 min
Leangen idrettspark	6 min
Ikea Leangen	10 min
OBS Bygg	10 min
Sirkus kjøpesenter	11 min
Leangen togstasjon	12 min
Ladestien	30 min

Velkommen til en ny og levende bydel

Der Leangen travbane var midt-punkt og møtested for trøndersk hestesport siden 1931, vokser en helt ny bydel fram. Ambisjonene for nye Leangen er store – dette skal bli et levende nabolag hvor hverdagen blir enklere og mer miljøvennlig.

Og akkurat ved inngangen til den nye bydelen, ved starten av gågata som knytter nye Leangen sammen, vil Lysangen ligge. En liten perle i et nytt og stort nabolag.

Bydelen skal berikes med et godt tilbud av handel og tjenester, noe som gir korte avstander og en enklere hverdag for alle som bor i Lysangen.

Av tilbudene som planlegges er dagligvare-butikk, treningssenter, serveringssted og aktivitetstilbud ute og inne. Bydelen skal også inneholde offentlig barnehage og helse- og velferdssenter. Rett rundt hjørnet finner du attraktive tilbud som ishall, skøytebane, fotballbaner, idrettshaller, IKEA og Obs Bygg.

Nye Leangen skal tilrettelegges for miljøvennlig mobilitet med et mylder av gang- og sykkelveier, gatetun og møtesteder. Fra å være et ekskluderende tilbud for noen få, vil bydelen ønske velkommen til et åpent og inviterende boområde med gode forbindelser til resten av byen.


Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Gode løsninger og valgfrihet til å gjøre boligen helt din

I leilighetene i Lysangen får du kjøkken, bad og andre løsninger av høy kvalitet. Kjøkkenleveransen inneholder hvitevarepakke med kjøleskap/frysedel, koketopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin. Du får kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, sort underlimt vask og sort armatur. Om du vil endre noe, gjør du avtale direkte med vår dyktige kjøkkenleverandør.

To vakre fargepakker

I Lysangen gir vi deg valgfrihet i fargene du flytter inn til. Sammen med interiørfirmaet ViBo har vi skreddersydd to fargepakker, hvor du kostnadsfritt velger mellom fargevalg 1 og 2 med frist fastsatt av utbygger.

Konsept 1:

- Fargevalg kjøkken: Beige design
- Fargevalg innvendige vegger: fargen sense, fargen soothing beige, fargen tudor.

Konsept 2:

- Fargevalg kjøkken: Grå design
- Fargevalg innvendige vegger: fargen iron blue, fargen soothing beige og fargen tudor

Se interiørfarger på jotun.com for mer om disse fargene.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Spar penger og miljø med Lysangens bildeling

Ved å flytte inn på Lysangen kan du enkelt gjøre et smart og bærekraftig valg ved å dele bil fremfor å eie din egen – eller eie én bil i stedet for to. Vi har valgt Otto bildeling som del av bokvalitetene i Lysangen, og det er det mange gode, grønne grunner til:

- En bil på deling kan erstatte inntil 15 privatbiler (ref Transportøkonomisk Institutt)
- Om dere kan gå fra to biler til én med bildele-ordningen i Lysangen, gjør dere et fremtids-rettet, økonomisk og smart valg
- Hvis du ikke *må* ha egen bil, er det kanskje bildeling som gjør at du har rom i økonomien til å eie din første bolig
- Du slipper vedlikehold, service og renhold som følger med å eie egen bil



Grønt, bilfritt og sykkelvennlig

Lysangen vil ligge i enden av blindveien Gildheimsvegen. Her vil det være helt bilfritt – den eneste «trafikken» er den på sykkeltraseen rett forbi Lysangen. Denne grønne forbindelsen vil ta deg raskt dit du skal.

Merk også at Lysangen vil grense til et romslig grøntdrag som gir en åpen boopplevelse og lys og luft mellom byggene. Dette grønne fellesområdet er sikret gjennom tinglysing.



Et eget treningsrom til fri bruk


Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

I Hus C innreder vi et lyst og trivelig trimrom som alle beboere i Lysangen kan benytte. Rommet planlegges innredet med tredemølle, spinningsykkel og frivekter, slik at du får et lite treningssenter i eget nabolag.

Ikke bare kan du spare noen kroner på å legge treningsøkta til Lysangens eget trimrom, du sparer også tid på å ha et slikt tilbud rett i nærheten. Dørstokkmila blir kanskje ikke så lang når du knapt trenger å gå over dørstokken...

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. august 2023:
Nom. rente 4,69 %. Eff. rente 4,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.419.605. Totalt kr 3.419.605.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Skikkelig bra TV og bredbånd med Frihet M fra Telenor

Med produktet Frihet M får du som kjøper i Lysangen tilgang til tjenestene Bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We fra Telenor.

I leveransen inngår:

- 260 «valgpoeng» som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 100 Mbits og et start-oppsett med TV-kanaler gjennom T-We
- Bredbåndsruter
- TV-boks med opptakstjeneste
- I Frihet M finner du de mest kjente og populære TV-kanalene, samt et bredt utvalgt av mindre nisjekanaler

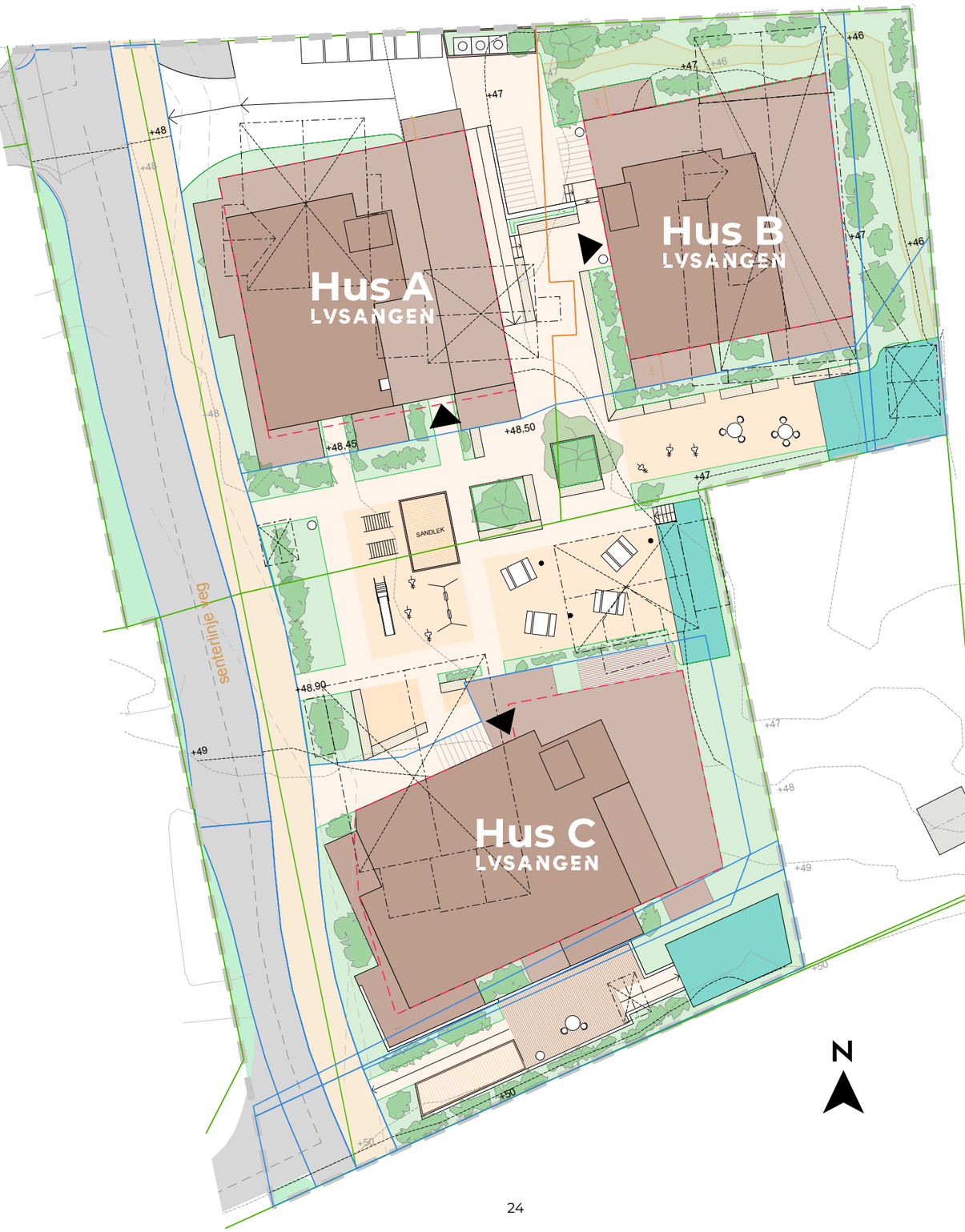
Du kan velge å benytte poengene til annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold. Valg av T-We forutsetter at du har TV-boks/kort.

Du kan kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å velge ytterlige tjenester som høyere bredbåndshastighet og/eller ekstra T-We innhold. Ekstra T-We innhold forutsetter at du har T-We basispakke.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Utomhusplan





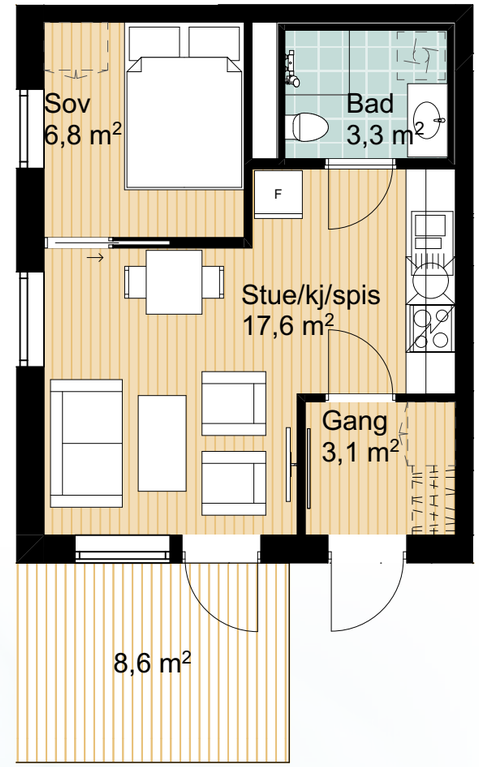
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



LYSANGEN

Plantegninger
Lysangen – Hus A

Se på planløsningene og finn den som passer for deg.
Velg mellom leiligheter fra 28 til 108 kvm.

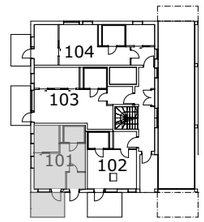


LYSANGEN

N

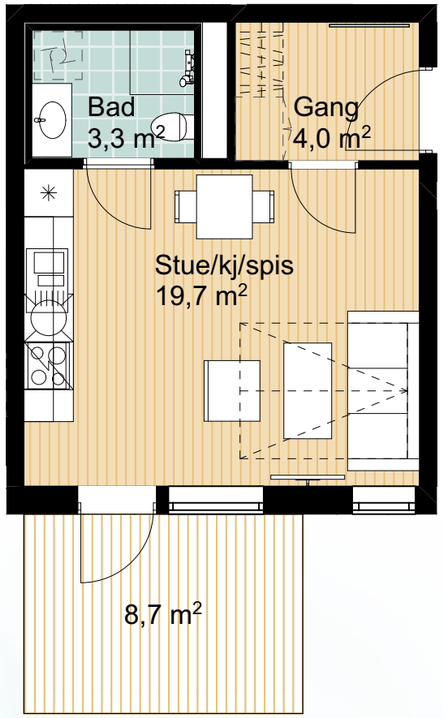
Hus: A
Leilighet: A-101
Etasje: 1
Rom: 2
BRA: 33,2 kvm
Terrasse: 8,6 kvm

- Hjørneleilighet med arealeffektiv planløsning
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Sørvendt terrasse



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 102



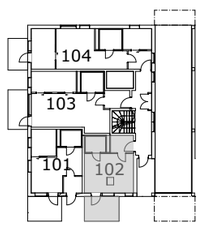
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-102

Etasje: 1
Rom: 1

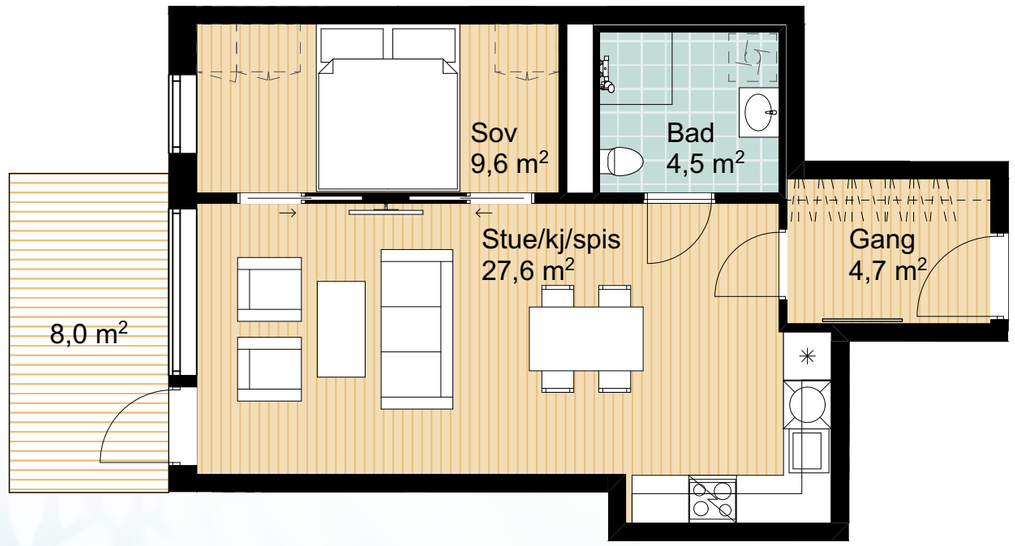
BRA: 28,9 kvm
Terrasse: 8,7 kvm

- Arealeffektiv planløsning
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig terrasse mot sør



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 103



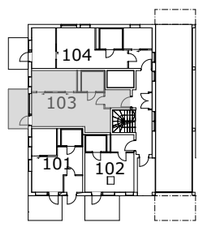
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-103

Etasje: 1
Rom: 2

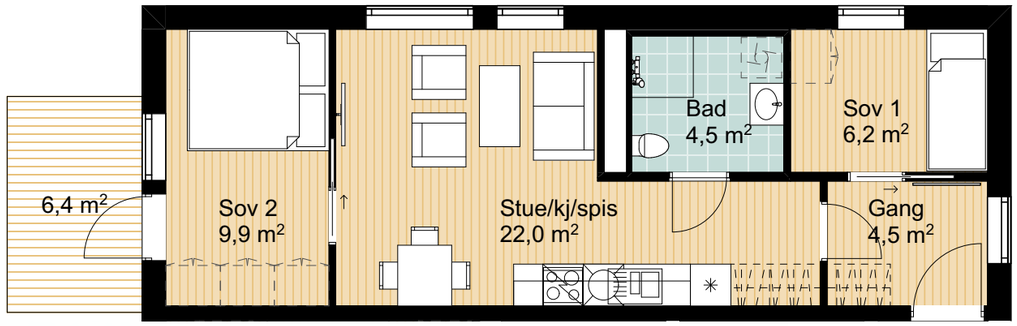
BRA: 49,1 kvm
Terrasse: 8 kvm

- Hjørnekjøkken med god skap-/benkeplass
- Romslig oppholdsrom
- Garderobeplass i entré
- Vestvendt terrasse



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 104



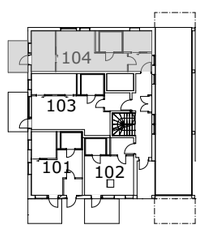
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-104

Etasje: 1
Rom: 3

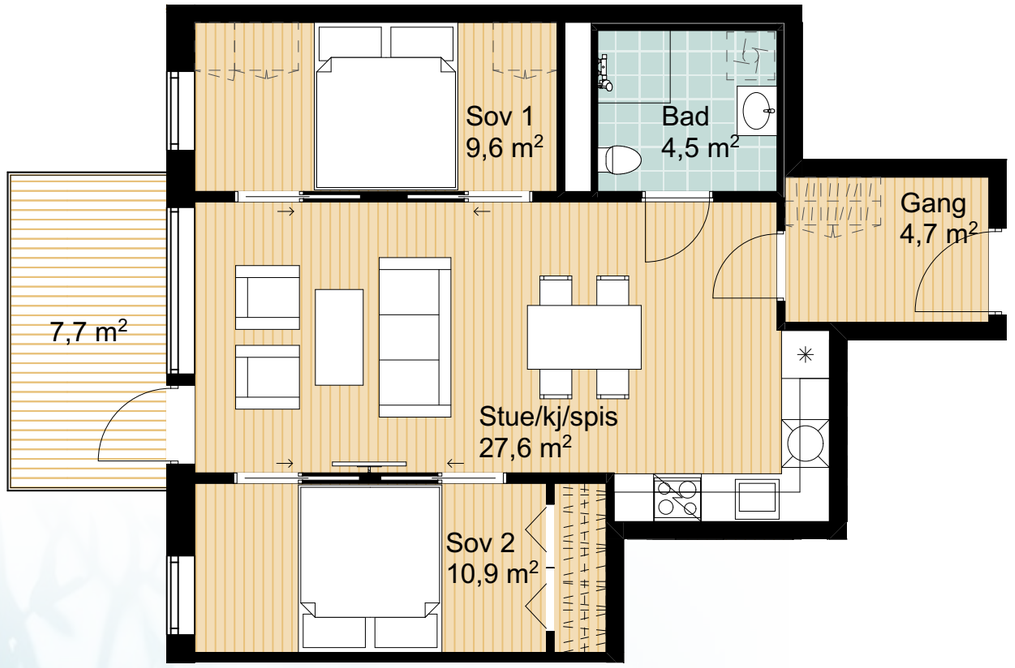
BRA: 50 kvm
Terrasse: 6,4 kvm

- Gjennomgående hjørneleilighet
- God planløsning
- Garderobeplass i entré
- Vestvendt terrasse



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 201



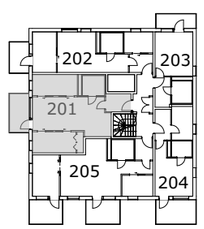
LYSANGEN

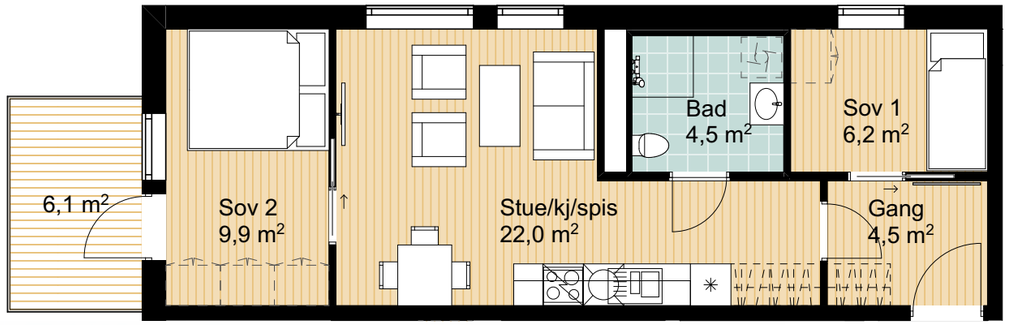
Hus: A
Leilighet: A-201

Etasje: 2
Rom: 3

BRA: 60,8 kvm
Balkong: 7,7 kvm

- God planløsning med romslige soverom
- Hjørnekjøkken med god skap-/benkeplass
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- Vestvendt balkong





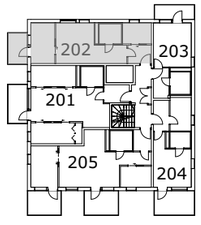
LYSANGEN

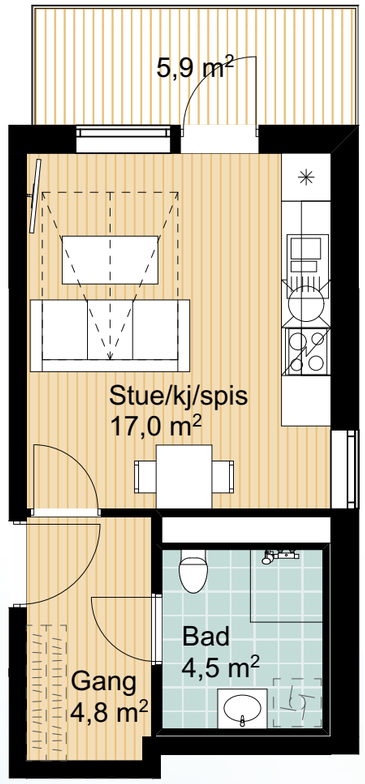
Hus: A
Leilighet: A-202

Etasje: 2
Rom: 3

BRA: 50 kvm
Balkong: 6,1 kvm

- Hjørneleilighet med arealeffektiv planløsning
- Entré med plass til garderobeskap
- Romslig hovedsoverom med vestvendt balkong





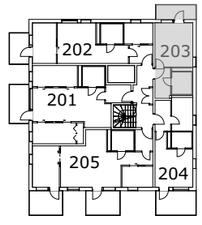
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-203

Etasje: 2
Rom: 1

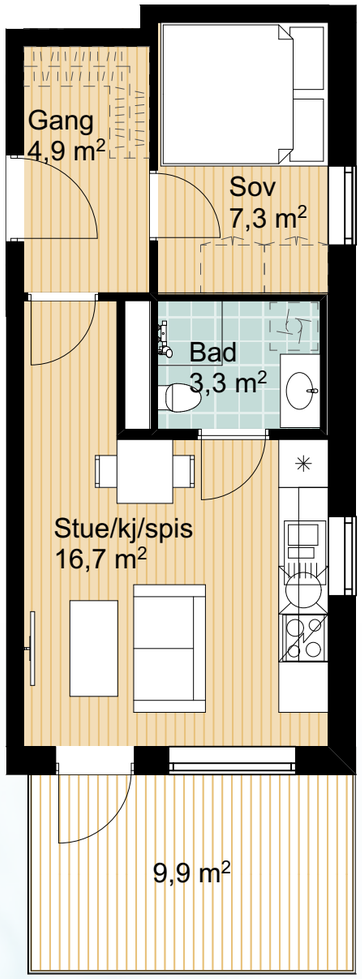
BRA: 28,4 kvm
Balkong: 5,9 kvm

- Hjørneleilighet med balkong
- Arealeffektiv planløsning
- Entré med plass til garderobe



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 204



LYSANGEN

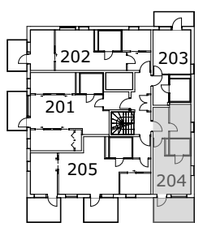
N

Hus: A
Leilighet: A-204

Etasje: 2
Rom: 2

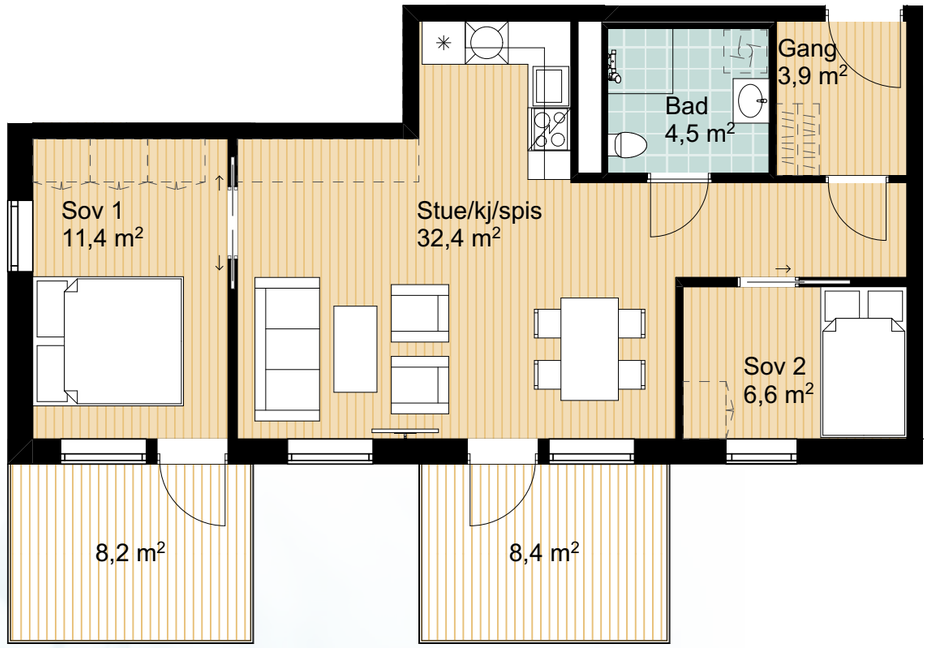
BRA: 34,2 kvm
Balkong: 9,9 kvm

- Arealeffektiv hjørneleilighet
- Soverom med plass til garderobe
- Utgang fra stue til romslig sørvendt balkong



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 205



LYSANGEN

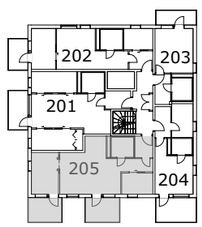
N

Hus: A
Leilighet: A-205

Etasje: 2
Rom: 3

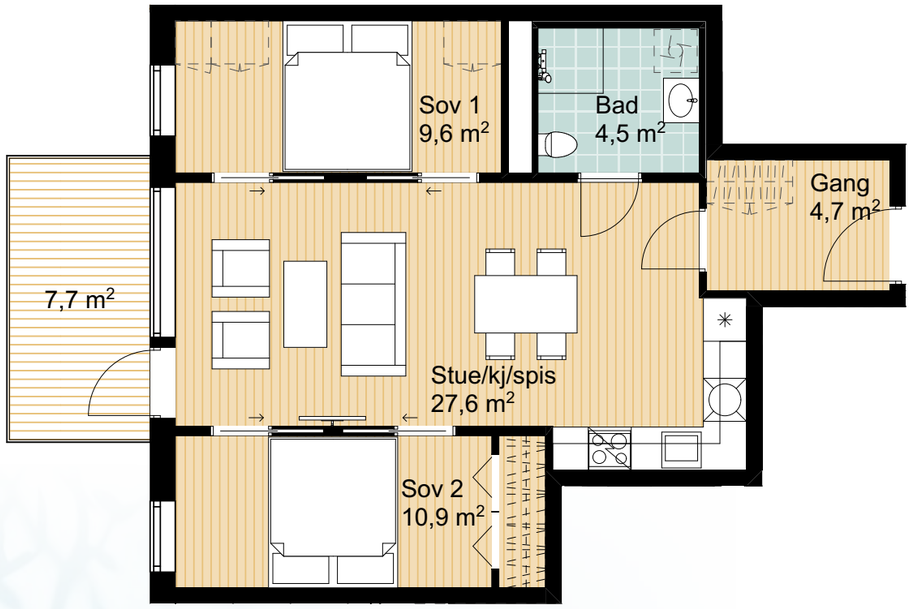
BRA: 62,1 kvm
Balkong: 16,6 kvm

- Hjørneleilighet mot sørvest
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- To sørvendte balkonger av god størrelse



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 301



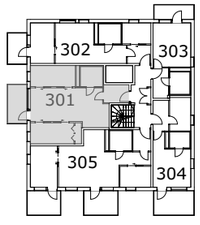
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-301

Etasje: 3
Rom: 3

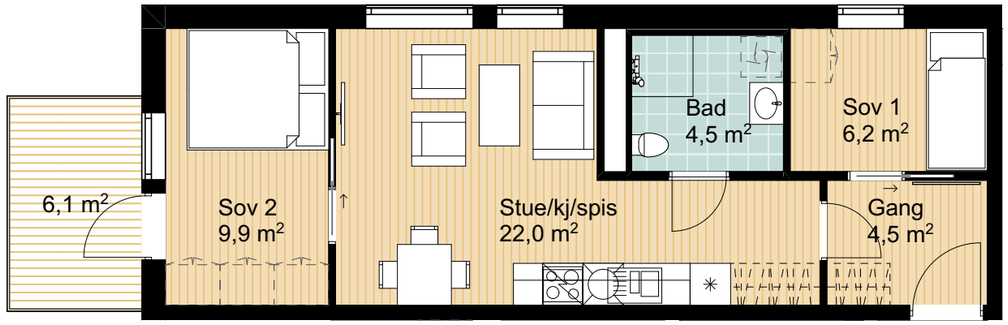
BRA: 60,8 kvm
Balkong: 7,7 kvm

- God planløsning med romslige soverom
- Hjørnekjøkken med god skap-/benkeplass
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- Vestvendt balkong



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 302



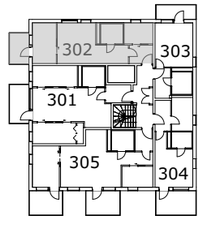
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-302

Etasje: 3
Rom: 3

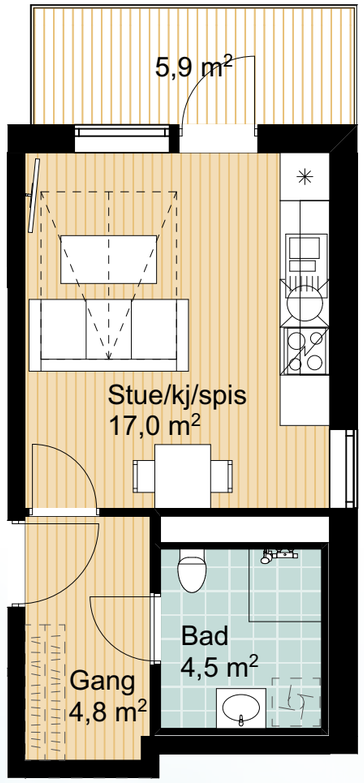
BRA: 50 kvm
Balkong: 6,1 kvm

- Hjørneleilighet med arealeffektiv planløsning
- Entré med plass til garderobe
- Romslig hovedsoverom med vestvendt balkong



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 303



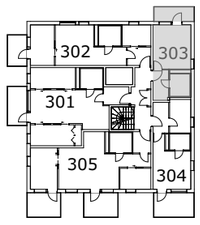
LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-303

Etasje: 3
Rom: 1

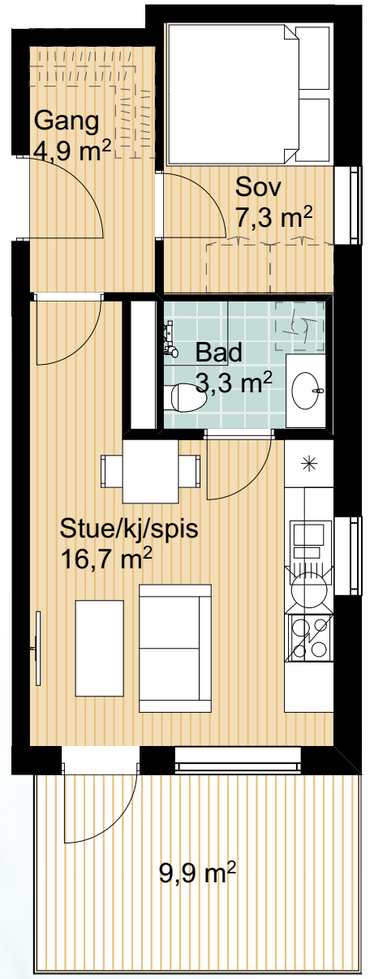
BRA: 28,4 kvm
Balkong: 5,9 kvm

- Hjørneleilighet med balkong
- Arealeffektiv planløsning
- Entré med plass til garderobe



LYSANGEN A – plantegninger

Hus A | 304



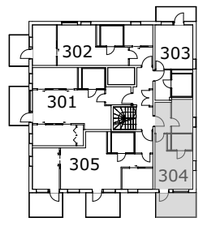
LYSANGEN

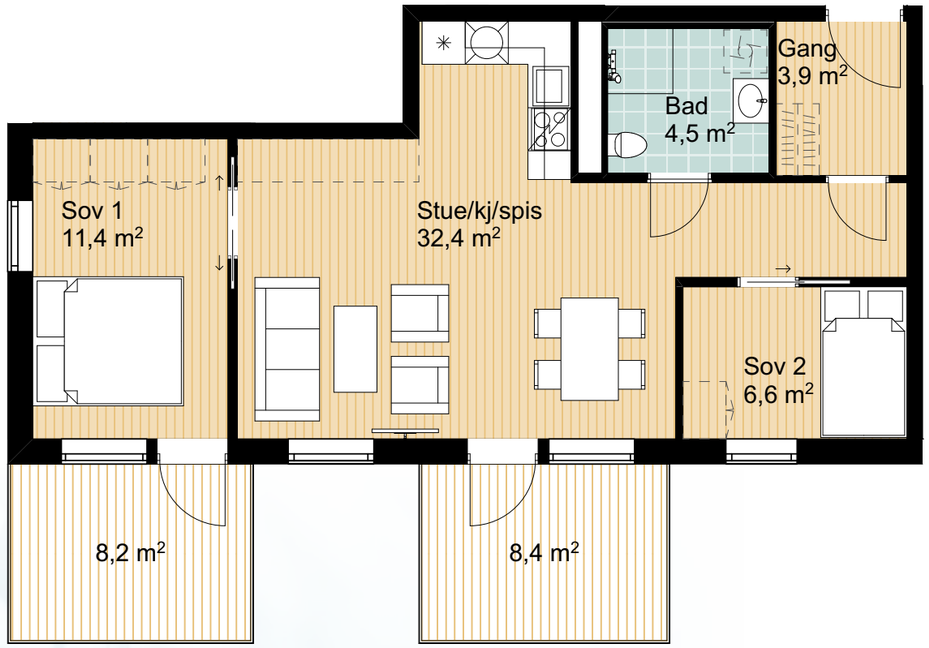
Hus: A
Leilighet: A-304

Etasje: 3
Rom: 2

BRA: 34,2 kvm
Balkong: 9,9 kvm

- Arealeffektiv hjørneleilighet
- Soverom med plass til garderobe
- Utgang fra stue til romslig sørvendt balkong

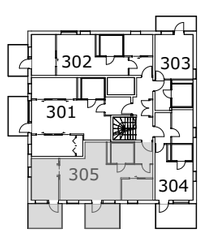


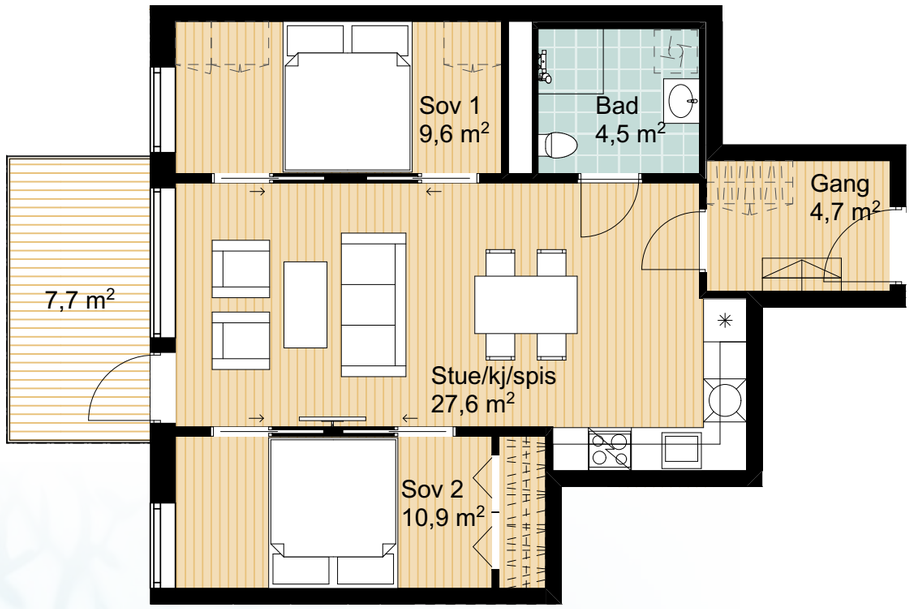


LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-305
Etasje: 3
Rom: 3
BRA: 62,1 kvm
Balkong: 16,6 kvm

- Hjørneleilighet mot sørvest
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- To sørvendte balkonger av god størrelse

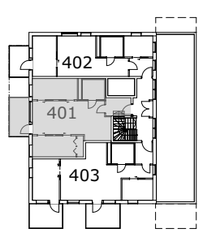


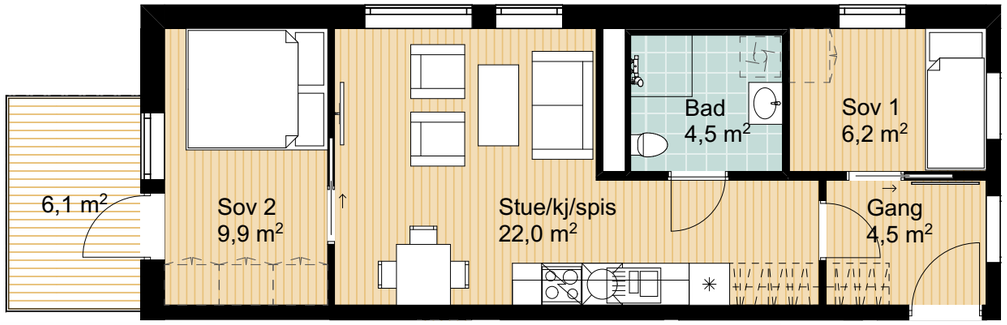


LYSANGEN

Hus: A
Leilighet: A-401
Etasje: 4
Rom: 3
BRA: 60,8 kvm
Balkong: 7,7 kvm

- God planløsning med romslige soverom
- Hjørnekjøkken med god skap-/benkeplass
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- Vestvendt balkong





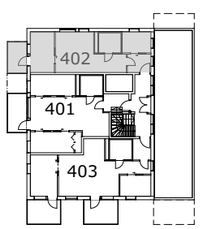
LYSANGEN

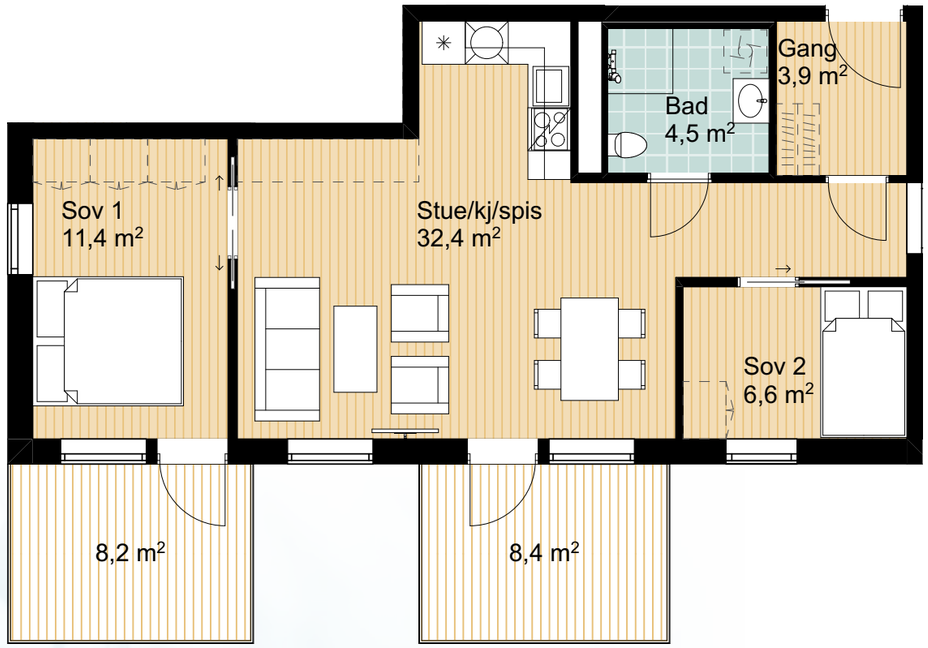
Hus: A
Leilighet: A-402

Etasje: 4
Rom: 3

BRA: 50 kvm
Balkong: 6,1 kvm

- Gjennomgående hjørneleilighet
- Entré med plass til garderobe
- Romslig hovedsoverom med vestvendt balkong





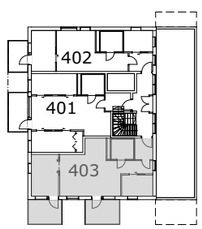
LYSANGEN

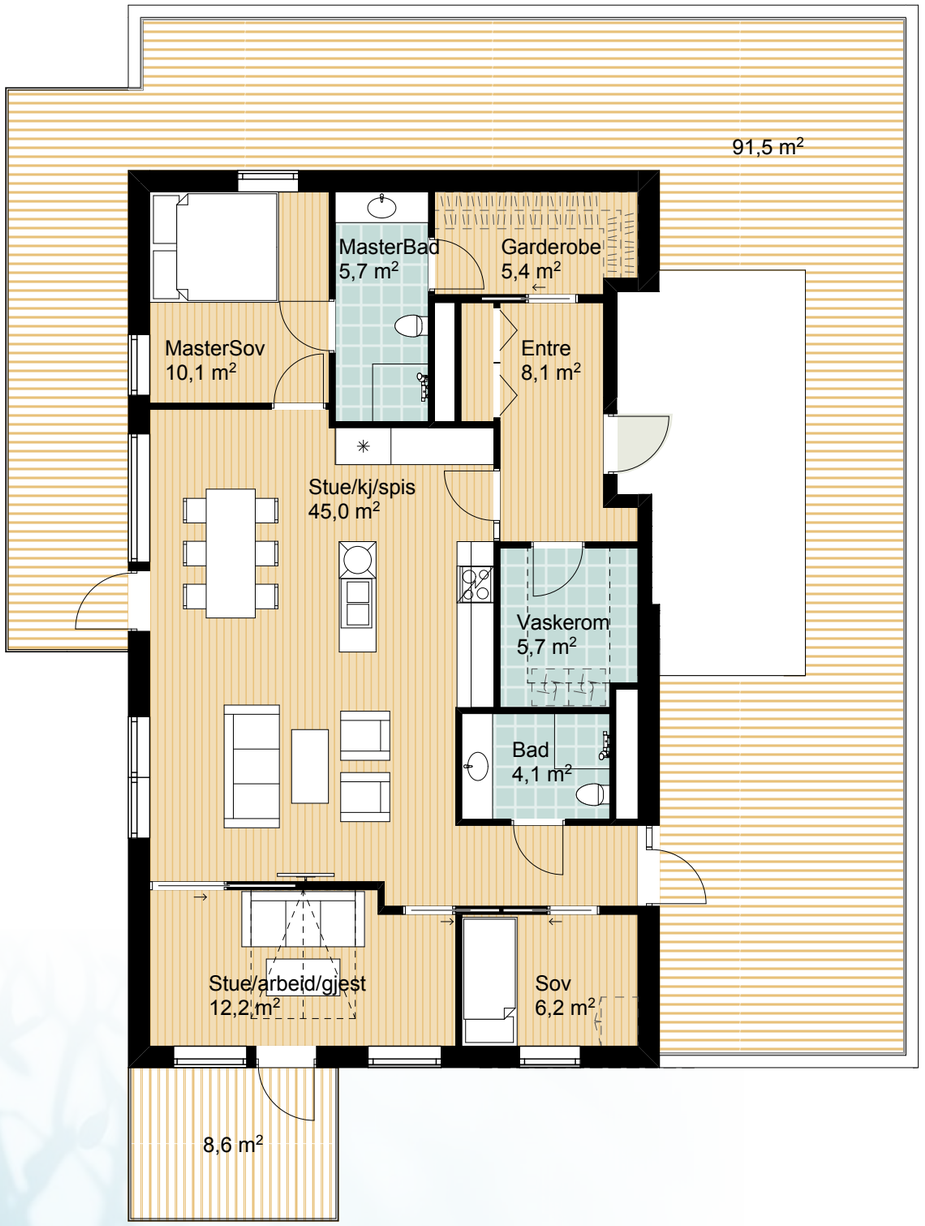
Hus: A
Leilighet: A-403

Etasje: 4
Rom: 3

BRA: 62,1 kvm
Balkong: 16,6 kvm

- Hjørneleilighet mot sørvest
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Romslig oppholdsrom med plass til sofa og spisebord
- To sørvendte balkonger av god størrelse

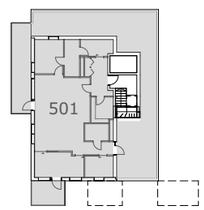





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Hus: A
Leilighet: A-501
Etasje: 5
Rom: 4
BRA: 108,7 kvm
Terrasse/balkong: 100,1 kvm

- Fantastisk toppleilighet med to uteplasser gir gode sol- og utsiktsforhold
- Stor takterrasse på ca 91 kvm og balkong på ca 8 kvm
- Mye lysinnslipp gjennom store vindusflater mot sør og vest
- Praktisk vaskerom i entré
- Hovedsoverom med bad og garderoberom
- Romslig oppholdsrom med mange møbleringsmuligheter



LYSANGEN

LYSANGEN A – etasjeplaner

Hus A | 1.etasje



N

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

LYSANGEN A – etasjeplaner

Hus A | 2.etasje



N

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

LYSANGEN A – etasjeplaner

Hus A | 3.etasje

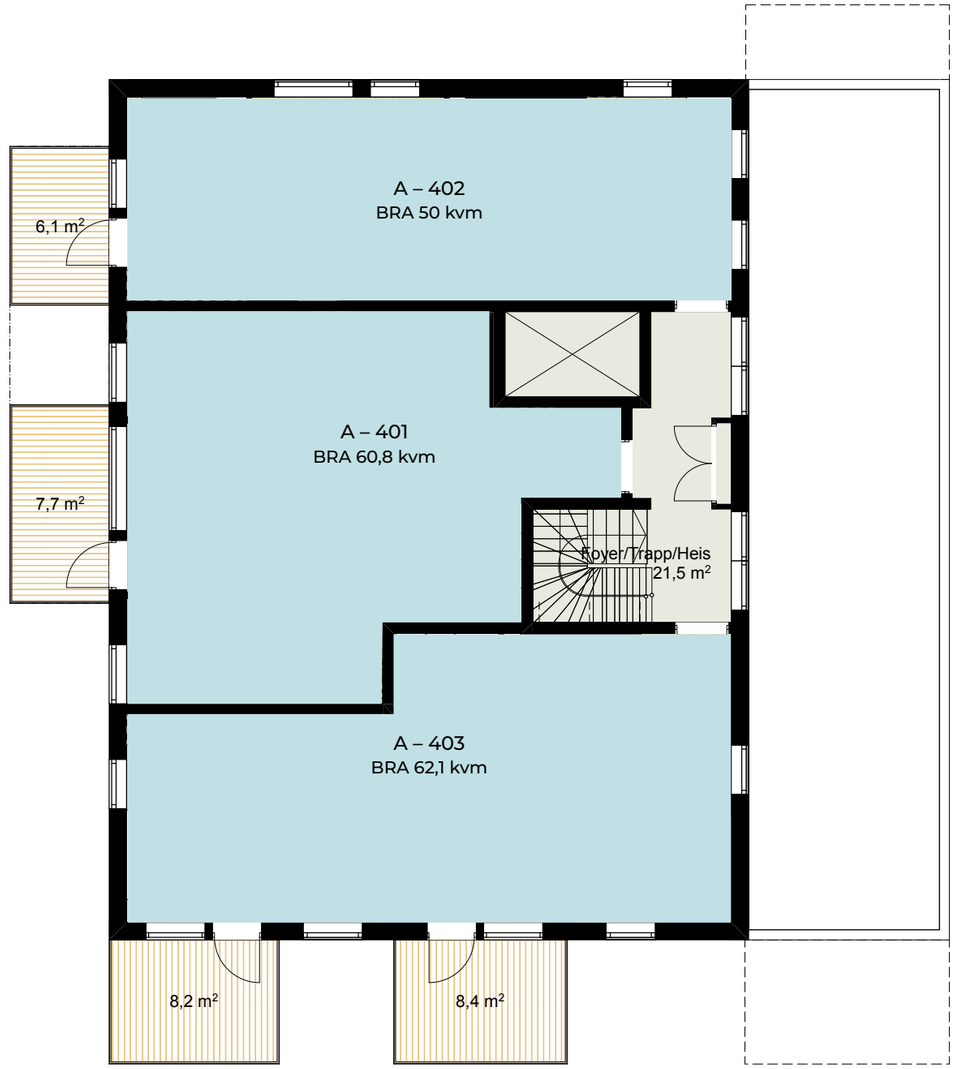


N

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

LYSANGEN A – etasjeplaner

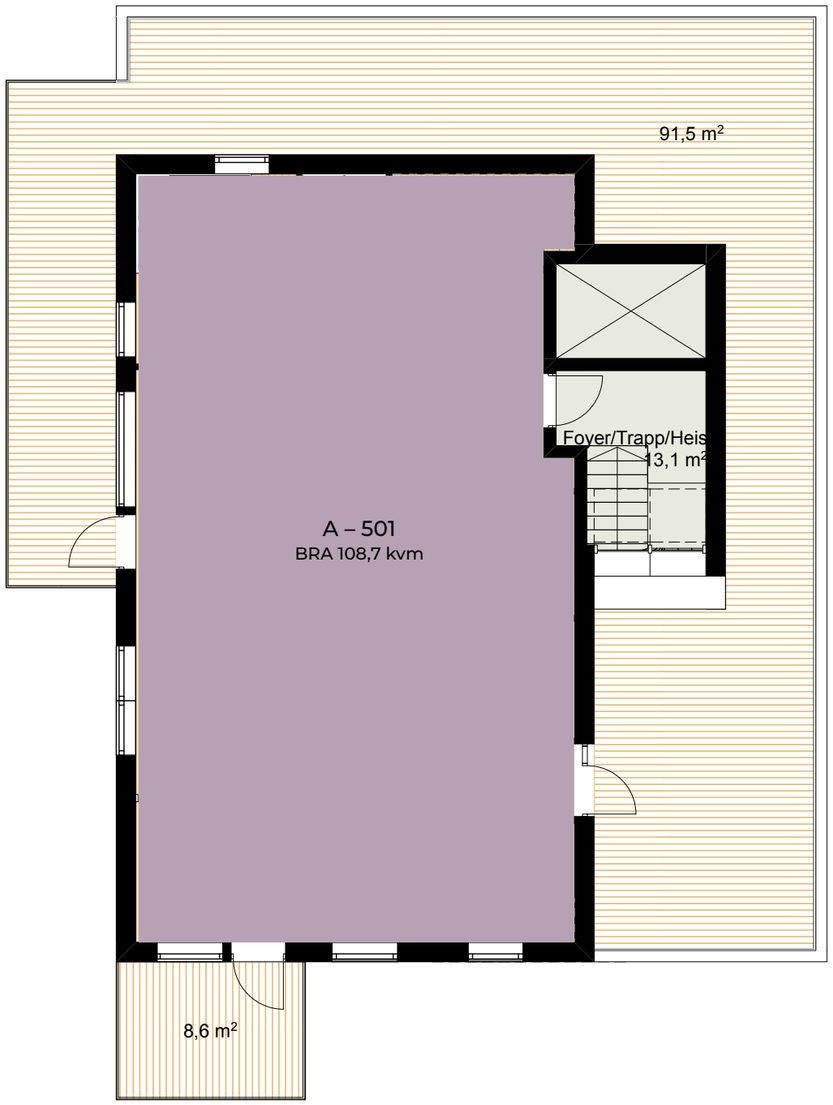
Hus A | 4.etasje



N

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

Hus A | 5.etasje



N

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

LEVERANSEBESKRIVELSE
Lysangen – Hus A

Byggherre: Gildheim Eiendom AS

Arkitekt: Voll Arkitekter v/Chris Martens

Dato: 26.09.23

GENERELL INFO

Generelt
Etter å ha lest denne beskrivelsen skal både totalentreprenør og kjøpere av leiligheter vite hvordan bygget skal bygges, og hvilke arbeider, materialer og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med kontraktstegninger, kontrakt og øvrige vedlegg utgjør dette dokumentasjonen på de enkelte leiligheter og totalentreprisekontrakten.

Endringer i leveransebeskrivelsen avtales i egen tilleggsavtale med entreprenør eller utbygger.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av konstruksjoner og materialvalg, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer i kvalitet. Slike endringer skal ikke ha prismessige konsekvenser.

Faste innredninger inngår i leveransen kun i den utstrekning de er medtatt i denne beskrivelsen. Eventuelle faste innredninger som er på tegninger, men ikke medtatt i denne beskrivelsen, inngår ikke i leveransen. Innredning som er stiplet på salgstegning inngår ikke i leveransen.

Prosjektet oppføres etter TEK17.

Kjøpers ansvar

Avklare eventuelle endringer med utbygger eller entreprenør før fastsatte frister. Eventuelle merkostnader knyttet til slike endringer gjøres opp ved overtagelse.

Abonnement strøm.

Abonnement TV/internett (se eget punkt).

Forsikring av bygget (sameiet) og innbo (hver enkelt leilighetskjøper) fra og med overtakelsesdato.

Eiendommene
Eksisterende hus på eiendommene skal rives. Det er utarbeidet egen utomhusplan for prosjektet.

Bebyggelse
Prosjektet består av 3 bygg med felles p-kjeller i hhv 4 og 5 etg med tilsammen 54 leiligheter. I kjelleren er det ca 27 parkeringsplasser. Størrelsen på leilighetene varierer fra ca. 28 kvm til ca. 117 kvm.

Tidsplan
Det foreligger godkjent reguleringsplan for tomta fra april 2023. Søknad om rammetillatelse iht godkjent plan er sendt den 07.07.23. Byggestart er stipulert til årsskiftet 2023/24. Byggetid ca 15 – 17 mnd + rivearbeid.

Forbehold
Byggestart er avhengig av tilstrekkelig solgte enheter (som vil være ca 60 %) og styrets godkjenning. Prosjektet vil oppføres i 1, 2 eller 3 byggetrinn.

BYGGETEKNISK BESKRIVELSE

Utomhus
Utendørs fellesarealer som tilhører prosjektet og som må utføres i sommerhalvåret kan gjenstå ved overtagelse.

Generelt om bygget
Fasaden vil bestå av pusset mur (STO-plater el lignende), alternativt Cemerit eller ligende og med innslag av trepanel.

Innvendige lettvegger utføres med tre- eller stålstender med isolasjon og gipsplater.

Inngangsdør til leiligheter er utstyrt med ringeklokke og porttelefon. På terrassegulv/privat balkong/takterrasse leveres Royalimpregnert treplatting med inspeksjonsluke for rengjøring av sluk.

Ventilasjonskanaler kasses inn og males, der dette er nødvendig.

P-kjeller/adkomst
En sportsbod pr leilighet

Nødvendig rom for tekniske installasjoner.

Maling av vegger og himling.

Forskriftsmessig påkrevet ventilasjon og belysning.

Ca 150 stk sykkelplasser i stativ, hvorav ca 30 på terreng.

Adkomstarealer/trapperom/korridorer
Inngangsparti har flis på gulv og sokkelflis.

Belysning i tak/vegg.

Malte vegger og himling i trappe-rom.

Gulv i korridorer og trapper flislegges.

Det legges varmekabler i nedkjøringsrampe til p-kjeller

LEILIGHETER

Entre
Gulv: Parkett 14 mm lys eik enstavs med halvfals. Flis der vist på tegning.
Vegg: Malt gips eller betong.
Himling: Malt gips eller betong.

Stue
Gulv: Parkett 14 mm lys eik enstavs med halvfals.
Vegg: Malt gips eller betong.
Himling: Malt gips eller betong, plasstøpt eller conform.

Kjøkken
Gulv: Parkett 14 mm lys eik enstavs med halvfals.
Vegg: Malt gips eller betong.
Himling: Malt gips etter betong, plasstøpt eller conform.
Fast innredning: Kjøkken leveres som vist på tegning, endringer gjøres direkte mot kjøkkenleverandøren. Leveransen inneholder hvitevarepakke med kjøleskap/frysedel, koketopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Det leveres sort underlimt vask og sort armatur. Belysning under overskap. Kjøkkenvifte leveres som avtrekk eller plasmafilter.

Alle malte overflater utføres i farger valgt av interiørfirmaet ViBo.

Kjøper velger kostnadsfritt mellom alt 1 og alt 2 etter frist fastsatt av utbygger.

Konsept 1:
- Fargevalg kjøkken: Beige design
- Fargevalg innvendige vegger: fargen sense, fargen soothing beige, fargen tudor.

Konsept 2:
- Fargevalg kjøkken: Grå design
- Fargevalg innvendige vegger: fargen iron blue, fargen soothing beige og fargen tudor

Soverom
Gulv: Parkett 14 mm lys eik enstavs med halvfals.
Vegg: Malt gips eller betong.
Himling: Malt gips eller betong, plasstøpt eller conform.

Bad
Leveres som baderomskabiner eller plassbygd.
Gulv: Keramiske fliser 60x60 i fargen grå eller beige med elektriske varmekabler. Mosaikkfliser i dusjsone.
Vegg: Keramiske fliser 60x60 i fargen grå eller beige. Speil over vask.
Himling: Malt gips med infelte downlights, evt nedfelt himling. Baderomsinnredning som vist på tegning. Det leveres dusjvegger, nedfelt servant og speil. Dusjarmatur på vegg, vegghengt WC og uttak for vaskemaskin der det er anvist på tegning.

Innvendig bod/vaskerom
(for de leilighetene som har dette)
Gulv: Flis
Vegg: Malt gips, sokkelflis.
Himling: Malt gips.
Innredning: Sluk i gulv, uttak for vaskemaskin.
Ventilasjonsaggregat

Garderobeskap
Leveres ikke.

Vinduer, dører og balkongdører
Vinduer leveres med 2/3-lags energiglass i utvendig aluminiumsbeslått karm og innvendig dyppimregnert furukarm. Både innvendig og utvendig karm er ferdig malt fra fabrikk. Alle soverom har 1 stk åpningsvindu, unntatt evt brannvindu.

Innvendige dører leveres som kompaktdør i hvit slett utførelse med sorte vridere. Skyvedører der vist på tegning. Hovedinngangsdør leveres etter arkitektens anvisning.

Listverk
Det leveres i størst mulig grad kun lister i overgangen mellom gulv og vegg i samme utførelse som gulvet. I overgang mellom tak og vegg, samt rundt vindu skal det være listfritt. Rundt dører skal det listes.

Brannvarslere, brannsluknings-utstyr
Brannvarslingsanlegg monteres i hver leilighet iht brannforskriftene. Sprinkleranlegg monteres i både fellesareal og leiligheter iht forskriftskrav.

Kabel-TV
Vi har valgt en totalpakke med:

Frihet M fra Telenor
Gjennom produktet Frihet M gis de boenheter som er tilknyttet Kunden tilgang til tjenestene Bredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We.

Hver beboer mottar
- 260 poeng som i utgangspunktet er benyttet til Bredbånd 100 Mbits og T-We.
- Bredbåndsruter.
- TV-boks med opptakstjeneste.

Beboeren kan velge å benytte poengene til annen bredbåndshastighet og/eller T-We innhold. Valg av T-We forutsetter at beboer har TV-boks/kort.

Beboeren kan kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å velge ytterlige tjenester som høyere bredbåndshastighet og/eller ekstra T-We innhold. Ekstra T-We innhold forutsetter at beboer har T-We basispakke.

Avtaledetaljer
Avtaletid: 60 mnd, dvs 5 års bindingstid.

Pris; 489,- kr pr mnd pr leilighet.

Avfallshåndtering
Prosjektet vil få nedgravde avfallscontainere tilknyttet felles søppelsuganlegg for hele Leangenområdet med sentral på det gamle travbaneområdet. Midlertidig løsning med overflatecontainere må påregnes til felles anlegg settes i bruk.

Postkasser
Låsbart postkassesystem leveres.

TEKNISKE ANLEGG

Generelt for alle tekniske fag. Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til Norsk Standard.

RØRLEGGERARBEIDER
Generelt
Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Alle leiligheter har egen stoppekran.

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggdetaljer og anbefalte løsninger. Kommunale regler for oppbygging av overvann/spillvannssystem og fremføring av forbruksvann følges.

Vannledningsnettet legges som rør i rør system, og i hovedsak med rørfordelere plassert i sjakt ved bad og overløpventil inn på bad. Ledninger kan i hovedsak legges i betongdekke. Avløpstammer bygges i støpejern.

Typisk installasjon i leilighet

1 stk sluk på baderom.

Dusjgarnityr og termostatregulert dusjbatteri, farge sort.

Standard vaskeservant med inntrukket vannlås. Montasjehøyde 90 cm.

Batteri med temperatursperre, farge sort, av type Oras Classica eller lignende av ettgrepsserie.

Vegghengt klosett, med lukket vannlås, sete og lokk i hard plast med soft-close funksjon. Det gjøres oppmerksom på at sisterne kan bli innkasset.

Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre, Oras Safira Classica el.

Tilsvarende, farge sort. Avstegningskran og avløp for oppvaskmaskin. Vannavstegningskran i benk eller i badekabin.

ELEKTROARBEIDER OG OPPVARMING
Generelt
Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter.

Alle el-installasjoner anmeldes til

myndighetene av entreprenør. Kostnader i denne forbindelse medtas av entreprenør. Sikringsskap inne i hver leilighet, flat type som ikke bygger ut av veggen. Installasjoner legges som skjult anlegg men kan legges synlig der det er påkrevet.

Fellesarealer og utvendig felles belysning går på felles måler. Det er utarbeidet en belysningsplan.

Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Spesifikasjon fra elektriker forelegges kjøper i god tid. Inkl. er lyspunkt i tak på soverom, kjøkken, entre og bod. Utvendig belysning ved inngangsdør og på balkonger/tereasser/veranda der det er naturlig.

Oppvarming besørges med elektrisk energi og fjernvarme. Det medtas derfor varmekabler i gulv på baderom. Øvrige rom for varig opphold (stue, kjøkken) utstyres med vannbåren gulvvarme. På soverom leveres ikke varmekilde, verken i gulv eller på annen måte. Internettuttak leveres på stue, og i tllegg på hovedsoverom for 4-roms-leilighetene.

Samtlige downlights utstyres med dimmer. Det leveres ca 1 stk downlight pr 5 kvm leilighetsareal. Alternaitvt dimbare spotskinner med tilsvarende lysstyrke.

VENTILASJONSANLEGG
Hver leilighet utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinng. Aggregatet plasseres på hensiktsmessig måte, fortrinnsvis i bod. Avtrekk fra kjøkkenvifte med plasmafilter.

BALKONGER
Utstyres med 1 stk dobbel stikkontakt og 1 stk LED lysarmatur. Dekke på balkong i Royalimpregnert treplatting. Rekkverk på balkonger utføres etter arkitektens anvisning som vist på fasadetegninger.

Takterrrasser utstyres med 1 stk dobbel stikkontakt og 1 stk lysarmatur pr påbegynte 30 kvm.

ENDRINGER
Evnt. endringer vil ikke bli behandlet før bestilling foreligger. Dersom kjøper ønsker endringer skal dette være avtalefestet innen en senere fastsatt tidsfrist. Endringer skal avklares mellom kjøper og selger og nedfelles i en tilleggsavtale.

MERK
Ved overtakelse av leiligheter i vinterhalvåret vil arbeider som må utføres om sommeren gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende veiarbeider. Leiligheten kan likevel ikke nektes overtatt.

Før overlevering av bygget gjennomføres en byggvask.

Trondheim 25.09.23

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

Oppdragsnr.: 49210104

KJØPSBETINGELSER

Leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet Lysangen Bygg A av 27.09.2023

Beskrivelse av prosjektet
Lysangen er et prosjekt bestående av toalt ca. 54 enheter, fordelt på tre eierseksjonssameier.

Det skal etableres felles p-kjeller for prosjektet som bygges ut i takt med fremdriften av prosjektet.

Lysangen Bygg A består av 18 leiligheter.

Det er lagt opp til at bygg A, B og C etter ferdigstillelse kan slås sammen til ett sameie. Dette vil medføre samdriftsfordeler og lavere felleskostnader for hver enkelt seksjon. Det blir opp til de respektive sameiene å avgjøre om dette skal gjennomføres. Budsjett for sameiet Lysangen ABC er vedlagt som et eksempel, og er ikke gjeldende pt.

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

Adresse og matrikkelnummer
Adresse pr. i dag: Gildheimsvegen 10, 7044 TRONDHEIM.

Eiendommen; gnr. 4 bnr. 12 i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt
880,1 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering av 04.05.2023.

Rammetillatelse er pt. under behandling.

Det er søkt om dispensasjon om skolekapasitet og tilpasning kjellerareal.

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

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Vei-vann-kloakk
Eiendommen er pt. tilknyttet privat vei, men skal overskjøtes til kommunen etter ferdigstillelse av prosjektet. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

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

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

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

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

Pris
Se prisliste.

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

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

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

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste
- Dokumentavgift pr. p-plass	kr 250,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2.000,-
- Startkapital	kr 10.000,-
- Starkapital realsameie	kr 5.000
- Dokumentavgift, andel realsameie	kr 2.000,-
- Andel kjøp av p-plass til bildeleordning	kr 7.407,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

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

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

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

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

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

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

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

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

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

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, bildelingstjeneste, fjernvarme, stipulert til kr. 9,- pr. kvm/mnd (akonto), forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. TV/internett kommer i tillegg til felleskostnadene, og har en kostnad på kr. 489,- pr. mnd. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for realsameie er hensyntatt i budsjettet.

For de som har p-plass tilkommer en kostnad på kr. 300,- pr. p-plass pr. mnd.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet 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.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet, samt kr 5.000,- som settes av til startkapital til realsameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

Realsameie parkeringskjeller og boder
Parkeringskjeller er planlagt fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken. Parkeringskjelleren/anleggseiendommen som bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn, trimrommet i hus C og utomhusarealene vil bli felles for boligene i prosjektet Lysangen.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i realsameiet fremkommer av prisliste.

Pris pr. p-plass kr 400 000,-.

Dokumentavgift av tomteverdi kr 10.000,-, som utgjør kr 250,-.

Eierandelen til parkeringskjeller og trimrom er planlagt tinglyst mot den respektives seksjonsnummer (realsameie). Alternativt kan p-plassen sikres midlertidig som bruksrett via vedtektene eller som tinglyst bruksrett.

I parkeringskjelleren er 1 av parkeringsplassene forbeholdt bildelingstjenesten som er valgt for prosjektet. For mer informasjon om bildelingstjeneste, se eget informasjonsskriv fra Otto.

Drift av parkeringskjelleren, trimrommet og utomhusarealene vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter som vil foreligge når den endelige organiseringen er besluttet.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere realsameiet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidige plasseringer i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Overskjøting av ideell andel i realsameiet vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger i prosjektet som skal ha rettigheter i p-kjeller. En parkeringsrett vil kunne sikres midlertidig ved tinglysing av en bruksrett i påvente av ferdigstillelse av prosjektet. Det er selgers ansvar å gjennomføre eventuell overskjøting av eierandeler i realsameiet.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Realsameiet disponerer 3 parkeringsplasser avsatt til beboere med nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier eller noen i husstanden har behov for parkeringsplass tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med behov for tilrettelagt parkeringsplass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har behov for tilrettelegging, ved å legge frem tillatelse fra kommunen på «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet behandler beboernes henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av elbil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere. Dersom en seksjonseier uten dokumentert behov for tilrettelagt plass disponerer HC-plass, og har satt opp elbil-lader, vil denne seksjonseieren være ansvarlig for eventuelle kostnader tilknyttet elbil-lader/infrastruktur ved en eventuell omdisponering.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, eller at rettigheten sikres på annen tilfredsstillende måte, vil kr. 400.000,- pr. p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger
Gildheim Eiendom AS, org.nr: 929578902.

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

Selgers forbehold
Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 60 %/ av boligene.
- At styret godkjenner byggestart.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.09.2024.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Beregnet ferdigstillelse er 19 – 22 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 23 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 12 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

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

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

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

Heftelser/servitutter
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

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

1973/7055-3/107 21.05.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og
vedlikeholde ledninger mv

1974/18091-1/107
11.12.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk

1987/16673-1/107 09.07.1987 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 4 BNR: 84

1987/16673-2/107 09.07.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjensidig rett for bnr. 12 og 84.

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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

Forsinket levering
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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

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

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

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

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

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

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

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

Transport/endring av avtalen
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.
Endring krever selgers samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger
Provisjon 1,2% av salgssum, oppgjørshonorar kr 3.920,-.

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

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

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Lysangen Bygg A Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ + omkostninger iht. prisliste

☐ Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr 400 000,-

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	Tlf.	E-post	kr
Egenkapital i	v/	Tlf.	E-post	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 å telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebank1

☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp/Bud på ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse/Bud er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp/ Bud, og at finansieringsbekreftelse skal fremskaffes innen rimelig tid etter at kjøpsbekreftelse er avgitt.

Bindende bekreftelse på kjøp/Bud kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

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

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Tlf.:	Tlf.:
E-post:	E-post:
Poststadr.:	Poststadr.:
Postnr.: Poststed:	Postnr.: Poststed:
Sted, dato: Underskrift	Sted, dato: Underskrift
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	*Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)*

VEDLEGG
Lysangen – Hus A

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET LYSANGEN A

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 27/09/2023

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	***Antall leiligheter:***	**18**			
	Prisutvikling i %:	***2,5***			
INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Innbetaling startkapital	180 000				
Felleskostnader drift	273 900	280 748	287 766	294 960	302 334
Velforeningskontingent	21 600	22 140	22 694	23 261	23 842
Bildelingstjeneste	28 080	28 782	29 502	30 239	30 995
Fjernvarme (9kr/m2)	98 604	101 069	103 596	106 186	108 840
Sum inntekter	602 184	432 739	443 557	454 646	466 012
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar	48 900	50 123	51 376	52 660	53 976
Styrehonorar	18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Løpende vedlikehold	27 000	27 675	28 367	29 076	29 803
Drifts- og serviceavtaler	90 000	92 250	94 556	96 920	99 343
Velforeningskontingent	21 600	22 140	22 694	23 261	23 842
Bygningsforsikring	63 000	64 575	66 189	67 844	69 540
Fellesstrøm	18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Bildelingstjeneste	28 080	28 782	29 502	30 239	30 995
Fjernvarme (9kr/m2)	98 604	101 069	103 596	106 186	108 840
Andre driftsutgifter	9 000	9 225	9 456	9 692	9 934
Sum kostnader	422 184	432 739	443 557	454 646	466 012
DRIFTSRESULTAT	180 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	180 000	0	0	0	0
Årsresultat	180 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	180 000	180 000	180 000	180 000
Disponible midler 31.12	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til velforeningen, avregning fjernvarme og Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. I tillegg kommer fjernvarme. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Oppvarming
Antatt kostnad knyttet til oppvarming er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg kommer kostnader til installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leieavtale på trådløs fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann. Ønskes avtalen oppsagt tidligere må sameiet betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden

Bildelingstjeneste er avtalt 130kr pr enhen pr mnd

**Det er pliktig medlemsskap i Lysangen Realsameie. Det er satt en kontingent på 100kr pr mnd pr enhet, med tillegg på 300kr pr mnd pr parkeringsplass i p-kjelleren.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET LYSANGEN A

Snr	Type	Teller	Felleskostn. drift pr mnd	Bildeling pr mnd	Velforenings-kontingent** pr mnd	Avregning vannbåren varme pr mnd	Est. Kostnad fjernvarme pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd	Elektroniske fellesavtaler pr mnd
1	A101	33	825	130	100	115	297	1 467	489
2	A102	29	725	130	100	115	261	1 331	489
3	A103	49	1 225	130	100	115	441	2 011	489
4	A104	50	1 250	130	100	115	450	2 045	489
5	A201	61	1 525	130	100	115	549	2 419	489
6	A202	50	1 250	130	100	115	450	2 045	489
7	A203	28	700	130	100	115	252	1 297	489
8	A204	34	850	130	100	115	306	1 501	489
9	A205	62	1 550	130	100	115	558	2 453	489
10	A301	61	1 525	130	100	115	549	2 419	489
11	A302	50	1 250	130	100	115	450	2 045	489
12	A303	28	700	130	100	115	252	1 297	489
13	A304	34	850	130	100	115	306	1 501	489
14	A305	62	1 550	130	100	115	558	2 453	489
15	A401	61	1 525	130	100	115	549	2 419	489
16	A402	50	1 250	130	100	115	450	2 045	489
17	A403	62	1 550	130	100	115	558	2 453	489
18	A501	109	2 725	130	100	115	981	4 051	489
		913	22 825	2 340	1 800	2 070	8 217	37 252	8 802

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET LYSANGEN ABC

TOBB

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET LYSANGEN ABC

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 27/09/2023

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET LYSANGEN ABC

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5

Antall leiligheter:	54
Prisutvikling i %:	2,5

INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Innbetaling startkapital	540 000				
Felleskostnader drift	787 276	806 958	827 132	847 810	869 005
Velforeningskontingent	64 800	66 420	68 081	69 783	71 527
Bildelingstjeneste	84 240	86 346	88 505	90 717	92 985
Fjernvarme (9kr/m2)	298 728	306 196	313 851	321 697	329 740
Sum inntekter	1 775 044	1 265 920	1 297 568	1 330 007	1 363 257
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar	100 276	102 783	105 352	107 986	110 686
Revisjon	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246
Styrehonorar	54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Løpende vedlikehold	81 000	83 025	85 101	87 228	89 409
Drifts- og serviceavtaler	270 000	276 750	283 669	290 760	298 029
Velforeningskontingent	64 800	66 420	68 081	69 783	71 527
Bygningsforsikring	189 000	193 725	198 568	203 532	208 621
Fellesstrøm	54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Bildelingstjeneste	84 240	86 346	88 505	90 717	92 985
Fjernvarme (9kr/m2)	298 728	306 196	313 851	321 697	329 740
Andre driftsutgifter	27 000	27 675	28 367	29 076	29 803
Sum kostnader	1 235 044	1 265 920	1 297 568	1 330 007	1 363 257
DRIFTSRESULTAT	540 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	540 000	0	0	0	0
Årsresultat	540 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	540 000	540 000	540 000	540 000
Disponible midler 31.12	540 000	540 000	540 000	540 000	540 000
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til velforeningen og avregning fjernvarme som fordeles flatt. I tillegg kommer fjernvarme. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Oppvarming
Antatt kostnad knyttet til oppvarming er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg kommer kostnader til installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leieavtale på trådløs fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann. Ønskes avtalen oppsagt tidligere må sameiet betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden.

**Det er pliktig medlemsskap i Lysangen Realsameie. Det er satt en kontingent på 100kr pr mnd pr enhet, med tillegg på 300kr pr mnd pr parkeringsplass i p-kjelleren.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET LYSANGEN ABC

Snr	Type	Teller	Felleskostn. drift pr mnd	Bildeling pr mnd	Velforenings-kontingent** pr mnd	Avregning vannbåren varme pr mnd	Est. Kostnad fjernvarme pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd	Elektroniske fellesavtaler pr mnd
1	A101	33	783	130	100	115	297	1 425	489
2	A102	28	664	130	100	115	252	1 261	489
3	A103	49	1 162	130	100	115	441	1 948	489
4	A104	50	1 186	130	100	115	450	1 981	489
5	A201	60	1 423	130	100	115	540	2 308	489
6	A202	50	1 186	130	100	115	450	1 981	489
7	A203	28	664	130	100	115	252	1 261	489
8	A204	34	806	130	100	115	306	1 457	489
9	A205	62	1 471	130	100	115	558	2 374	489
10	A301	60	1 423	130	100	115	540	2 308	489
11	A302	50	1 186	130	100	115	450	1 981	489
12	A303	28	664	130	100	115	252	1 261	489
13	A304	34	806	130	100	115	306	1 457	489
14	A305	62	1 471	130	100	115	558	2 374	489
15	A401	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
16	A402	50	1 186	130	100	115	450	1 981	489
17	A403	62	1 471	130	100	115	558	2 374	489
18	A501	108	2 562	130	100	115	972	3 879	489
19	B101	35	830	130	100	115	315	1 490	489
20	B102	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
21	B103	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
22	B104	41	972	130	100	115	369	1 686	489
23	B201	35	830	130	100	115	315	1 490	489
24	B202	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
25	B203	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
26	B204	41	972	130	100	115	369	1 686	489
27	B301	35	830	130	100	115	315	1 490	489
28	B302	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
29	B303	61	1 447	130	100	115	549	2 341	489
30	B304	42	996	130	100	115	378	1 719	489
31	B401	103	2 443	130	100	115	927	3 715	489
32	C101	43	1 020	130	100	115	387	1 752	489
33	C102	42	996	130	100	115	378	1 719	489
34	C103	35	830	130	100	115	315	1 490	489
35	C104	35	830	130	100	115	315	1 490	489
36	C105	56	1 328	130	100	115	504	2 177	489
37	C106	31	735	130	100	115	279	1 359	489
38	C201	43	1 020	130	100	115	387	1 752	489
39	C202	42	996	130	100	115	378	1 719	489
40	C203	35	830	130	100	115	315	1 490	489
41	C204	35	830	130	100	115	315	1 490	489
42	C205	60	1 423	130	100	115	540	2 308	489
43	C206	54	1 281	130	100	115	486	2 112	489
44	C301	43	1 020	130	100	115	387	1 752	489
45	C302	42	996	130	100	115	378	1 719	489
46	C303	35	830	130	100	115	315	1 490	489
47	C304	35	830	130	100	115	315	1 490	489
48	C305	60	1 423	130	100	115	540	2 308	489
49	C306	54	1 281	130	100	115	486	2 112	489
50	C401	84	1 992	130	100	115	756	3 093	489
51	C402	60	1 423	130	100	115	540	2 308	489
52	C403	54	1 281	130	100	115	486	2 112	489
53	C501	64	1 518	130	100	115	576	2 439	489
54	C502	117	2 775	130	100	115	1 053	4 173	489
		2766	65 606	7 020	5 400	6 210	24 894	109 130	26 406

UTKAST

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Lysangen A

(org. nr. <xxx xxx xxx>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lysangen A. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 4 bnr. 12 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

1-3 Realsameiet Lysangen Parkering og Fellesareal

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

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

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

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

I parkeringskjelleren er én parkeringsplass forbeholdt for bildelingstjeneste.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter er regulert i egne vedtekter for Realsameiet.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar,
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og realsameie, avregning fjernvarme som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet skal styret bestå av styreleder og ett styremedlem fra utbygger.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Planident: r20210048
Arkivsak:20/64297

Gildheimsvegen 10A, 10B og 12, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.02.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 27.04.2023
Dato for endring etter bystyrets vedtak : 04.05.2023

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 24.09.2021, senest endret 04.05.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Utbyggingen skal kunne skje i flere byggetrinn, og alle eiendommene innenfor planområdet skal sikres god bokvalitet uavhengig av når de bygges ut. Planen skal sikre gode felles uterom med gode overganger og sammenhenger med naboeiendommene i øst og sør.

Området reguleres til:
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (BB1, BB2 og BB3)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 – o_SVG4)
- Parkeringshus/-anlegg (f_PH1 og f_PH2)

HENSYNSSONER
- Sikringssone, frisikt (H140)
- Infrastruktursone, offentlig ledningsnett (H410_1 – H410_4)

BESTEMMELSESOMRÅDE
- Midlertidig renovasjonsanlegg #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 FELLES BESTEMMELSER

§3.1.1 Adkomst

Eiendommene skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.
Adkomst til f_PH1 skal skje via felt o_SKV2.
Adkomst til f_PH2 skal skje via felt o_SKV2 og parkeringskjeller f_PH1.

§ 3.1.2 Plassering av bebyggelsen

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart på grunnen med følgende presiseringer og unntak:

- Verandaer, balkonger og terrasser tillates å gå inntil 2,0 meter utover byggegrensene, men må plasseres innenfor formålsgrenser for boligformål.
- For felt BB1 tillates ovennevnte konstruksjoner å gå inntil 2,5 m utenfor byggegrenser på sørsiden av bygget, men innenfor formålsgrensen.
- Mot offentlig fortau o_SF må balkonger/verandaer utenfor byggegrenser ha en fri høyde på minimum 2,5 meter over terreng.
- Hvor konstruksjoner ligger innenfor hensynssoner H410_1 - H410_4 skal de plasseres i henhold til bestemmelser gitt i § 5.2.

Kjellere skal plasseres innenfor formålsgrenser for parkeringshus/-anlegg angitt på plankart under grunnen.

§3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Svalganger tillates ikke.

Det tillates ikke veranda eller balkonger øst for BB2 og vest for BB3.

§3.1.4 Terrengbearbeiding

Naturlige overganger skal tilstrebes. Støttemurer med høyde inntil 1,0 meter kan plasseres i området f_BUT sør for bygg i felt BB1 samt i området mellom bygg i feltene BB2 og BB3. Plassering av eventuelle støttemurer skal fremgå av utomhusplan.

§ 3.1.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til private fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

§ 3.1.6 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal for beboere i alle aldersgrupper. Uterom kan bygges gradvis ut etter krav til uteoppholdsareal for hvert byggetrinn, jf. rekkefølgekrav § 8.3.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for varierte leke- og møteplasser og uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov.

Naturlige ledelinjer skal tilstrebes.
Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt minimum 0,6 m, slik at området kan beplantes med variert og flersjiktet vegetasjon.

Beplantning skal etableres slik at den har en skjermende effekt mot fremherskende vindretning (sørvestavind) i sommerhalvåret.

Ved beregning av krav til uteoppholdsareal basert på bruksareal (BRA bolig) skal bruksareal helt eller delvis under terreng (med unntak av boder) ikke inngå i beregningsgrunnlaget. Overbygget rampe til parkeringskjeller skal ikke regnes med som grunnlag for beregning av krav til uteoppholdsareal.

Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal i form av enten markterrasse, takterrasse, balkong eller veranda.

§3.1.7 Parkering

Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 0,8 biloppstillingsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal avsettes for forflytningshemmede.
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal ikke ligge lengre enn 25 meter fra nærmeste hovedinngang og/ eller heisrom.
Bilparkering skal legges i kjeller som vist på plankart under bakken.

Det skal anlegges minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet. Minimum 7% av sykkelplassene skal være for transportsykler. Minimum 80% av parkeringsplassene for sykkel skal etableres innendørs eller under tak.

Ved beregning av parkeringskrav basert på bruksareal (BRA bolig) skal overbygget rampe til parkeringskjeller ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

§3.1.8 Renovasjon

Bebyggelsen skal tilkoble seg stasjonært søppelsuganlegg som regulert i plan r20170034. Dersom tilkobling til søppelsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å plassere midlertidig renovasjonsanlegg med overflatecontainere innen felt o_SVT og bestemmelsesområde #1.

Nedkast til avfallssug kan være felles for feltene BB1, BB2 og BB3. Nedkast skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinngangene.

§ 3.1.9 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom kan plasseres.
- Boenheter med støynivå L_{den} mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold under L_{den} 55dB.

§3.1.10 Fjernvarmeanlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

§3.1.11 Utomhusplan

Med første søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det foreligge en overordnet, kotesatt utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500.
Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, trapper, forstøtningsmurer, hovedgrep for uteareal, leke- og oppholdsareal, brannoppstillingsplasser, snuplass, overvannshåndtering, beplantning, sykkelparkering, avfallshåndtering, eventuelt midlertidig renovasjonsanlegg og vinterbruk med snølagring. Utomhusplanen skal redegjøre for hvordan uteareal terrengmessig møter tilliggende uterom utenfor planområdet. Gangstier skal påføres stigningsgrad.

Planen må dokumentere at kvalitative og kvantitative krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet samlet. Planen skal også vise inndeling for trinnvis opparbeidelse av uteoppholdsarealet.

Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelse skal detaljert utomhusplan i egnet målestokk foreligge. Denne skal også vise planlagt bebyggelse, inklusive førsteetasjeplan, belysning, møblering, materialvalg, dekker og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.1.12 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
Planen skal redegjøre for andre samtidige anleggsområder i nærheten og hvorvidt disse kan påvirke anleggsfasen og om felles anleggsveger o.l. kan benyttes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, kapittel 6, tilfredsstilles.

Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, som fortsatt skal stå.
Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

§3.2 BOLIGBEBYGGELSE (BB1, BB2 OG BB3)

§3.2.1 Felter BB1, BB2 og BB3 skal brukes til boligbebyggelse.
Eksisterende bygg og konstruksjoner innen planområdet tillates revet.

§3.2.2 Bruksareal innen felter BB1, BB2 og BB3 skal ikke overstige:

- BB1: 1475 m² BRA
- BB2: 1178 m² BRA
- BB3: 871 m² BRA

Arealer helt eller delvis under terreng (med unntak av boder) og med himling 1,0 meter eller lavere over ferdig planert terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§3.2.3 Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet.
Møner tillates ikke over regulerte maksimale gesimshøyder. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal gesimshøyde på 0,8 meter over regulerte gesimshøyder. Tekniske installasjoner kan dekke maksimum 10% av takflaten med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

§3.2.4 Det tillates inntil 54 boenheter innenfor planområdet. Boenhetene skal fordeles slik:

- BB1: 12-23 boenheter
- BB2: 9-18 boenheter
- BB3: 8-13 boenheter

§3.2.5 Maksimum 8% av alle leilighetene innen planområdet kan være ettroms leiligheter.
Tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 45 % av leilighetene.
Minst fire av ett- eller toroms-leilighetene skal ligge i BB3.

- Ettroms leiligheter skal være på minimum 28 m² BRA.
- Toroms leiligheter skal være på minimum 32 m² BRA.
  Minst 1/3 av alle toroms leiligheter skal være på minst 42 m² BRA.
- Treroms leiligheter skal være på minimum 50 m² BRA.
  Minst halvparten av alle treroms leiligheter skal være på minimum 60 m² BRA.
- Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA.

Ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal det forelegges en oversikt som viser mulig leilighetsfordeling for resterende byggetrinn.

§3.2.6 I felt BB2 skal rampen til parkeringskjeller plasseres øst i bygget, som angitt med avkjørsel på plankartet.

§3.2.7 Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot øst eller nord. Ensidig vestvendte leiligheter tillates ikke innenfor felt BB3.

§3.3 UTEOPPHOLDSAREAL (f_BUT)

§3.3.1 Felles uteoppholdsareal f_BUT skal være felles for alle boliger i felt BB1, BB2 og BB3. Dette gjelder også for eneboligen i felt BB3, så lenge den er i bruk.

§3.3.2 Felt f_BUT skal gis gode og trinnfrie overganger mot felles uteområde i reguleringsplan r20190010 i øst. Det tillates ikke satt opp innhegning eller gjerde omkring felt f_BUT mot reguleringsplan r20190010 i øst.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 OFFENTLIGE SAMFERDSELSANLEGG

Arealer merket o_ på plankartet skal være offentlige.

§4.1.1 Kjøreveg (o_SKV1, og o_SKV2)
Kjøreveg merket o_SKV2 skal brukes som snuhammer for kjøretøy i Gildheimsvegen.
Felt o_SKV2 tillates brukt til oppstilling av renovasjonsbil.

§4.1.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS)
Feltet merket o_SGS skal tilpasses møte med ny sykkelveg (o_SS).

§4.1.3 Sykkelanlegg/sykkelveg (o_SS)
Offentlig sykkelveg merket o_SS skal i sør kobles sammen med regulert sykkelveg i plan r20170034.

§ 4.1.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
Før o_SVG 2 etableres må kjøreadkomst fra avkjørsel i nord til hovedinngang til Gildheimsvegen nr. 17, gnr/bnr 4/33, være opparbeidet.

§4.2 FELLES PARKERINGSHUS/-ANLEGG (f_PH1 og f_PH2)
Innkjøring til parkeringskjeller skal ha høyde på minimum 2,6 meter. Fri høyde på 2,6 meter skal etableres helt frem til og med parkeringsplassene for forflytningshemmede.

Feltene f_PH1 og f_PH2 skal nyttes til parkering, boder, tekniske rom.
Det skal være felles adkomst til begge parkeringskjellerne.
Felt f_PH1 skal være felles for alle boliger i felter BB1 og BB2.
Felt f_PH2 skal være felles for alle boliger i felt BB3.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 **SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140)**
Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthinder høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§5.2 **INFRASTRUKTURSONE, OFFENTLIG LEDNINGSNETT (H410_1 – H410_4)**
Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger.
Balkonger eller andre konstruksjoner som krager ut over hensynssoner (H410_1 - H410_4) kan tillates forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter over terreng.
Eventuelle bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonene skal godkjennes av Trondheim kommune.

Dersom ledningsstrekk ikke lenger skal være i bruk frafaller hensynssonene:

Sonene H410_1 og H410_2 gjelder overvannsledninger.
Sonene H410_3 og H410_4 gjelder avløpsledninger.

Innenfor hensynssoner H410_1 og H410_2 tillates ikke oppført konstruksjoner/bygg.

Innenfor hensynssoner H410_3 og H410_4 kan det tillates oppført konstruksjoner/bygg forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Konstruksjoner dypfundamenteres; dvs. at fundamenter må ligge på dybde med bunnledninger eller dypere. Ved dypfundamentering tillates fundamentering inntil 2 meter inn i hensynssonen. Dypfundamentering skal være godkjent av Trondheim kommune som ledningseier.
- Dersom Trondheim kommune (som ledningseier) ikke godkjenner dypfundamentering må berørte ledninger legges om, eller bygg legges utenfor hensynssonene H410_3 og H410_4.

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§6.1 BESTEMMELSESOMRÅDE #1
Området merket med #1 i plankartet skal sikre adkomst for renovasjonsbil og midlertidig renovasjonsløsning med overflatebaserte containere.
Bestemmelsesområdet opphører når boligene i planområdet har koblet seg på det stasjonære, sentrale avfallssuganlegget (regulert i plan r20170034). Påkobling skal skje senest innen tre måneder etter at dette stasjonære søppelsuganlegget er tatt i drift.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING /DOKUMENTASJON

§7.1 RENOVASJON
Plan for tilkobling til sentralt søppelsuganlegg og plan for midlertidig renovasjonsløsning skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for første byggetrinn kan gis.

§7.2 GEOTEKNIKK
Geoteknisk prosjektering må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.
Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.3 FORURENSET GRUNN
Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§7.4 VANN, AVLØP OG FJERNVARME
Før igangsettingstillatelse for boligbygg kan gis skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune. Teknisk plan for vann og avløp skal også vise påkobling til fjernvarmenettet i Gildheimsvegen. Teknisk plan for fjernvarme skal godkjennes av eier av fjernvarmenettet.

Dersom det søkes om oppføring av konstruksjoner/bygg innenfor hensynssoner H410_3 og H410_4 (jf. § 5.2), må det foreligge kommunal godkjenning av dypfundamentering eller plan for omlegging av berørt spillvannsledning, før det kan gis rammetillatelse.

§7.5 OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG
Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§8.1 SKOLEKAPASITET

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for boliger skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet**.**

§8.2 SKOLEVEG

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert ny skoleveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen, etter plan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§8.3 UTOMHUSAREALER

Uteoppholdsareal, som medregnes i uteromsregnskapet for det enkelte byggetrinnet, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen for respektive byggetrinn kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsareal utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§8.4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nødvendige tekniske anlegg – herunder VA, avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg og eventuelt midlertidig renovasjonsanlegg – skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for ny boligbebyggelse kan gis.
Nettstasjon skal være etablert og i drift før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.
Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

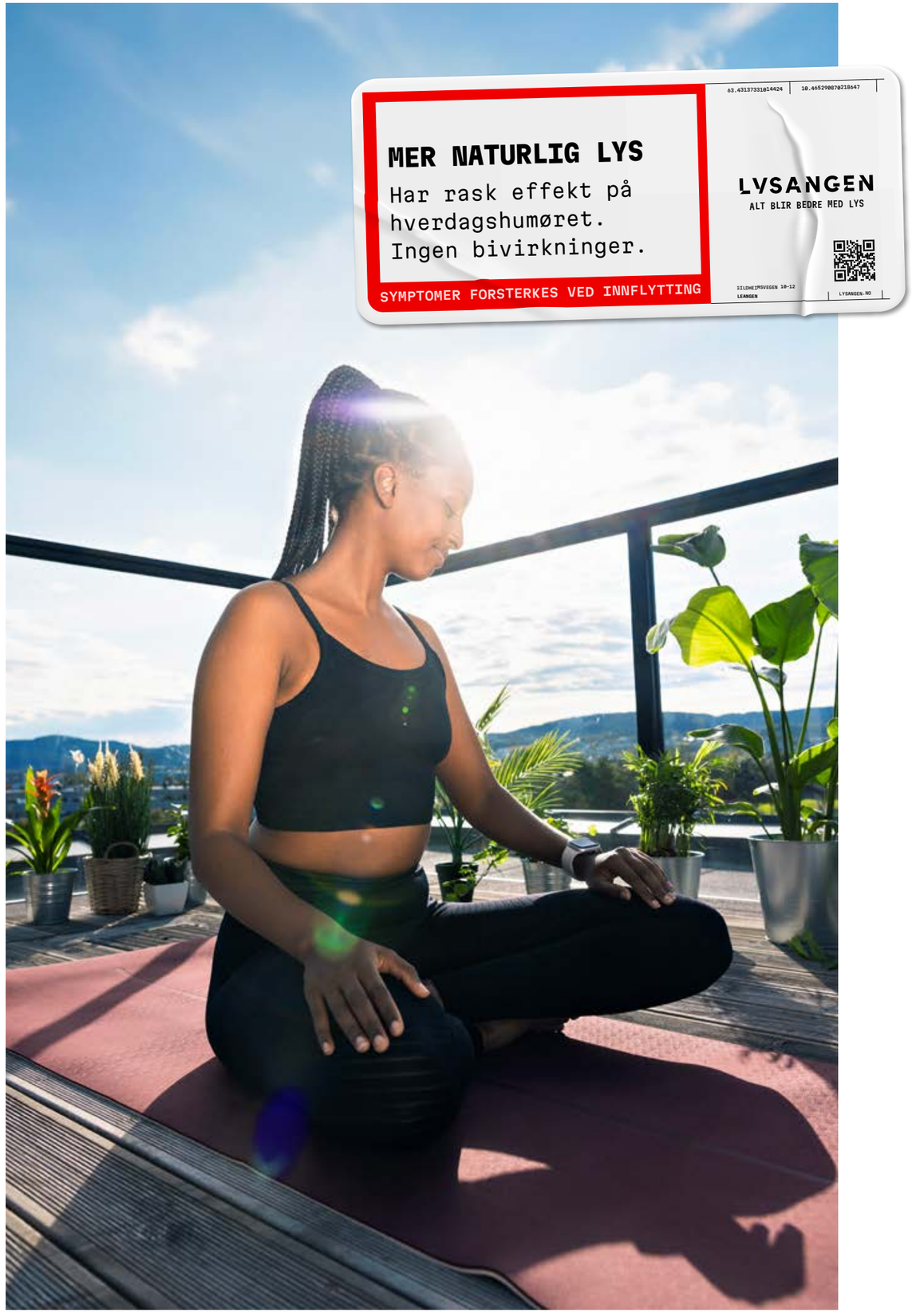
§8.5 OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG

Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet som vist i plankartet, etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før brukstillatelse til bebyggelsen kan gis.

Flertallsmerknad i bystyrevedtak

Bygningen i BB2 i plankartet justeres, ved at femte etasje trekkes inn 2,37 meter fra øst og utvides med inntil 1,5 meter mot nord. Trapp og heisrom forblir uendret. Bestemmelse §3.2.2 endres til at bruksareal innen felt BB2 ikke skal overstige 1178 m2.

Plankart og bestemmelsene rettes av administrasjonen i henhold til ovennevnte etter bystyrets vedtak.



Vi hjelper deg i gang med boligkjøpet

Dersom du har en bolig du har planer om å selge, bør du starte med en verdivurdering av den nåværende boligen din. Dette påvirker hvor mye du kan få i finansieringsbevis fra banken. Vi hjelper deg gjerne i gang.

- Vi kjenner ditt område og vet hvor mye boligen din er verdt i dagens marked
- Verdivurderingen er kostnadsfri dersom du velger å selge med oss

For å vite hvor mye du kan bruke på ny bolig, trenger du et finansieringsbevis. Det kan SpareBank 1 Midt-Norge hjelpe deg med.

- Du får raskt svar, som oftest i løpet av samme dag
- Et boliglån tilpasset deg og din økonomi
- Hjelp fra en rådgiver når du trenger det

Vite mer om boligene i Lysangen? Ta kontakt med en av våre meglere for en uforpliktende prat om kjøp, finansiering og utvalget av leiligheter.

Jørgen Rostad
Avdelingsleder

jorgen.rostad@em1.no
+47 928 06 483



Maren Johnsen Smedhaug
Eiendomsmegler

maren.smedhaug@em1.no
+47 957 28 666



Markus Tangvik
Eiendomsmegler

markus.tangvik@em1.no
+47 992 43 322



Marie Berg
Eiendomsmegler

marie.berg@em1.no
+47 995 52 115



LYSANGEN
LYSANGEN
LYSANGEN
LYSANGEN
LYSANGEN

LYSANGEN

lysangen.no

EiendomsMegler 1

* HK REKLAMEBYRÅ FOTO: LYKT 1023