Lavprisboliger med gunstig finansiering

Yippi

Fortunalia

EiendomsMegler 1 presenterer:

Yippi lavprisboliger i Fortunalia



Illustrasjon, avvik kan forekomme. De fire store terrassene i 1. etasje i bygg B er tilvalg. Standard leveranse: 4 m2 markterrasse.

Yippi
Fortunalia

Bygg A og B
90 stk. 2- til 4-roms leiligheter

- BRA 24–91 m2
- Opptil 3 soverom
- Heis
- Leie av parkering i p-kjeller
- Parkett
- Flislagt bad
- Integrerte hvitevarer
- Balkong/terrasse 4–22 m2
- Utsiktstomt
- Bussholdeplass (600 m)
- Bygging igangsatt: Sommer 2023
- Estimert innflytting: 1. kvartal 2025



3-roms, 70 og 72 m2. Standard leveranse.

Yippi Fortunalia

Innhold

Yippi – et rendyrket lavpriskonsept _____ 7
Grønne omgivelser _____ 24
Yippi Fortunalia på kartet _____ 26

Plantegninger, 2-roms (33.5 m2) _____ 29
Plantegninger, 3-roms (44 m2) _____ 33
Plantegninger, 3-roms (70, 72 og 75m2) _____ 37
Plantegninger, 3-roms (90 m2) _____ 43
Plantegninger, 3-roms (91 m2) _____ 47
Plantegninger, 4-roms (50 og 53 m2) _____ 51
Plantegninger, 4-roms (56 m2) _____ 55

Etasjeplaner _____ 59
Situasjonsplan _____ 68

Tilvalgsmuligheter _____ 71
Finansiering fra SpareBank 1 SMN _____ 78
Deklarasjon _____ 80
Kjøpsbetingelser _____ 86
Vedlegg _____ 99
Budskjema _____ 113

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Noen leiligheter vil være speivendte ift. illustrasjonen. Se plantegninger og leveransebeskrivelser for korrekt beskrivelse.

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

Prospektet er sist revidert: 14.10.24.

2-roms | 33.5 m²
Leil.type 2 – se mer info
og plantegninger fra side 29.



Stue i 2-roms, 33.5 m2. Standard leveranse.

Yippi
Fortunalia

Yippi – et rendyrket lavpriskonsept

Trondheims laveste nyboligpriser

Yippi er et lavpriskonsept for boliger som er utviklet av boligentreprenøren Villaservice AS med 29 års erfaring innen boligbygging. Filosofien til Yippi er å ikke sløse med kundens penger. Det betyr i praksis å utvikle standariserte arealeffektive boliger i rasjonelle bygg med en effektiv byggeprosess hvor det ikke sløses med tid og penger.

Vi ønsker at den merverdien som skapes skal tilfalle kunden. Boligene leveres likevel med en kvalitet som er minst like god som konkurrerende boliger til høyere priser.

Det første Yippi lavprisprosjektet ligger på Høiseth, rett ved Heimdal, og ble raskt en salgssuksess! Her har over 100 beboere flyttet inn i sine Yippi-boliger.

Yippi og SpareBank 1 SMN har inngått et samarbeid som innebærer at banken tilbyr YIPPI-kunder en bedre finansiering enn ved ordinære boligkjøp. Høyere belåning enn vanlig gir mindre behov for egenkapital. Banken kan tilby dette unike produktet idet det er sannsynlig at boligen er mer verdt ved ferdigstillelse enn det kunden betaler.
I tillegg tilbyr banken en gunstig spareplan fra boligkjøp til ferdigstillelse som ytterligere bidrag til å redusere kravet til egenkapital på kjøpstidspunktet.

Yippi har nå gleden av å tilby 90 nye leiligheter fordelt på 2 moderne boligblokker og totalt 11 leilighetstyper.



Odd Einar Eriksen
Administrerende direktør for
YIPPI Lavprisboliger

SpareBank 1 SMN

Yippi

– vi sløser ikke med kundenes penger

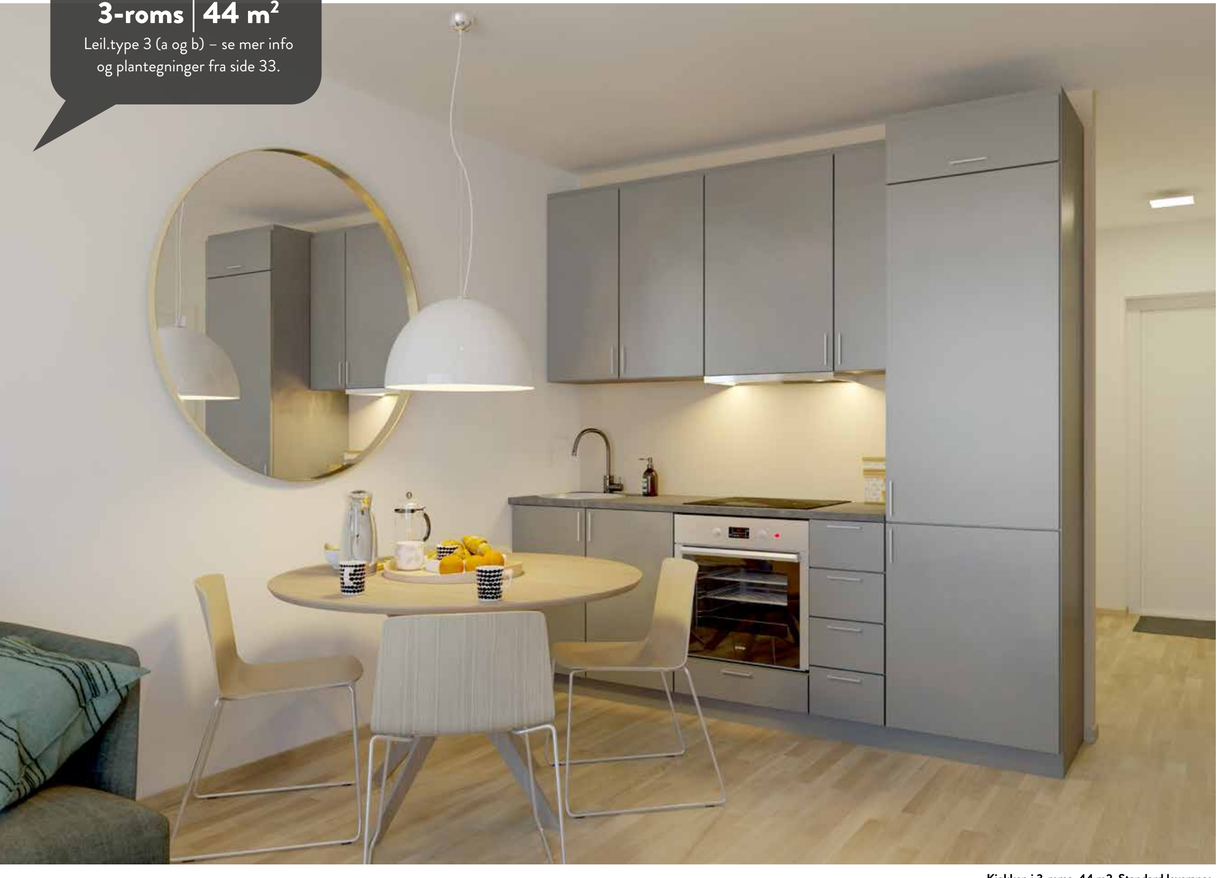


Bli med til topps!

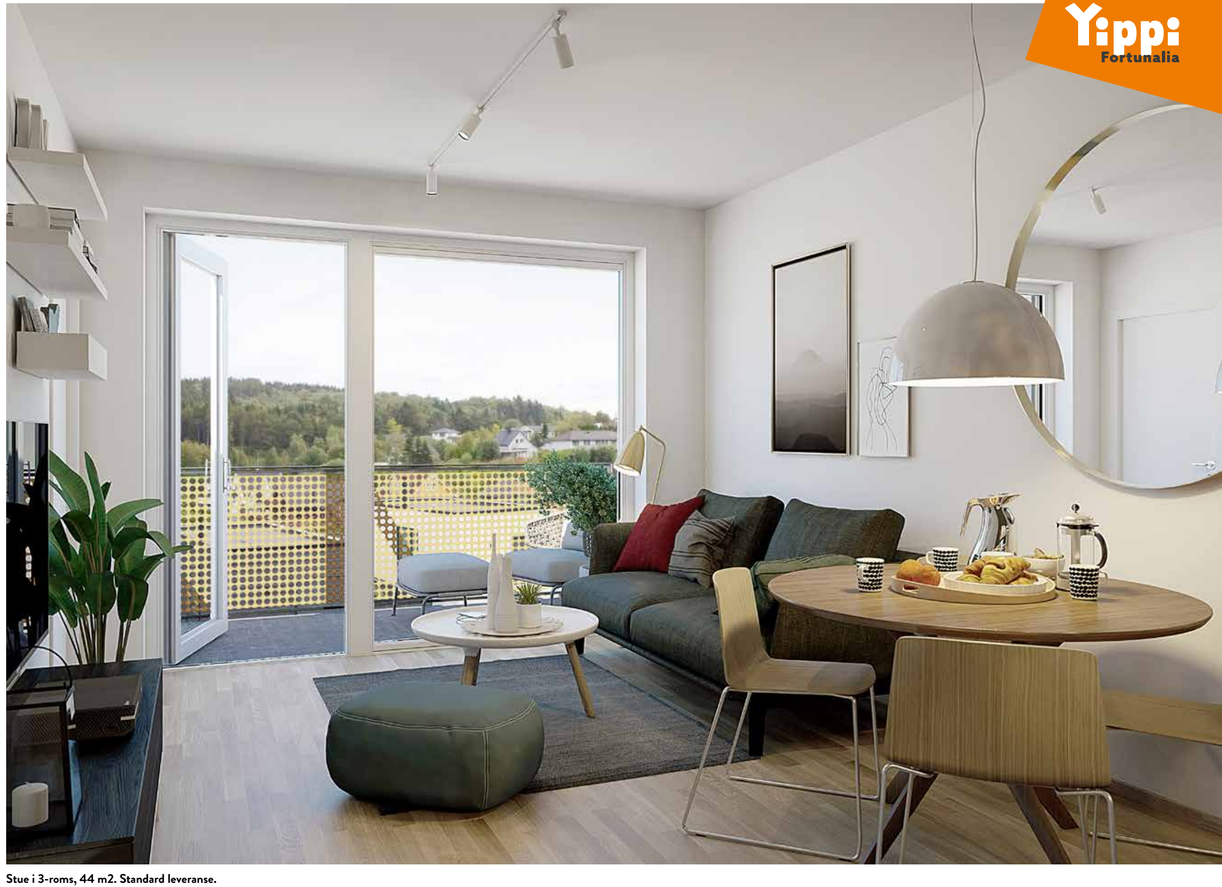
I Yippi Fortunalia får alle leilighetene sin egen balkong eller markterrasse. I tillegg til dette får begge bygg store og flotte takterrasser som alle beboere kan benytte seg av.

3-roms | 44 m²

Leil.type 3 (a og b) – se mer info og plantegninger fra side 33.



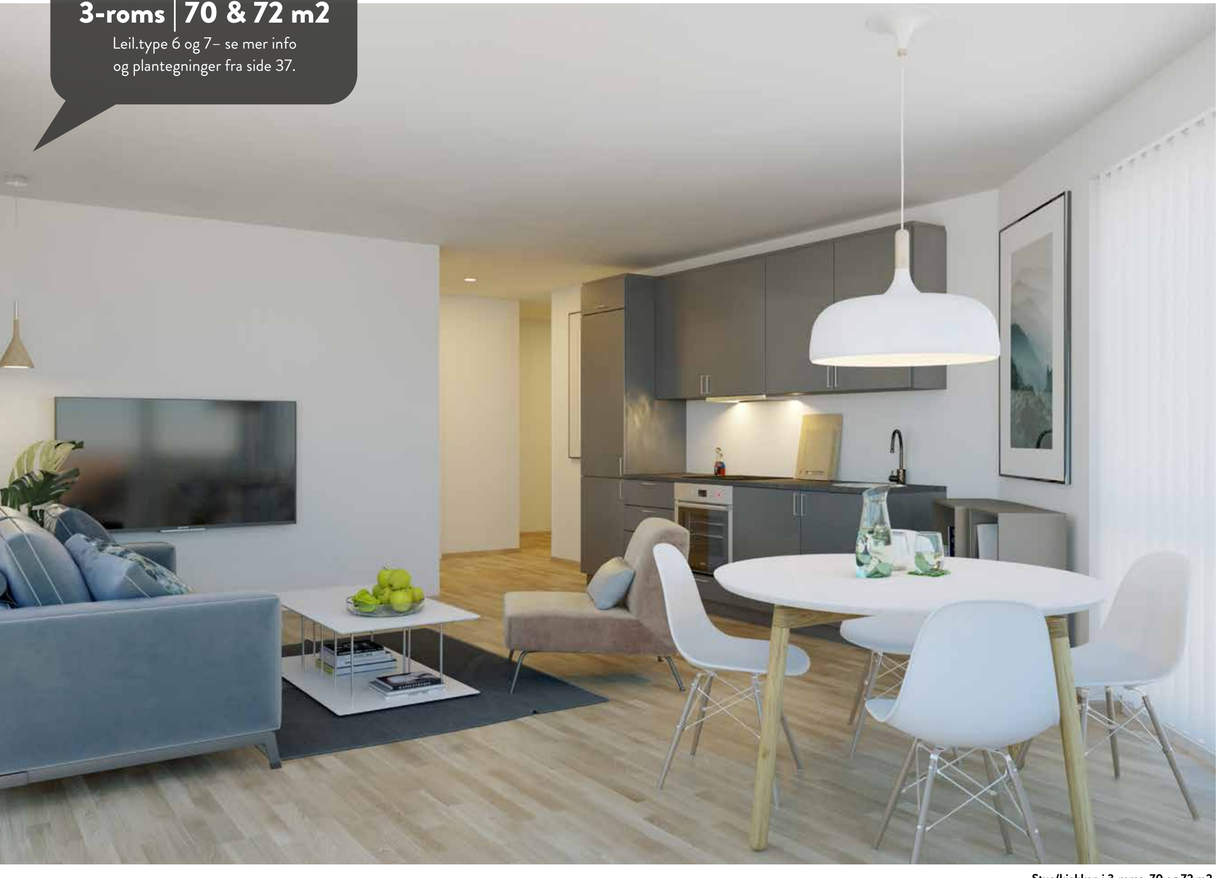
Kjøkken i 3-roms, 44 m2. Standard leveranse.



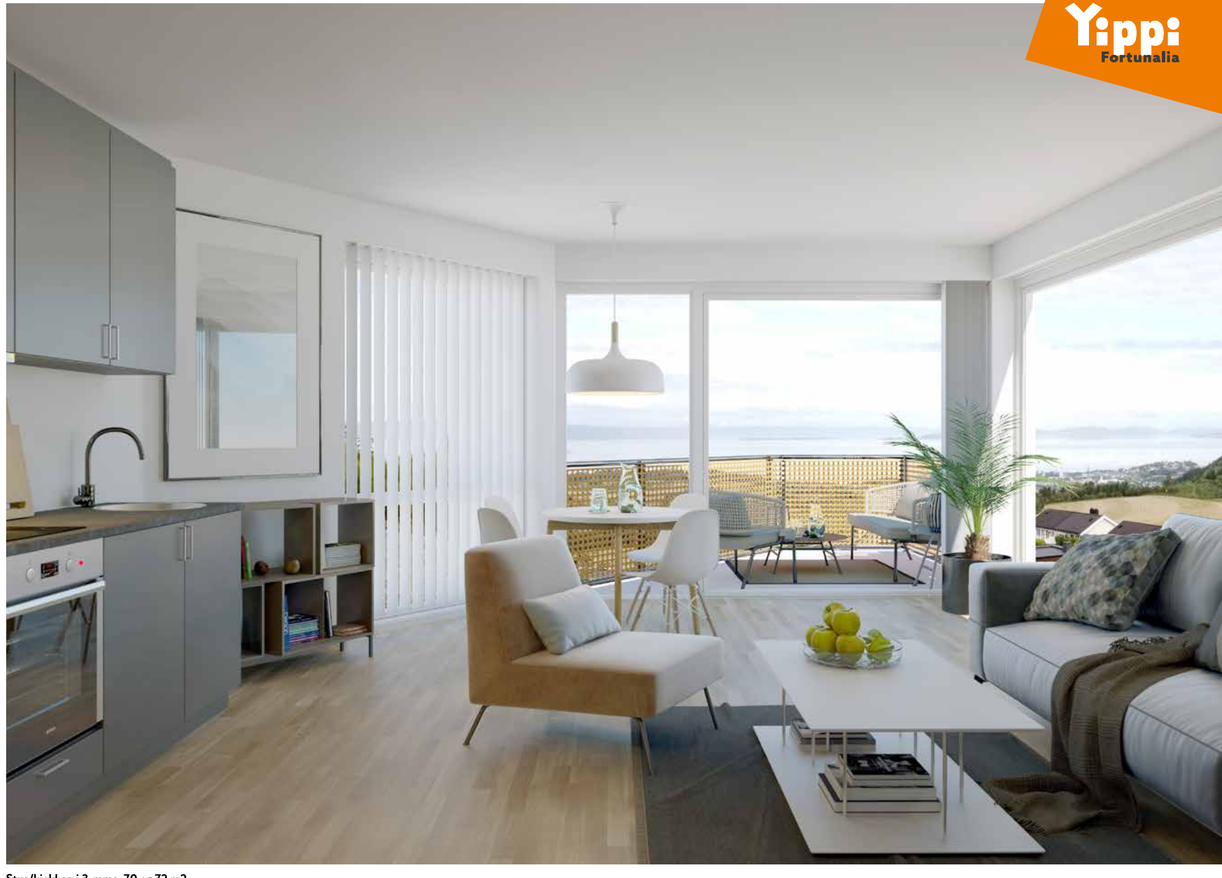
Stue i 3-roms, 44 m2. Standard leveranse.

3-roms | 70 & 72 m2

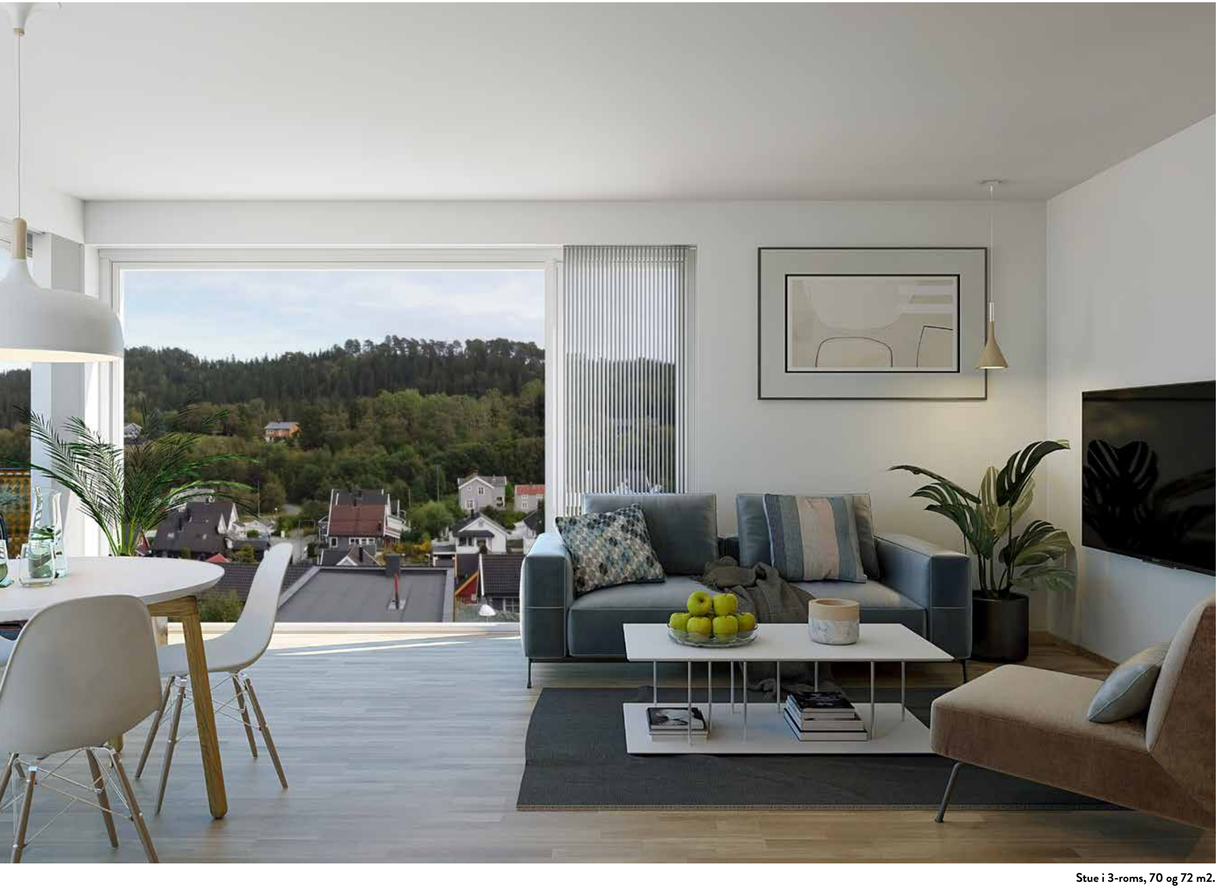
Leil.type 6 og 7– se mer info
og plantegninger fra side 37.



Stue/kjøkken i 3-roms, 70 og 72 m2.
Standard leveranse.



Stue/kjøkken i 3-roms, 70 og 72 m2.
Standard leveranse.



Stue i 3-roms, 70 og 72 m2.
Standard leveranse.

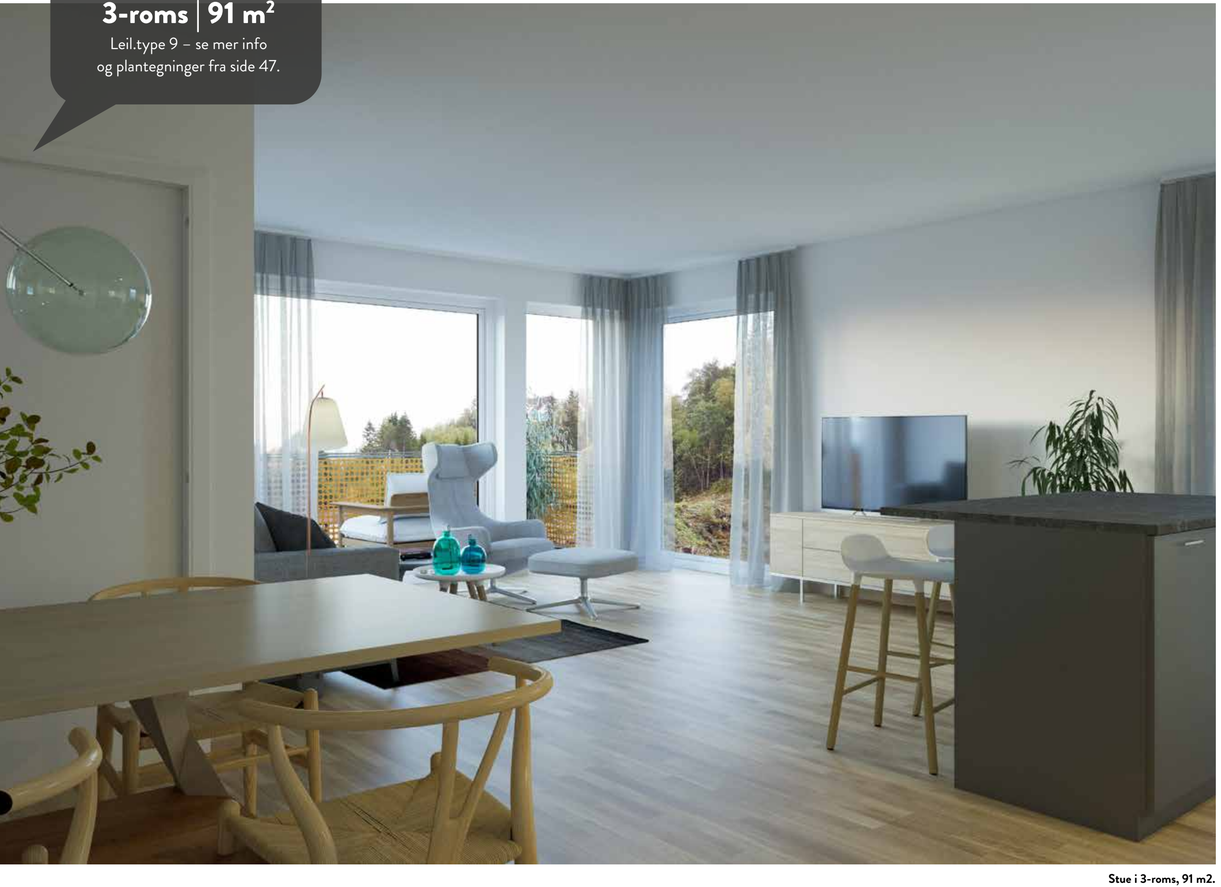
3-roms | 90 m²
Leil.type 8 – se mer info
og plantegninger fra side 43.



Stue i 3-roms, 90 m2.
Standard leveranse.

3-roms | 91 m²

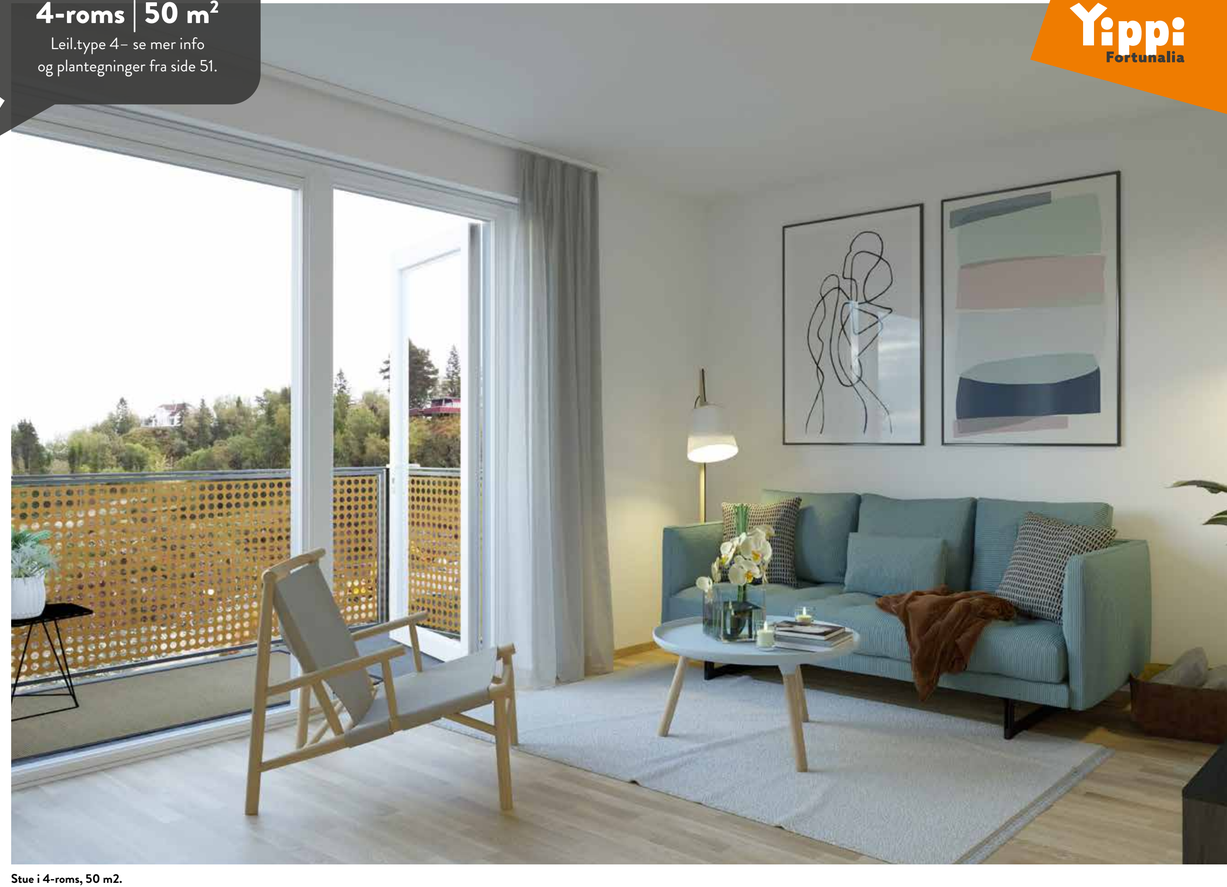
Leil.type 9 – se mer info
og plantegninger fra side 47.



Stue i 3-roms, 91 m2.
Standard leveranse.

4-roms | 50 m²

Leil.type 4– se mer info
og plantegninger fra side 51.

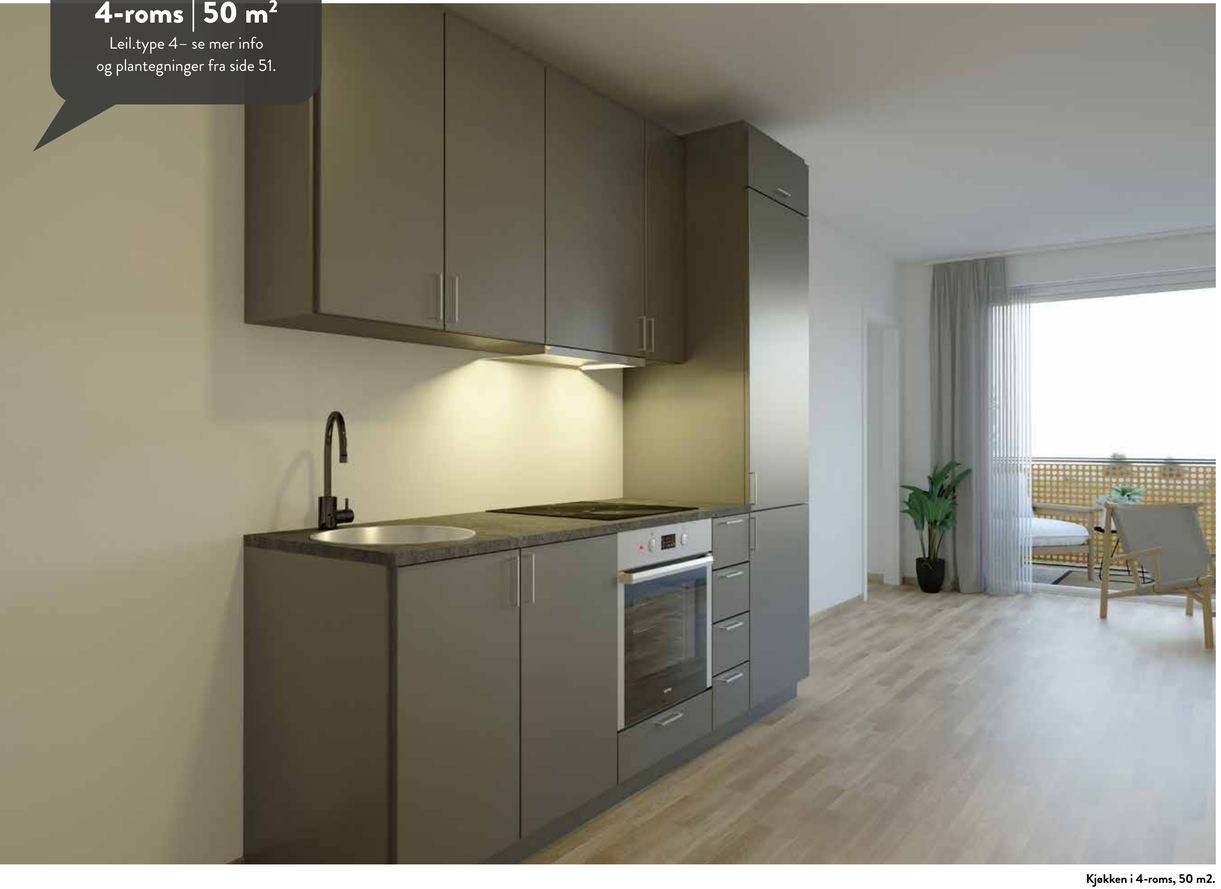


Stue i 4-roms, 50 m2.
Standard leveranse.

Yippi
Fortunalia

4-roms | 50 m²

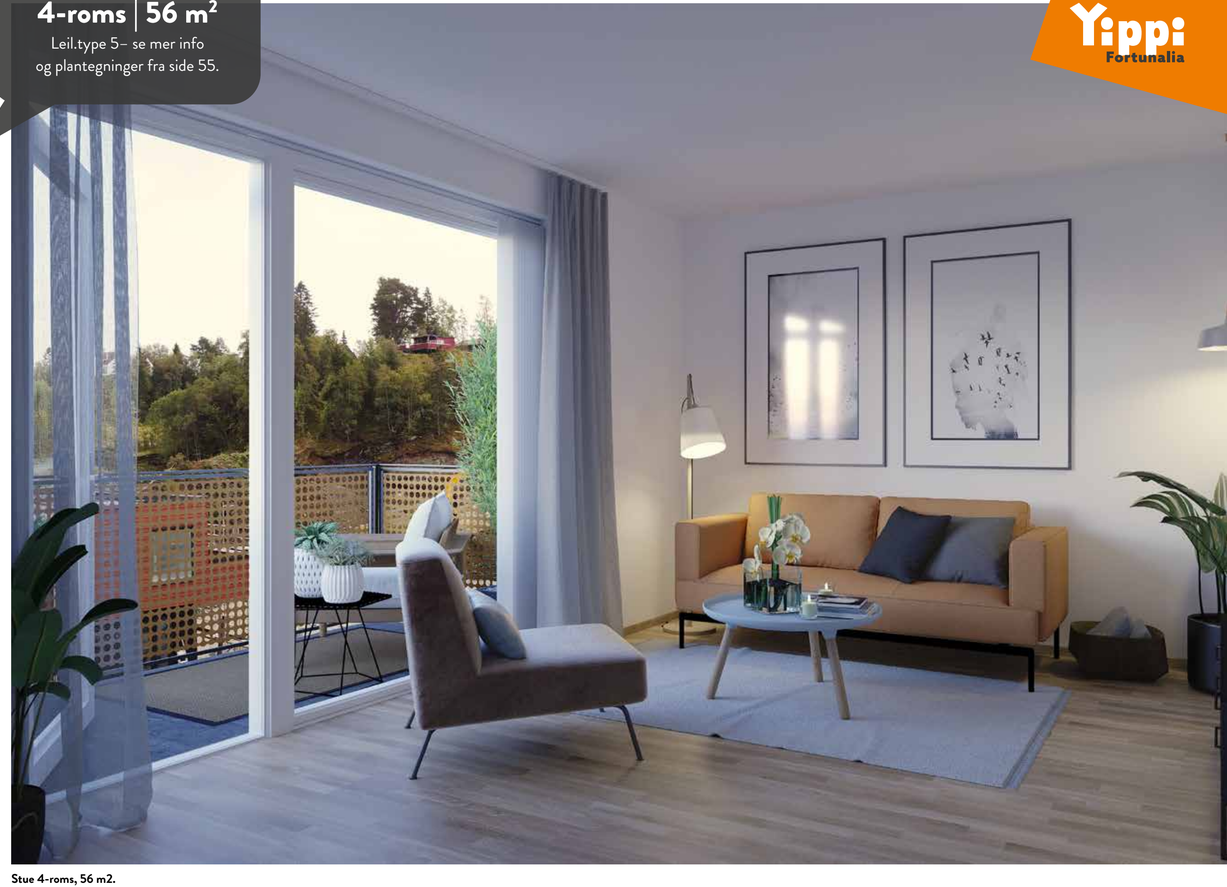
Leil.type 4– se mer info
og plantegninger fra side 51.



Kjøkken i 4-roms, 50 m2.
Standard leveranse.

4-roms | 56 m²

Leil.type 5– se mer info
og plantegninger fra side 55.



Stue 4-roms, 56 m2.
Standard leveranse.

Godt å bo

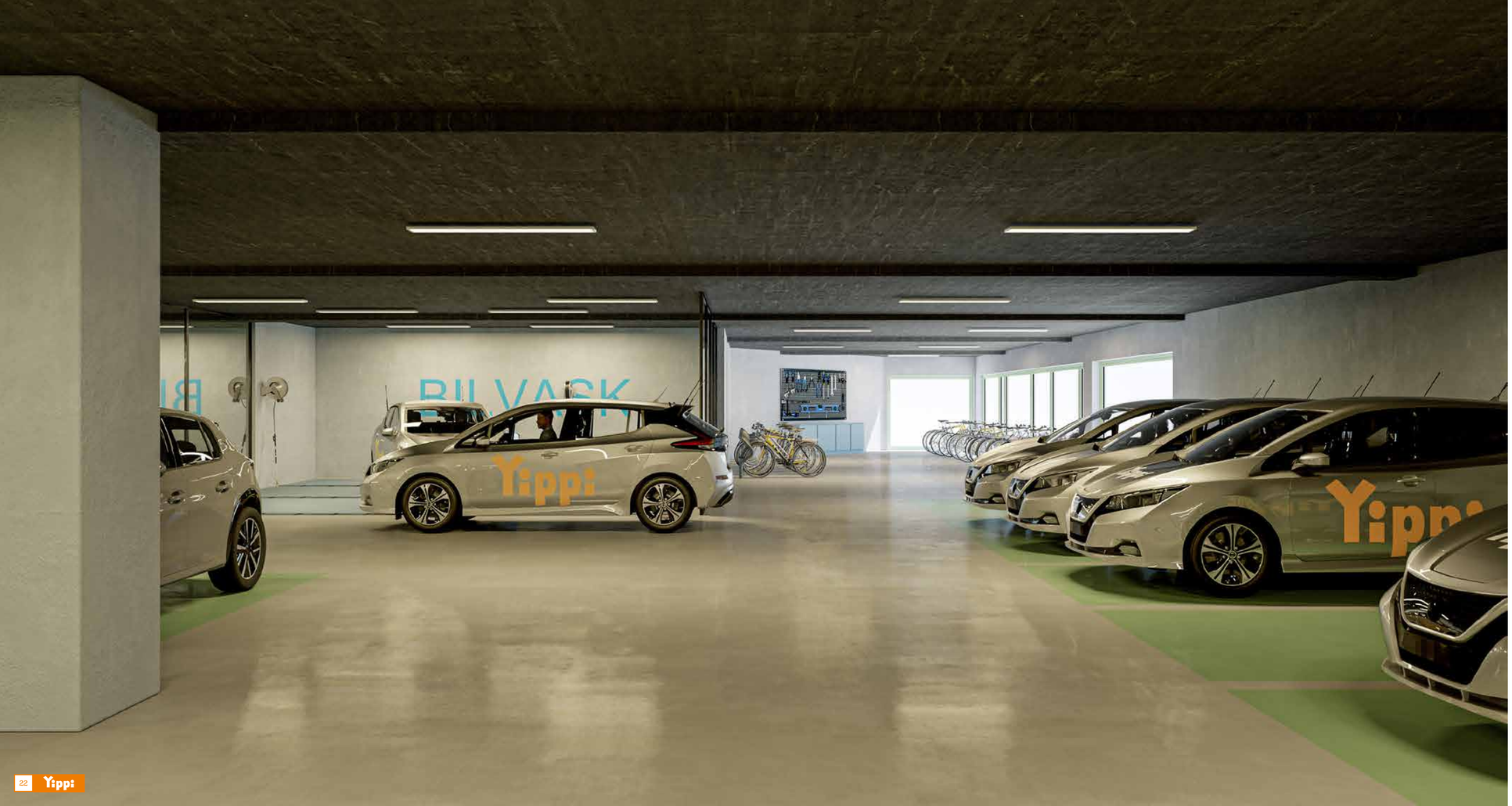
En Yippi-leilighet er utformet med fokus på at det skal være både gode planløsninger og mye lys. Alle boligene i et Yippi-bygg har universell utforming og er tegnet for å gi deg mest mulig romfølelse. Med åpne løsninger, store vindusflater, og utgang til egen balkong har du alt du trenger. I tillegg får du en praktisk hverdag med både heis i bygget og muligheter for parkering i p-kjeller.

En Yippi-leilighet leveres nøkkelferdig med meget god standard, her kan du nyte din nye hverdag, i et helt nytt hjem.



Illustrasjon, avvik kan forekomme. De fire store terrassene i 1. etasje i bygg B er tilvalg. Standard leveranse: 4 m2 markterrasse.





Kjeller med parkering og tilleggstjenester

- ✓ En p-plass per bolig
- ✓ Medfølger ladepunkt for elbil på alle p-plasser
- ✓ En sportsbod per bolig
- ✓ Sykkelparkering med stativ
- ✓ Bilvaskeanlegg i bygg B
- ✓ 1 stk. elbil for utleie

Kjeller med tilleggstjenester eies av Y-park AS som leier ut arealene og tilleggstjenestene til beboerne og sameiet.

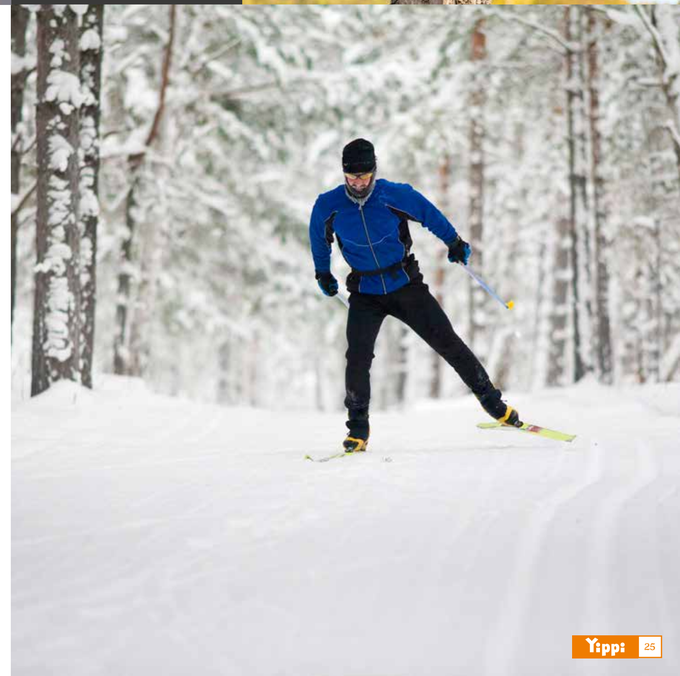


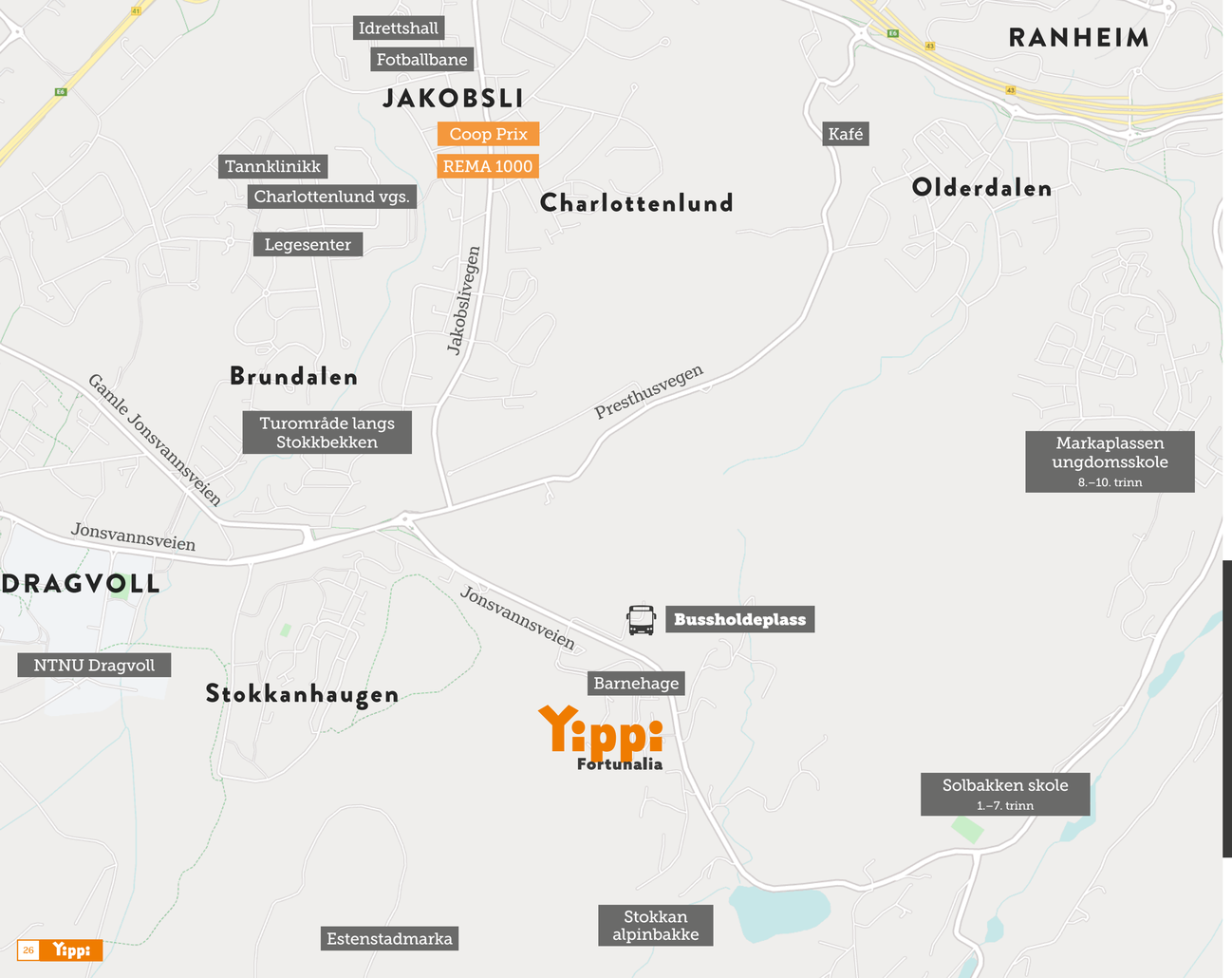


Ut på tur!

Området rundt Yippi Fortunalia er åpent og luftig, med flott utsikt mot både fjorden og marka. Sykkel, ski eller joggesko – her har du alle muligheter rett utenfor døra.

Med Estenstadmarka som nærmeste nabo har du tilgang til spreke sommer- og vinteraktiviteter i vakre omgivelser. Turmulighetene er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. Og når tiden er inne for en rast, kan Estenstadhytta by på velduftende kanelboller, varm kakao og ekte og smakfull husmannskost.





Yippi
Fortunalia

Det du trenger i hverdagen

Det daglige brød

Nærmeste nærbutikk er Rema 1000 Jakobsli, dersom du ønsker et større og bredere utvalg er det bare få minutter til Meny Moholt. En søndagsåpen Bunnpris finner du også på Angelltrøa og Jakobsli.

Student?

For deg som studerer eller har tilknytning til NTNU Dragvoll, bor du bare en kort busstur unna (linje 80 som går i rushtid), og tar du sykkelen fatt er det 2,4 km.

Buss nummer 10

Nærmeste holdeplass ligger kun 600 meter unna. Her går linje 10 fra tidlig morgen til sen kveld, ukedager som helg, samt linje 80 som går i rushtid. Her har du nærhet til sentrum, samtidig som du bor fredelig og landlig.

Bredt helsetilbud

Når behovet for helsehjelp dukker opp, trenger du ikke reise langt. I kort avstand til Fortunalia har du enkel tilgang til legesentre, tannklinikk, fysioterapeuter, treningssenter med mer.

Lettvint å komme dit du skal

Godt busstilbud

Sykle dit du skal – korte avstander og sykkelparkering i kjeller



2-roms, 33.5 m2.
Standard leveranse.

2-roms

BRA-i: 33,5 m2

LEIL.TYPE 2 – 2-ROMS

BRA-i: 33,5 m2

BRA-e: 2,5 m2

BRA: 36 m2

Bygg A

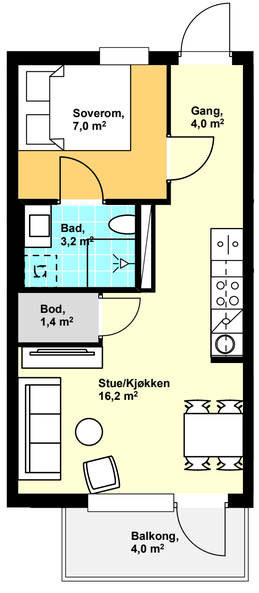
1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A103	A203	A303	A403

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B103	B203	B303	B403

Fotavtrykk av byggenes plassering





Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst







3-roms, 44 m2.
Standard leveranse.

Yippi Fortunalia

3-roms

BRA-i: 44 m2

LEIL.TYPE 3A – 3-ROMS

BRA-i: 44 m2

BRA-e: 2,5 m2

BRA: 46,5 m2

Bygg A

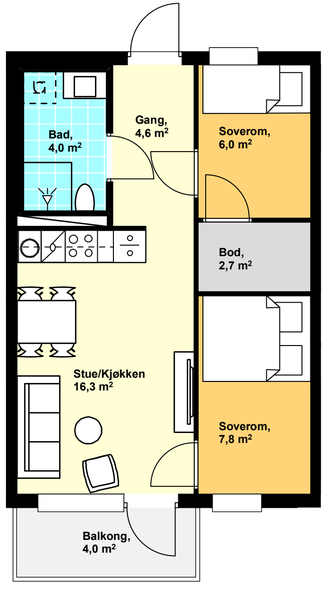
1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A104	A204	A304	A404
A105	A205	A305	A405
	A206	A306	A406
	A207	A307	A407

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B105	B205	B305	B405
B106	B206	B306	B406
B107	B207	B307	B407
	B208	B308	B408
	B209	B309	B409

Fotavtrykk av byggenes plassering





Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst



LEIL.TYPE 3B – 3-ROMS

BRA-i: 44 m2

BRA-e: 2,5 m2

BRA: 46,5 m2

Bygg A

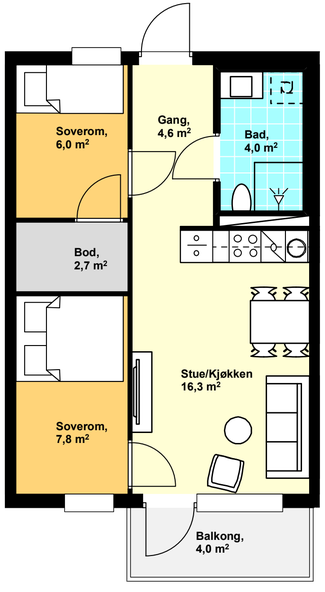
1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A107	A208	A308	A408
A108	A209	A309	A409

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B109	B210	B310	B410

Fotavtrykk av byggenes plassering





Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst





Stue i 3-roms, 70 og 72 m2.
Standard leveranse.

3-roms

BRA-i: 70 72 og 75 m2

LEIL.TYPE 6 – 3-ROMS

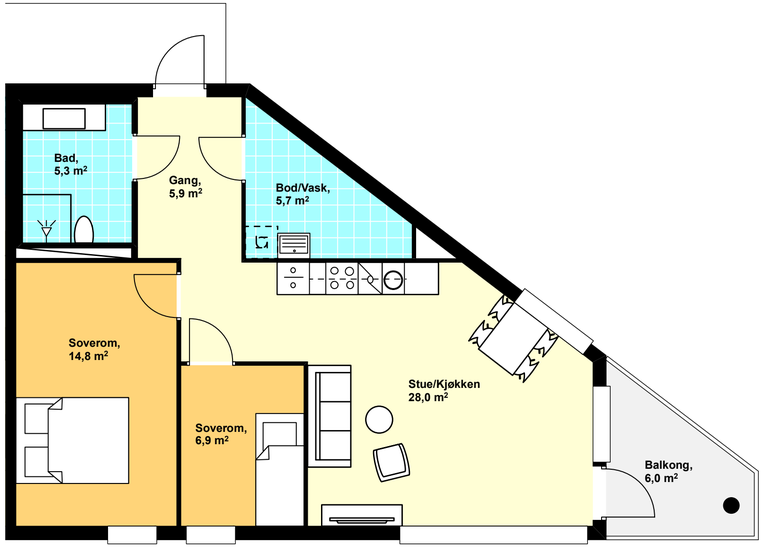
BRA-i: 70 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 75 m2

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B101	B201	B301	B401



Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst



LEIL.TYPE 7 – 3-ROMS

BRA-i: 72 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 77 m2

Bygg A

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A101	A201	A301	A401



Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst



LEIL.TYPE 11 – 3-ROMS

BRA-i: 75,5 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 80,5 m2

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B102	B202	B302	B402



Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst







Kjøkken i 3-roms, 90 m2.
Standard leveranse.

3-roms

BRA-i: 90 m2

LEIL.TYPE 8 – 3-ROMS

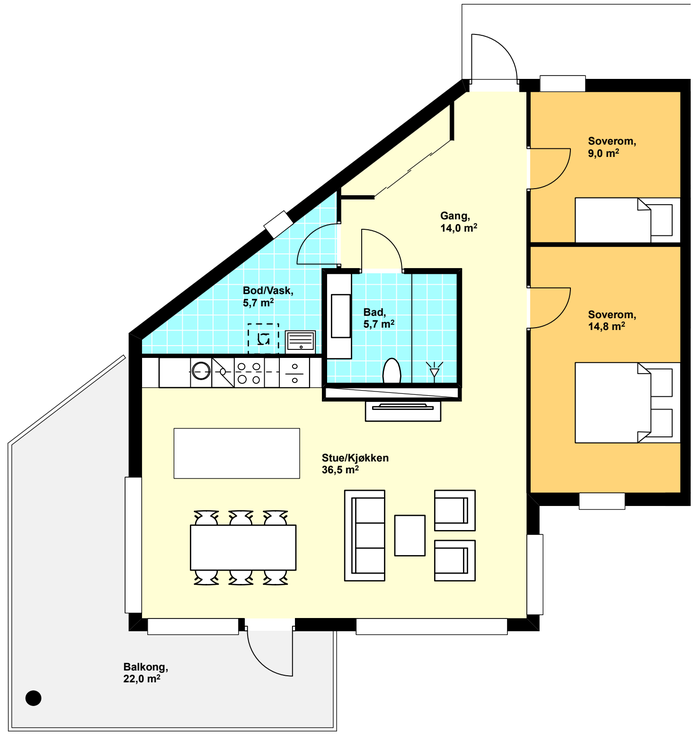
BRA-i: 90 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 95 m2

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B113	B214	B314	B414



Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst







Stue i 3-roms, 91 m2.
Standard leveranse.

3-roms

BRA-i: 91 m2

LEIL.TYPE 9 – 3-ROMS

BRA-i: 91 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 96 m2

Bygg A

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A109	A210	A310	A410



Fotavtrykk av byggenes plassering

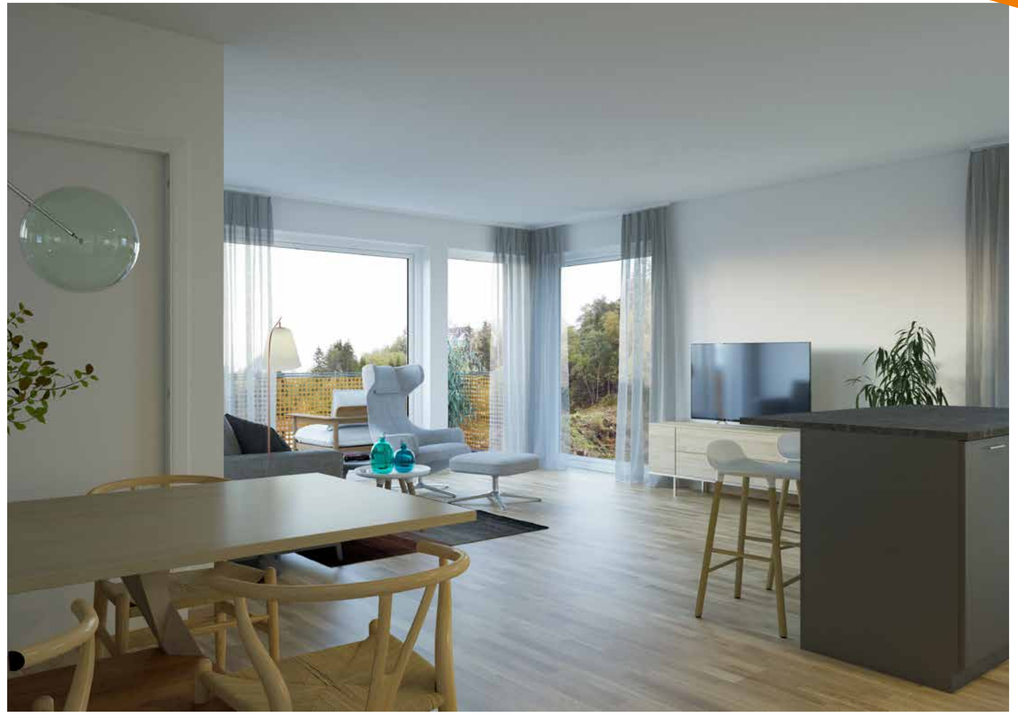


Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst







Stue i 4-roms, 50 m2.
Standard leveranse.

4-roms

BRA-i: 50 og 53 m2

LEIL.TYPE 4 – 4-ROMS

BRA-i: 50 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 55 m2

Bygg A

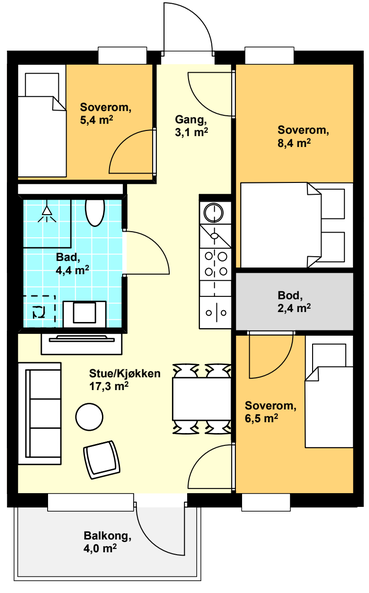
1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
A102	A202	A302	A402

Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B110	B211	B311	B411

Fotavtrykk av byggenes plassering





Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst



LEIL.TYPE 10 – 4-ROMS

BRA-i: 53 m2

BRA-e: 5 m2

BRA: 58 m2

Bygg A

1. etasje

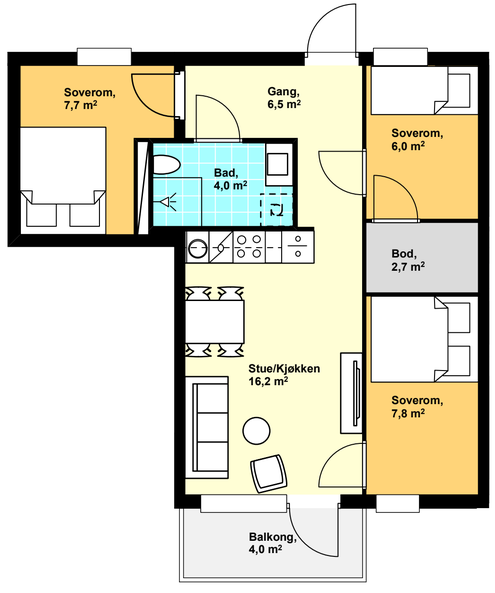
A106

Bygg B

1. etasje

B108











Stue i 4-roms, 56 m2.
Standard leveranse.

Yippi
Fortunalia

4-roms

BRA-i: 56 m2

LEIL.TYPE 5 – 4-ROMS

BRA-i: 56 m2

BRA-e: 5 m2

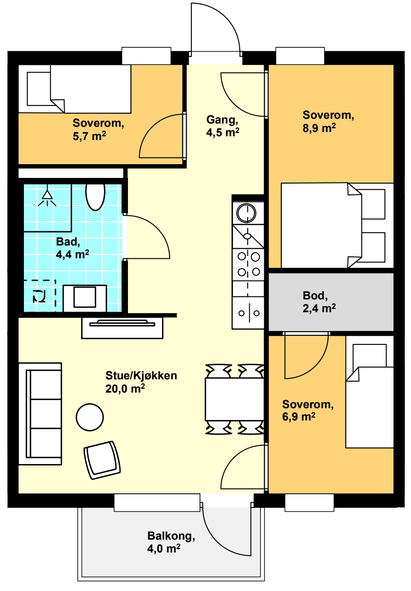
BRA: 61 m2

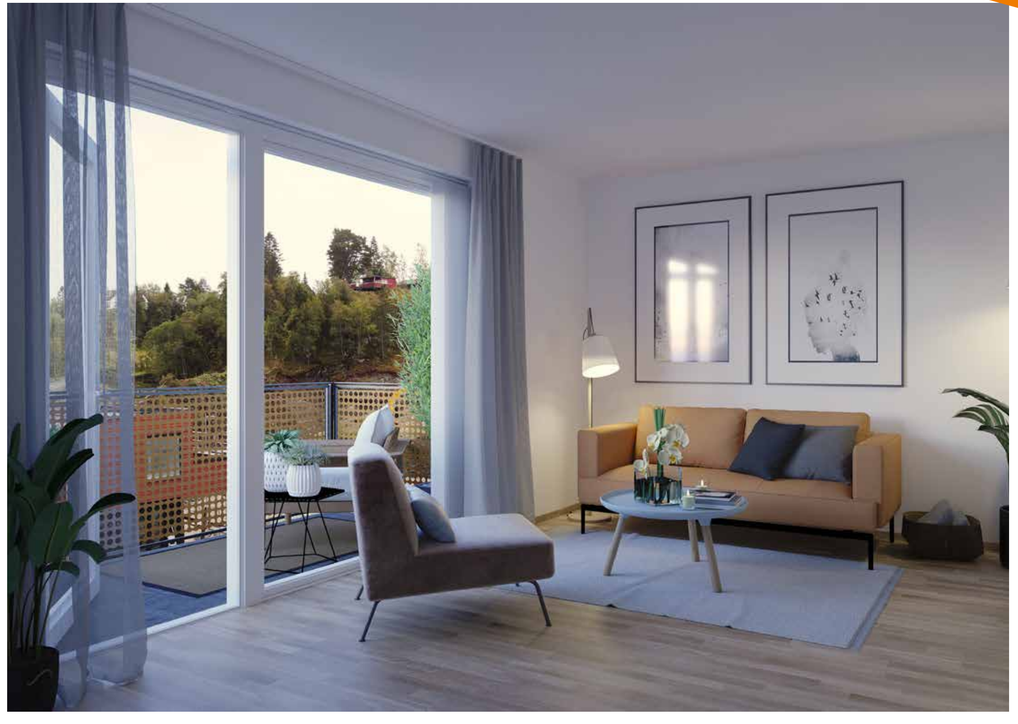
Bygg B

1. etasje	2. etasje	3. etasje	4. etasje
B111	B212	B312	B412
B112	B213	B313	B413

Fotavtrykk av byggenes plassering







Bygg B, fasade mot øst



Bygg A, fasade mot øst





Illustrasjon, avvik kan forekomme. De fire store terrassene i 1. etasje i bygg B er tilvalg. Standard leveranse: 4 m2 markterrasse.

Yippi Fortunalia

Etasje-planer

Bygg A og B

Bygg A | 1. etasje

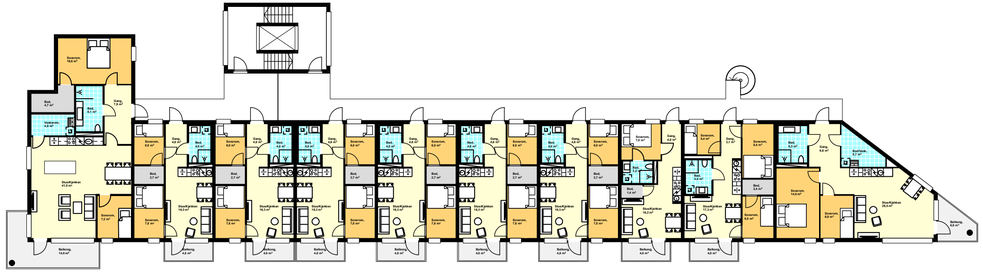




A109	A108	A107	A106	A105	A104	A103	A102	A101
3-roms	3-roms	3-roms	4-roms	3-roms	3-roms	3-roms	4-roms	3-roms
Leil.type 9	Leil.type 3b	Leil.type 3b	Leil.type 10	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 2	Leil.type 4	Leil.type 7
BRA-i 91 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 53 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 33,5 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 72 m2

Bygg A | 2. etasje





A210	A209	A208	A207	A206	A205	A204	A203	A202	A201
3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	4-roms	3-roms
Leil.type 9	Leil.type 3b	Leil.type 3b	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 2	Leil.type 4	Leil.type 7
BRA-i 91 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 33,5 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 72 m2

Bygg A | 3. etasje

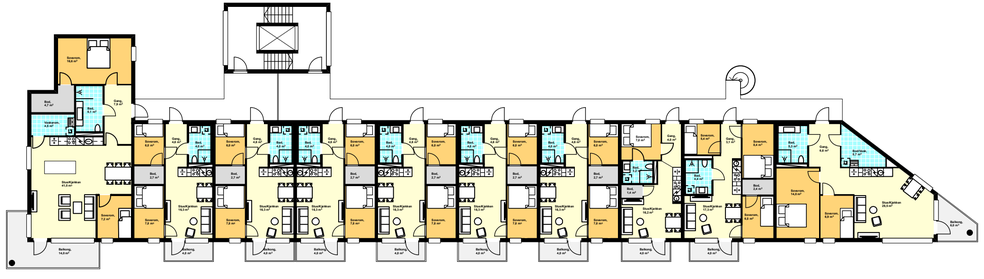




A310	A309	A308	A307	A306	A305	A304	A303	A302	A301
3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	4-roms	3-roms
Leil.type 9	Leil.type 3b	Leil.type 3b	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 2	Leil.type 4	Leil.type 7
BRA-i 91 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 33,5 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 72 m2

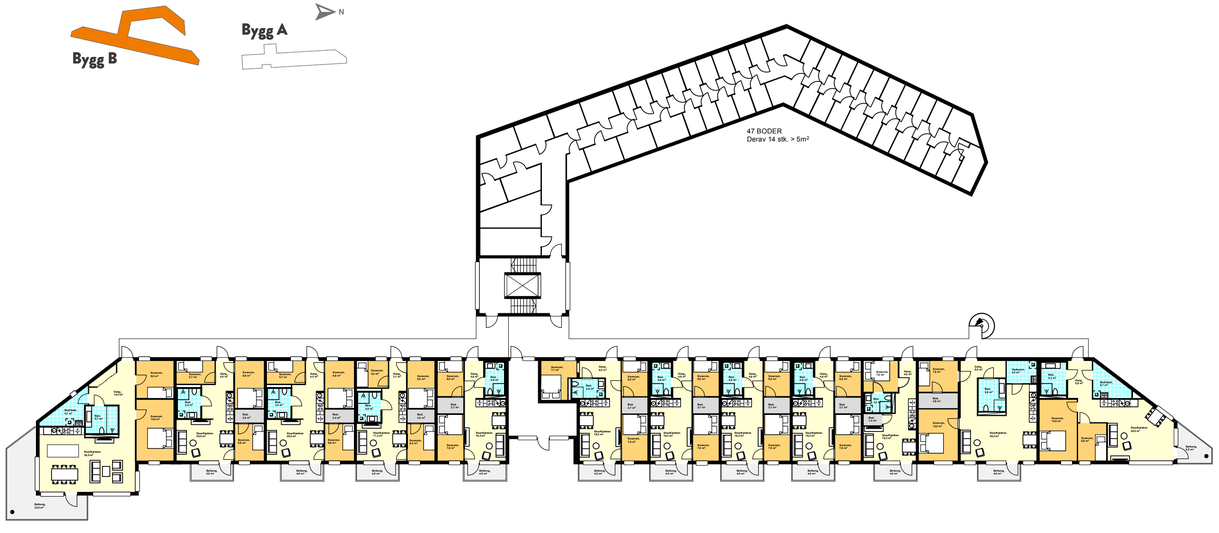
Bygg A | 4. etasje





A410	A409	A408	A407	A406	A405	A404	A403	A402	A401
3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	4-roms	3-roms
Leil.type 9	Leil.type 3b	Leil.type 3b	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 2	Leil.type 4	Leil.type 7
BRA-i 91 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 33,5 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 72 m2

Bygg B | 1. etasje



B113
3-roms
Leil.type 8
BRA-i 90 m2

B112
4-roms
Leil.type 5
BRA-i 56 m2

B111
4-roms
Leil.type 5
BRA-i 56 m2

B110
4-roms
Leil.type 4
BRA-i 50 m2

B109
3-roms
Leil.type 3b
BRA-i 44 m2

B108
3-roms
Leil.type 10
BRA-i 53 m2

B107
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B106
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

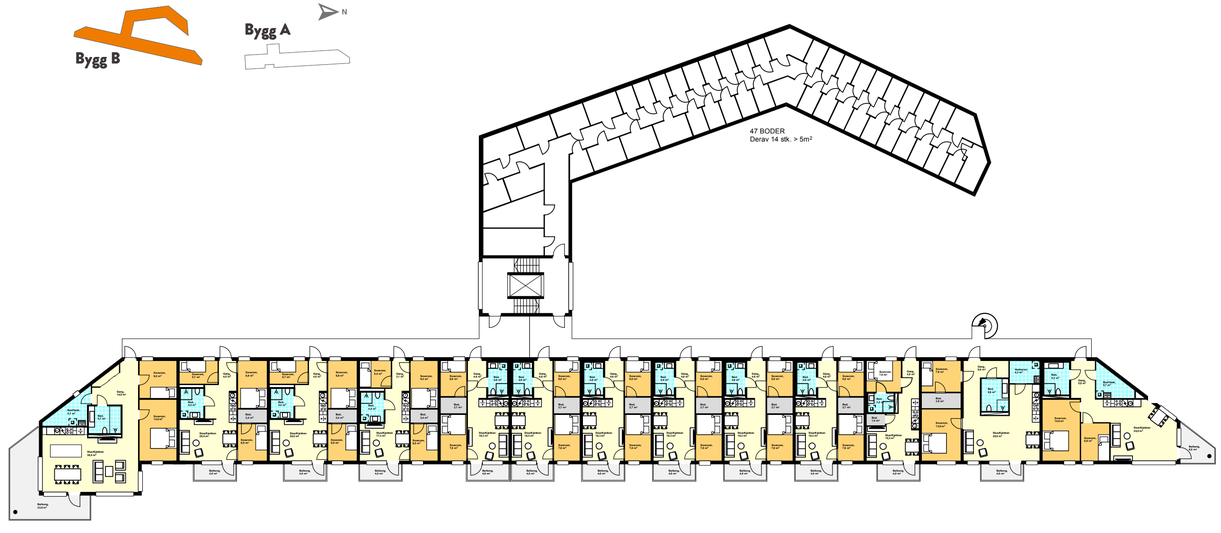
B105
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B103
2-roms
Leil.t. 2
BRA-i
33.5 m2

B102
4-roms
Leil.type 11
BRA-i 75,5 m2

B101
3-roms
Leil.type 6
BRA-i 70 m2

Bygg B | 2. etasje



B214
3-roms
Leil.type 8
BRA-i 90 m2

B213
4-roms
Leil.type 5
BRA-i 56 m2

B212
4-roms
Leil.type 5
BRA-i 56 m2

B211
4-roms
Leil.type 4
BRA-i 50 m2

B210
3-roms
Leil.type 3b
BRA-i 44 m2

B209
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B208
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B207
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B206
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

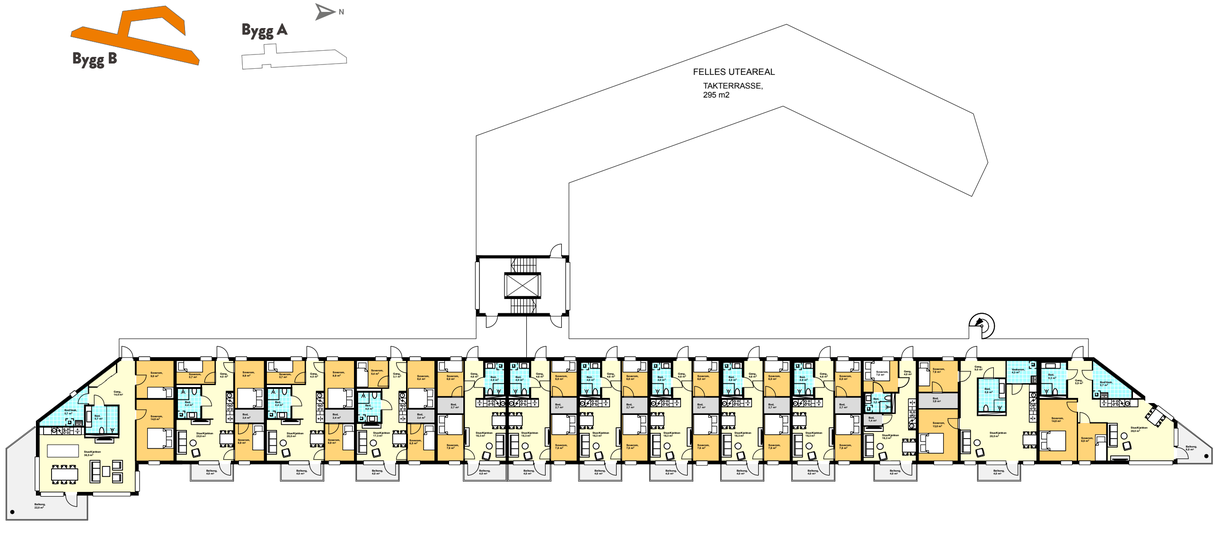
B205
3-roms
Leil.type 3a
BRA-i 44 m2

B203
2-roms
Leil.t. 2
BRA-i
33,5 m2

B202
3-roms
Leil.type 11
BRA-i 76 m2

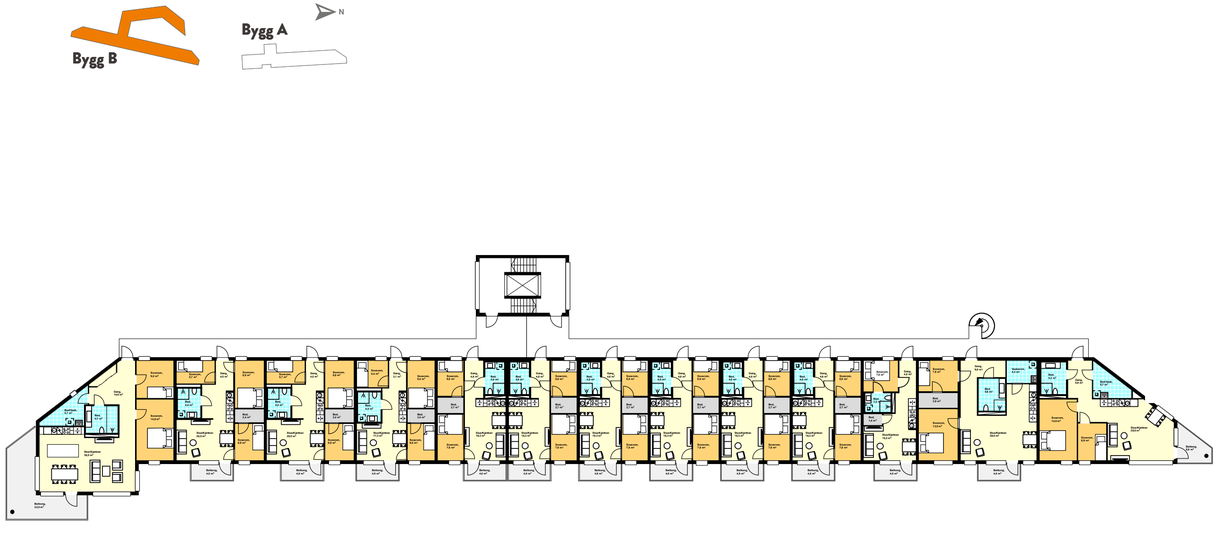
B201
3-roms
Leil.type 6
BRA-i 70 m2

Bygg B | 3. etasje



B314	B313	B312	B311	B310	B309	B308	B307	B306	B305	B303	B302	B301
3-roms	4-roms	4-roms	4-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	2-roms	3-roms	3-roms
Leil.type 8	Leil.type 5	Leil.type 5	Leil.type 4	Leil.type 3b	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.t. 2	Leil.type 11	Leil.type 6
BRA-i 90 m2	BRA-i 56 m2	BRA-i 56 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 33.5 m2	BRA-i 76 m2	BRA-i 70 m2

Bygg B | 4. etasje



B414	B413	B412	B411	B410	B409	B408	B407	B406	B405	B403	B402	B401
3-roms	4-roms	4-roms	4-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	3-roms	2-roms	3-roms	3-roms
Leil.type 8	Leil.type 5	Leil.type 5	Leil.type 4	Leil.type 3b	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.type 3a	Leil.t. 2	Leil.type 11	Leil.type 6
BRA-i 90 m2	BRA-i 56 m2	BRA-i 56 m2	BRA-i 50 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA-i 44 m2	BRA -i 33.5 m2	BRA-i 76 m2	BRA-i 70 m2



Det tas forbehold om at plassering av balkonger kan avvike fra utomhusplan.



Illustrasjon, avvik kan forekomme. De 4 store terrassene i 1. etasje i bygg B er tilvalg. Standard leveranse: 4 m2 markterrasse.



3-roms, 70 og 72 m2, med tilvalgspakke 1, Adagio



3-roms, 70 og 72 m2, med tilvalgspakke 2, Avantgarde

Yippi
Fortunalia

Tilvalg

Én leilighet – flere muligheter

Visste du at du har muligheten til å sette ditt personlige preg på ditt nye hjem? Kommer du tidlig inn i prosjektet har du tilvalgsmuligheter på blant annet kjøkkenløsninger, gulv og veggfarger.

Sjekk muligheten på de neste sidene >>

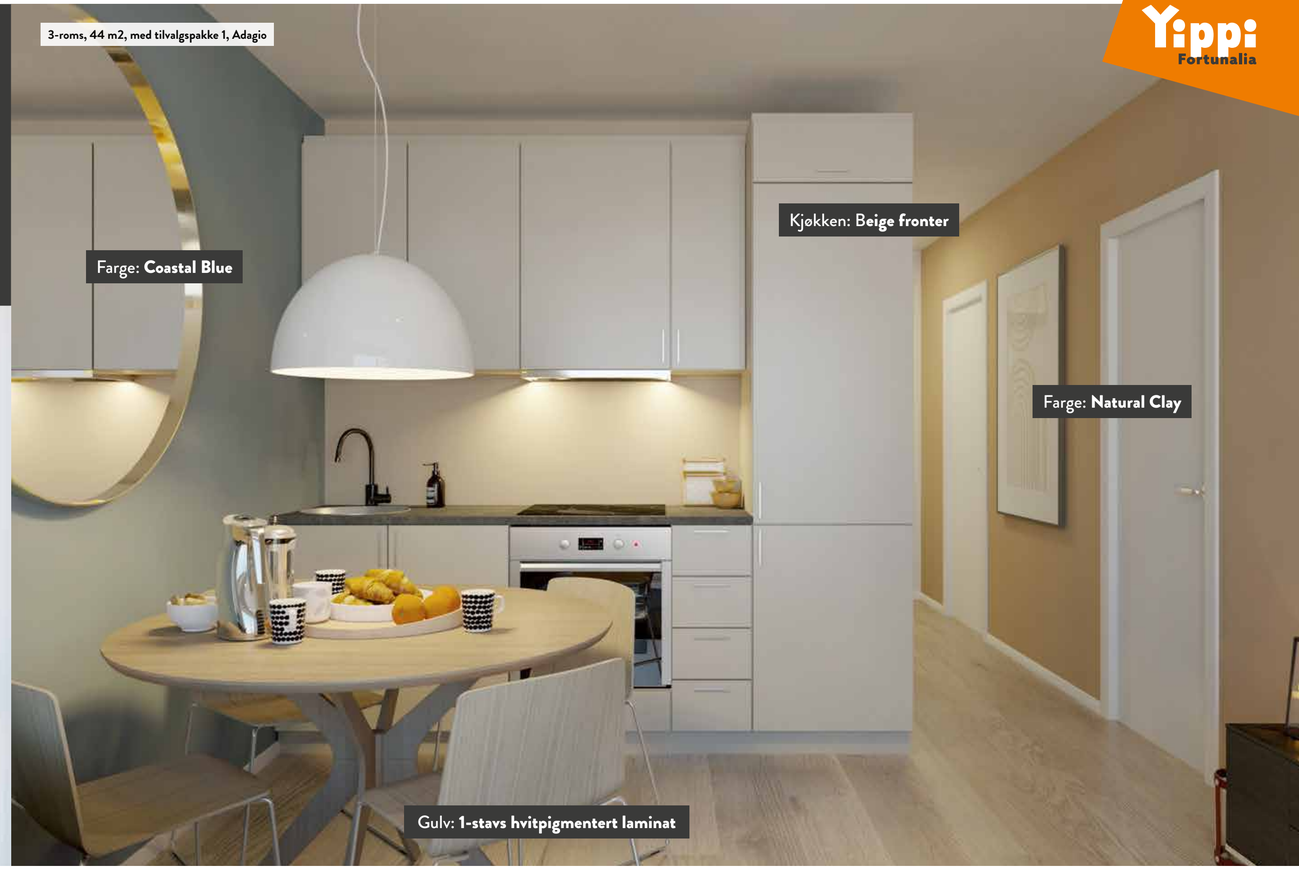
Tilvalgspakke 1, Adagio

23–44 m2:
Fast lavpris kr. 15.000

50–91 m2:
Fast lavpris kr. 20.000



3-roms, 70 og 72 m2, med tilvalgspakke 1, Adagio



3-roms, 44 m2, med tilvalgspakke 1, Adagio

Farge: **Coastal Blue**

Kjøkken: **Beige fronter**

Farge: **Natural Clay**

Gulv: **1-stavs hvitpigmentert laminat**

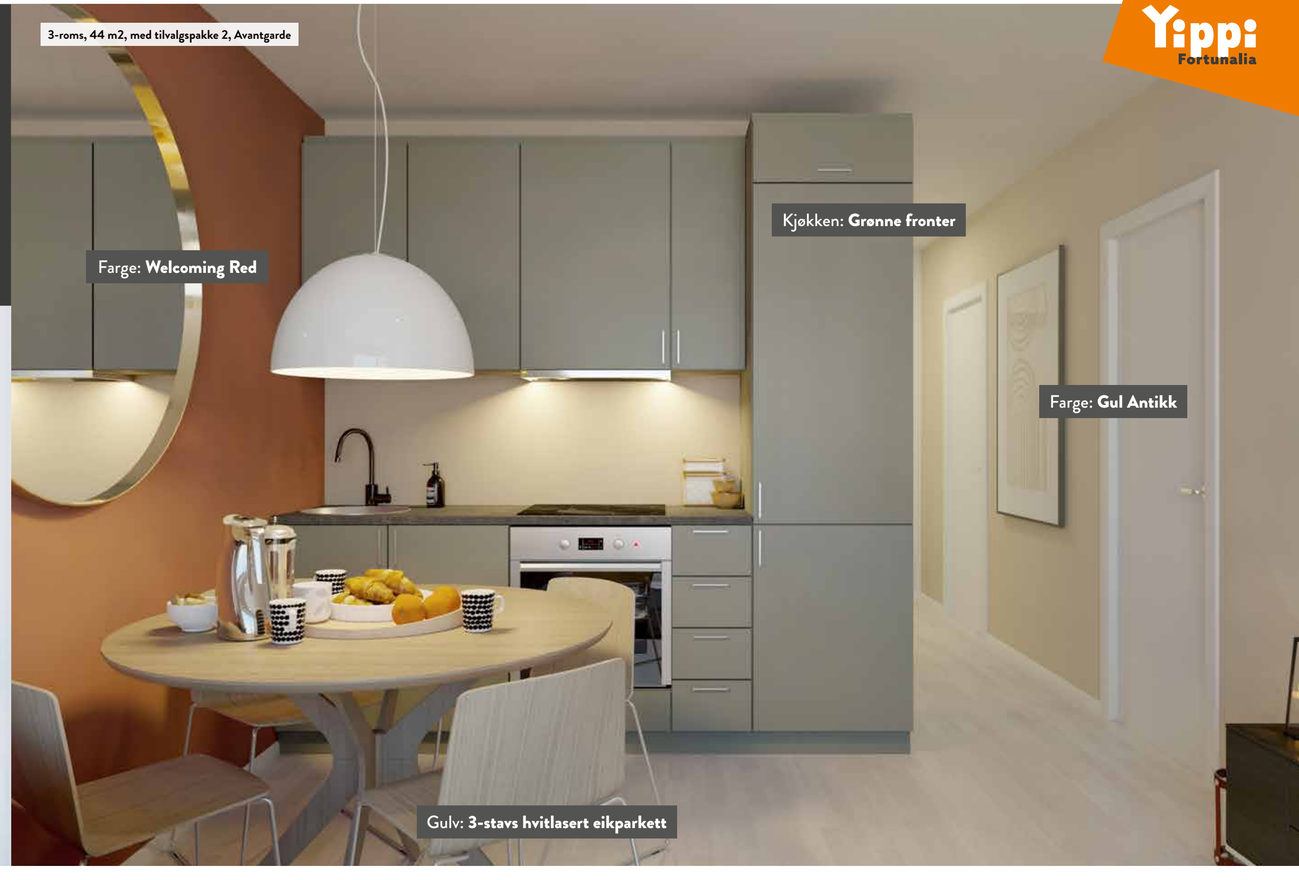
Tilvalgspakke 2, Avantgarde

23–44 m2:
Fast lavpris kr. 15.000

50–91 m2:
Fast lavpris kr. 20.000



3-roms, 70 og 72 m2, med tilvalgspakke 2, Avantgarde



3-roms, 44 m2, med tilvalgspakke 2, Avantgarde

Farge: **Welcoming Red**

Kjøkken: **Grønne fronter**

Farge: **Gul Antikk**

Gulv: **3-stavs hvitlasert eikparkett**

Kjøkkenøy

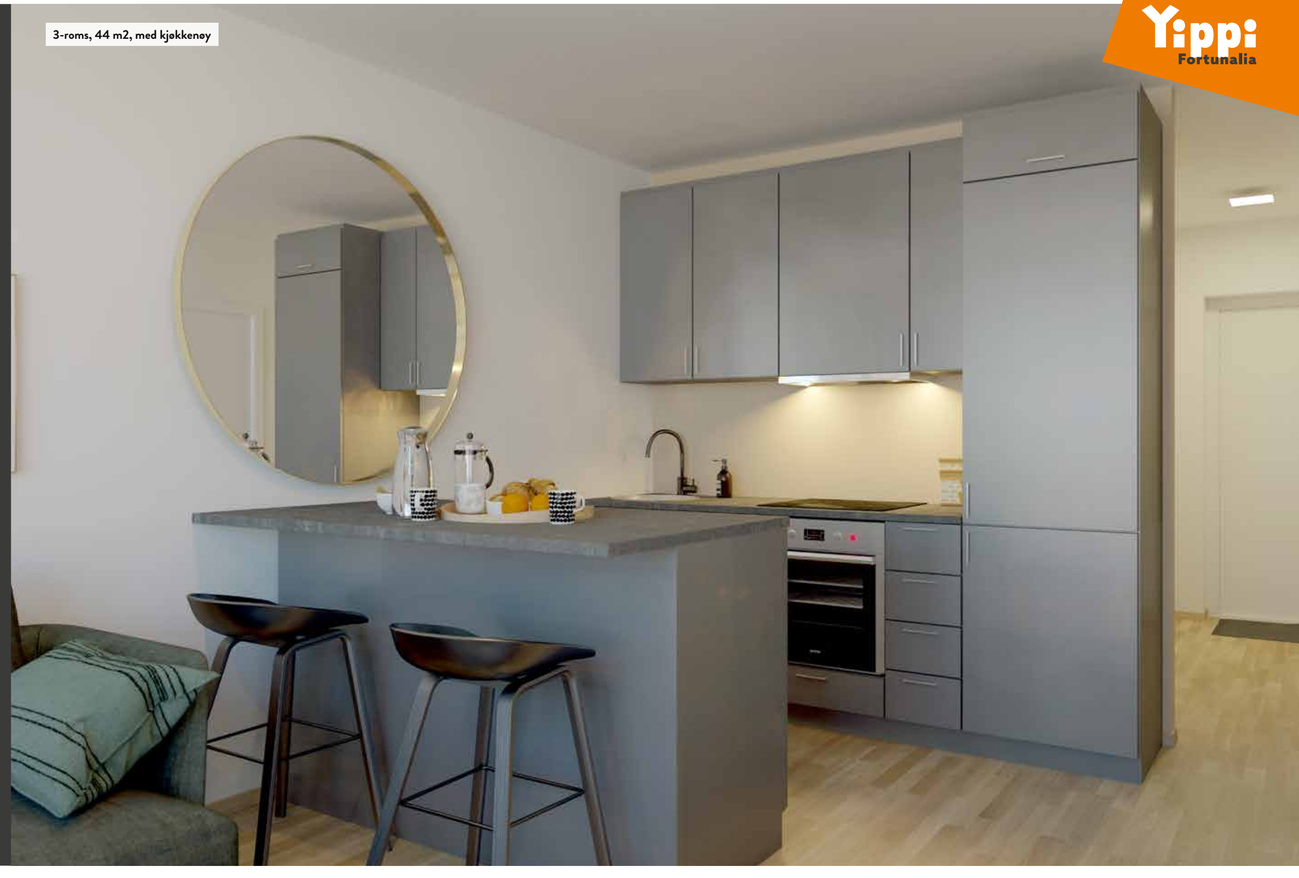
Mulig tilvalg på alle leilighetstyper.
Fast lavpris kr. 15.000 / 20.000,-

Se vedlegg for 2 typer kjøkkenøyer, "Kjøkkenøy, tilvalg" på side 96

Pris på standard med 2 skap kr 15.000,-
Kan fås i alle 3 fargevarianter
(standard, tilvalgspakke 1 og 2).

Pris med 2 skap og skuffeseksjon kr 20.000,-

Leil.type 8 og 9 har øy inkludert i prisen (2 skap + skuffeseksjon).



3-roms, 44 m2, med kjøkkenøy

La ikke mangel på egenkapital stoppe deg

Vi hjelper deg så du kan kjøpe nå selv om du mangler 15 % egenkapital.

Lavpriskonseptet Yippi gjør det mulig å kjøpe bolig. Om du vil og har spareevne, kan vi sammen legge en plan for hvordan boligen kan bli din. Egenkapital kan være kausjon, tidligere sparing, sparing frem til overtagelsen og mulig verdiøkning på boligen du kjøper.

Første steg til egen bolig er å ta kontakt med oss slik at vi sammen finner en løsning – slik at vi alle kan si yippi!

Samarbeidet mellom Yippi og SpareBank 1 SMN gir deg muligheten til gunstig finansering!

SpareBank 1 SMN

Spareplan med egen sparekonto frem til overtagelse med 1,75 % rente.

Mangler du egenkapital i dag, men har betjeningsevne og ryddig økonomi og rom til å spare frem til overtagelse – da finner vi en løsning sammen!

Yippi Fortunalia

2-roms og 4-roms – 33.5 og 50 m2:
Finansieringseksempel på kjøpstidspunkt

Nominell rente p.t. fra 4,24 % • Effektiv rente p.t. fra 4,39 %

2-roms

Grønne boliglån, kr. 50.000 i egenkapapital pr. i dag	
Kjøpesum	**2 390 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	2 407 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**50 000**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	2 357 920
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	12 827
– rentefradrag	1 848
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**10 979**

Grønne boliglån, kr. 100.000 i egenkapapital pr. i dag	
Kjøpesum	**2 390 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	2 407 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**100 000**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	2 307 920
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	12 556
– rentefradrag	1 804
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**10 752**

Grønne boliglån, 15 % egenkapital pr. i dag	
Kjøpesum	**2 390 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	2 407 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**376 500**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	2 031 420
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	11 059
– rentefradrag	1 595
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**9 464**

4-roms

Grønne boliglån, kr. 50.000 i egenkapapital pr. i dag	
Kjøpesum	**3 490 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	3 507 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**50 000**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	3 457 920
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	18 780
– rentefradrag	2 640
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**16 140**

Grønne boliglån, kr. 100.000 i egenkapapital pr. i dag	
Kjøpesum	**3 490 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	3 507 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**50 000**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	3 407 920
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	18 510
– rentefradrag	2 618
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**15 892**

Grønne boliglån, 15 % egenkapital pr. i dag	
Kjøpesum	**3 490 000**
Kjøpesum inkl. omk. (17 920)	3 507 920
Egenkapital på kjøpstidspunkt*	**541 500**
Andel finansiering	**85 %****
Lånebeløp på kjøpstidspunkt	3 507 920
År nedbetaling	25
Terminbeløp (inkl. renter og gebyr)	18 780
– rentefradrag	2 640
Terminbeløp pr. mnd. etter skatt	**16 140**

Kommunale avgifter og felleskostnader kommer i tillegg. Regneeksempler utregnet med rentesats pr. 25. mai 2023.
*Det etableres egen spareplan, slik at man med tilleggssikkerhet og egenkapital kommer innenfor 85 % belåning på overtakelsestidspunkt.
Forutsetter betjeningsevne, ryddig økonomi og rom til å spare frem til overtakelse. **Grønne boliglån. Tilbudet forutsetter individuell kredittvurdering.

SpareBank 1 SMN

Deklarasjon

23. mai 2023

Generell byggebeskrivelse:

Hovedkonstruksjon	Betong i gulv, alle dekker, skillevegger mellom boliger samt heissjakt og trapp. Øvrige bærende konstruksjoner i stål.
Fasader	Malt bordkledning og platekledning.
Tak	Taktekkemateriale velges av arkitekt / utbygger.
Vinduer	Design i henhold til tegninger. Karmer av tre. Farge velges av utbygger.
Ytterdører	Swedoor i hvit glatt utførelse til leilighetene.
Balkonger	Balkongdekker i betong utførelse og betong overflate. Rekkverk av stål og performerte stålplater. Markterrasser i tre uten rekkverk. Design velges av utbygger.
Renner og beslag	Leveres ferdigbehandlet i materiale valgt av utbygger.
Heis	Båreheis.

Postkasse	Felles stativ i atrium med systemnøkkel.
Parkering (sykkel og bil), boder etc.	Anleggets kjellere og underetasjer er kjøpt av selskapet Y-park AS som inngår en langsiktig avtale med sameiet om utleie av arealene. Arealene i kjeller og underetasjer inneholder : 1. 94 parkeringsplasser, hvorav en p-plass er avsatt til bilvask 2. 94 stk sportsboder. (2,5 kvm til de på 44 kvm og mindre. 5 kvm til de på 50 kvm og større). 3. Areal og utstyr for bilvask (1 anlegg). 4. Elbil for utleie (1 stk.). 5. Felles sykkelparkering i begge parkeringskjellere. Alle arealer og tjenester over inngår i en langsiktig leieavtale mellom eierseksjonssameiet og Y-park AS jfr. vedlagte avtale. Den enkelte boligkjøper vil ha rett og plikt til å inngå langsiktig leieavtale med eierseksjonssameiet for de samme arealer og tjenester. Sum leiepris er satt til kr 2500,- pr. måned i henhold til vedlagte leieavtale.
Fellesareal	Kjellerareal leveres som ubehandlet betong. Atrium, hall, trapp og gangareal leveres med flislagte gulvflater og malte vegg- og takflater i lys utførelse. Trapp leveres med rekkverk i lakkert stål.
Utomhusareal	Fellesarealer, veier og plasser gruslegges, asfalteres og/eller steinlegges. Grøntareal leveres ferdig opparbeidet med ferdigplen. Beplantning med trær og hekker samt belysning medfølger, men detaljering avgjøres av utbygger innenfor rammen av offentlig godkjent utomhusplan. Takterrasse leveres delvis møblert.

Deklarasjon

30. mai 2023

Innvendig standard:

Bad	Flislagt gulv i mørk grå utførelse. Flislagte vegger i hvit glatt utførelse. Badene leveres som ferdige kabiner og kan ikke endres på.
Vaskerom (leiligheter fra 70 m2)	Flislagt gulv med sokkelflis i mørk grå utførelse i format 20x20 cm. Våtromsmalte glatte hvite vegger.
Alle øvrige gulvflater	3-stavs eikparkett.
Veggflater	Hvitmalte glatte vegger i gips eller betong.
Takflater	Hvitmalte glatte tak i gips eller betong, dog med spalter i betongelementene.
Innvendige dører	Hvite glatte dører med stålhåndtak.
Listverk	Eik gulvlister. Hvite fabrikkmalte tak- og dørlister i design valgt av utbygger. Synlige små spikerhoder. Listefritt rundt vinduer.
Kjøkkeninnredning	Fra Norema eller annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Fronter og benkplate lik illustrasjon. Integrerte hvitevarer (stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap).
Baderomsinnredning	Hvit baderomsinnredning i 80 cm (120 cm på de som er 70 kvm og større). Leveres med helstøpt servant og speil.
Garderobeskap	Medfølger ikke.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkenhette leveres med egen motor og plasmafilter.
Brannvernutstyr	Røykvarslere er del av det elektriske anlegget. Sprinkleranlegg monteres.
Oppvarming	Radiatorer med vannbåren varme og elektrisk varmekabel på bad (og vaskerom på de som er 70 kvm og større).
Internett og kabel-TV	Trådløst internett og kabel-tv fra Telia er installert kostnadsfritt. Muligheter for individuelle tilpasninger. Pliktig 5 års bindingstid med leverandøren. Månedlig kostnad for standard pakke er en del av felleskostnader.
Annet	Tekniske stasjoner som rørskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat plasseres på hensiktsmessig sted, fortrinnsvis i bodareal/vaskerom.

Deklarasjon

30. mai 2023

Elektrisk anlegg:

Leveransen omfatter komplett elektrisk anlegg. Installasjonen utføres som skjultanlegg. Unntak gjelder for eventuelle fremlegg og punkt plassert på betongvegg mot nabo som kan legges åpne av hensyn til brann og lydkrav. Belysning medfølger kun i den grad det er omtalt nedenfor. Installasjonen utføres etter NEK 399.

Følgende leveres i leilighetene:

Utelys på balkong	1 stk
Sikringsskap	1 stk
Anlegg for porttelefon	1 stk
Lysarmatur til kjøkkeninnredning	1 stk
Lyskilde ved speil på bad	1 stk
Lys i tak på bad	1 stk
Taklamper	Monteres i gang og bod
Lys og stikk i bod	1 stk
Elektriske punkt	Antall ihht forskrifter og leilighetsstørrelse
Tv-punkt	1 stk
Komfyrvakt	1 stk
Varmekabel	1 stk på bad (og der det er vaskerom)

Følgende leveres i fellesanlegg:

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

Sanitær- og varmeanlegg:

Følgende leveres i leilighetene:

Bad	1 stk. sluk. 1 stk. vegghengt WC med skjult sisterne. 1 stk. 90x90cm dusjhjørne i herdet glass. 1 stk. veggstang med dusjgarnityr. 1 stk. servantbatteri. 1 stk. opplegg for vaskemaskin (hvor det ikke er eget vaskerom).
Vaskerom (70 m2 og større)	1 stk. skyllekum. 1 stk. opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken	1 stk. ettgreps benkebatteri med kran for oppvaskmaskin.

Følgende leveres i fellesanlegg:

P-kjeller	Varm/kaldt vann til bilvask i bygg B.
Teknisk rom	Skyllekum med kaldt og varmt vann.
Utendørs	2 stk. vannutkaster på hvert bygg.

Kjøpsbetingelser

02.05.2023, rev. 26.10.2023

for leiligheter under oppføring i prosjektet.

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

Oppdragsnr.: 49210078

Beskrivelse av prosjektet:
Yippi Fortunalia er et prosjekt bestående av to bygg med totalt 90 enheter.
Byggene skal oppføres på områdene BB1 og BB2 i reguleringsplanen.
Det skal etableres p-kjeller i prosjektet.
Prosjektet vil bli organisert som ett eierseksjonssameie.
Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Tesliåsen 41, 7057 JONSVATNET.

Eiendommen har pt. gnr./bnr. 41/41 og 41/70 i Trondheim kommune.

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

Tomt:
Ca. 5300 kvm felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføying og endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Tesliåsen (r201000070) av 30.08.2012.

Prosjektet har fått godkjent rammetillatelse den 02.03.2023.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense for balkonger, regulert byggegrense for parkeringskjeller og regulert byggehøyde. Dispensasjonene er godkjent.

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

Området er under utbygging iht. reguleringsplan.

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

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

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

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

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

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at irreversibelt 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.

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
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 1.250,-
Stiftelsesgebyr velforening/realsameie pr. seksjon	kr 500,-
Startkapital til sameiet	kr 10.000,-
Startkapital velforening/realsameie	kr 5.000,-

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.

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).

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, velforeningskontingent, forsikring bygg (ikke innbo), servicekostnad (inklusive parkering og boder) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

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

Servicekostnad jamfør sameiets budsjett:
Servicekostnaden omfatter alle tjenester (inklusive parkering og boder) i henhold til:
1. Leieavtale mellom Y-Park AS og sameie.
2. Leieavtale mellom sameiet og hver seksjonseier.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

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

Garasje/parkering:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med 94 parkeringsplasser hvorav en p-plass er avsatt til bilvask, bodkjeller med 94 boder, samt sykkelparkering.

Hver seksjonseier har rett og plikt til å leie 1 stk p-plass i p-kjeller.

Det skal i tillegg opparbeides 6 utvendige p-plasser som er tiltenkt gjester.

Kjellerarealene vil eies av Y-Park AS, og sameiet vil inngå leieavtale for leie av arealene med tilleggstjenester.

Seksjonseierne (kjøperne) plikter deretter å inngå avtale om leie av p-plass og bod mm. med sameiet.

Leiekontrakten mellom Y-Park AS og sameiet løper i 50 år fra inngåelse, og er uoppsigelig for begge parter i hele avtaleperioden.

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

Kostnader tilknyttet drift/leie av p-kjeller er hensyntatt i sameiets budsjett.

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

Leieavtalene er vedlegg til kontrakt.

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

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

Velforening
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening/realsameie som vil bli etablert i boligområdet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene og er hensyntatt i budsjettet.

Startkapital på kr. 5000,- innbetales samtidig med oppgjøret for seksjonen.

Området til velforeningen ligger på felt FL_3 i reguleringsplanen, og vil bli overskjøtet til velforeningen.
Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:
- Heis
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
YIPPI AS, org.nr: 921129556.

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 følgende forbehold for leilighet B103, B104, B203, B204, B303, B304, B403 og B404:
Prosjektet er innvilget rammetillatelse for 90 boliger.
Det er søkt om utvidelse til 94 boliger. Selger tar forbehold om at søknaden godkjennes.
Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.08.2023.

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

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.

For de øvrige leilighetene tas det ikke forbehold for gjennomføringen av prosjektet.

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 desember 2024 – mars 2025.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.04.2025.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/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 vasket 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 med styret for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Befaringen avhenger av årstid.

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

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

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten, med unntak av følgende panteheftelse som følger med ved salget:
2013/1038671-1/200 29.11.2013 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 41 BNR: 1

Bestemmelse om vedlikehold og fornying av sikringsgjerde

Bestemmelsen gjelder for også senere utskilte eiendommer

Erklæringen om vedlikeholdsplikt skal vike prioritet for pengeheftelser som tinglyses på gnr. 41 bnr. 3 eller eiendommer som senere utskilles fra denne

2017/315830-1/200 11.04.2017 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om telefonledning/telesentral

2017/315830-2/200 11.04.2017 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Gjensidig rett for gnr 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2017/315830-3/200 11.04.2017 BEST. OM ADKOMSTRETT
Gjensidig rett for gnn 41 bnr 3, 47, 48, 49, 50 og 51

2018/1253987-3/200 11.09.2018 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

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

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

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

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Salgsprospektet skal angi hvilken standard prosjektet leveres med, samt 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.

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 samtidig med hovedoppgjøret.

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.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

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

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

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

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

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

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

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

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

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. 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 administrasjonsgebyr 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 gebyr 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 fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon kr 1,4, oppgjørsgebyr kr 0,-.

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 og megler innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Kjøkkenøy, tilvalg



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.	**Kunde** Øy 160cm Fortunalia 7000 Trondheim jonas@villaservice.no	NOREMA	**Selger** Fredrik Arkler	**Tegningsnr** 152236 **Prosjekt** Yippi Fortunalia **Utskrevet** 05.05.2023 **Utarbeidet** 04.05.2023 **Endret** 04.05.2023
152236-160cm øy, uten skuff.cmdrw					Perspektiv

Kjøkkenøy, tilvalg



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.	**Kunde** Øy 160cm Fortunalia 7000 Trondheim jonas@villaservice.no	NOREMA	**Selger** Fredrik Arkler	**Tegningsnr** 152235 **Prosjekt** Yippi Fortunalia **Utskrevet** 05.05.2023 **Utarbeidet** 04.05.2023 **Endret** 04.05.2023
152235-160cm øy.cmdrw					Perspektiv



	Alle mål må kontolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres Vi tar forbehold om avvik mellom objekter på tegningen og innhold i tilbudet. Ved avvik er det tilbudet som gjelder.	**Kunde** Øy 160cm Fortunalia 7000 Trondheim jonas@villaservice.no	NOREMA	**Selger** Fredrik Arkler	**Tegningsnr** 152235 **Prosjekt** Yippi Fortunalia **Utskrevet** 05.05.2023 **Utarbeidet** 04.05.2023 **Endret** 04.05.2023
152235-160cm øy.cmdrw					Perspektiv

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av leiligheter i Yippi Fortunalia. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bla i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Særlig kan organisering av parkering bli endret. Selger tar forbehold om oppdeling i flere eierseksjonssameier.

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FORTUNALIA

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, den dd.mm.åååå.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Fortunalia. Sameiet består av totalt 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjon. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Mellom de to bygningene i sameiet, har områdevelforeningen en parsell med grøntområde som skal skjøttes av velforeningen*. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med gnr. 41 bnr 41 og 70 (sammenføyes) i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

*) Områdevelforeningen omfatter flere arealer og kan eventuelt bli organisert som realsameie i stedet for velforening.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

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

Bruksrettighet på fellesareal tildeles leiligheter med utgang på bakkenivå.
Til bruksretten vil det følge med plikt til vedlikehold.
Utbygger har anledning til å arealfastsette dette området før hjemmelsoverdragelse.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

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

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

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

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

2.3 PARKERING, SPORTSBODER, SYKKELPARKERING OG TILLIGGENDE TJENESTER
Kjellere og underetasjer i begge bygg (næringsseksjon) er kjøpt av selskapet Y-park AS.
Y-park AS har inngått en langsiktig leieavtale med sameiet hvor følgende inngår:

1 Utleie av 94 stk. p-plasser i kjeller (1 plass pr bolig i hht egen leiekontrakt)
   - 1 av plassene har sameiet anledning til å videreutleie
   - 3 av plassene er avsatt til vaskeplass og leiebil
2 Utleie av 90 stk. sportsboder (1 til hver bolig)
3 Utleie av felles innvendige sykkelplasser med stativ
4 Utleie av 1 stk. vaskeanlegg
5 Tilbud om leie av el-bil

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å inngå leieavtale med sameiet for 1 stk. p-plass, 1 stk. bod og øvrige ovenfornevnte tjenester.
Som vedlegg til kjøpekontrakt følger således disse 2 leieavtaler:

1 Leieavtale mellom sameiet og Y-park AS.
2 Leieavtale mellom sameiet og den enkelte boligkjøper/seksjonseier.

1 parkeringsplass kan leies ut til seksjonseiere/beboere i sameiet, eller til andre som bor i området dersom det ikke er nok interessenter innad i sameiet. Styret administrerer venteliste. Leie av plassen er en tildelt rettighet som følger personen, ikke seksjonen. Det vil si at ved salg av boligseksjonen så faller retten til å leie ekstra p-plass bort og styret kan tildele p-plassen til den neste på ventelista.

Elbil-laderne som følger hver p-plass er levert og montert av leverandør valgt av Y-park AS.
For bruk må den enkelte tegne privat abonnement og betale for tilknytning og strømforbruk.

Blant de 94 p-plassene er det 5 stk. HC-plasser. Den som tildeles HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne er forpliktet til å frasi seg plassen (i bytte mot ordinær plass) dersom den må tildeles til noen som har dokumentert behov.
For øvrig tildeler Y-park AS plass ved første gangs omsetning av bolig.

Anleggets 8 stk. utvendige p-plasser eies av sameiet og er tenkt benyttet til gjester.

2.4 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret, jfr. vedtektenes punkt 15 om hvilke saker som krever årsmøtets vedtak.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret, før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse iht. punkt 15. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

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

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

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

3. VELFORENING/REALSAMEIE
Det er pliktig medlemskap i områdevelforeningen som sameiet tilhører. Pliktig medlemskap kan eventuelt bli tinglyst på hver matrikkel. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen/realsameiet og kreves inn via felleskostnadene i sameiet.

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

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

6. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter brøken pr formål. Disse kostnadene fordeles ikke etter tinglyst brøk, men har likt beløp pr boligseksjon: TV/internett, servicetilbud med parkeringsleie knyttet til næringsseksjonen samt velforeningskontingent. Disse kreves inn sammen med felleskostnadene.
Serviceleien vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.
Øvrige kostnader knyttet drift, serviceavtaler og vedlikehold av parkeringsanlegget tilfaller sameiet og fordeles på brukerne av anlegget.

Endringer i felleskostnader fastsettes av styret i forbindelse med årlig budsjett.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

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

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

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

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

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

12. STYREMØTER

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

13. ÅRSMØTET

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

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

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

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning

b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
c) Valg av styremedlemmer og evt. revisor
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

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

19. FORRETNINGSFØRER

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

20. REVISJON OG REGNSKAP

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

21. FORSIKRING

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

22. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

23. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller

arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD

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

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Sameiet Yippi Fortunalia

Forslag til driftsbudsjett for første driftsår

Budsjett vedtas ved etablering av sameiet.

Gjeldende fra overtakelse:

Sist oppdatert: 05.10.2023

Alle beløp er inkl. mva.

INNTEKTER	Totalt kr
Innbetaling driftskostnad etter brøk	1 244 995
Innbetaling TV/internett	484 920
Innbetaling velforeningskontingent	54 000
Innbetaling fjernevarme akto	597 000
Innbetaling inntekter for servicetilbud kjller	2 790 000
Andre inntekter p-kjeller	30 000
Innbetaling forsikring P-selskap	30 000
Sum driftsinntekter	**5 230 915**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525
Forretningsførerhonorar	120 970
Revisjonshonorar	13 500
Forsikring inkl. forsikringsmegling (ekskl. innboforsikring)	185 000
Vaktmester	84 000
Grøntskjøtsel	107 000
Snøbrøyting	105 000
Renhold og matter	160 000
Service/drift teknisk anlegg	25 000
Service oljeutskiller	20 000
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	60 000
Driftskostnader kjeller	60 000
Strømkostnader (fellesareal/utelys, kjeller)	160 000
Vedlikehold bygg og takhager	55 000
Vedlikeholdsavsetning	40 000
Driftsmateriell	10 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto/Skan	6 000
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader etter brøk	**1 244 995**
Oppvarming	
Fjernvarme (unntatt bad som varmes via elektrisistet)	**597 000**
Drift p-kjeller	
Leieavtale med Y-Park AS	2 820 000
Forsikring p-kjeller	30 000
Sum driftskostnader p-kjeller	**2 850 000**
Andre kostnader med lik fordeling	
Kabel TV/Internett	484 920
Velforeningskontingent	54 000
Sum kostnader	**5 230 915**
DRIFTSRESULTAT	**-**

Seksjonsnr.	Type	Areal/Brøk	Antall	Driftskostnader etter brøk	TV/internett	Velforenings-kontingent	Fjernvarme akto	Servicekostnad	SUM FELLES-KOSTNAD
	Type 2	34	8	kr 741	kr 449	kr 50	kr 356	kr 2 583	**kr 4 179**
	Type 3a	44	32	kr 959	kr 449	kr 50	kr 460	kr 2 583	**kr 4 502**
	Type 3b	44	12	kr 959	kr 449	kr 50	kr 460	kr 2 583	**kr 4 502**
	Type 4	50	8	kr 1 090	kr 449	kr 50	kr 523	kr 2 583	**kr 4 695**
	Type 5	56	8	kr 1 221	kr 449	kr 50	kr 586	kr 2 583	**kr 4 889**
	Type 6	70	4	kr 1 526	kr 449	kr 50	kr 732	kr 2 583	**kr 5 341**
	Type 7	72	4	kr 1 570	kr 449	kr 50	kr 753	kr 2 583	**kr 5 405**
	Type 8	90	4	kr 1 962	kr 449	kr 50	kr 941	kr 2 583	**kr 5 986**
	Type 9	91	4	kr 1 984	kr 449	kr 50	kr 952	kr 2 583	**kr 6 018**
	Type 10	53	2	kr 1 156	kr 449	kr 50	kr 554	kr 2 583	**kr 4 792**
	Type 11	76	4	kr 1 657	kr 449	kr 50	kr 795	kr 2 583	**kr 5 534**
Sum leiligheter		**4758**	**90**	**kr 103 750**	**kr 40 410**	**kr 4 500**	**kr 49 750**	**kr 232 500**	**kr 430 910**
1	**Næring p-kjeller**	288	1	**kr 2 500**	**kr -**	**kr -**	**kr -**	**kr -**	**kr 2 500**
Sum totaler		**5046**		**kr 106 250**	**kr 40 410**	**kr 4 500**	**kr 49 750**	**kr -**	**kr 433 410**

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kabel-TV/internett: Kollektivavtalte med Telia.
Velforeningskontingent eller utgifter til områdets realsameie som ivaretar felles infratruktur, lekeplasser, ledningsnett. Forening/realsameie forutsetter pliktig medlemsskap.
Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks forretningsfører, vaktmester, heisservice og elbil-ladeselskap slik at disse funksjonene er operative fra oppstart.
Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om endringer.

Servicekostnad:
Servicekostnaden omfatter alle tjenester (inklusive parkering og boder) i henhold til:
1. Leieavtale mellom Y-Park AS og sameie.
2. Leieavtale mellom sameiet og hver seksjonseier.

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

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger av september 2023.

Sist oppdatert: 05.10.2023

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100070
Arkivsak:11/44880

Detaljregulering av Tesliåsen
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 06.06.2012
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.08.2012

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 20.01.2011, sist endret 06.06.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- -Boligbebyggelse (B1, BK1-6, BB1-4)
- -Energianlegg, Trafo (o_E)
- -Lekeplass (f_L1-4)
- -Uteoppholdsareal (f_Ute)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- -Kjøreveg, offentlig (o_V)
- -Kjøreveg, felles (f_V1-5)
- -Fortau (o_F og f_F)
- -Gang/sykkelveg (f_GS og o_GS1-3)
- -Gangveg/gangareal (o_G1-3)
- -Annen veggrunn - tekniske anlegg
- -Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- -Parkeringsplass og teknisk anlegg (o_P)

Grønnstruktur:
- -Turveg (o_T1)
- -Friområde (f_Friområde)

LNF-område:
- -Landbruk

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Mindre frittliggende bygg, som er unntatt byggesaksbehandling etter SAK § 4-1, tillates plassert utenfor byggegrense, der dette ikke er til hinder for adkomsten til eiendommen, men må holdes innenfor formålsgrensen.

3.2 Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand.

3.3 Universell utforming
Adkomster fra kjøreveg og gang- og sykkelveger til uteområder og parkering skal ha universell utforming.

3.4 Boligbebyggelse felt B1
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Minimum antall boliger: 3

3.5 Boligbebyggelse felt BK1
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 10

3.6 Boligbebyggelse felt BK2
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 8

3.6.1 Ved utbygging av felt BK2 skal haug vest for Fortunalia nr 61 og 63 planeres ned i høyde med tilliggende terreng. Ved behov skal skråningen i overgang mot Fortunalia sikres med gjerde.

3.7 Boligbebyggelse felt BK3
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje.
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 8

3.8 Boligbebyggelse felt BK4
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og ha for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Feltet skal ha adkomst fra f_V3.
Minimum antall boliger: 8

3.9 Boligbebyggelse felt BK5
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert adkomstveg.
Bebyggelsen skal ha trinnfri adkomst til 1. etasje og tilrettelegges for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Feltet skal ha adkomst fra f_V3 eller f_V1.
Minimum antall boliger: 12

3.10 Boligbebyggelse felt BK6
Maksimal mønehøyde 5,8 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V1.
Maksimal mønehøyde 8,3 meter over regulert innkjørsel ved adkomst fra f_V2.
Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V2.
Minimum antall boliger: 8

3.11 Boligbebyggelse felt BB1
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 6
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Minimum antall boliger: 14

3.12 Boligbebyggelse felt BB2
Feltet skal ha adkomst fra o_V.
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Minimum antall boliger: 20

3.13 Boligbebyggelse felt BB3
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 10
Feltet skal ha adkomst fra f_V1 eller f_V4
Minimum antall boliger: 40

3.14 Boligbebyggelse felt BB4
Maksimum antall parkeringsplasser på bakkenivå: 8
Feltet skal ha adkomst fra f_V2
Minimum antall boliger: 28

3.15 Energianlegg, felt o_E
Nettstasjon skal plasseres innenfor området.

3.16 Lekeplass (f_L1-4), felles
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.
Lekeplasser opparbeides med lekeapparater, område tilrettelagt for ballspill(f_L1) og anlegg tilpasset både små og større barns lek.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveger (f_V1-V2-V3/-V4) felles adkomstveger
Kjøreveg skal være felles for tilliggende boligfelt, også for tilliggende felt i området Sæterbakken.

4.2 Kjøreveg (f_V2) felles adkomstveg
Innenfor regulert vegareal skal det være opparbeidet fortau/gangveg med bredde 2,0 m så lenge vegen fungerer som adkomstveg til felt i området Sæterbakken.

4.3 Kjøreveg (o_V) offentlig
Veiarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.4 Fortau (o_F), til offentlig veg
Fortau skal opparbeides med bredde 3,0 m og i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.5 Fortau (f_F) til felles adkomstveg (f_V2)
Fortau opparbeides med bredde 2,5 m.

4.6 Gang/sykkelveg (o_GS1-3) offentlig
Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan

godkjent av kommunen.

4.7 Gang/sykkelveg (f_GS)
Gang/sykkelvegen skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.
Gang og sykkelveien kan brukes som midlertidig kjøreveg som adkomst for tilliggende planområde Sæterbakken (planid R0266n) inntil ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.

4.8 Annen veggrunn
Annen veggrunn langs Jonsvannsveien, skal være offentlige.

4.9 Midlertidig forhold for gjennomkjøring i planområdet
Kjøreveger i planområdet skal fungere som midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n).

4.10 Offentlig parkeringsplass og tekniske anlegg (o_P)
Arealet skal benyttes til parkeringsanlegg for turbruk.
Det kan også etableres fordrøyningskammer og midlertidig pumpestasjon for vanntilførsel innenfor området. Lav beplantning av stedegne arter kan tillates.

4.11 Skjæringer og fyllinger
Etter opparbeiding skal skjæringer og fyllinger tilsås og beplantes med stedlige arter.

4.12 Avfallshåndtering
Det skal etableres avfallssug som skal betjene planområdet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (o_T1-2)
Arealet er en del av gjennomgående offentlig turdrag regulert i plan for tilliggende område.

5.2 Friområde (f_Friområde), felles
Området er felles for alle boligfelt i planområdet.

5.3 Vegetasjon
I planens grønne områder skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

§ 6 LNF- OMRÅDER

6.1 Gjerde for sikring
Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal det være satt opp gjerde i overkant av steinbruddet og i overkant av fjellskjæring for adkomstveg.

§ 7 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

7.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

7.2 Anleggstrafikk skal skje på ny tilførselsveg til området og i perioden 0700 – 1800 på hverdager. Renhold av veger som benyttes i anleggsperioden skal skje etter behov for å unngå støvplage. Vegene skal også rengjøres før ferdigstillelse av boligområder. Brakkerigg og parkering for anleggsarbeidere skal plasseres på sted som på forhånd er godkjent av Trondheim kommune. Massedeponier skal legges på egne områder og overskuddsmasse fjernes fortløpende.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av fellesområdene. Planen skal inneholde et regnskap som viser forholdet mellom uterom på privat og felles uteareal for hele planområdet. Fellesområdene skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

8.3 Før boliger i planområdet tas i bruk skal det være etablert sikker skoleveg og sikker kryssing av Jonsvannsvegen ved Sæterbakken.

8.4 For hvert trinn i utbyggingen skal det, før boligene tas i bruk, sikres sikker tilgang til opparbeidet lekeareal.

8.5 Veger skal opparbeides samtidig som boligfeltene som har regulert adkomst til dem og skal være ferdig før første ferdigattest for bolig.

8.6 Før boliger i planområdet tas i bruk skal krysset mellom Jonsvannsvegen og Fortunalia sikres.

8.6.1 Siktforholdene i krysset mellom Fortunalia og Jonsvannsvegen skal være tilstrekkelig både fra veg og gang- og sykkelveg.

8.7 Midlertidig gjennomkjøring fra Tesliåsen fra veg f_V4 via f_GS til Felt B4 i Sæterbakken (plan R0266n) skal opphøre når ny hovedadkomst til Sæterbakken er godkjent og etablert.

8.8 Avfallsug skal være etablert før første ferdigattest for bolig.

8.9 Før tiltak settes i gang, skal bebyggelse beskyttes mot støy i henhold til notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

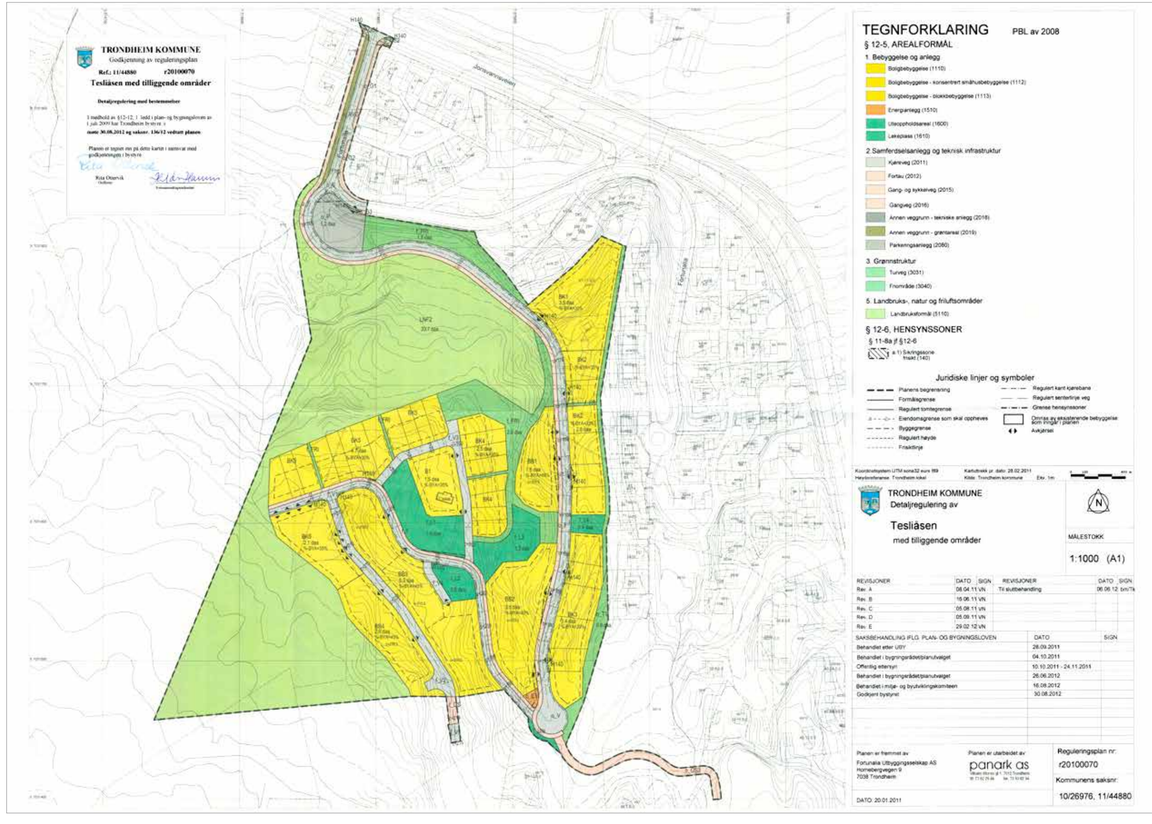
8.10 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent plan for flytting og endring av bekkeløp. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Vedlegg: Notat 3 fra Multiconsult datert 25.05.2012.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
30/8-12 , sak B pr. 136/12
Rita Ottervik
ordfører

Arild Hamm
formannskapssekretær

178869/12



AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET YIPPI FORTUNALIA OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS MED MERE.

1 LEIEOBJEKTET

Eierseksjonssameiet Yippi Fortunalia består av 90 leiligheter, og er eier av eiendommen gnr 41, bnr 41 og 70 i Trondheim kommune.

Kjellerne i seksjonssameiet består av parkeringsplasser, sportsboder, sykkelparkering og bilvaskeanlegg som er eid av selskapet Y-Park AS, org nr 815 614 682. Tjenester som leierett til elbil og bilvaskeanlegg er også omfattet av avtalen.

Ved førstegangskjøp av leilighetene i sameiet har seksjon nr [•] fått tildelt parkeringsplass nr [•] og sportsbod nr [•] av Y-Park AS som er utleier til eierseksjonssameiet, og gjennom dette fått en rett og en plikt til å leie de arealene/tjenestene som er beskrevet av seksjonssameiet. Dette inkluderer egen p-plass, egen sportsbod, felles sykkelparkering, felles bilvaskeanlegg og mulighet for leie av el-bil.

2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS

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

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

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

3 AVTALENS TILKNYTNING TIL SEKSJON NR [•]

Retten til å leie arealene, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr [•]

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

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

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

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

4 AVTALT PRIS

Ved avtalens inngåelse betaler seksjon nr [•] NOK 2 500 pr måned til seksjonssameiet i leie.

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

5 FREMUTLEIE

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

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

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

6 VEDLEGG

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

Trondheim, den [•]

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia:

[•]

Eier av seksjon [•]:

[•]

AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSKJELLER MM

1 AVTALENS PARTER

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

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia, org nr [•] ("Leietaker")

2 AVTALEN

I forbindelse med oppføring av Yippi Fortunalia så er det etablert parkeringskjellere og bodkjellere i anlegget. Disse arealene seksjoneres som næringsareal og kjøpes av selskapet Y-Park AS som gjennom denne avtale leier ut arealene til eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

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

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

3 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet har matrikkel gnr 41, bnr 41 og 70 snr [•].

Denne leieavtalen omfatter følgende areal og tjenester:

- 94 parkeringsplasser for bil inkludert levering og montering av elbilladere.
- Sykkelparkering
- 90 sportsboder
- 1 stk bilvaskeanlegg
- 1 stk elbil for utleie til beboerne

Av leieobjektets 94 parkeringsplasser er det 5 HCP-plasser.
90 p-plasser leies ut til seksjonseierne i egen avtale. 3 p-plasser benyttes til henholdsvis plass for elbil for utleie og til bilvask. Den siste ledige vil sameiet benytte til utleie til seksjonseiere eller andre som ønsker det.

Tegning over kjellerne som i sin helhet inngår i leieforholdet er **vedlegg 3** til avtalen.

Utleier har adgang til å endre utforming og layout i prosjekteringsfasen, dog ikke antall sportsboder og parkeringsplasser.

4 LEIE OG LEIEBETALING

Leietaker skal betale NOK 2 000 eks mva pr måned, dvs NOK 2 500 inkl mva pr p-plass i leie pr måned. Leiesummen tillegges den til enhver tid gjeldende mva sats.

Total leiesum for hele leieobjektet, jf pkt 3, utgjør NOK 235 000 inkl mva pr måned.

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

Leien reguleres 1 gang pr år med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2026 basert på endringen i KPI fra 01.01.2025 til 01.01.2026. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

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

5 LEIETID – OPSJON PÅ VIDERE LEIE

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

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

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

Forlengelsesretten bortfaller dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

6 BRUK AV LEIEOBJEKTET – VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ANSVAR

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

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

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

7 ELBILLADING

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

8 TEKNOLOGISKE LØSNINGER

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

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

9 EIERSKIFTE OG EVENTUELL FREMLEIE AV LEIEOBJEKTET FRA LEILIGHETSEIER

Alle leiligheter er bundet av sin avtale med eierseksjonssameiet i hele avtalens løpetid. Avtalen gjelder en bestemt sportsbod og parkeringsplass.

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

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

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

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

10 OVERLEVERING AV OG TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

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

11 MISLIGHOLD

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

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

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

12 KOSTNADSFORDELING

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

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

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

13 TVISTER

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

14 VEDLEGG

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

Trondheim, den [•]

Eierseksjonsameiet Yippi Fortunalia :

[•]

Y-Park AS:

[•]

Bindende bekreftelse på kjøp for Yippi Fortunalia Leil. nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____

Tlf _____E-post_____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Se våre nettsider

yippi-fortunalia.no

Meglere for prosjektet:



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