LILJENDAL

BYGGETRINN 3

TRYM

3D-illustrasjoner, bakgrunnsfoto og fremstilling av kjøkken er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse. Avvik vil forekomme. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt revidert 10. mars 2025



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.


Foto fra visningsleilighet

6
Området
Nabolagsprofil


14
Leilighetene

29
Fasader
Etasjeplaner
Plantegninger

49
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Kjøpsbetingelser



1: Dronning Mauds Minne Høgskole for Barnehagelærerutdanning
2: Sirkus Shopping med bussholdeplass like utenfor. Byens knutepunkt?
3: Flere hyggelige spiseplasser på Sirkus Shopping
4: Metrobuss kun 3 minutter gange fra leiligheten
5: Kort vei til alle rekreasjonsmuligheter på Ladestien



Foto: Sirkus Shopping



Foto: Sirkus Shopping



Foto: AtB AS.

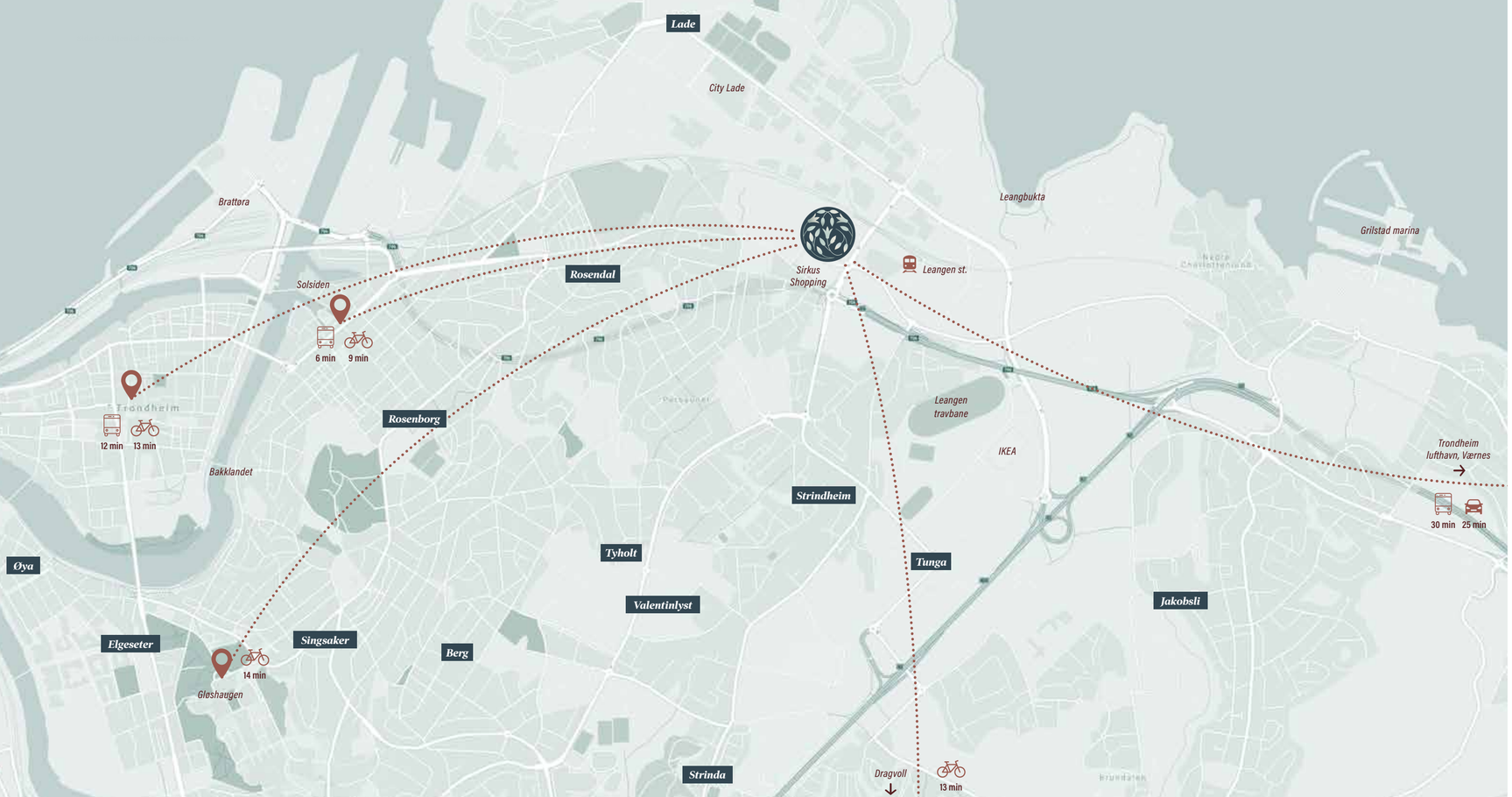


Liljendal – selve knutepunktet

Gled deg. Her får du nyte godt av å bo i den nye boligperlen som knytter Strindheim til Lade. Her har du kort vei til det som teller i hverdagen - både skole og barnehager, til Ladehalvøya og alle rekreasjonsmuligheter. Til buss, fritids-tilbud, Sirkus shopping og Lade Arena. Her er du omkranset av servicetilbud, samtidig som du enkelt finner roen inne i din nye leilighet.

Området rundt Liljendal har de siste årene gjennomgått en utvikling som gjør dette til en svært attraktiv bydel i Trondheim. Med nye E6 som er lagt i tunnel, oppleves nå området som behagelig og trygt. De grønne lungene er godt ivaretatt, samtidig som alt du trenger er like rundt hjørnet.

Foto: Jordbærpikene / Marius Rua



Varer/Tjenester:

Sirkus Shopping	5 min
City Lade	18 min
Vitusapotek Sirkus Shopping	5 min
Lade Vinmonopol	18 min
Valentinlyst Vinmonopol	23 min
Rema 1000 Liljendal	3 min
Coop Mega Sirkus Shopping	5 min

Sport

3T Leangen	8 min

Barnehager og skoler

Dronning Maud Minne barnehage	8 min
Saxenborg barnehage	9 min
Ladesletta barnehage	14 min
Strindheim skole	8 min
Lilleby skole	17 min
Steinerskolen på Rotvoll	6 min
Lade skole	7 min
Blussuvoll skole	7 min
Rosenborg skole	8 min
Charlottenlund ungdomsskole	7 min

Transport

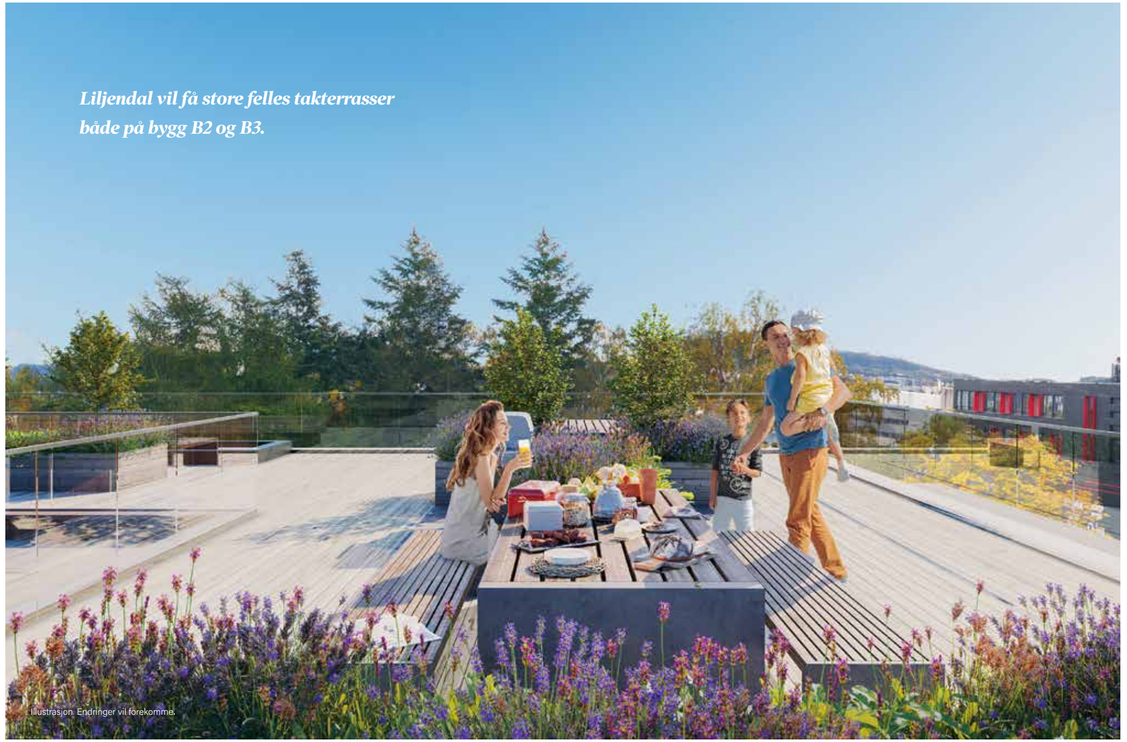
Trondheim Værnes Flyplass	24 min
Trondheim Sentralstasjon	6 min
Leangen stasjon	8 min
Strindheim 2	5 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Liljendal vil få store felles takterrasser både på bygg B2 og B3.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.





Foto fra visningsleilighet

Velkommen inn!



Foto fra visningsleilighet



Foto fra visningsleilighet


Foto fra visningsleilighet

Leilighetene

Liljendal byggetrinn 3 vil fremstå som et solid prosjekt, med ulik leilighetsmiks tilpasset ulike livssituasjoner. Prosjektet har totalt 133 leiligheter, og her kan du velge mellom arealeffektive 2-roms og 3-roms, til mer romslige 4-roms.

Leilighetene vil være moderne utført, med smarte planløsninger kombinert med en delikat og tiltalende arkitektur. Prosjektet er tegnet av PKA Arkitektkontor, som er et av de største arkitekt-kontorene nord for Dovre.

KVALITETER DU VIL SETTE PRIS PÅ:

- Heisadkomst
- Integrerte hvitevarer
- 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett
- Vannbåren varme på stue, kjøkken og entré
- Listefri overgang fra vegg til tak
- Balkonger/takterrasse
- Store fellesområder
- Felles takterrasser
- Parkeringskjeller


Foto fra visningsleilighet

- Liljendal har gode kvaliteter og smarte romløsninger, noe som var avgjørende for den gode responsen på salgstrinn 1 og 2.

Eiendomsmegler Katrine Brekke Borren


Foto fra visningsleilighet




Foto fra visningsleilighet


Foto fra visningsleilighet

NYTT = LETTVINT

ALT ER NYTT
Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

SÆRPREG
Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.

NYESTE KRAV OG STANDARDER
Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER
Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

TRYGT KJØP
Ett år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

LAVERE ENERGIFORBRUK
Moderne boliger er bedre isolert. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

NYTT MILJØ
Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt bomiljø, der ingen har bodd før.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG
Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.



Foto fra visningsleilighet



Foto fra visningsleilighet



Foto fra visningsleilighet



Foto fra visningsleilighet



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Fasader & etasjeplaner

Fasader

Sør og Nord



Sør B2



Nord B2



Sør B3



Nord B3

Fasader

Øst og Vest



Øst B2

Øst B3

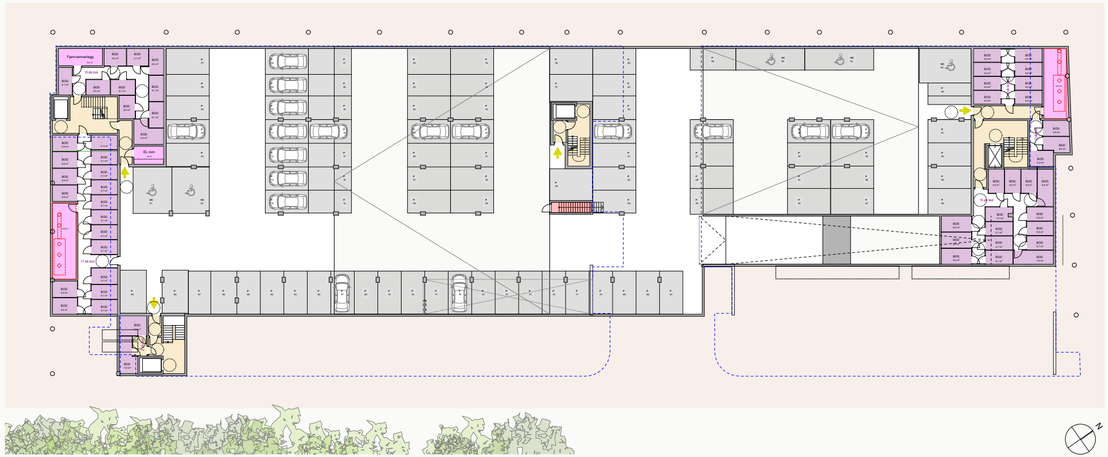


Vest B3

Vest B2

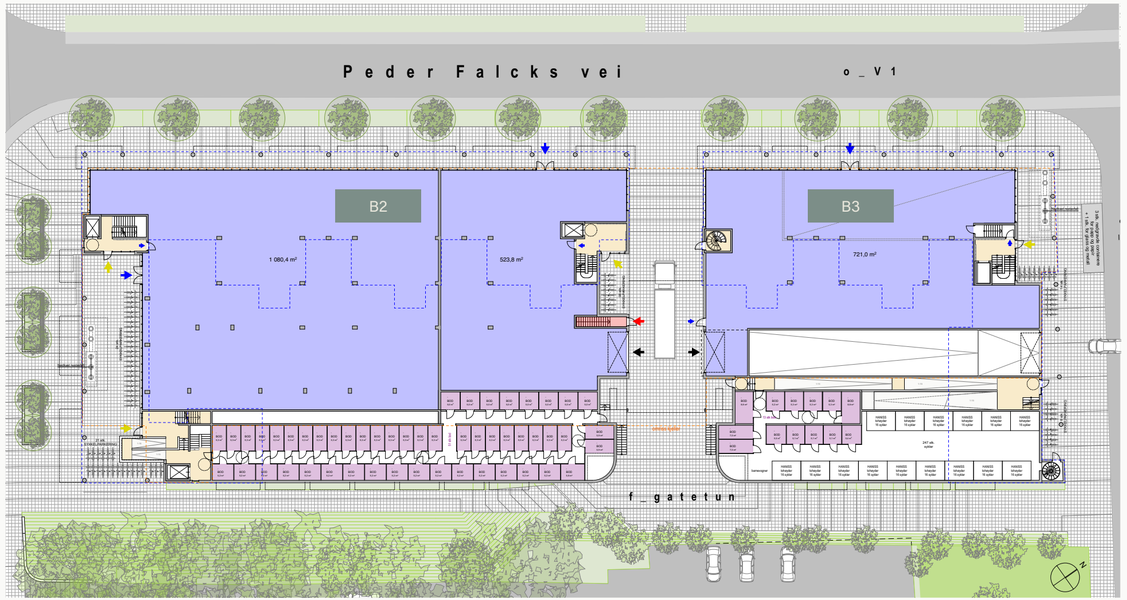
Etasjeplan

Parkeringskjeller



Etasjeplan

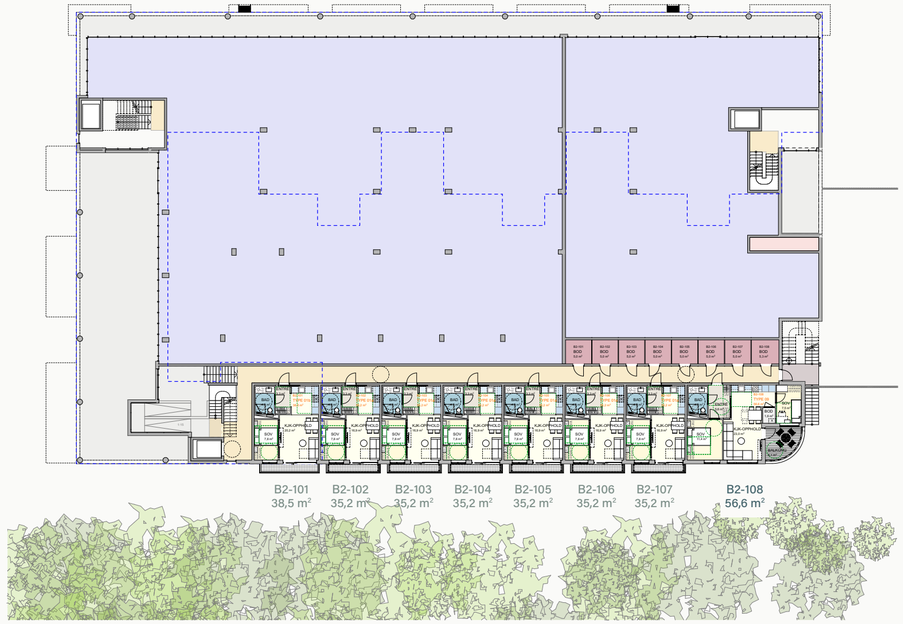
1. etasje



Etasjeplan B2

1,5 etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms

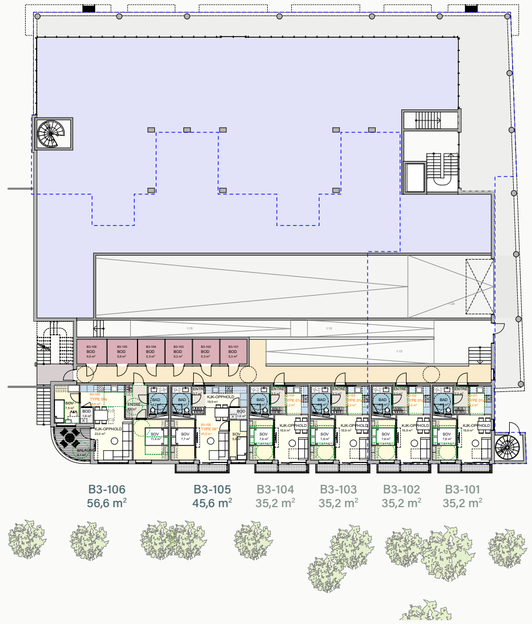


B2-101 38,5 m²
B2-102 35,2 m²
B2-103 35,2 m²
B2-104 35,2 m²
B2-105 35,2 m²
B2-106 35,2 m²
B2-107 35,2 m²
B2-108 56,6 m²

Etasjeplan B3

1,5 etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms

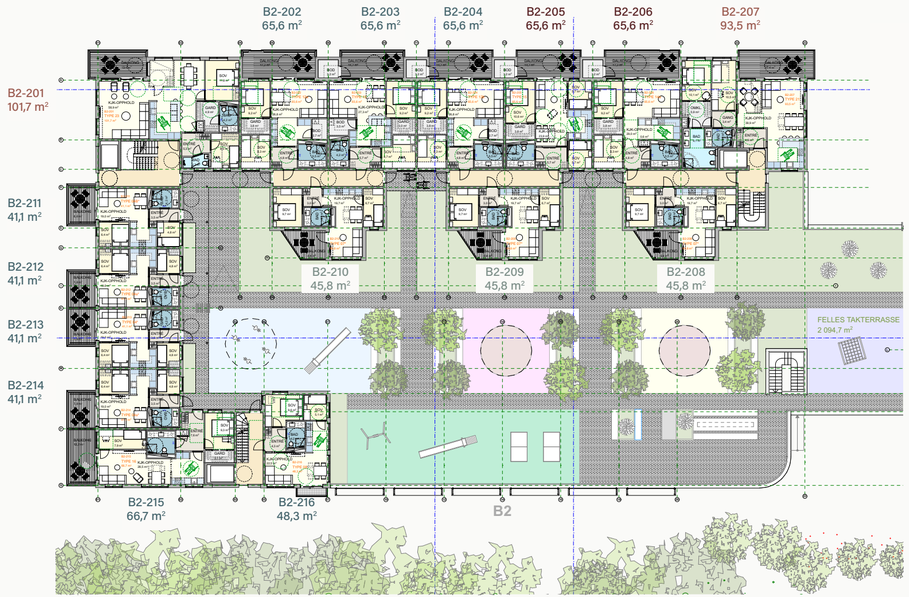


B3-106 56,6 m²
B3-105 45,6 m²
B3-104 35,2 m²
B3-103 35,2 m²
B3-102 35,2 m²
B3-101 35,2 m²

Etasjeplan B2

2. etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B3

2. etasje

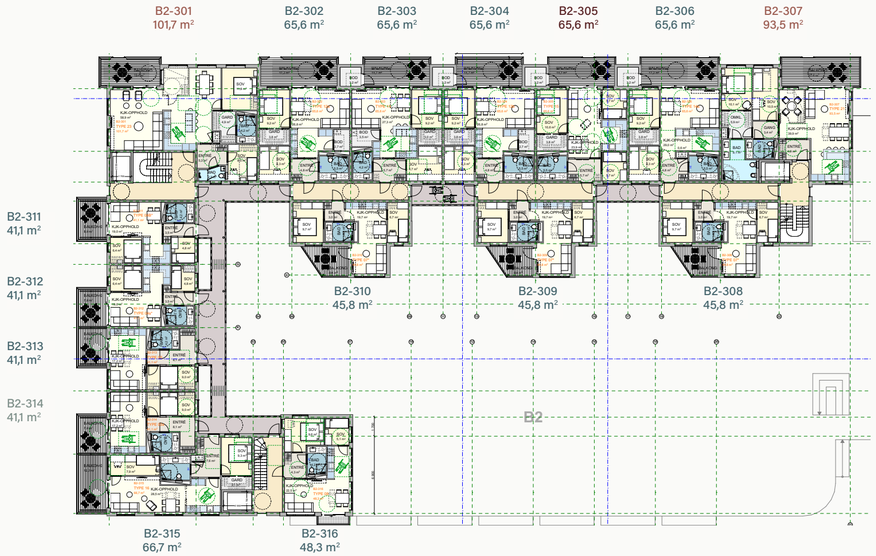
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B2

3. etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B3

3. etasje

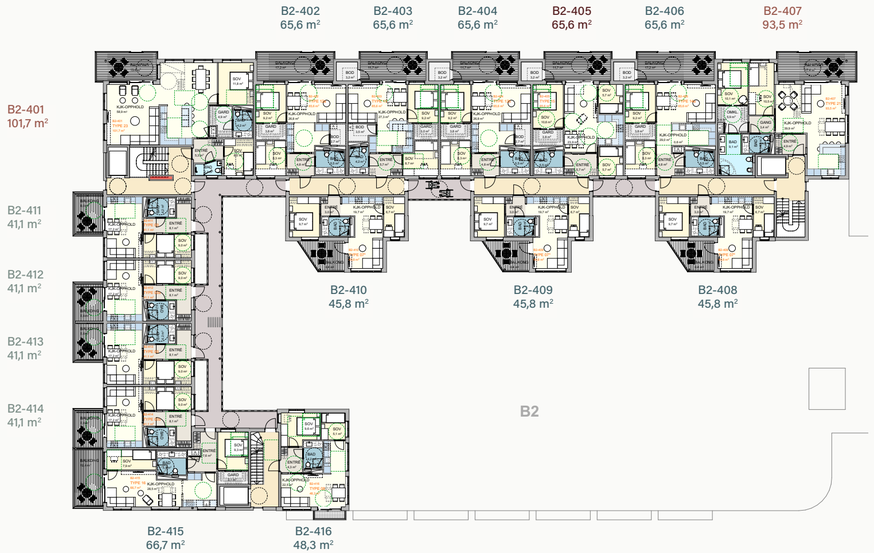
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B2

4. etasje

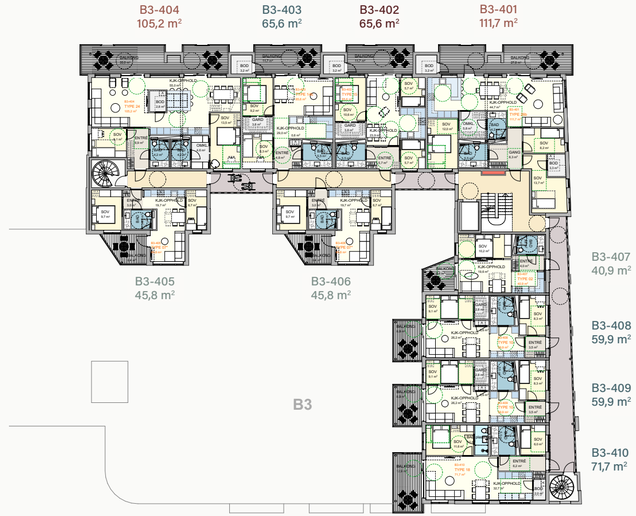
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B3

4. etasje

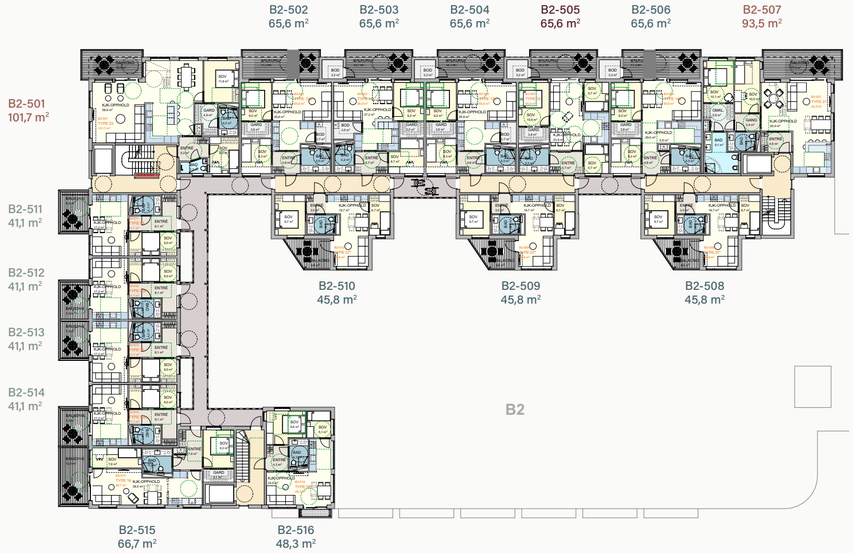
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B2

5. etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B3

5. etasje

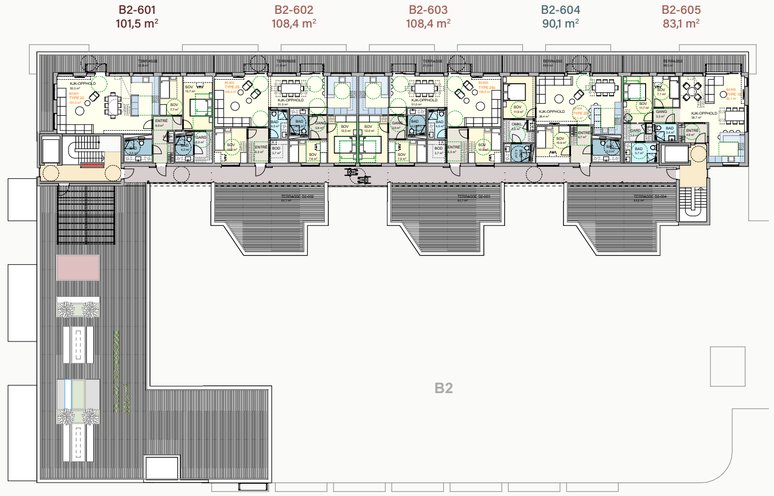
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B2

6. etasje

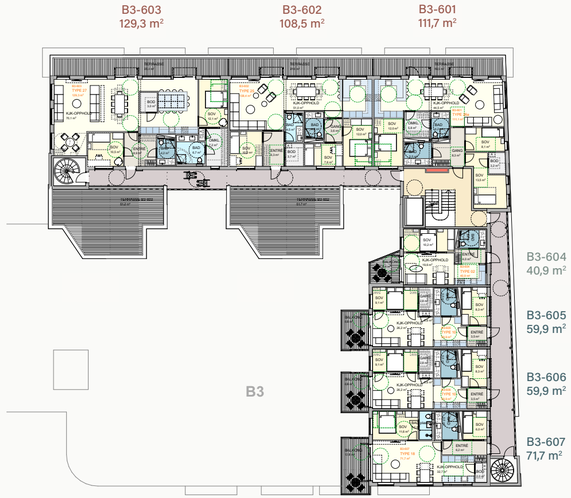
2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan B3

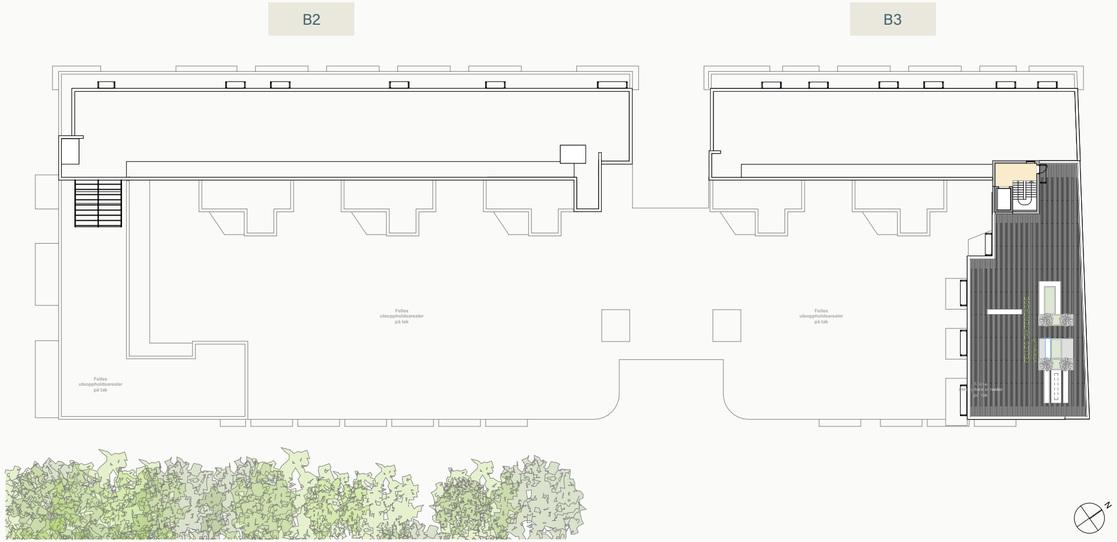
6. etasje

2-roms
3-roms
3/4-roms
4-roms



Etasjeplan

7. etasje

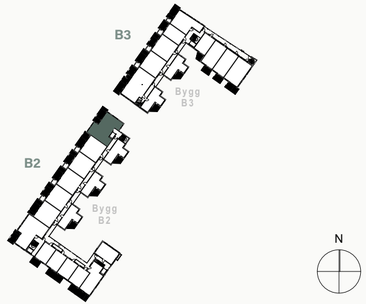


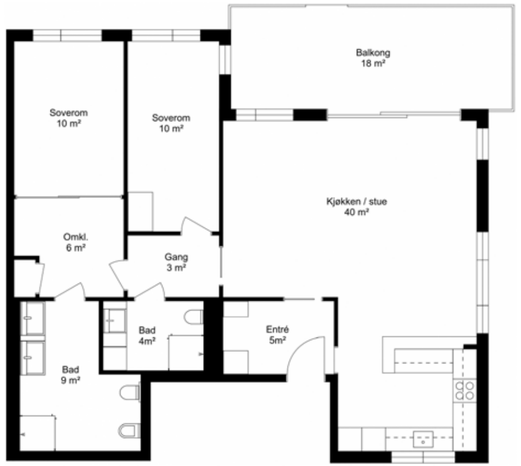
Plantegninger

3/4-roms

Type 21
BRA-i: 93,5 m²
BRA-e: 5,1 m²
BRA: 98,6 m²
Bygg B2: B2-207

- Flott hjørneleilighet
- Romslig balkong
- Kjøkken med mye skap og benkeplass, samt barløsning for sitteplasser
- Egen sone for hovedsoverom med omkledningsrom og romslig bad
- Sportsbod i parkeringskjeller eller annet fellesareal

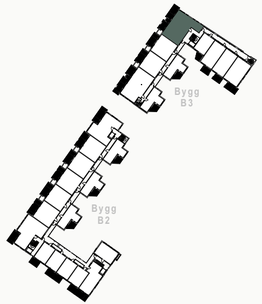


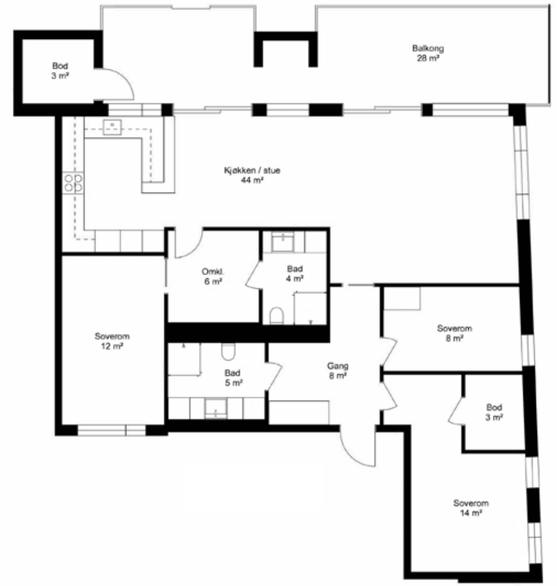


4-roms

Type 26b
BRA-i: 111,7 m²
BRA-e: 9,9 m²
BRA: 121,6 m²
Bygg B3: B3-501

- Stor hjørneleilighet
- Terrasse med to utganger og bod
- Kjøkken med stor sosial kjøkkenøy
- God plass til stort spisebord
- Stort hovedsoverom med eget omkledningsrom og bad
- Sportsbod i parkeringskjeller eller annet fellesareal





Dokumenter

Deklarasjon av 16. september 2020

Prosjektets art og omfang

Prosjektet består av 133 leiligheter fordelt på 2 blokker over felles parkeringskjeller.

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

Forskriftsreferanse / Energiklasse

Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller ev. senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad.

Leveransestandard fellesanlegg

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

- Trapper og heis
- Korridorer og svalganger
- Boder
- Parkeringskjeller med nedkjøringsrampe
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

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

Generelt

Heis og trapperom i boligblokkene er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Sportsboder er plassert i parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan. Det medfølger parkeringsplass i parkeringskjeller i henhold til prisliste. Det er avsatt plass for sykkelparkering på gatenivå og i kjeller.

Bæresystem

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

Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål eller tre iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger.
- Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos. Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål. Rømningstrapper leveres i stål eller betong.
- Utvendige trapper og rekkverk på svalganger etc. utføres i stål i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører. Sameiet må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning på vegger og i tak for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

Parkering

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong eller belegningsstein. Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg kodepanel alternativt brikkeleser på utside av port inn til kjeller.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger. Parkeringskjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Fri høyde ved port/ kjeller vil være minimum 2,10 m. Selv om leiligheten oppfyller krav som tilgjengelig boenhet vil parkeringsplass ikke være dimensjonert som HC parkering. Antall HC parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav.

Boder i kjeller

Hver leilighet vil få egen sportsbod i parkeringskjeller eller annet fellesareal for oppbevaring av ikke fuktømfintlige gjenstander som sykler, utemøbler, dekk, ski etc.
Areal boder iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres i metall i høyde 2 meter. Det er

medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter ev. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

Avfallshåndtering

Det er avsatt plass for avfallshåndtering på bakkeplan iht. utomhusplan og krav i reguleringsplan.

Uteareal

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

Serviceavtaler og andre avtaler

Sameiet må påregne å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:

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

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet. Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser.

Leveransestandard leiligheter

Generelt

Se vedlagt romskjema. Det skal være samsvar mellom romskjema og denne beskrivelsen. Dersom det likevel er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema vil romskjemaets spesielle anførsler gjelde foran denne beskrivelsen.

Yttervegger

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt. På innsiden legges plastfolie (fuktsperre) og gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart / ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask etc. avklares ved detaljprosjektering. Vinduer med brannkrav, for eksempel mot svalgang, utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.
Innvendig listverk og foringer leveres malt i klassisk hvit fra fabrikk og festes med synlig maskinstift.

Innervegger

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

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males.

På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

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

Dekker – gulv

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og eikeparkett av anerkjent type.
Fotlist mot vegg tilpasset type parkett med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

Ev. oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til takterrasse.

På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med elektriske varmekabler eller vannbåren varme.

I leiligheter som har separat WC, vil disse utrustes med keramisk flis uten gulvvarme (uten sluk).

Himlinger – tak

Himling (tak) er generelt av betong eller gips. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder i hovedsak tak i bad, gang og bod. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert eller glatt hvit utførelse.

Overgang mellom vegg og tak leveres uten belistning. Overgang mellom vegg og tak vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette anses ikke som reklamasjonsberettiget.
Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

Yttertaket består av betongdekker/stålplater/ lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

Innredninger

Kjøkken:
Det leveres kjøkkeninnredning med hvit glatt front.

Hvitevarer til kjøkken leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplater leveres i høytrykkslaminat med rett kant og vaskekum. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet).

Endelig omfang og organisering av kjøkken vil fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg. Utbygger vil etter inngåelse av totalentreprise velge kjøkkenleveranse fra anerkjent leverandør.

Bad:
Det leveres baderominnredning med hvit slett front.

Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon.

Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass avhengig av badets utforming.

De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om på senere stadium.

Garderobe/skap:
Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. I leiligheter hvor det er vist skyvedørsfront i forkant av bod er dette inkludert.

Bod/«Walk-in»-garderober kan inneholde tekniske installasjoner på vegg/i tak som må tas hensyn til ved plassering av innredning. Generelt søkes det å plassere tekniske installasjoner i innvendig bod/«walk-in»-garderobe.

Hjelpearbeider

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

Sanitæranlegg

Hver leilighet utrustes iht. romskjema, bl.a. med:

- 1 stk. sluk i badegulv
- Veggmontert klosett i hvit porselen
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
- Dusjvegger som beskrevet i romskjema
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
- 1 stk. opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri på bad
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

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

Leveranseomfang for fellesanlegg:

Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.

Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting.

Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), 1 stk. pr. bygg samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

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

Varmeanlegg

Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme legges i gulv på stue, kjøkken og gang/entre. På soverom leveres ikke gulvvarme. Her kan man ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme.

Varme i badegulv / våtrom leveres med vannbåren gulvvarme, alternativt elektriske varmekabler.

Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad, gang eller i bod.

Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller eller annet fellesareal, uten oppvarming.

Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet. Hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) og kommunal vannmåler for tappevann som sameiet kan velge å avregne etter faktisk forbruk.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres fortrinnsvis på vegg i bod eller integrert i avtrekkshette kjøkken. Aggregat er merket med A på tegning. Enkelte leiligheter har egne tekniske rom merket som A der aggregat er montert. Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering.
Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

Elektriske installasjoner

Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk.

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet.

Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.

Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter. Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres i felles teknisk rom i kjeller, eller annet egnet sted tilgjengelig fra fellesarealer.

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

Leveranseomfang for fellesanlegg:

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

Nøkkelsystem, tele- og sikkerhetsanlegg

Nøkkelsystem

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

Tele- og sikkerhetsanlegg

Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med sentralåpning av hoveddør fra leilighet der det ikke er direkte adkomst fra bakkeplan til leilighet. Ved direkte adkomst fra bakkeplan inn til leilighet er det ringeknapp utenfor ytterdør (ikke porttelefon)
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør. Sentral plasseres i bod
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg
- 1 stk. pulverapparat i hver leilighet

Balkonger/terrasser

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger.
Balkonger/takterrasse leveres med rekkverk av stål/glass i henhold til forskrifter. Gulv/dekke utføres av royal impregnert tremmegulv.
Lydskjermer på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd). Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres med trykkimpregnert tremmegulv uten rekkverk, og med en lett skillevegg mot nabo der det er vist på leilighetens plantegning.
Takterrasser leveres med impregnert tremmegulv og rekkverk/håndløper der det er behov.

Tilvalgskontrakter

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

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

Kjøper vil få anledning til tilvalgs møte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.

De som kjøper leilighet sent i byggefasen vil ikke få tilvalgs muligheter.

Kjøperen kan gjøre tilvalg i sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner (brosjyre som viser tilvalgene, ev. Apex). I tilvalgsbrosjyren / Apex vises det frem hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist bestillingen må gjøres. Endringer etter disse fristene tillates ikke.
Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

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

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

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

Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

Generelt

Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise, endelig godkjenning av reguleringsplan, rammetillatelsen og endringer som følge av detaljprosjektering/offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

Romskjema av 16. september 2020

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Trepanel, betongelement, plater eller puss system iht. arkitektens beskrivelser.					
Fellesareal trapper/ganger	Hovedtrapperom (ved heis) og innvendige korridorer leveres med flislagt gulv med sokkelflis. Utvendige svalganger leveres med sklisikker kostet betongoverflate. Rømningstrapper i stål eller betong.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Systemhimlinger, gips og/ eller betong, sparklet og malt.	Belysning med ledarmaturer og bevelsessensor. Porttelefon og døråutomatikk på ytterdør trappeperom.	1 stk. utvendig vannutkaster ved hovedinngang samt ved felles takhager.	Avtrekksanlegg i trapperom.	
Entré/gang	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitpigmentert eik.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Sparklet og malt betong med synlig v-fuge. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon. Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme med romsensor.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
Stue	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitpigmentert eik.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Sparklet og malt betong med synlig v-fuge. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Rørtrekk for TV/ data punkt.	Vannbåren gulvvarme med romsensor.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer på balkongdører, vinduer og dører i hvitmalt utførelse (gjelder alle rom). Balkongdør, ytterdør og vindusrammer leveres lik utvendig farge iht. arkitektens beskrivelse. (gjelder alle rom)
Kjøkken	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitpigmentert eik.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Sparklet og malt betong med synlig v-fuge. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Separat stikk/ kurs for stekeovn/ koketopp.	En kums oppvask med ett greps kjøkkenbatteri av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme med romsensor.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål. Noen leiligheter får ventilasjonsaggregat integrert over koketopp.	Innredning: Hvit, matt innredning fra anerkjent leverandør iht. skjemategning, integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp fra Electrolux.
Soverom	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitpigmentert eik.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Sparklet og malt betong med synlig v-fuge. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
Bad	Flis grå, 30x30 cm Nedsenket dusjsone med flis 10x10 cm.	Lys, matt flis 30x60 cm. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Platehimling i metall hvitlakkert eller glatt hvit.	Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk vaskemaskin og tørketrommel. Led downlights i tak med dimmer.	Servantbatteri, dusjarmatur og dusjvegger. Vegghengt toalett. Opplegg for badekar hvis stiplet. Badekar/ batteri medfølger ikke. Vegger på dusjhjørne tilpasses rommets planløsning. Vannbåren gulvvarme med romsensor, alternativt elektriske varmekabler. Opplegg vaskemaskin	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvit innredning, heldekkende benkeplate med innfelt vask. Speil med integrert LED belysning tilpasset bredde innredning. Prefabrikkerte våtrom monteres tidlig i byggingen.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Ev. ekstra bad	Flis grå, 30x30 cm Nedsenket dusjsone med flis 10x10 cm.	Lys, matt flis 30x60 cm. Alle dør- og vinduslister/ foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Platehimling i metall hvitlakkert eller glatt hvit.	Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Led downlight i tak med dimmer.	Servantbatteri, dusjarmatur og dusjvegger. Vegghengt toalett. Opplegg for badekar hvis stiplet. Badekar/armatur medfølger ikke. Dusjevegger tilpasses rommets planløsning. Vannbåren gulvvarme med romsensor, alternativt elektriske varmekabler.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvit innredning, heldekkende benkeplate med innfelt vask. Speil med integrert LED belysning tilpasset bredde innredning. Prefabrikkerte våtrom monteres tidlig i byggingen.
Innvendig bod/ walk in/ garderobe i leilighet	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitpigmentert eik	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Malt betong med synlig v-fuge eller sparklet og malt gips.	Dobbelt stikk, hvorav ventilasjonsanlegg benytter ett stikk. Lyspunkt i tak.		Ventilasjonsaggregat plassert på vegg, alternativt over komfyr på kjøkken eller i eget rom merket A.	Innkassing for tekniske føringer i malt gips.
Balkong/ Terrasse	Betong/tekking med royal impregnert trem-megolv			1 stk. lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.			Rekkverk iht. arkitekt tegning.
Ev. bod på balkong	Betong	Utvendig kledd med materialer som fasade, bod leveres uisolert uten innvendig kledning.	Betong	1 stk. lampe med innvendig bryter.			Dør leveres uisolert uten foring/ belistning på innside.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Sportsboder i Parkeringskjeller/ fellesareal	Betong eller belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/ boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting, fiberplater eller stålvegger. Boder har lufteåpning i topp og/ eller i bunn.	Ingen egen himling	Inkl. i parkeringskjellers belysning. Stikkontakt i bod målt over fellesanlegg.		Avtrekk iht. krav.	Synlige tekniske føringer må påregnes. Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i parkeringskjeller mtp. fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal bod leveres i tråd med gjeldende krav på rammesøknadstidspunkt.

Det gjøres for øvrig generelt oppmerksom på:

1) Bygget utføres med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.
2) Himling utføres generelt som sparklet og malt betong. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, får nedforet gipshimling for fremføring av sprinkelanlegg (automatisk brannslukking) og/eller ventilasjonskanaler.
3) Synlig v-fuge i tak vil forekomme i alle arealer som ikke er nedforet.
4) Der nødvendig vil det komme innkassinger i/ved himling. Endelig omfang avklares i detaljprosjekteringen.
5) Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.
6) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.
7) Ved oppgitt leverandør/ merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet.
8) Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/ pålegg.

Kjøpsbetingelser

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

Oppdragsnr.: 49190256
KJØPSBETINGELSER for leiligheter i prosjektet
LILJENDAL av 06.02.2025

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

Beskrivelse av prosjektet:
Liljendal B2/B3 er et prosjektet bestående av to bygninger (B2 og B3) med totalt 133 leiligheter.
Det etableres næringslokaler i 1. etg.
Parkeringskjeller er etablert under bakken og er felles for bolig og næring. B2 og B3 er organisert som to eierseksjonssameier og parkeringskjelleren er en anleggseiendom som organiseres som et realsameie.
* B2 består av 77 leiligheter og næringsseksjon i 1. etg.
* B3 består av 56 leiligheter og næringsseksjon i 1. etg.
* Parkeringskjeller består av totalt ca. 89 p-plasser og ca. 55 boder – realsameie

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

Adresse:
Peder Falcks veg 11 og 7, 7044 TRONDHEIM
Eiendommen har gnr. 6, bnr. 46 og 47 i Trondheim kommune.

Leiligheter for salg:
Se prisliste.

Byggeår: 2024

Adkomst:
Se salgsoppgave

Byggemåte:
Se leveransebeskrivelse

Standard:
Se leveransebeskrivelse

Innhold:
Se leveransebeskrivelse

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

Regulering:
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig sentrumsformål. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan Lade-Leangen-Rotvoll, trådt i kraft 28.04.2005. Området er vist som framtidig senteområde. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20180010 – Leangen senteområde, felt B2 og B3, trådt i kraft 30.09.2020. Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 07.06.2022.
Det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1-6 Balkonger og støyskjermingstiltak i fasade. Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det for enkelte leiligheter kan forekomme noe støy fra nærliggende jernbane.
Det gjøres videre oppmerksom på at Trondheim kommune jobber med ny vegplan på nordre side av prosjektet. Dette kan medføre byggeaktivitet i nærheten av prosjektet.

Adgang til utleie:
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak. Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for B2 datert 20.06.2024. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for B3 datert 15.08.2024.

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

Kr. 100.000,- tilbakeholdt på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn vedtak fra styret eller ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jfr Bustadoppføringslova § 47.

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

Pris
Se prisliste.

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

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

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

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi: Se prisliste
- Dokumentavgift p- plass (gjelder kun leiligheter med p-plass) kr 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie/realsameie kr 1.125,-
- Startkapital eierseksjonssameie kr 10.000,-
- Startkapital realsameie kr 5.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

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

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

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

Sameie/forretningsfører:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i Sameiet Liljendal III, org.nr. 933 473 848 for Liljendal B2 eller Sameiet Liljendal IV, org.nr. 933 474 011 for Liljendal B3. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid.

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

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

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

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til

vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

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

Felleskostnader utgjør: se prisliste

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), energikostnader (fjernvarme) og fellesarealer og andre driftskostnader.

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

Bygningsmassen er forsikret i Tryg, med polisenr.: 3001508 (Liljendal B2), 3008013 (Liljendal B3).

Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telia som leverandør av Kabel-TV/Internett.

Realsameie parkeringskjeller
Parkeringskjeller er fradelt som anleggseiendom gnr. 6 og bnr. 48 under bakken. Parkeringskjelleren/ anleggseiendommen vil bli felles for boliger innenfor Områdeplan for Leangen senterområde, Gnr 6 Bnr 9 m.fl. - Reguleringsbestemmelser.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass/boder i realsameiet for parkeringskjeller med ideell eierandel fremkommer av prisliste. Dokumentavgift for p-plass beregnes av tomteverdi som er fastsatt til kr 20.000,- , som utgjør kr 500,- pr. p-plass. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/ bnr og seksjonsnr. (realsameie).

De seksjoner som har parkeringsplass/bod i parkeringssameiet må påregne en månedlig felleskostnad på kr. 350,- pr. mnd. Inntekt/kostnad medtas i budsjettet når fordeling av plasser er kjent.
Før etablering av sameiet kan det vurderes om det skal skilles ut egne kostnader for sykkelparkering og boder.
Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis.

For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper.

Parkeringsplass overtas samtidig med overtakelse av leiligheten.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Liljendal 3 Bolig AS, org.nr: 931 741 004.

Overtakelse:
Etter nærmere avtale med selger.

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

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

1967/10861-1/107 15.09.1967 SKJØNN
Overført fra: KNR: 1601 GNR: 6 BNR: 22
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/3187-2/107 08.03.1969 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

1978/14992-1/107 10.10.1978
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1999/3517-2/107 09.03.1999
ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 1601 GNR: 6 BNR: 22
Bestemmelse om bebyggelse. Rett til å bygge og ha leskur på d.e.Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
2013/1001799-1/200 19.11.2013
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2023/1236353-1/200 06.11.2023 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1452877-1/200 21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader

2023/1236353-2/200 06.11.2023 21:00 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1452877-1/200 21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader
2023/1236353-3/200 06.11.2023 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold

2024/1452877-1/200 21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader

2023/1236353-8/200 06.11.2023 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gjensidig adkomstrett til bruk av felles takhage
Bestemmelse om vedlikehold

2024/1410721-1/200 07.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Konkretisering av bestemmelsene

2024/1452877-1/200 21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader

2023/1236353-10/200 06.11.2023 21:00 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 46
Bruksrett til 15 boder
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikehold

2024/1410721-1/200 07.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Konkretisering av bestemmelsene
2024/1452877-1/200
21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader
2023/1236353-11/200 06.11.2023 21:00 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 45
Rett til adkomst og bruk av heis/trapperom
Rett til bruk av nødutganger ved behov
Bestemmelse om vedlikehold

2024/1452877-1/200 21.05.2024 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
Bestemmelse om fordeling av kostnader

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

Generelle forutsetninger:

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

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

Ved salg til forbrukerkjøper
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 20.12.2024 (Liljendal B2) og 15.02.2024 (Liljendal B3). Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:

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

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.
Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:

Energiattest ligger vedlagt.

Arealoppmåling:

Arealoppmåling er foretatt av takstmann Takst-Forum Trøndelag, dato 02.09.2024

Transport/endring av avtalen:

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

Endringer i gebyr:

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

Vedlegg til kontrakt:

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

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument.

Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

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

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

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

Personvern:

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger:
Provisjon 1 % av totalt salgssum pr. enhet /
oppgjørshonorar kr. 3.200,- / tilretteleggingshonorar kr. 2.000,- pr. enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- samlet for hele prosjektet.

Boligkjøperforsikring:

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

Fastpris:

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

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og

selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

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

Vedtekter, budsjett & reguleringsbestemmelser

Vedtekter bygg B2

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILJENDAL III

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Liljendal III.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 78 eierseksjoner på eiendommen gnr. 6, bnr. x i Trondheim kommune.
1 seksjon er seksjonert til næringsformål og 77 seksjoner er seksjonert til boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

Sameiebrøken bygger på seksjonens hoveddel med fratrekk for evt. balkonger og terrasser. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, med unntak av de bestemmelser som fremkommer i punkt 13.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har enerett til bruk av takhage. Med retten følger plikt til vedlikehold og drift. Eneretten kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

4 PARKERING OG BODER

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller, gnr. 6, bnr. xx. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som anleggseiendom og blir etablert som eget realsameie.
Enkelte av eierseksjonssameiets boder blir liggende i anleggseiendommen.
Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Det er utarbeidet egne vedtekter for realsameiet som regulerer forholdet mellom sameierne samt fordelingen av parkeringsplasser og boder.

De seksjoner som får bod i eierseksjonssameiets eiendom får denne tillagt som tilleggsareal.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
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 iht. eierseksjonslovens § 32, annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Om det foreligger saker i innkallingen til sameiermøtet i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller som krever avstemming/vedtak, skal disse forelegges for årsmøtet i Sameiet Liljendal III.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:
a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene med én stemme per boligseksjon
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap iht. eierbrøk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både bolig- og næringsseksjonene.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem for ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Blant styrets medlemmer velges inntil to representanter som også går inn i styret for Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styret representerer seksjonseierne på vanlig måte i saker relatert til samvirke med Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av boligseksjonene.

Kostnader som avviker fra eierbrøkfordeling mellom næringsseksjonen og boligseksjonene og som likefordeles er:
- honorarer og administrasjonskostnader
- energi fellesarealer
- driftsmateriell
- vann og avløp utvendig spyling

Kostnader som fordeles etter nytteverdi med 10% til næring/90% til bolig er:
- renhold, vaktmesterdrift, sommer og vintervedlikehold
- service og drift branntekniske anlegg

Næringsseksjonen deler kostnad for drift og vedlikehold for én heis iht. sin andel av eierbrøk. Kostnader for øvrige heiser bæres av boligseksjonene i sin helhet.

Kostnader som kun tilfaller boligseksjonene er:
- tv og internettabonnement
- oppvarming bolig/tappevann – om ikke energiselskapet fakturerer seksjonene direkte
- fasaderenhold
- vedlikehold takterrasse
- evt. oppbevaringsavtale med vaktselskap for hovednøkkel
- filter vent.anlegg boliger

Kostnader som avviker fra eierbrøkfordelingen innad mellom boligseksjonene og som likefordeles er:
- honorarer og administrasjonskostnader
- tv og internettabonnement
- filter vent.anlegg boliger

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

Vedtekter bygg B3

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILJENDAL IV

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Liljendal IV.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 57 eierseksjoner på eiendommen gnr. 6, bnr. x i Trondheim kommune.
1 seksjon er seksjonert til næringsformål og 56 seksjoner er seksjonert til boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjonering.

Sameiebrøken bygger på seksjonens hoveddel med fratrekk for evt. balkonger og terrasser. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, med unntak av de bestemmelser som fremkommer i punkt 13.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har enerett til bruk av takhage. Med retten følger plikt til vedlikehold og drift. Eneretten kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

4 PARKERING OG BODER

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller, gnr. 6, bnr. xx. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som anleggseiendom og blir etablert som eget realsameie.
Enkelte av eierseksjonssameiets boder blir liggende i anleggseiendommen.
Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Det er utarbeidet egne vedtekter for realsameiet som regulerer forholdet mellom sameierne samt fordelingen av parkeringsplasser og boder.

De seksjoner som får bod i eierseksjonssameiets eiendom får denne tillagt som tilleggsareal.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
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 iht. eierseksjonslovens § 32, annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Om det foreligger saker i innkallingen til sameiermøtet i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller som krever avstemming/vedtak, skal disse forelegges for årsmøtet i Sameiet Liljendal IV.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

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

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

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

Stemmerett, møteretT, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:
a) saker som kun angår boligseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonen, avgjøres av boligseksjonen alene med én stemme per boligseksjon
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap iht. eierbrøk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både bolig- og næringsseksjonene.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

Blant styrets medlemmer velges inntil to representanter som også går inn i styret for Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styret representerer seksjonseierne på vanlig måte i saker relatert til samvirke med Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av boligseksjonene.

Kostnader som avviker fra eierbrøkfordeling mellom næringsseksjonen og boligseksjonene og som likefordeles er:
- honorarer og administrasjonskostnader
- energi fellesarealer
- driftsmateriell
- vann og avløp utvendig spyling

Kostnader som fordeles etter nytteverdi med 10% til næring/90% til bolig er:
- renhold, vaktmesterdrift, sommer og intervedlikehold
- service brannteknisk anlegg og heis

Kostnader som kun tilfaller boligseksjonene er:
- tv og internettabonnement
- oppvarming bolig/tappevann – om ikke energiselskapet fakturerer seksjonene direkte
- fasaderenhold
- vedlikehold takterrasse
- evt. oppbevaringsavtale med vaktselskap for hovednøkkel
- filter vent.anlegg boliger

Kostnader som avviker fra eierbrøkfordelingen innad mellom boligseksjonene og som likefordeles er:
- honorarer og administrasjonskostnader
- tv og internettabonnement
- filter vent.anlegg boliger

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

ENDRINGSLOGG

27.06.22: endringer kommer frem i blå skrift.

Vedtekter parkeringskjeller

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet Liljendal 3. Utkastet må således 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 m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i byggetrinn, antall eierseksjonssameier og eierseksjoner for området Liljendal 3. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILJENDAL III PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med eierseksjonssameiene Liljendal III og Liljendal IV i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1 andel og en parkeringsplass tilsvarer 2 andeler. Det tas forbehold om endring av nevner ved en eventuell utvidelse av eiendommen.

Sameiere er seksjonseiere/eiere i følgende eierseksjonssameier/matrikkelenheter:

Sameiet Liljendal III	6/x	xx/xxx
Sameiet Liljendal IV	6/x	xx/xxx

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 6 bnr x i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

De eiendommer som skal ha rettigheter i sameiet parkeringskjeller overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Liljendal Utleie AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av parkeringsanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser.

Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

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

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 10.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med

eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 5 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i parkeringsanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i parkeringsanlegget. Hver slik sameieandel som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn matrikkelenheter som har rettigheter til eiendommen innenfor detaljreguleringsplan r20180010.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn én p-plass og kun har overført én plass sammen med seksjonen, kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være eier av matrikkelenhet innenfor detaljreguleringsplan r20180010, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6måneder forut for salget.

En parkeringsplass kan kun leies eller lånes ut til andre matrikkelenheter innenfor detaljreguleringsplan r20180010.
Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik, skjer tildeling ved loddtrekning.

6 BETALING AV FELLES UTGIFTER

Sameiet har eget driftsregnskap.
Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs. i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. De tilhørende eierseksjonssameiene skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm/fjernvarme
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være sameier.
Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Styret i det enkelte eierseksjonssameie jfr. pkt 2 representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som ligger til parkeringseiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.
Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. pkt.13.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Liljendal III Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPLØSNING.

Sameiet kan ikke oppløses.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Liljendal Utleie AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret skal bestå av styreleder og ett styremedlem for inntil ett år. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene jfr. pkt 2 ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Bestemmelser i pkt 13 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger og kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører uten årsmøtevedtak.

Budsjett B2

SAMEIET LILJENDAL III — B2

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		Fordeling næring	Fordeling bolig
	780.000	10.000	770.000
Inntekter drift	**1.042.510**	101.825	940.685
Inntektere tv/internettabonnement	**322.480**		322.480
Inntekter oppvarming boliger	**767.760**		767.760
Sum inntekter	**2.912.750**	111.825	2.800.925

KOSTNADER				Fordeling næring/bolig	Fordeling boliger
Styrehonorar inkl. aga	**45.640**	585	45.055	1	1
Revisjonshonorar	**10.000**	128	9.872	1	1
Forretningsførerhonorar	**110.000**	1.410	108.590	1	1
Administrasjon og møter	**15.000**	192	14.808	1	1
Abonnement kabel tv og internett	**322.480**		322.480	3	1
Forsikring	**150.000**	39.042	110.958	2	2
Energikostnader fellesarealer	**150.000**	1.923	148.077	1	2
Fjernvarme boliger	**767.760**		767.760	3	2
Renhold innvendige fellesareal	**102.370**	10.237	92.133	4	2
Fasaderengjøring	**8.000**		8.000	3	2
Vaktmestertjenester	**65.000**	6.500	58.500	4	2
Snørydding/strøing	**28.000**	2.800	25.200	4	2
Vedlikehold grøntarealer	**25.000**	2.500	22.500	4	2
Vedlikehold takterrasse	**12.500**		12.500	3	2
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	**15.000**	192	14.808	1	2
Årskontroll sprinkleranlegg	**40.000**	4.000	36.000	4	2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	**40.000**	4.000	36.000	4	2
Serviceavtale heis inkl. NHK	**90.000**	7.808	82.192	5	2
Hovednøkkel - oppbevaringsavtale vaktselskap	**3.000**		3.000	3	2
Filter vent.anlegg	**39.000**		39.000	3	1
Kommunale avgifter (vann og avløp til utvendig spyling)	**16.000**	205	15.795	1	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	**78.000**	20.302	57.698	2	2
Sum drifts- og finanskostnader	**2.132.750**	101.825	2.030.925		

RESULTAT	**780.000**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Prisingen er basert på estimater.

Det er p.t. ikke besluttet om det inngås avtale om "direktefakturering" av energi via ekstern leverandør. Om slik avtale inngås, vil fjernvarmekostnaden tas ut av budsjettet/felleskostnadene og faktureres direkte til hver seksjonseier.
Det forutsettes at næringsseksjonen har eget fjernvarmeabonnement.

De seksjoner som har parkeringsplass i parkeringssameiet må påregne en månedlig felleskostnad på kr. 350,- pr. mnd. Inntekt/kostnad medtas i budsjettet når fordeling av plasser er kjent.
Før etablering av sameiet kan det vurderes om det skal skilles ut egne kostnader for sykkelparkering og boder.

Fordelingsnøkler mellom næring og bolig:
1 Likt fordelt
2 Eierbrøk
3 Fordelt til boligseksjonene
4 10% til næring og 90% til bolig
5 Annen

Fordelingsnøkler mellom boligseksjonene:
1 Likt fordelt mellom boligseksjonene
2 Eierbrøk boligseksjoner

Revidert 27.06.2022

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR — B2
SAMEIET LILJENDAL III

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Fjernvarme	Felleskostnader fra Sameiet Liljendal III Parkerings-kjeller *)	Sum felleskostnader
1	Næring	1	1608	8.485				**8.485**
2	B2-108	1,5	57	987	349	798		**2.134**
3	B2-107	1,5	35	697	349	490		**1.536**
4	B2-106	1,5	35	697	349	490		**1.536**
5	B2-105	1,5	35	697	349	490		**1.536**
6	B2-104	1,5	35	697	349	490		**1.536**
7	B2-103	1,5	35	697	349	490		**1.536**
8	B2-102	1,5	35	697	349	490		**1.536**
9	B2-101	1,5	39	750	349	546		**1.645**
10	B2-216	2	48	868	349	672		**1.889**
11	B2-215	2	67	1.119	349	938		**2.406**
12	B2-214	2	41	776	349	574		**1.699**
13	B2-213	2	41	776	349	574		**1.699**
14	B2-212	2	41	776	349	574		**1.699**
15	B2-211	2	41	776	349	574		**1.699**
16	B2-201	2	102	1.581	349	1.428		**3.358**
17	B2-202	2	66	1.106	349	924		**2.379**
18	B2-210	2	46	842	349	644		**1.835**
19	B2-203	2	66	1.106	349	924		**2.379**
20	B2-204	2	66	1.106	349	924		**2.379**
21	B2-209	2	46	842	349	644		**1.835**
22	B2-205	2	66	1.106	349	924		**2.379**
23	B2-206	2	66	1.106	349	924		**2.379**
24	B2-208	2	46	842	349	644		**1.835**
25	B2-207	2	94	1.475	349	1.316		**3.140**
26	B2-316	3	48	868	349	672		**1.889**
27	B2-315	3	67	1.119	349	938		**2.406**
28	B2-314	3	41	776	349	574		**1.699**
29	B2-313	3	41	776	349	574		**1.699**
30	B2-312	3	41	776	349	574		**1.699**
31	B2-311	3	41	776	349	574		**1.699**
32	B2-301	3	102	1.581	349	1.428		**3.358**
33	B2-302	3	66	1.106	349	924		**2.379**
34	B2-310	3	46	842	349	644		**1.835**
35	B2-303	3	66	1.106	349	924		**2.379**
36	B2-304	3	66	1.106	349	924		**2.379**
37	B2-309	3	46	842	349	644		**1.835**
38	B2-305	3	66	1.106	349	924		**2.379**
39	B2-306	3	66	1.106	349	924		**2.379**
40	B2-308	3	46	842	349	644		**1.835**
41	B2-307	3	94	1.475	349	1.316		**3.140**
42	B2-416	4	48	868	349	672		**1.889**
43	B2-415	4	67	1.119	349	938		**2.406**
44	B2-414	4	41	776	349	574		**1.699**
45	B2-413	4	41	776	349	574		**1.699**
46	B2-412	4	41	776	349	574		**1.699**
47	B2-411	4	41	776	349	574		**1.699**
48	B2-401	4	102	1.581	349	1.428		**3.358**
49	B2-402	4	67	1.119	349	938		**2.406**
50	B2-410	4	46	842	349	644		**1.835**
51	B2-403	4	66	1.106	349	924		**2.379**
52	B2-404	4	66	1.106	349	924		**2.379**
53	B2-409	4	46	842	349	644		**1.835**
54	B2-405	4	66	1.106	349	924		**2.379**
55	B2-406	4	66	1.106	349	924		**2.379**
56	B2-408	4	46	842	349	644		**1.835**
57	B2-407	4	94	1.475	349	1.316		**3.140**
58	B2-516	5	48	868	349	672		**1.889**
59	B2-515	5	67	1.119	349	938		**2.406**
60	B2-514	5	41	776	349	574		**1.699**
61	B2-513	5	41	776	349	574		**1.699**
62	B2-512	5	41	776	349	574		**1.699**
63	B2-511	5	41	776	349	574		**1.699**
64	B2-501	5	102	1.581	349	1.428		**3.358**
65	B2-502	5	66	1.106	349	924		**2.379**
66	B2-510	5	46	842	349	644		**1.835**
67	B2-503	5	66	1.106	349	924		**2.379**
68	B2-504	5	66	1.106	349	924		**2.379**
69	B2-509	5	46	842	349	644		**1.835**
70	B2-505	5	66	1.106	349	924		**2.379**
71	B2-506	5	66	1.106	349	924		**2.379**
72	B2-508	5	46	842	349	644		**1.835**
73	B2-507	5	94	1.475	349	1.316		**3.140**
74	B2-601	6	102	1.581	349	1.428		**3.358**
75	B2-602	6	108	1.660	349	1.512		**3.521**
76	B2-603	6	108	1.660	349	1.512		**3.521**
77	B2-604	6	90	1.422	349	1.260		**3.031**
78	B2-605	6	83	1.330	349	1.162		**2.841**

*) Justeres inn når fordeling er avklart

Budsjett B3

SAMEIET LILJENDAL IV

B3

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		Fordeling næring	Fordeling bolig
Oppstartskapital	**570.000**	10.000	560.000
Inntekter drift	**692.940**	56.438	636.502
Inntekter tv/internettabonnement	**234.530**		234.530
Inntekter oppvarming boliger	**674.880**		674.880
Sum inntekter	**2.172.350**	66.438	2.105.912

KOSTNADER				Fordeling næring/bolig	Fordeling boliger
Styrehonorar inkl. aga	**45.640**	801	44.839	1	1
Revisjonshonorar	**10.000**	175	9.825	1	1
Forretningsførerhonorar	**79.800**	1.400	78.400	1	1
Administrasjon og møter	**15.000**	263	14.737	1	1
Abonnement kabel tv og internett	**234.530**		234.530	3	1
Forsikring	**110.000**	18.766	91.234	2	2
Energikostnader fellesarealer	**60.000**	1.053	58.947	1	2
Fjernvarme boliger	**674.880**		674.880	3	2
Renhold innvendige fellesareal	**65.000**	6.500	58.500	4	2
Fasaderengjøring	**8.000**		8.000	3	2
Vaktmestertjenester	**35.000**	3.500	31.500	4	2
Snørydding/strøing	**18.000**	1.800	16.200	4	2
Vedlikehold grøntarealer	**20.000**	2.000	18.000	4	2
Vedlikehold takterrasser	**12.500**		12.500	3	2
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	**10.000**	175	9.825	1	2
Årskontroll sprinkleranlegg	**40.000**	4.000	36.000	4	2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	**30.000**	3.000	27.000	4	2
Serviceavtale heis inkl. NHK	**30.000**	3.000	27.000	4	2
Hovednøkkel - oppbevaringsavtale vaktselskap	**3.000**		3.000	3	2
Filter vent.anlegg	**28.000**		28.000	3	1
Kommunale avgifter (vann og avløp til utvendig spyling)	**16.000**	281	15.719	1	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	**57.000**	9.724	47.276	2	2
Sum drifts- og finanskostnader	**1.602.350**	56.438	1.545.912		

RESULTAT	**570.000**	

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Prisingen er basert på estimater.

Det er p.t. ikke besluttet om det inngås avtale om "direktefakturering" av energi via ekstern leverandør. Om slik avtale inngås, vil fjernvarmekostnaden tas ut av budsjettet/felleskostnadene og faktureres direkte til hver seksjonseier.
Det forutsettes at næringsseksjonen har eget fjernvarmeabonnement.

De seksjoner som har parkeringsplass i parkeringssameiet må påregne en månedlig felleskostnad på kr. 350,- pr. mnd. Inntekt/kostnad medtas i budsjettet når fordeling av plasser er kjent.
Før etablering av sameiet kan det vurderes om det skal skilles ut egne kostnader for sykkelparkering og boder.

Fordelingsnøkler mellom næring og bolig:
1 Likt fordelt
2 Eierbrøk
3 Fordelt til boligseksjonene
4 10% til næring og 90% til bolig

Fordelingsnøkler mellom boligseksjonene:
1 Likt fordelt mellom boligseksjonene
2 Eierbrøk boligseksjoner

Revidert 27.06.2022

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET LILJENDAL IV

B3

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Fjernvarme	*) Felleskostnader til Sameiet Liljendal III Parkerings-kjeller	Sum felleskostnader
1	Næring	1	723	4.703		560		**4.703**
2	B3-101	1.5	35	644	349	560		**1.553**
3	B3-102	1.5	35	644	349	560		**1.553**
4	B3-103	1.5	35	644	349	560		**1.553**
5	B3-104	1.5	35	644	349	560		**1.553**
6	B3-105	1.5	46	764	349	736		**1.849**
7	B3-106	1.5	57	884	349	912		**2.145**
8	B3-212	2	72	1.048	349	1.152		**2.549**
9	B3-211	2	60	917	349	960		**2.226**
10	B3-210	2	60	917	349	960		**2.226**
11	B3-209	2	41	709	349	656		**1.714**
12	B3-201	2	68	1.004	349	1.088		**2.441**
13	B3-202	2	42	720	349	672		**1.741**
14	B3-203	2	66	982	349	1.056		**2.387**
15	B3-208	2	46	764	349	736		**1.849**
16	B3-204	2	66	982	349	1.056		**2.387**
17	B3-205	2	42	720	349	672		**1.741**
18	B3-206	2	62	939	349	992		**2.280**
19	B3-207	2	46	764	349	736		**1.849**
20	B3-311	3	72	1.048	349	1.152		**2.549**
21	B3-310	3	60	917	349	960		**2.226**
22	B3-309	3	60	917	349	960		**2.226**
23	B3-308	3	41	709	349	656		**1.714**
24	B3-301	3	68	1.004	349	1.088		**2.441**
25	B3-302	3	42	720	349	672		**1.741**
26	B3-303	3	66	982	349	1.056		**2.387**
27	B3-307	3	46	764	349	736		**1.849**
28	B3-304	3	66	982	349	1.056		**2.387**
29	B3-305	3	105	1.408	349	1.680		**3.437**
30	B3-306	3	46	764	349	736		**1.849**
31	B3-410	4	72	1.048	349	1.152		**2.549**
32	B3-409	4	60	917	349	960		**2.226**
33	B3-408	4	60	917	349	960		**2.226**
34	B3-407	4	41	709	349	656		**1.714**
35	B3-401	4	112	1.485	349	1.792		**3.626**
36	B3-402	4	66	982	349	1.056		**2.387**
37	B3-406	4	46	764	349	736		**1.849**
38	B3-403	4	66	982	349	1.056		**2.387**
39	B3-404	4	105	1.408	349	1.680		**3.437**
40	B3-405	4	46	764	349	736		**1.849**
41	B3-510	5	72	1.048	349	1.152		**2.549**
42	B3-509	5	60	917	349	960		**2.226**
43	B3-508	5	60	917	349	960		**2.226**
44	B3-507	5	41	709	349	656		**1.714**
45	B3-501	5	112	1.485	349	1.792		**3.626**
46	B3-502	5	66	982	349	1.056		**2.387**
47	B3-506	5	46	764	349	736		**1.849**
48	B3-503	5	66	982	349	1.056		**2.387**
49	B3-504	5	105	1.408	349	1.680		**3.437**
50	B3-505	5	46	764	349	736		**1.849**
51	B3-607	6	72	1.048	349	1.152		**2.549**
52	B3-606	6	60	917	349	960		**2.226**
53	B3-605	6	60	917	349	960		**2.226**
54	B3-604	6	41	709	349	656		**1.714**
55	B3-601	6	111	1.474	349	1.776		**3.599**
56	B3-602	6	108	1.441	349	1.728		**3.518**
57	B3-603	6	129	1.671	349	2.064		**4.084**

*) settes inn når fordeling er avklart

Reguleringsbestemmelser

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180010
Arkivsak: 20/60

Leangen senterområde B2 og B3, gnr/bnr 6/7, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.8.2020
Dato for godkjenning av bystyret : <*dato*>

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart under grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020 og plankart over grunnen, datert 8.1.2018, sist endret 3.8.2020, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor Leangen senterområde, felt B2 og B3. I planen inngår formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur.

Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg:
  - Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting (B2, B3)
  - Renovasjonsanlegg (o_RA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Fortau (o_FT)
  - Gatetun (f_GT)
  - Sykkelfelt (o_SF)
  - Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
  - Parkeringsanlegg (f_P)
- Grønnstruktur
  - Park (o_FA4-2)
- Hensynssoner
  - Sikringssoner – frisikt (140)
  - Bevaring naturmiljø (560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 o_
Arealer merket o_ skal være offentlig.

3.2 Utomhusplan og snitt
Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, sykkelfelt, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke-

og rekreasjonsareal, offentlig park og gatetun. Utomhusområdet skal også beskrives i tre typiske vertikalsnitt.

3.3 Adkomst og parkering

3.3-1 Varelevering
Varelevering skal skje i gatetun f_GT.

3.3-2 Bilparkering
All parkering for bil skal foregå i felles parkeringsanlegg f_P. Nedkjøringsrampe skal ligge inne i bygning. Utkjøring fra parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav i Statens vegvesens håndbok N100.

Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. boenhet eller pr. 70 m^2 BRA bolig. Det kan etableres maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m^2 BRA forretning og tjenesteyting, og maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil pr 100 m^2 BRA kontor.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser for boliger skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

3.3-3 Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m^2 BRA bolig, og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m^2 BRA forretning, kontor og tjenesteyting.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket. Minimum 5 % av de overdekkede sykkelparkeringsplassene skal være egnet til transportsykkel.

3.4 Utforming av offentlige anlegg
Offentlige anlegg skal utformes med høy kvalitet i utførelse og med robust og gjenkjennelig materialbruk etter retningslinjer gitt i Trondheim kommunes «Designprogram for Midtbyen».

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert bebyggelse og anlegg: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

4.1-1 Formål
Bebyggelsen skal benyttes til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Falkenborgvegen og Peder Falcks veg. I første etasje tillates det etablert innendørs felles oppholdsrom for beboerne.

4.1-2 Grad av utnytting
Maksimalt tillatt BRA: 14 750 m^2
Maksimalt tillatt forretningsareal er 4400 m^2 BRA.
Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet.
Det tillates maksimalt 133 boenheter innenfor planområdet.

4.1-3 Bokvalitet og boligsammensetning

Maksimum 40 % av leilighetene kan være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

4.1-4 Plassering og høyde på bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet. Bebyggelsen langs Peder Falcks veg skal følge formålsgrensen, med unntak av fasade i første etasje mot Peder Falcks veg, som skal trekkes tilbake minimum 0,6 m fra formålsgrensen.

Bebyggelsen tillates oppført til maks gesimshøyder angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke gir støybelastning for nabobebyggelsen.

Det tillates mindre takoppbygg for takterrasser, herunder arkitektoniske gesimsforhøyelser, pergola og støyskjermingstiltak. Bortsett fra støyskjermingstiltak og arkitektoniske gesimsforhøyelser skal dette trekkes inn minimum 2 m fra gesims. Støyskjerming ved gesims skal være gjennomsiktig.

Eventuelt rekkverk for toppetasjen skal trekkes tilbake minimum 0,4 m fra fasadeliv.

Tekniske installasjoner og mindre takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takarealet.

4.1-5 Utforming av bebyggelse
Første etasje mot Peder Falcks veg og Falkenborgvegen skal ha åpne og aktive fasader som bidrar til byliv. Fasade skal ha minimum 1/3 gjennomsiktige vindusflater. Det skal etableres minimum to adskilte innganger til publikumsrettede funksjoner som skal være universelt utformet og tilpasset gatenivået.

I fasade mot Falkenborg gård skal det benyttes materialer og/eller farger som harmonerer med gårdsbebyggelsen. Trapper til uteareal på tak skal plasseres mot gatetun f_GT, og skal utformes som en integrert del av fasaden. Volum og fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Bebyggelse i felt B2 og B3 mot felles gårdsrom med angitte kotehøyde 54,5 skal deles opp i flere volum. Det skal minimum være tre oppbrudd i fasaden, med minimum bredde på 4 meter og minimum dybde på 4 meter i alle etasjer over første etasje.

4.1-6 Balkonger og støyskjermingstiltak i fasade
Balkongutstikk og støyskjermingstiltak utenfor formålsgrensen mot o_FT tillates, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå og utstikket er maksimum 0,7 m fra formålsgrensen. Det tillates ikke sammenhengende balkongrekker på over 10 meters lengde. Hver balkongrekke skal tydelig adskilles fra hverandre. Andel fasade med balkong skal ikke overstige 60 % av fasadens lengde.

Det tillates at balkonger krager maksimum 2,6 meter utenfor byggegrense, innenfor formålsgrensen mot Falkenborgvegen, såfremt minimum høyde er 4,5 meter over gatenivå, og maksimum 2,6 meter utenfor angitte høydelinje som er merket c+58 innenfor B3.

Det tillates at balkonger krager maksimum 0,7 meter utenfor byggegrensen, innenfor formålsgrensen mot Falkenborg gård.

4.1-6 Svalganger

Svalganger tillates ikke ut mot Falkenborgvegen eller mot o_V1 i <Planid: r20100009>. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje. Svalganger skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalganger skal utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør. Fasadeliv på svalganger skal brytes opp med tette felt eller spilevegger.

4.1-7 Støy

Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Det tillates etablering av boenheter i gul støysone dersom alle boenheter har tilgang til en støyfri fasade og egnet uteplass med støynivå som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442.
- Boliger med fasadenivåer mellom 5 og 10 dB over grenseverdi i tabell 3 i T-1442 skal ha minst ett soverom mot stille side.
- I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå Lden < 70 dB ved fasade, dersom boenhetene har tilgang til en stille side. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- Med «stille side» menes side av boenhet der alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442 er tilfredsstilt. Dette kan oppnås ved bruk av private og/eller felles skjermingstiltak.

4.1-8 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m^2 pr. 100 m^2 BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Overdekte uterearealer og bruksareal under terreng og innendørs areal til sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom. Maksimum 495 m^2 av o_FA4-2 kan medregnes i uteromsregnskapet. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha L_{den} mindre enn 55 dB.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsareal over første etasje skal være tilgjengelig med åpen trapp fra bakkenivå.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det anlegges felles småbarnslekeplass på minst 100 m^2 for hver 25. bolig.

Takflater over andre etasje som skal benyttes til felles uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm, og som gjør det mulig å plante trær og busker. Arealene skal beplantes.

Felles uteareal i B2 og B3 skal knyttes sammen med trinnfri gangforbindelse med frihøyde over gatetun på minimum 4,5 meter.

4.1-9 Gangforbindelse

Innenfor felt B2, mellom Falkenborgvegen og gatetun f_GT, kan det opparbeides en felles gangforbindelse på bakkeplan i tråd med § 7.2.

4.2 Renovasjonsanlegg

Boligene innenfor planen skal tilknyttes avfallssuganlegg. Innkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere innenfor felt o_RA.

Håndtering av næringsavfall skal skje innomhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG

Fortau o_FT, sykkelveg o_SF og annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

5.2 Gatetun f_GT

Gatetun f_GT skal være felles for felt B2 og B3. Gatetun skal opparbeides i samsvar med utomhusplan, og dimensjoneres og opparbeides med tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Gatetun skal inneholde sikker og trinnfri gangforbindelse mellom B2 og B3. Areal foran innganger og viktige gangforbindelser skal tilrettelegges for gående, og skilles tydelig fra kjøreareal og vareleveringsareal med kantstein eller annet fysisk skille.

Det tillates etablert en støttemur innenfor f_GT mot Falkenborg gård med maksimal høyde på 1,2 meter. Utforming av gjerde på toppen av eventuell støttemur mellom gatetun f_GT og Falkenborg gård skal skje i samråd med eiere av Falkenborg gård.

5.3 Parkeringsanlegg f_P

Parkeringsanlegg f_P skal være felles for B2 og B3.

5.4 Annen veggrunn- grøntareal (f_AVG)

Området skal fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm til Falkenborg gård og skal beplantes med trær.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor o_AVG skal det etableres en trerekke i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig park

Området o_FA4-2 skal opparbeides som del av bydelspark. Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, god belysning og lekeapparater. Utforming av parken skal inngå som en del av utomhusplanen.

Tre som er vist i plankartet skal bevares. Det skal ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom eller skade må det vurderes beskjæring og i siste instans felling. Dersom treet felles eller dør skal det erstattes med et av tilsvarende sort.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Bevaring naturmiljø H560

Hensynssone bevaring naturmiljø H560 omfatter rot- og dryppsone for allé som er fredet som naturminne. Tiltak i alleen, inkludert skjøtsel og beskjæring av trærne, kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet. Trærne skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 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, behov for tiltak mot setningsskader på nabobebyggelse, trafikksikkerhet for gående og syklende, bevaring av vegetasjon, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, tabell 4 og 5, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk

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

8.3 Forurenset grunn

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

8.4 Vann- og avløpsplan

Før tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området. Ved oppdeling av felt skal det i tillegg foreligge godkjent forprosjekt for hvert delfelt.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Utomhus

Detaljert utomhusplan for offentlige anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet.

8.7 Plan for avfallsløsning

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

8.8 Sikring av fredet allé i anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggeområde B2, skal sikringstiltak for ivaretakelse av trær i fredet allé være gjennomført og godkjent av Fylkesmannen som forvaltningsmyndighet.

8.9 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

8.10 Offentlige samferdselsformål

Med søknad om igangsetting skal det foreligge teknisk plan godkjent av kommunen for offentlige samferdselsformål, inkludert avkjørsel til parkeringskjeller og alle inngangspartier fra offentlige fortau.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Generelt

Alle offentlige anlegg som inngår i <Planid: r20100009> skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

9.2 Bydelsparker

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før bydelsparkene i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

9.3 Lokalgater

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgaten V1 i <Planid: r20100009> er etablert helt fram til Haakon VII's gate fra Falkenborgvegen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før lokalgatene V2 og V3 er opparbeidet med fortau i henhold til <Planid: r20100009>.

9.4 Turveg og grøntdrag

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen fra Lademoen kirkegård til Leangen allé i <Planid: r20100009> er opparbeidet.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før grøntdrag G1 i <Planid: r20100009> er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

9.5 Uterom

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

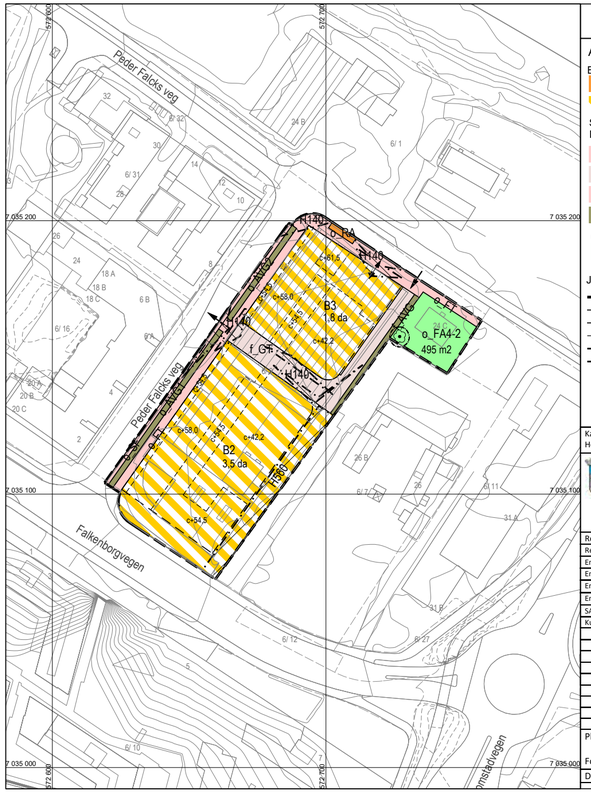
9.6 Skolekapasitet

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

9.7 Trygg skoleveg

Boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

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


Peder Falcks veg
Falkenborgvegen
Ringveien
B2
3.5 da
B3
8 da
o_FA4-2
495 m2
o_FA1
o_FA2
o_FA3
f_GH
f_GH
f_GH



SpareBank 1 SMN

Kjøpe ny bolig?

Da kan det være smart å ta en grundig gjennomgang og sette opp en totaloversikt over økonomien din. Vi gir deg økonomiske råd, og hjelper deg på veien til ny bolig.

Ta gjerne kontakt med en rådgiver i SpareBank 1 SMN på **smn.no**

Bindende bekreftelse på kjøp, Liljendal B2/B3

Leil. nr._____

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____tlf. _____kr _____

Lån i_____v/_____tlf. _____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

Ønsker du å kjøpe ekstra p-plass til kr 350.000,- i tillegg til kjøpesum? ☐ Ja ☐ Nei

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

For megler: Dato/kl_____Finansiering kr _____bekreftet av _____

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.

BUDGIVER 1:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Hvordan oppdaget du først prosjektet?

- ☐ Byggeplasskilt
- ☐ Reklame i posten
- ☐ Sosiale media
- ☐ Avis
- ☐ Nettaviser el.
- ☐ Megler
- ☐ Finn.no
- ☐ Bekjent

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Katrine Brekke Borren, Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104
katrine.borren@em1.no



Jørgen Viken, Eiendomsmegler
Mobil: 994 82 197
jorgen.viken@em1.no



Nermin Lizde, Eiendomsmegler
Mobil: 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

www.liljendal.no

EiendomsMegler 1