

PROAKTIV



RÅDHUSPLASSEN BYGG B
KLÆBU SENTRUM



Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Vikingvegen, 7540 Klæbu. Endelig adresse vil bli tildelt av Trondheim kommune.

Gnr./Bnr.

Eiendommen fradeles fra Gnr. 521, bnr. 485 i Trondheim kommune. Seksjonsnummer tildeles i forbindelse med seksjonering.

Faste priser

Fra kr. 1.890.000,- til kr. 7.100.000,-
+ omkostninger.
Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Totalpris

Fra kr. 1.932.795,- til kr. 7.146.199,-

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Soverom

Fra 1 til 3

BRA-i

Fra 32 m² til 96,5 m²

Stipulerte felleskostnader pr. mnd.

Fra kr. 2.088,- til kr. 4 347,-

Dato for prospekt

17.10.2025

INNHold

1	3	15	16
Nøkkelinformasjon	En ny hverdag	Prosjektbeskrivelse	Beskrivelse
22	23	42	43
Vedlegg	Plantegninger	Leveransebeskrivelse og romskjema	Leveransebeskrivelse
47	49	58	60
Romskjema	Vedtekter	Reguleringskart	Reguleringsplan
62			
Kjøpetilbud			



MEGLER

Jonas Toftemo

Mobil: 905 02 004

E-post: jt@proaktiv.no



MEGLER

Torill Sneve

Mobil: 922 69 027

E-post: ts@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Heimdal

Telefon: 72 59 92 40

Trondheim Syd Eiendom AS

Org. nummer: 989 716 816

Som dine meglere vil vi være behjelpelig med å svare på de spørsmålene du måtte ha om prosjektet Rådhusplassen.

Megler: **Jonas Toftemo og Torill Sneve**

EN NY HVERDAG

Kjøp av ny bolig skal være trygt og forutsigbart for deg som kunde. Vi som meglere er her for å løse deg gjennom prosessen fra A til Å. Har du spørsmål om prosjektet er du velkommen til å ta kontakt. Vi kan avholde møte i våre kontorlokaler, hjemme hos deg eller hos den lokale utbyggeren som har kontorlokaler i Klæbu sentrum.

Vinteren banker på døra og vi kan igjen se fem til en tid der vi kan kose oss med snømåking, vedbæring og ikke minst spenningen over hvordan strømprisen blir i år

..eller?

Hva med å slippe å tenke på dette, og heller bruke fritiden til å gjøre ting du har LYST til isteden for det som MÅ gjøres?

På Rådhusplassen, midt i Klæbu sentrum, vokser det nå frem et boligprosjekt som tilbyr akkurat dette, en lettere hverdag med større frihet og et enklere liv.

På Rådhusplassen, midt i Klæbu sentrum, vokser det nå frem et boligprosjekt som tilbyr en enklere hverdag i moderne leiligheter, med tilhørende parkeringskjeller, heisadkomst og frodige fellesarealer.

Så velkommen til en hverdag der snømåking, gressklipping og maling ikke lengre trenger å stå på agendaen.

Den tiden kan du erstatte med mer tid på hytta, turer i naturen, tid med venner og familie, kafebesøk i sentrum og ellers det du måtte ønske å bruke tiden din på.

Dette er noe av hva boligene og hverdagen på Rådhusplassen kan tilby:

- * Variert leilighetssammensetning tilpasset ulike livsfaser
- * 2- til 4-romsleiligheter som passer unge, voksne og eldre, par og eneboere
- * Moderne standard med mulighet for enkle individuelle tilpasninger
- * Stabilt og godt inneklima med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- * Innendørs parkeringsplass med opplegg for el-bil lader
- * Heis i alle etasjer
- * Romslige, private balkonger og terrasser
- * Kvalitetskjøkken med integrerte hvitevarer
- * Fliskledde badrom
- * Lave og forutsigbare bokostnader - energieffektive løsninger
- * Gangavstand til Klæbu sentrum med sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud
- * Nærhet til tilbud på kollektivtrafikk
- * Nærhet til helårs turterreng
- * Et nabolag der mange er på samme sted i livet

I tillegg vil det bli etablert egen utleieleilighet som kan disponeres av sameiets beboere sine gjester, noe som er blitt en stor suksess i tidligere boligprosjekter. Det etableres også en sosial møteplass med en felles parkmessig takhage hvor man kan møte gode naboer over en kaffekopp og en god prat om man ønsker det.



*** Godt voksen - Det er en tid for alt**

At tanken på å skulle flytte fra barnas barndomshjem og boligen som rommer årevis med gode minner føles vanskelig, er fullt forståelig. Gjennom årene har det også gjerne hopet seg opp med ting og tang i kjellere, på loft, bodere og garasjer og det kan virke uoverkommelig å skulle starte på en flytteprosess.

Derfor er det så fint at ved å kjøpe bolig som skal oppføres, har man god tid til dette og ikke alt trenger å skje på en gang. Man får tid til å venne seg til tanken, og etter hvert begynne å glede seg mer til det nye livet enn å grue seg til prosessen.

Så går du med en liten drøm og ønske om å kunne bruke mer tid på hytta, mer tid med familie og venner, og ikke minst kutte ned på kostnader til strøm og andre levekostnader? Ja da håper jeg du tar kontakt med oss så vi kan fortelle deg litt mer om din mulige nye hverdag.

*** Ny i boligmarkedet - Få en trygg og god start**

Som ung i dag er det ikke så enkelt å komme seg inn i boligmarkedet, men med kjøp av helt ny bolig får man i alle fall en trygg og god start.

Kjøp av leilighet i dette prosjektet har mange fordeler både for deg som er ung og relativt ny i boligmarkedet, og for den voksne kjøperen.

- * Prosjektet oppfyller krav til å kunne få innvilget "Grønt boliglån", noe som gir fordelaktige betingelser og tilbys i flere banker
- * Med 5 års garanti på alt som leveres med boligen, slipper man å tenke på oppgraderinger og dyrt vedlikehold på mange år
- * Man slipper å gå til innkjøp av dyre hvitevarer, da kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer
- * Faste priser - man får med seg verdiøkningen i tiden som går fra avtalen inngås og til boligen er ferdigstilt
- * Lave omkostninger - man betaler 2,5% dokumentavgift kun av tomteverdi, ikke av hele summen som ved kjøp av brukt bolig = titusener av kroner spart
- * Forutsigbarhet over månedlige kostnader da både oppvarming, forsikring og TV/internett er inkludert i månedlige fellesutgifter.
- * Lave strømutgifter da bygget har strenge krav til energieffektivitet

Det er ofte mye man skal rekke over i hverdagen med jobb, studier, trening, fritidsaktiviteter og tid med venner. Da er det godt å ha en plass å komme hjem til, som både er moderne, funksjonell og tilrettelagt både for avslapping og en aktiv livsstil, en liten del av verden som bare er din.





VELKOMMEN TIL KLÆBU

Servicetilbud

I Klæbu sentrum finner man et godt og variert tilbud av butikker, spisesteder, dagligvare og øvrige servicefunksjoner. Her tilbys blant annet dagligvarebutikker, tannlege, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restauranter, bakeri, bruktbutikk, og legekontor m.m.

Skulle man ha behov for ytterligere tilbud, kan man enten ta bilen til de mange kjøpesentrene på Tiller, kun en kort kjøretur unna, eller benytte seg av det gode busstilbudet til byen

For den aktive

Er du interessert i natur og friluftsliv, men samtidig ønsker å bo sentralt? Klæbu har en rik natur som byr på vakre områder med helårs turterreng i form av merkede turstier, oppkjørte skiløyper og fiskemuligheter.

Ildrettsmiljøet i Klæbu er meget aktivt og tilbyr et variert utvalg av aktiviteter for alle aldre som fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting.

Foretrekker man å trene på treningssenter er det gode muligheter for det også. Klæbu Treningssenter er et godt utstyrt senter som tilbyr både gruppetimer og mye utstyr for egentrening.

Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet vinterpark, ligger i Klæbu. Her kan man bolte seg i løyper med ulik vanskelighetsgrad tilpasset ulike aldersgrupper. Ved golfbanen i Klæbu etableres det nå innendørs baner for padel og golf.

Kultur

Klæbu, som tidligere er blitt kåret til Sør-Trøndelags kulturkommune, har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet.

Er man glad i sang og ønsker å være med i kor så har man flere å velge i som Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage. Det finnes også flere kor for barn og unge.

Spiller man instrument kan man melde seg hos en av bygdas to musikkorps som er Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps, og går man med en skuespiller i magen kan teaterlaget "Håssåsig" være et godt alternativ.

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 384 elever, 20 klasser	17 min  1.5 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	17 min  1.5 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min  12.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	16 min  13 km

BARNEHAGER

Klæbu barnehage (0-5 år) 44 barn	4 min  0.4 km
Hestekoen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min  0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min  0.6 km



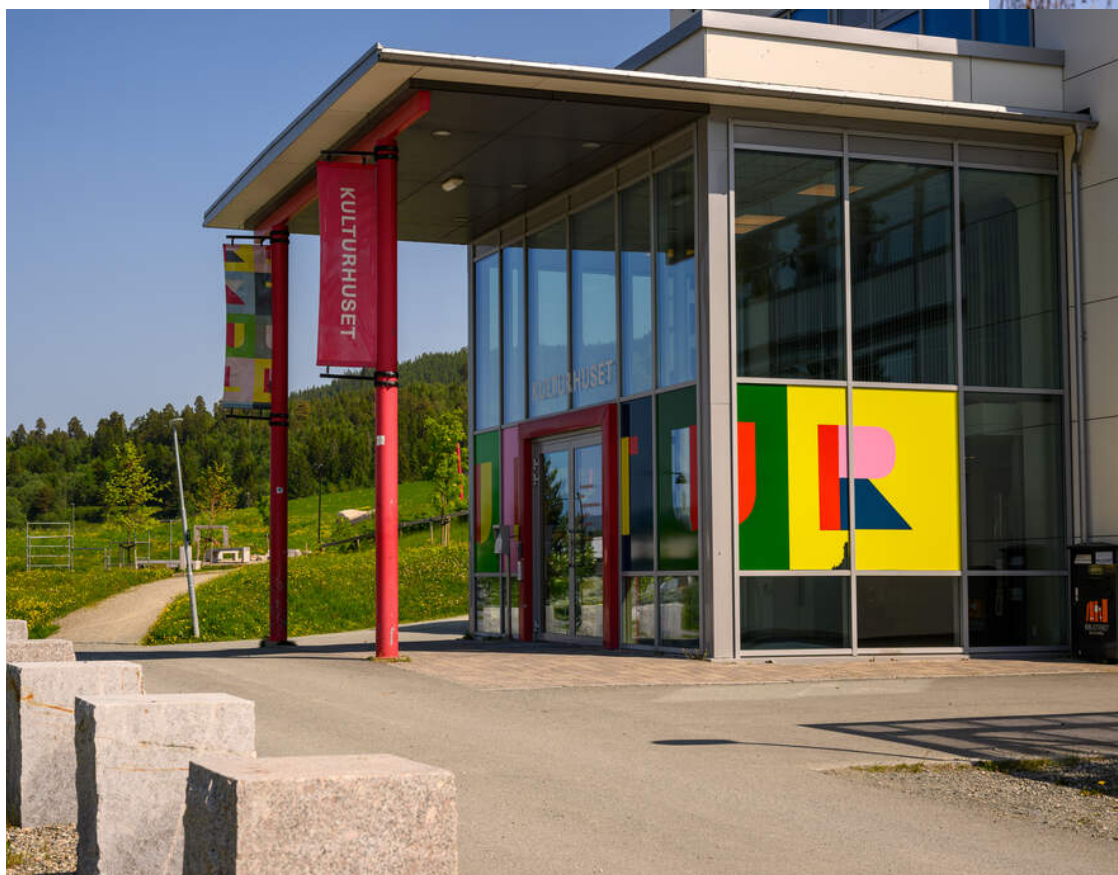
Bebyggelse

Området består av typisk sentrumsbebyggelse som inkluderer boligblokker, småhusbebyggelse samt næring- og servicearealer.

Adkomst

Følg Tanemsbruvegen inn til Klæbu sentrum. Ta til venstre inn Tine Bugges veg i rundkjøringen, og til venstre i neste rundkjøring Prosjektet Rådhusplassen ligger da ved 1. veg inn til venstre.





AKTIVITETSTILBUD I KLÆBU

Klæbu byr på et rikt og variert tilbud innen både kultur og idrett, og i Klæbu Kulturhus som ligger i sentrum, finner man noen av disse tilbudene





RÅDHUSPLASSEN BYGG B

FRODIG TAKHAGE OG FLOTTE FELLESAREALER

I tillegg til solrike og private uterom byr Rådhusplassen på flott opparbeidede fellesarealer som den frodige, parkmessige takhagen som etableres på plan to ved bygg A og B..



STOR FELLES TAKHAGE -
EN SOSIAL
SAMLINGSPLASS FOR
VENNER OG NABOER.











PROSJEKTBEKRIVELSE

BESKRIVELSE

Areal

- BRA-i (internt bruksareal):
32 kvm - 96,50 kvm
Arealer fremkommer av planskisse for den enkelte leilighet.
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke er målbare. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er basert på tegninger, og er å betrakte som ca. areal. Det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte arealet. Mindre avvik som følger av nødvendige endringer ved konstruksjon, innkassinger og rørføringer m.v. gir ikke grunn til reklamasjon. Arealet er gitt av arkitekt og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Standard / Byggemåte

Se leveransebeskrivelse og romskjema som er vedlagt i prospektet for prosjektet.

Oppvarming

Boligene tilkobles fjernvarme, en energieffektiv oppvarmingskilde som gir et stabilt innneklima. Kostnader for oppvarming faktureres akonto via den månedlige felleskostnaden.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Parkering /sportsbod

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod og p-plass i garasjekjeller.

Det medfølger ikke parkering til leilighetene B101, B102 og B103.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering/sportsboder på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel). Parkeringsplassene/sportsbodene tildeles av utbygger.

Hc-parkering

Det vil bli etablert handicap-plasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlige krav. Enkelte av leilighetene vil få tildelt en HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Jfr. eierseksjonslovens §26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige styret i sameiet.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 521 bnr. 485 i Trondheim kommune. Eiendommen skal seksjoneres. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Bygget vil bli oppført på eiendommen gnr. 521, bnr. 485 i Trondheim kommune. Eiendommen har et grunnareal på ca. 10 500 kvm.

De ulike sameiene vil fradeles denne og vil få opprettet eget tomteareal etter at det er avholdt kartforretning og nye matrikkelenheter er tinglyst. Boligene vil bli seksjonert. I henhold til situasjonsplan er det planlagt flere bygg, og disse vil da bygges inntil eksisterende tomt.

Tomtene opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Tomtene disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring/sameievedtekter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom landskapsarkitekttegninger/situasjonsplan og det som blir bygget. Tomten vil opparbeides med nedkjøring til p-kjeller, internveier, beplantning, plenareal og biloppstillingsplasser. Se forøvrig situasjonsplan/utomhusplan som følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonsameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Uteområde/tilhørende hageparsell, balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eierseksjonsameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herundersørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunaleavgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se

punktet "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet". Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret i sameiet vil på vegne av alle kjøperne/sameiet engasjere forretningsfører til å forstå driften av sameiet for de 2 første driftsår.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet / Økonomi

Sameiet er p.t. ikke etablert, men vil bli stiftet før overtagelse.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Se vedlagte budsjett for sameiet. Sameiet er ikke etablert og satt i drift. Det foreligger dermed ingen regnskap for sameiet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i forlag til vedtekter og budsjettutkast utarbeidet

av forretningsfører. Vedtekter og budsjettutkast er vedlagt i prospektet som er utarbeidet for prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning er engasjert som forretningsfører for prosjektet.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter ulike brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Felleskostnader

De månedlige felleskostnadene er stipulert. Oppgitte felleskostnadene er stipulert ut i fra erfaring fra tilsvarende prosjekter og hentet fra budsjett utarbeidet av utbygger og forretningsfører. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonen uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Se utarbeidede forslag til budsjett for oversikt over hva fellesutgiftene inkluderer.

Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning. Varmtvann, kommunale avgifter, oppvarming og eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene. Trondheim

kommune vil fastsette avgiftene når boligene står ferdig og etter de til enhver tid gjeldende satser. Det presiseres at utarbeidede summer fra Kjeldsberg er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av enhet i dette prosjektet medtas det oppstartskapital, etableringsgebyr og stiftelsesgebyr i omkostningene. For spesifikasjon av disse henvises det til punkt "Omkostninger" i salgsoppgaven. Beløpene innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen fakturerer den enkelte eier direkte.

Faste løpende kostnader

Øvrige løpende kostnader kan utgjøre kommunale avgifter, innboforsikring, utvidet tv og internett leveranse og strøm. Listen er ikke uttømmende.

Beskrivelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:
Pengeheftelser:
-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

- Bestemmelse om veg tinglyst 03.03.2014 med dagboknr. 174495
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller av 22/21

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtagelse.

Reguleringsmessige forhold

Det er gitt byggetillatelse.
Området omfattes av reguleringsplan K2008003
Reguleringsformål er blant annet bebyggelse, næring, samferdsel, teknisk infrastruktur, veg, fortau, parkering, grøntareal. Planen kan leses hos megler. Prosjektet er delt opp i flere byggetrinn og det vil være påregnelig med byggeaktiviteter for å ferdigstille senere trinn/bygg.

Vei/vann/avløp

Det vil bli privat anlegg frem til offentlig tilknytning. Adkomst fra offentlig vei, med private veier i feltet. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann, via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter bekostes av selger. Leilighetene tilknyttes offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Privat vei til offentlig vei.

PRIS INKLUDERT OMKOSTNINGER

Se den til enhver tid gjeldende prislister på finn.no. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Omkostninger

Dokumentavgift som utgjør 2,5% av andel tomteverdi. Dette utgjør fra kr. 1.950,- til kr. 5.359,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-
Oppstartskapital sameie, p-kjeller og realsameie felles utomhusareal: kr. 17 500,-
Stiftelsesgebyr sameie og p-kjeller kr. 2 250,-
Andel etableringskostnad, forskuttet av utbygger: kr. 20 000,-*
Totalt: Fra 42.795,- / 46.190,-

Oppstartskapital p-kjeller og stiftelsegebyr p-kjeller gjelder ikke de enhetene som ikke har plass i parkeringsanlegget.

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

*Etableringskostnadene som forskuttes av selger utgjør p.t ca 20 000,- pr bolig. Etableringskostnadene kan utgjøre bl.a. seksjonering og sammenføring, deling av eiendom, tilkobling vann/avløp/strøm, etablering avfallsanlegg og byggrensjøring. Etableringskostnadenes størrelse er selgers økonomiske.

Betalingsbetingelser

Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Kjøpesummen, omkostninger og betaling for tilvalg forfaller senest 3 dager før avtalt overtagelse. Kjøpesum, tilvalg og omkostninger innbetales til meglers klientkonto, som er oppgitt i kontrakt. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtagelse har funnet sted og hjemmel er tinglyst over på kjøper.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder

bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti

etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører. Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtagelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene dtiles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av

garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Forventet byggetid etter frafall av selgers forbehold er beregnet til ca. 12-18 mnd. Dette er et foreløpig anslag som ikke er bindende og ikke vil utløse dagmulk for selger.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er

bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtagelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmedglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før

Beskrivelse

budgivning.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS-føringer er ikke endelig tegnet inn. Det vil være påregnelig med synlig innkassing og sjakter. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i

salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

- 50% av boligene i bygg B er solgt
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

Selgers frist for å gjøre de ovenfor nevnte forbehold gjeldende er 31.12.2026. Dersom selger ikke har sendt skriftlig

melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Budgivning

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette. Det må fremlegges dokumentasjon på godkjent finansiering.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er 1 % eks mva pr solgte enhet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet. Ved endring i eierforhold hos kjøper etter kontraktsinngivelse, påløper et gebyr til megler på kr. 5 000,- Det forutsettes at selger samtykker til nytt eierforhold.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS

Org.nr. 989 716 816

Ansvarlig megler:

Jonas Toftemo og Torill Sneve



VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



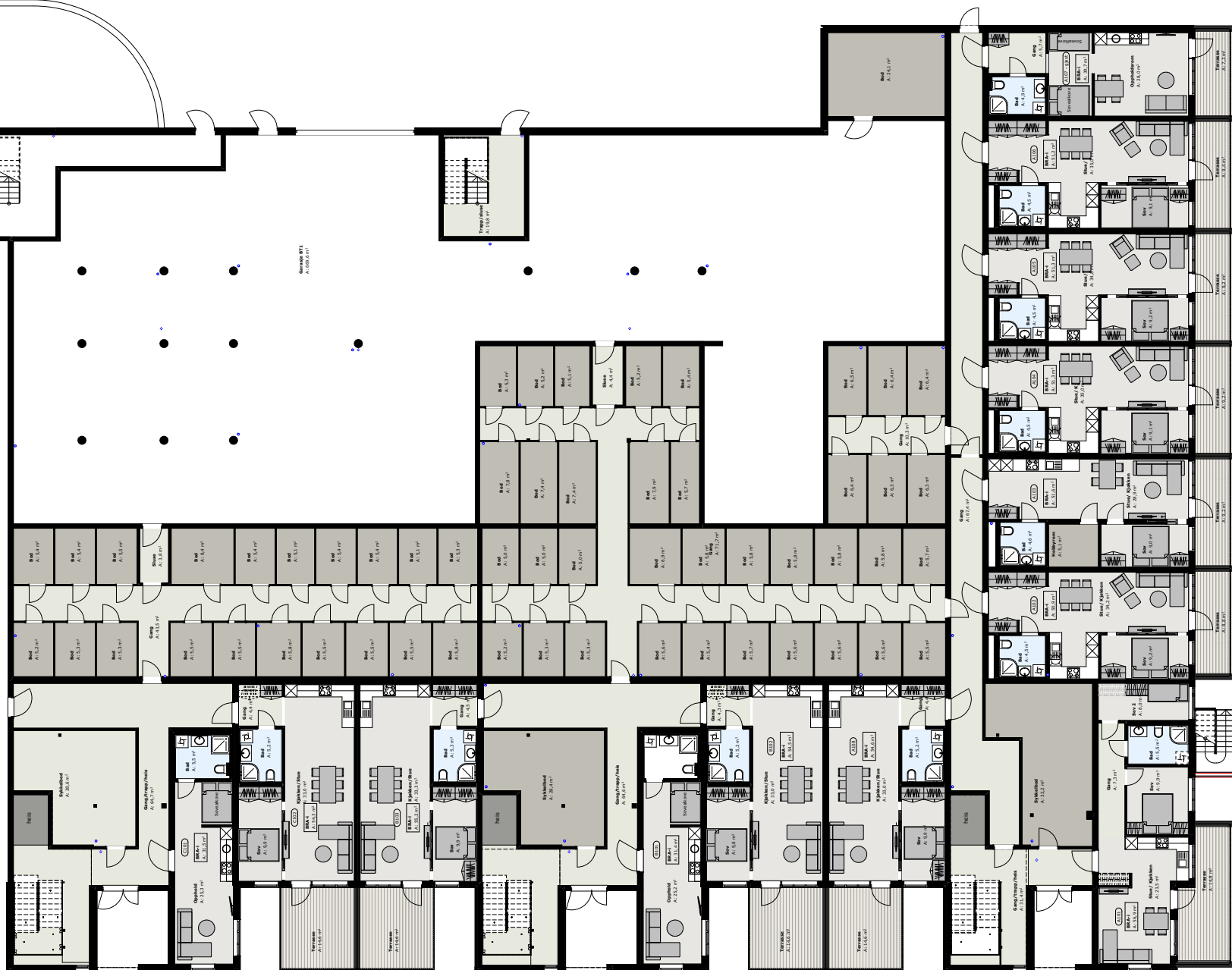
-Edmund Burke

PLANTEGNINGER OG SITUASJONSPLAN



				PROSJEKT: Rådhusplassen		PROSJEKTNR.: 21-0603		ARKITEKT: 		MERKNADER: Prosjektering iht TEK 17	
				TEGNINGEN VISER: Forenklet situasjonsplan		TEGNING NR.:					
				STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:500					
BYGGEKOMMUNE: Trondheim		GNR/BNR: 521/485	POSTNR: 7540	POSTSTED: Klæbu	TILTAKSHAVER: HAW Entreprenør AS			TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. REV. .		INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
ADRESSE: Rydlandsvegen		MOH: 134,5		TEGNET AV: MM	KONTROLLERT AV: AH	DATO: 30.09.22	FORMAT: A3				

BYGGETRINN 2 er ikke med i
denne tegning



Bygg C

Bygg B

Bygg A

MERKNADER:

Forhold:

Tegningen viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan innebere avvik til TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

Antall BRU pr. leilighet	Byggetype	1-301
Leilighet	BRU1	Leilighetsleilighet
A101	BRU1	50.9
A101	TBA	14.8
A102	BRU1	50.9
A102	TBA	8.8
A103	BRU1	51.6
A103	TBA	9.2
A104	BRU1	51.3
A104	TBA	9.2
A105	BRU1	51.3
A105	TBA	9.2
A106	BRU1	51.2
A106	TBA	9.2
A107	BRU1	50.7
A107	BRU1	7.3
A107	BRU1	47.9
A108	BRU1	54.8
A108	TBA	14.8
B101	BRU1	51.4
B102	BRU1	54.5
B102	TBA	14.8
B103	BRU1	55.2
B103	TBA	14.8
C101	BRU1	51.5
C102	BRU1	54.3
C102	TBA	14.8
C102	TBA	48.9

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
1	17.10.2019	Norsk planlegging bygging under bygg A	BN	BN
2	18.03.2020	Rev. A101 Blått A - bad mellom soverom	BN	
3	17.03.2020	Rev. leilighet A101 Blått A	BN	
4	14.03.2020	Rev. leilighet A101 Blått A	BN	
5	22.03.2020	Rev. salgsplaner etter div. endringer inkl. bygg C	BN	

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Rådhusplassen	21-0603

TEGNINGEN VED:	TEGNING NR.:
H0 1	134_5

STATUS:	MÅLSTOKK:
Salgsplaner	1:100

UTFØRER:
HAW Entreprenør AS

BYGGESAK:
NORGESHUS

INGENIØR: OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 146, 1223 MELHUS, TLF. 72 86 69 01

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG ER IKKE AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES UTEN HÅV TILLATELSE OG TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. E



Bygg C

Bygg B

Bygg A

MERKNADER:

Forhåld:

Tegningen viser prosjektet i skisse/prosjektfasen og kan innebere avvik til TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

Antall BRU per	Antall	Bygghet	Bygghet	Bygghet
Leilighet	Navn	BRU	Leilighets	Leilighets
A001	BRU1	104.8	F 4-noms	
A001	TBA	18.8		
			121.4 m²	
A002	BRU1	69.5	G 3-noms	
A002	TBA	7.9		
			71.5 m²	
B001	BRU1	100.9	F 2 1/4-noms	
B001	TBA	22.3		
			123.1 m²	
B002	BRU1	67.0	G 3-noms	
B002	TBA	9.0		
			76.9 m²	
B003	BRU1	16.5	H 3-noms	
B003	TBA	14.4		
			47.9 m²	
B004	BRU1	68.3	I 3-noms	
B004	TBA	13.1		
			101.4 m²	
C001	BRU1	107.0	F 2 1/4-noms	
C001	TBA	22.3		
			129.3 m²	
C002	BRU1	67.1	G 3-noms	
C002	TBA	9.0		
			76.1 m²	
C003	BRU1	62.6	H 3-noms	
C003	TBA	14.4		
			87.1 m²	
C004	BRU1	68.4	I 3-noms	
C004	TBA	13.1		
			101.5 m²	

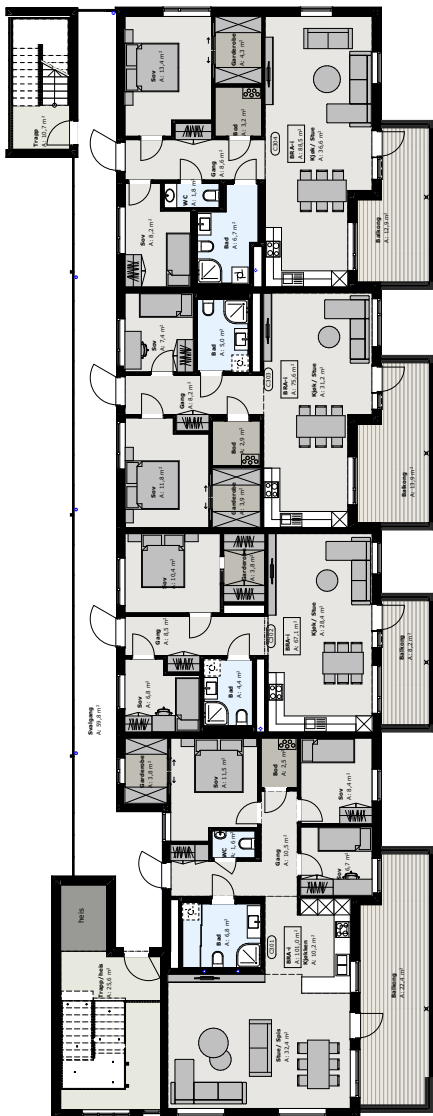
17.10.2020	Opp 10 vent. utvekslingsteg 10m	RM	RM
11.01.2021	Utsending Bygg C RM, sepper	RM	
22.01.2021	Nye salgsplaner til, alle endringer inkl. bygg C	RM	
21.05.2021	Partus WC i F-leiligheter, justert bad, nye og gang	RM	
20.03.2021	Partus konfer. med TV i F-leiligheter	RM	
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign Kontr.

BYGGKORPORASJONEN	521/485	POSTNR	7540
Trondheim			
Adresse	Rydlandvegen	Postboks	134,5
Tilrettelagt av	HM	kontrollert av	19.05.22
Format	A1		

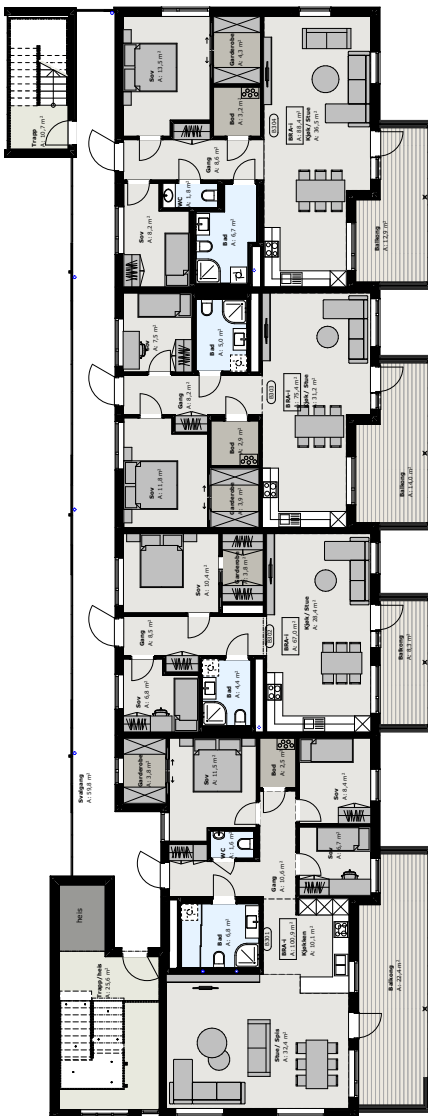
PROSJEKT	Rådhusplassen	PROSJEKTNR.	21-0603
TEGNINGEN VIDER	HO2	TEGNING NR.	
STATUS	Salgsplaner	MÅLSTOKK	1:100

UTFØRER	HAW Entreprenør AS
BYGGESAK	

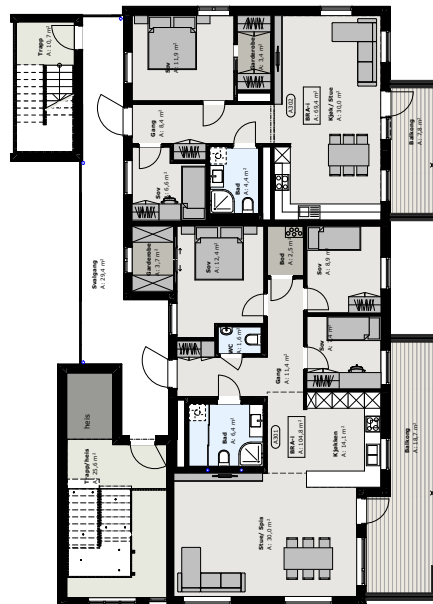
INGENIØR	OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 146, 7023 MELHUS, TLF 72 86 69 61	REV.	E
TEGNINGEN ER BESKYTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG ER IKKE AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES UTEN HÅR TILLATELSE OG TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.			



Bygg C



Bygg B



Bygg A

MERKNADER:

Forklaring:

Tegningen viser prosjektet i skisse/prosjektfasen og kan innebere avvik til TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

Antall BRU per etasje	Byggetype	BRU
Leilighet	BRU1	Leilighetsbyggetype
A301	BRU1	104,8 F 4-noms
A301	TBA	18,8
		121,6 m²
A302	BRU1	69,4 G 3-noms
A302	TBA	7,9
		77,4 m²
B301	BRU1	100,9 F 2 1/4-noms
B301	TBA	22,3
		123,2 m²
B302	BRU1	67,0 G 3-noms
B302	TBA	6,3
		73,3 m²
B303	BRU1	74,4 J 3-noms
B303	TBA	14,0
		88,4 m²
B304	BRU1	68,4 J 3-noms
B304	TBA	13,1
		81,5 m²
C301	BRU1	107,0 F 2 1/4-noms
C301	TBA	22,3
		129,3 m²
C302	BRU1	67,1 G 3-noms
C302	TBA	6,3
		73,4 m²
C303	BRU1	75,6 J 3-noms
C303	TBA	14,0
		89,6 m²
C304	BRU1	68,5 J 3-noms
C304	TBA	13,1
		81,7 m²

17.10.2020	Bygg 10 vint. utbyggingsplan lag 10m	BM	BM
11.01.2020	utbyggingsplan Bygg C 10. vint.	BM	
22.01.2020	nye salgsplaner 10. vint. endringer inkl. bygg C	BM	
21.05.2020	nytt WC i F-leiligheter. Justert bad, vint og gang	BM	
20.03.2020	nytt korridor med TV i F-leiligheter	BM	
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.

BYGGESKIPSPROSJEKT	DRUKNR.	POSTNR.	POSTSTED
Trondheim	521/485	7540	Klæbu
ADRESSE:	Rydalsveien		
			134,5
TEGNET AV:	CONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
HM	JBG	19.05.22	A1

PROSJEKT:	PROSJEKTER:
Rådhusplassen	21-0603
TEGNENDE VIDER:	TEGNING NR.:
H03	
STATUS:	MÅLSTOKK:
Salgsplaner	1:100

UTFØRER:

HAW Entreprenør AS

BYGGESKIP:

NORGESHUS
- det du vil ha

INGENIØR: OG ARKITEKTKONTOR HAW NORGESHUS AS, PB 141, 7223 MELHUS, TLF 72 86 69 01

TEGNINGER ER BESKRIVET ETTER LEV OG OPPMÅNINGS OG ERER AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN HÅR TILLATELSE OG TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

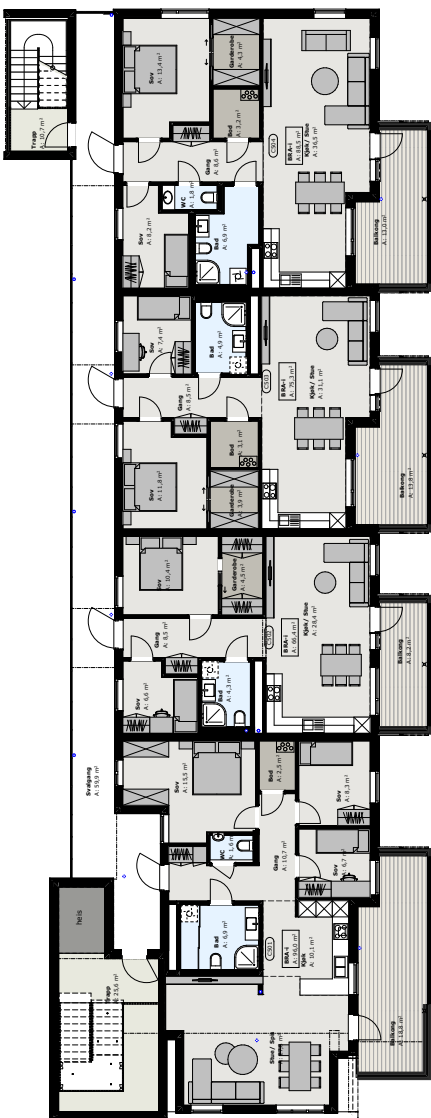
REV.

E

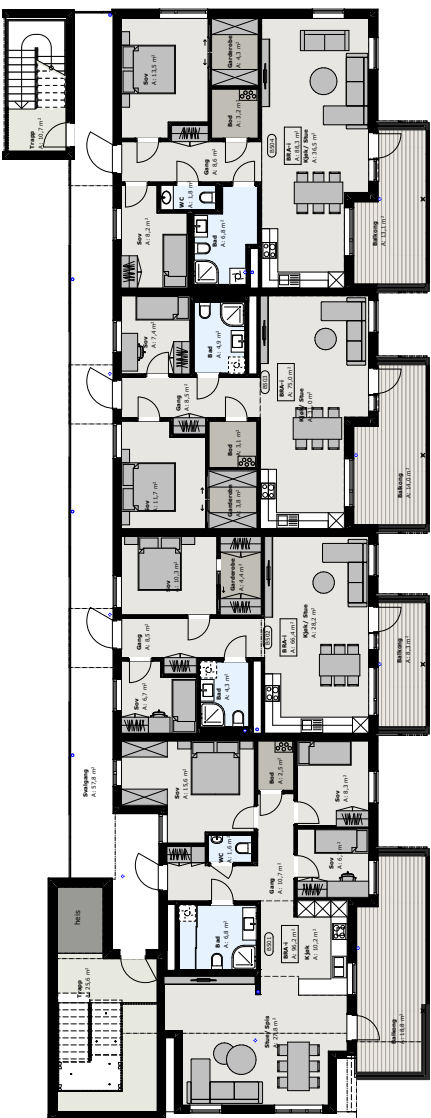


Area: BR4 pr. Isigathet + Byggetype 1 + H04			
Latlightnet	Navn	BR4-L	Latlightstypen
A401	BR4-L	104.9	F 4-stems
A401	TBA	15.6	
		123.6 m²	
A402	BR4-L	69.5	G 1-stems
A402	TBA	7.9	
		77.5 m²	
B401	BR4-L	100.9	F 2-4-stems
B401	TBA	22.3	
		123.2 m²	
B402	BR4-L	87.1	G 1-3-stems
B402	TBA	8.3	
		78.8 m²	
B403	BR4-L	75.8	F 1-stems
B403	TBA	14.0	
		89.6 m²	
B404	BR4-L	88.5	I 1-3-stems
B404	TBA	13.1	
		101.7 m²	
C401	BR4-L	100.9	F 2-4-stems
C401	TBA	22.3	
		123.2 m²	
C402	BR4-L	87.1	G 1-stems
C402	TBA	8.3	
		78.8 m²	
C403	BR4-L	75.8	J 1-stems
C403	TBA	14.0	
		89.6 m²	
C404	BR4-L	88.5	I 1-3-stems
C404	TBA	13.1	
		101.7 m²	

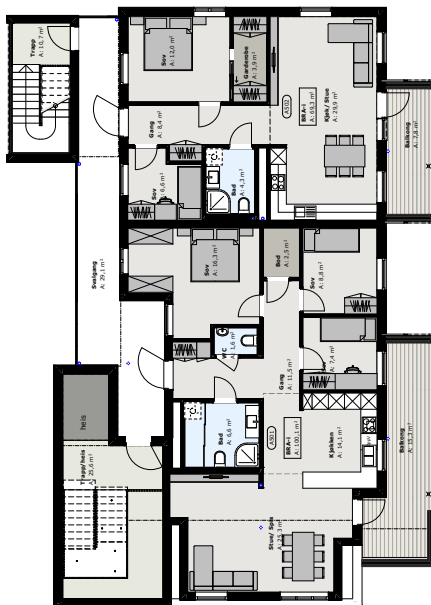
INGENJØR- OG ARKITEKTORKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. E



Bygg C



Bygg B



Bygg A

MERKNADER:

Forhold:

Tegningen viser prosjektet i skisse/prosjektfasen og kan innebere avvik til TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER

Norgehus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

Antall BRU per	Antall	Byggetype	Byggetype
Leilighet	BRU	BRU	Leilighets
A001	BRU	100.1	F1 4-noms
A001	TBA	9.3	
		100.3 m²	
A002	BRU	69.3	G 3-noms
A002	TBA	7.9	
		17.2 m²	
B001	BRU	95.3	F3 4-noms
B001	TBA	18.5	
		114.6 m²	
B002	BRU	66.4	G 3-noms
B002	TBA	6.3	
		74.8 m²	
B003	BRU	74.0	J 3-noms
B003	TBA	14.0	
		88.0 m²	
B004	BRU	68.3	J 3-noms
B004	TBA	13.1	
		81.4 m²	
C001	BRU	68.0	F3 4-noms
C001	TBA	15.5	
		114.6 m²	
C002	BRU	66.4	G 3-noms
C002	TBA	6.3	
		74.8 m²	
C003	BRU	75.3	J 3-noms
C003	TBA	14.0	
		89.3 m²	
C004	BRU	68.5	J 3-noms
C004	TBA	13.1	
		101.7 m²	

17.10.2020: Opp 10 vint. utbyggingslag inn

11.01.2021: Utbygging Bygg C BR, venter

22.01.2021: nye salgsplaner iht. dts. endringer vint. bygg C

17.05.2021: Nyttus W/C i F-leiligheter. Justert bad, vint og gang

20.03.21: Nyttus konfer. med TV i F-leiligheter

Rev

Date

Beskrivelse

Sign

Kontr.

BYGGESKIPPERE:

Trondheim

521/485

7540

Postboks

Rydalsvegen

134,5

Tilgjort Av:

HM

kontrollert Av:

JBG

Dato:

19.05.22

Format:

A1

PROSJEKT:

Rådhusplassen

TEKNIKER VIDER:

H05

STATUS:

Salgsplaner

PROSJEKT:

21-0603

TEKNIKER NR.:

MÅLSTOKK:

1:100

TALENDHUS:

HAW Entreprenør AS

BYGGESKIPPERE:

NORGESHUS

- det du vil ha

INGENIØR: OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 141, 7023 MELHUS, TLF: 72 86 69 01

TEGNINGER ER BESKRIVET ETTER LEV OG OPPHANGSSETT OG ER AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.

REV.

E

29

PLANTEGNINGER FOR HVER LEILIGHET



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor
stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at
salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både
for utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV

Leilighet Type E | 1-roms

Antall soverom: 0 (alkove)

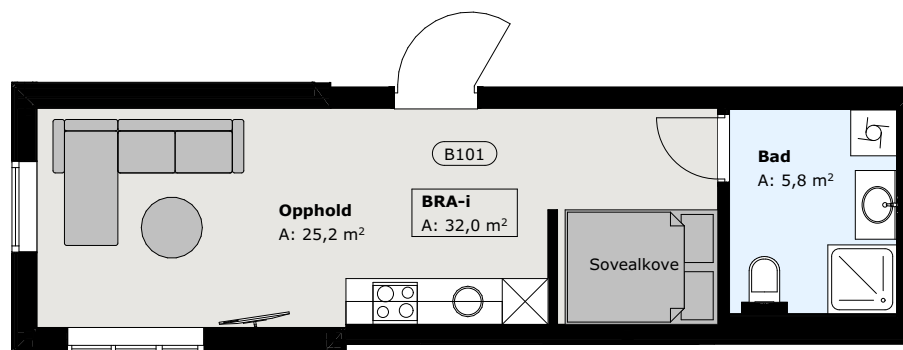
BRA: 37,0-40,6 m²

BRA-i: 32,0 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: - m²

Leilighet B101



Leilighet Type D | 2-roms

Antall soverom: 1

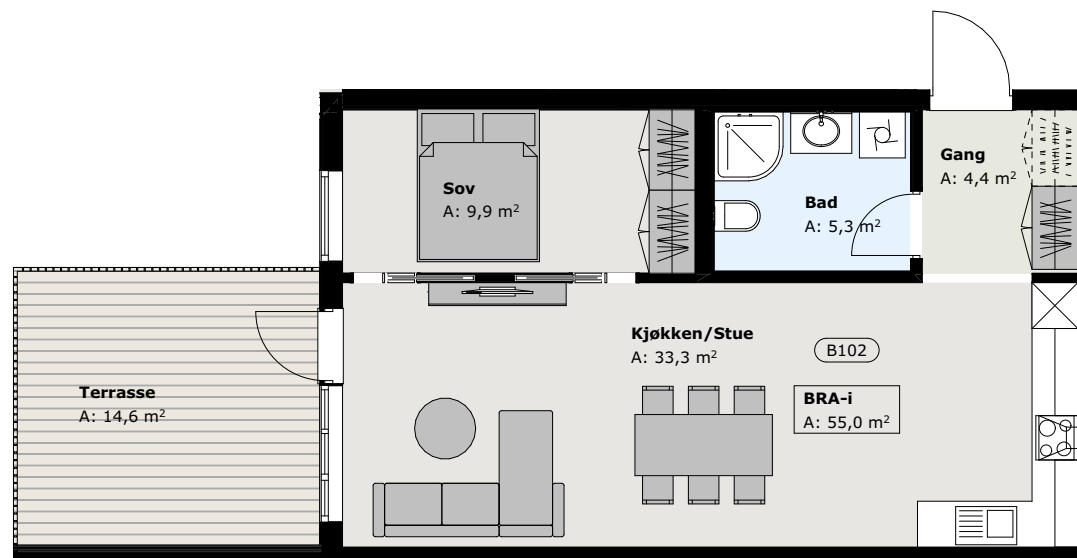
BRA: 60,0-63,6 m²

BRA-i: 55,0 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: 14,6 m²

Leilighet B102



Fasade Vest Bygg B

Fasade Sør Bygg B



Leilighet Type C | 2-roms

Antall soverom: 1

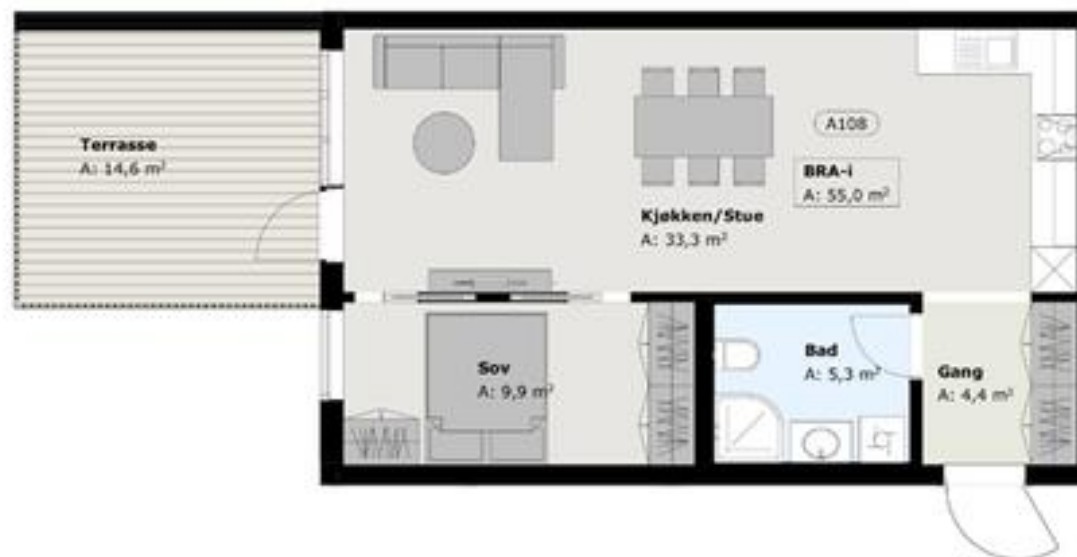
BRA: 60,0-63,6 m²

BRA-i: 55,0 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: 14,6 m²

Leilighet B103



Fasade Vest Bygg B

Fasade Sør Bygg B

Leilighet Type F.3 | 4-roms

Antall soverom: 3

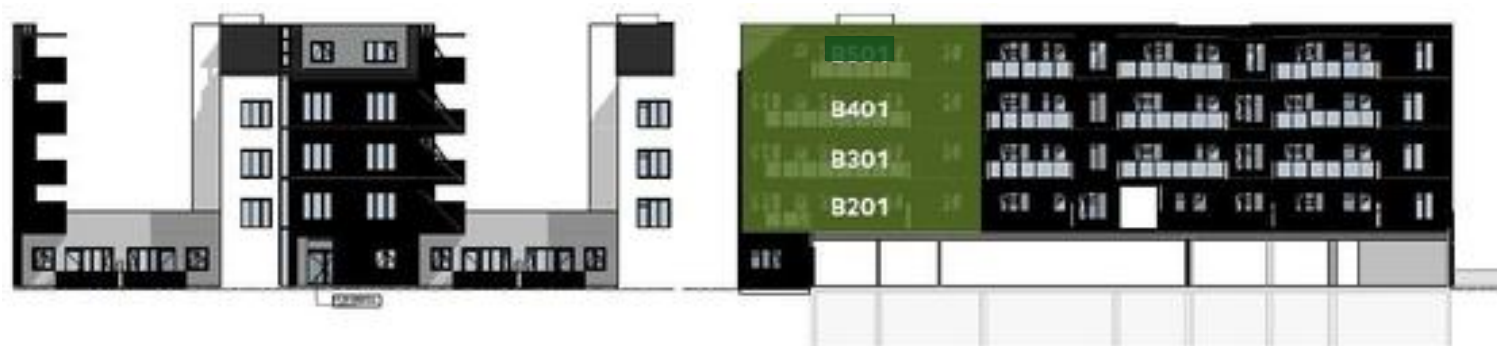
BRA: 101,5-105,1 m²

BRA-l: 96,5 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: 12,1 m²

**Leilighet
B201 B301
B401**



Fasade Vest Bygg B

Fasade Ser Bygg B

Leilighet Type F.3 | 4-roms

Antall soverom: 3

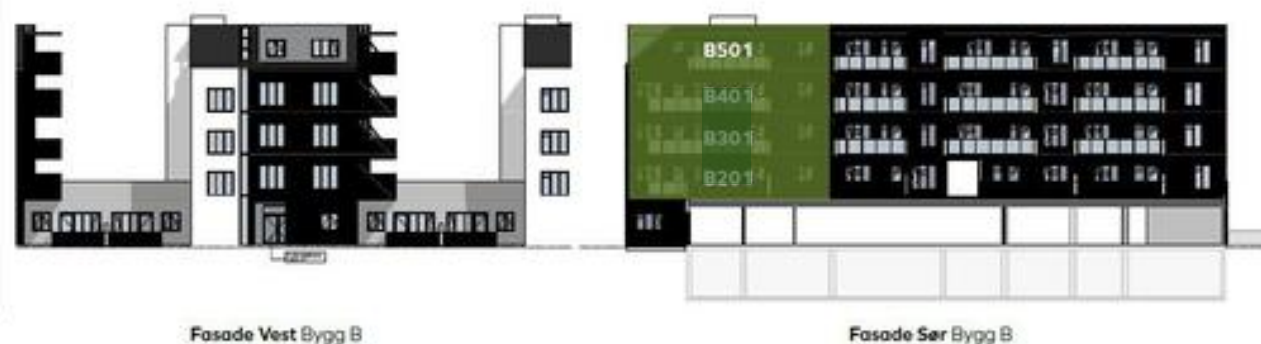
IRA: 101,5-105,1 m²

IRA-i: 96,5 m²

IRA-e: 5,0-8,6 m²

BA: 12,1 m²

Leilighet B501



Leilighet Type G | 3-roms

Antall soverom: 2

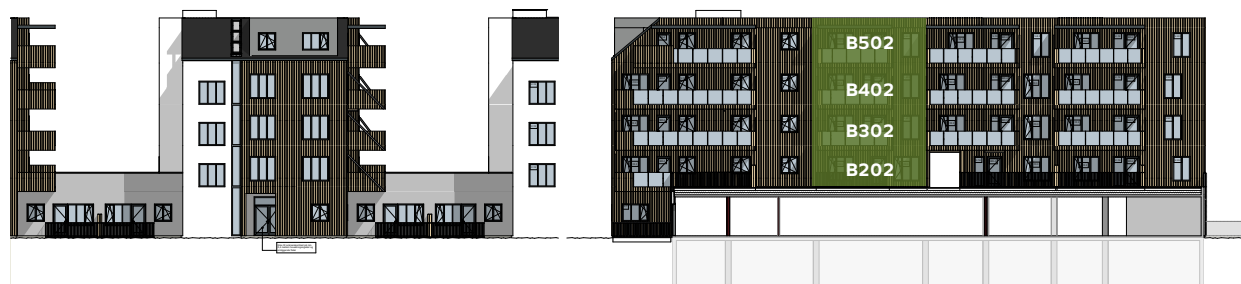
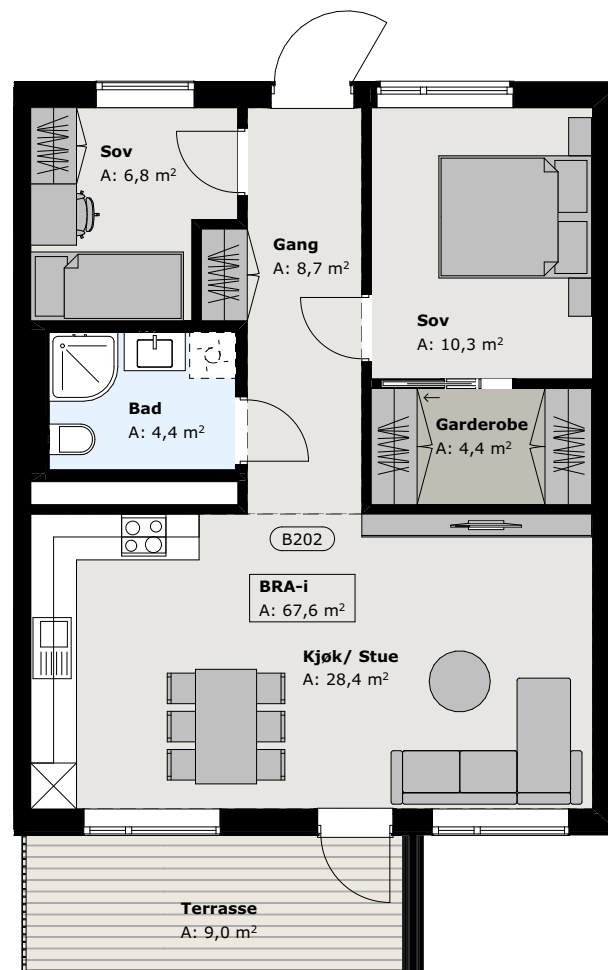
BRA: 72,7-76,3 m²

BRA-i: 67,6 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: 7,9-9,0 m²

Leilighet
B202 B302
B402 B502



Fasade Vest Bygg B

Leilighet Type H | 3-roms

Antall soverom: 2

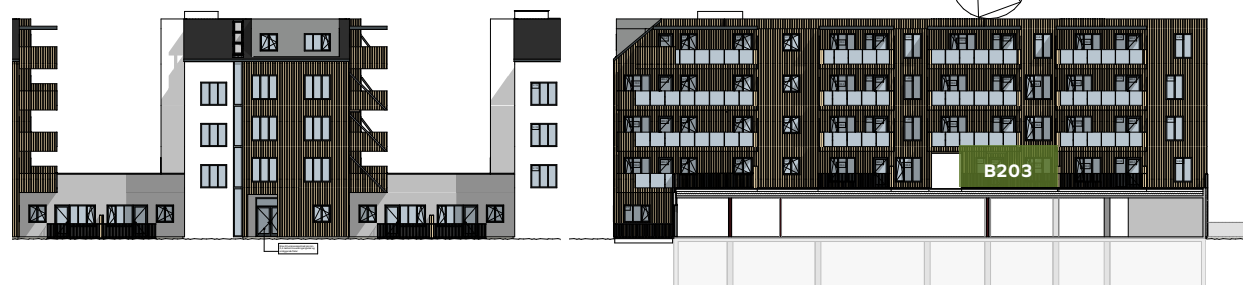
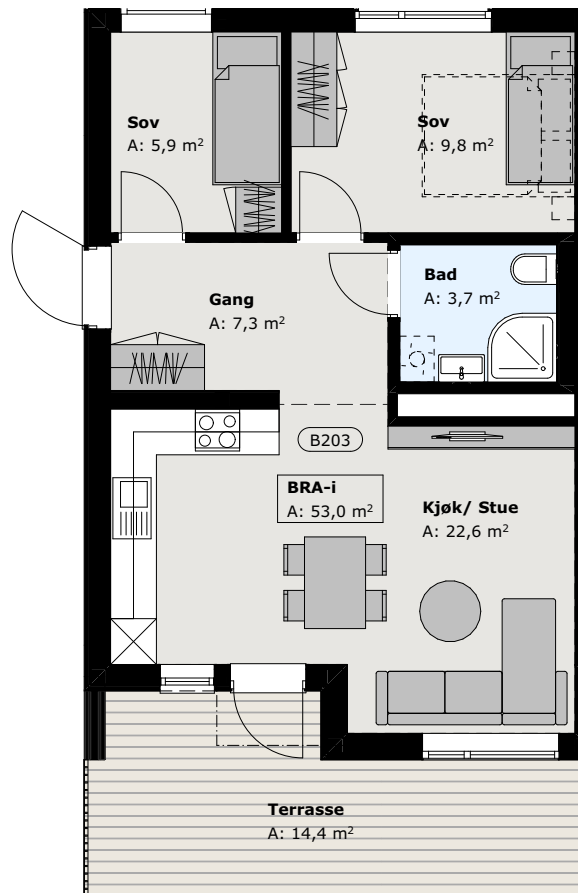
BRA: 58,0-61,6 m²

BRA-i: 53,0 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

TBA: 14,4 m²

Leilighet B203



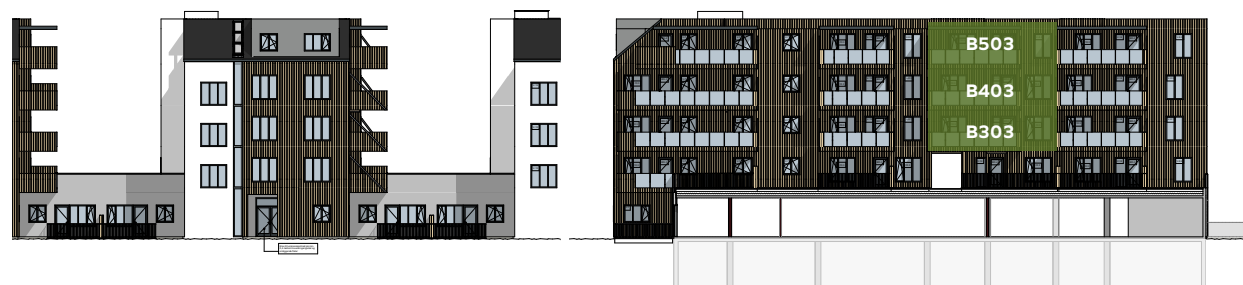
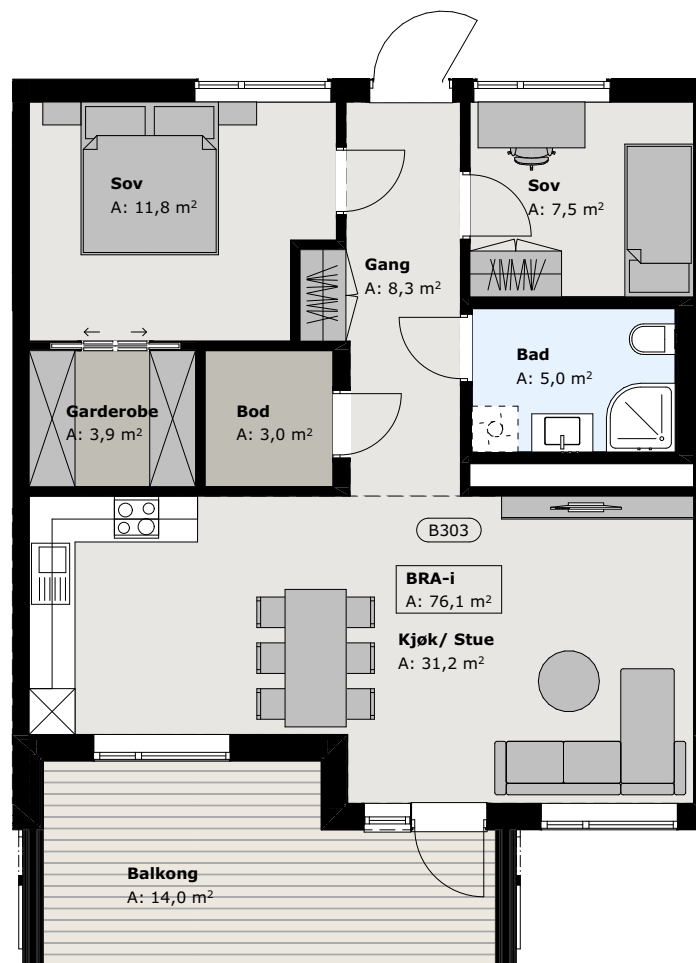
Fasade Vest Bygg B

Fasade Sør Bygg B

Leilighet Type J | 3-roms

Antall soverom: 2
BRA: 81,1-84,7 m²
BRA-i: 76,1 m²
BRA-e: 5,0-8,6 m²
TBA: 14,0 m²

Leilighet B303 B403 B503



Fasade Vest Bygg B

Fasade Sør Bygg B

Leilighet Type I | 3-roms

Antall soverom: 2

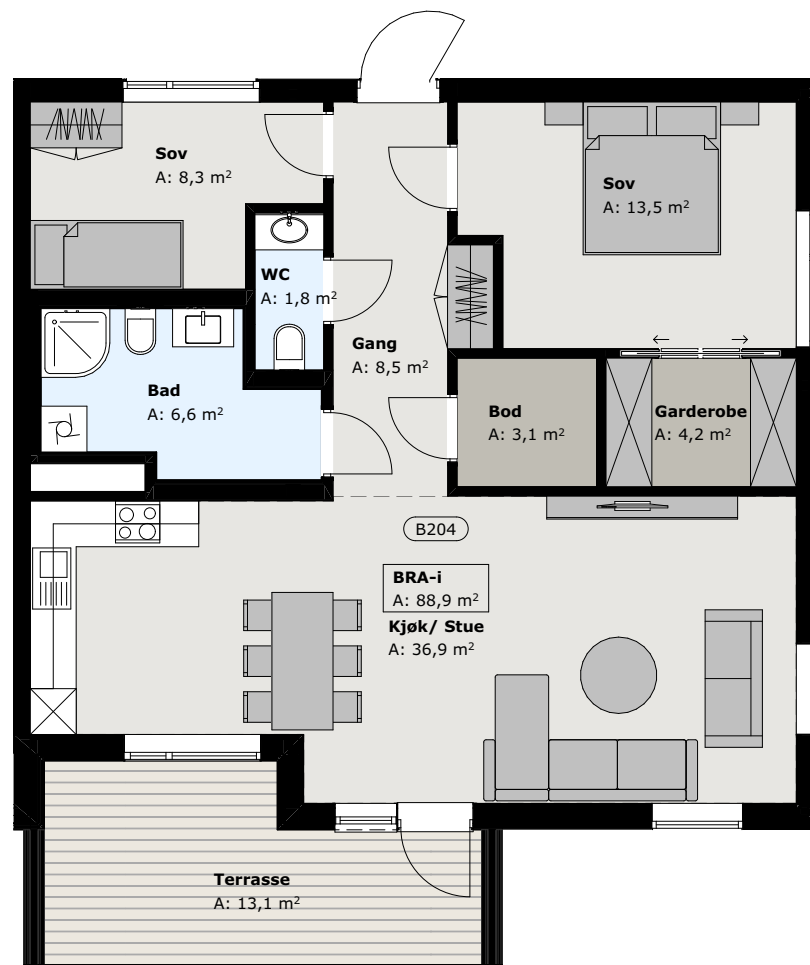
BRA: 93,5-97,1 m²

BRA-i: 88,9 m²

BRA-e: 5,0-8,6 m²

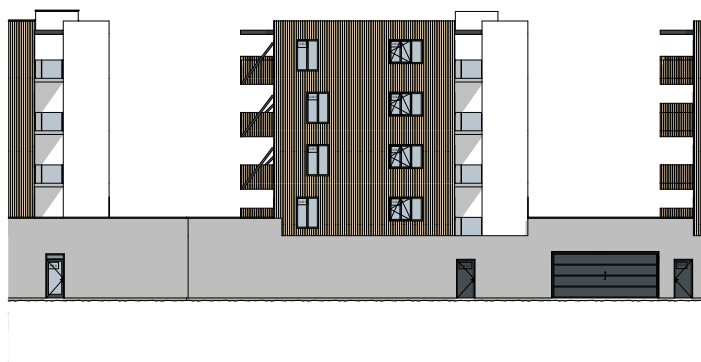
TBA: 13,5 m²

**Leilighet
B204 B304
B404 B504**



Fasade Vest Bygg B

Fasade Sør Bygg B



Fasade Øst Bygg B



Fasade Nord Bygg B



Fasade Vest Bygg B



Fasade Sør Bygg B

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

||

Innledning

Utbyggingsprosjektet Rådhusplassen i Klæbu i Trondheim kommune, består av 5 boligblokker med totalt ca. 95 leiligheter i varierende størrelser. Utbyggingen vil foregå trinnvis. Egen parkering i kjeller og deler av 1.etg. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Alle krav til lydverdier, tilgjengelig boenhet og øvrige krav i plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter følges og ivaretas av utførende totalentreprenør.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Tomt/utomhus-fellesanlegg

Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan. Deler av uterommet skal opparbeides som felles leke og oppholdsareal.

Drift og vedlikehold av utomhusarealer overtas av borettslaget ved innflytting.

Det understrekes at prospektets utomhusplan ikke er bindende med detaljutforming av uteområder med hensyn til beplantning, utstyr etc., og at salgsprospektet kan inneholde illustrasjoner som ikke blir levert. Senere ferdigstillelse på grunn av årstid er ikke å regne som en mangel.

Veier og parkeringsplasser

Det opparbeides bil, sykkel- og handicaparkering iht. kommunale krav og retningslinjer. Det etableres plasser for sykkelarkering på egnet sted.

Avfallshåndtering

Det etableres felles avfallshåndteringsenhet. Dersom anlegget ikke er ferdigstilt til innflytting vil provisoriske løsninger bli etablert.

Utstikking/plassering

Utbygger forbeholder seg retten til å heve / senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.

Boder

Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod, mens noen av de minste leilighetene leveres uten bod. Alle leiligheter blir levert med bod i parkeringskjeller / 1.etg iht myndighetskrav.

Lys og strøm i bodanlegg vil være over felles bryter. Låssystem tilpasset systemlåsene.

Postkasser

Postkasser plasseres på egnet sted. Låssystem tilpasset systemlåsene.

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

Parkering

Blokken etableres med parkering som består av to separerte områder for parkering, et område i kjeller og et område i 1.etg. Det blir også etablert egen sykkelarkering

Alle som disponerer en parkeringsplass plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgifter for parkeringskjelleren. Det er avsatt 2 stk. handicap-plasser i parkeringskjeller. Dette innebærer at dersom noen kan dokumentere et behov for HC-parkering, og samtidig disponerer/eier en parkeringsplass, så vil det måtte gjennomføres et internt bytte av parkeringsplass. Dette håndteres av styret i sameiet.

Trapperom, utvendige trapper og svalganger.

Trapp og svalgang prosjekteres og utføres etter gjeldende krav om brannsikring. Trappen blir etablert som en innvendig betongtrapp i fra kjelleretasje. Innvendig betongtrapp leveres med flislagte trinn. Gulv i hovedinngangspartier leveres med flislagte overflater. Takterrassen levers med terrassebord til dekke. Vegger og himlinger leveres malt.

Heis

Det leveres en heis pr blokk i lukket heissjakt. Heiskupe er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Vann og avløps (VA) – anlegg

Det opparbeides og leveres VA- anlegg utført etter kommunal godkjent plan. Det leveres stikkledninger fra hovedanlegg og frem til inntak ved hver boenhet. Takvann føres til overvannsnett i henhold til godkjent teknisk løsning.

Bæresystem

Bærekonstruksjonen til blokken blir etablert i betongelementer/ plasstøpt betong og stål. Bærende etasjeskiller og seksjonsvegger blir oppført i betong.

Yttertak

Takkonstruksjonen utføres i tre/stål/betong, med isolasjon og membrantekking/papp. Isolasjonstykkelse i tak er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor energirammer i TEK17. Taknedløp føres innvendig i sjakt. Avrenning fra takterrasse og balkonger kan legges i utvendig taknedløp.

Yttertak tekkes med papp. Det etableres fall mot sluk, isolering og tekking etter forskrifter.

Etasjeskiller/gulv

Alle etasjeskiller utføres i betong, Krav til lyd, bæreevne, brannmotstand og stivhet blir tilfredsstilt etter forskrifter.

Gulv på grunn utføres i betong

Utvendige vegger

Utvendige vegger utføres etter krav til bæreevne, stivhet, varmetap, lys og brann etter gjeldende forskrifter og standarder. Isolasjonstykkelse i yttervegg er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor energirammer i TEK17.

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

Oppbygging yttervegg

Kledning, luftespalte, vindsperre, isolert bindingsverk, dampsperre, isolert innvendig påføring 48x48, 13mm sparklet og malt gips eller tilsvarende oppbygging.

Vinduer og utvendige dører

Leveres i henhold til fastsatte energi-, brann og lydkrav, og med funksjonskrav i henhold til tekniske forskrifter. Fabrikk malt.

Innerdører

Innvendige dører leveres hvite ensfarget, glatte dørblad/ skyvedører med hvitmalte karmer, foringer og synlige spikerhull. Låser og beslag i stål.

Vertikale leilighetsskiller, med brann og lydkrav

Utføres i betong/tre og gips. Nødvendig utføring for tekniske føring, hvor dette er nødvendig. Overflater med sparklet og malt gips/betong.

Lettvegger

98mm isolert bindingsverk, sparklet og malte gipsplater på hver side.

Baderom

Flis med nødvendig underliggende membranlag. Veggtykkelser i de enkelte enheter kan variere grunnet føringer for tekniske installasjoner. Konstrueres etter tekniske forskrifter.

Baderom leveres med vegghengt toalett. Vask og innredning leveres i henhold til rombehandlingsskjema og vedlagte tegninger. Ett- greps batteri for dusj og servant. Det leveres dusjhjørne med sluk, samt kran og avløp for vaskemaskin.

Himlinger

Himling leveres i hvitmalt gips evnt malt betong. Det skal være skjulte rørføringer for tekniske installasjoner i himling, med det kan være nødvendig med innkassinger som helt eller delvis nedføringer. I fellesareal kan rør og tekniske føringer være synlige.

Standard romhøyde er minimum 2,4m. På bad og evt. wc, gang/entre, bod og soverom kan utbygger velge å senke takhøyden til inntil 2.20m.

Balkong/ terrasse

Balkong/terrasse plasstøpt betong/ betongelementer. Utformingen av rekkverk vil være i stål eller trevirke/glass.

Balkong og terrassedør leveres med godkjent åpningsmulighet for rømning i henhold til brannkonsept.

Tak og vindusbeslag

Beslag leveres plastbelagt.

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

Kjøkken-kjøkkeninnredninger

Kjøkkeninnredning fra JKE, Aubo eller lignende med innebygde hvitevarer, inngår i leveransen.

Det monteres Waterguard. Vannstopper/lekkasjesikring.

Det leveres følgende hvitevarer til kjøkken:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel
- Komfyr og platetopp

Det kan forekomme avvik fra arkitektens tegninger av kjøkken på salgstegningene og de gjeldende kjøkkentegningene. Kjøkkenbilder i prospekt er kun retningsgivende.

Tilvalg

Avhengig av byggarbeidets fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin enhet, etter en på forhånd priset tilvalgsliste. Dette forutsetter imidlertid at fremdriften gjør dette mulig. Det er ikke mulig å endre på plassering av komponenter som forutsetter endring av føringer for tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke kreve endringer som overstiger 15% av boligens totale kjøpesum, jfr. Bustadsoppføringsloven § 9.

Endringer vil være begrenset til:

- Type parkett
- Type dører
- Farge på vegger
- Tapet/ strie på vegger
- Type flis på våtrom og over kjøkkenbenk
- Tilvalg el- anlegg, ekstra stikk/ TV- og datauttak
- Kjøkken- og baderomsinnredning

Endringer forutsetter at avtaler med bestilling ikke er gjort hos leverandør. Utbygger kan kreve tilleggsfrist dersom endringer er av en slik karakter at dette blir nødvendig.

Utbygger forbeholder seg retten til å velge leverandør av kjøkken og bad. Garderobe kan tilleggs bestilles.

Energi

I henhold til energikrav fastsatt i TEK 17.

Oppvarming

Boligene tilkobles fjernvarme. Det vil være en måler pr leilighet med manuell avlesning. Fjernvarmen vil legges i gulv der det er beskrevet fjernvarme i romskjemaet.

Ventilasjon

Som standard leveres balansert ventilasjon, med nødvendig varmegjenvinning. Separat anlegg og styring for hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres i bod. I leiligheter uten innvendig bod plasseres aggregatet i kjøkkenskap. Inn- luft i alle tørre rom, avtrekk på kjøkken og bad. Rørføringer vil i all

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

hovedsak bli skjult bak innkassing, eller i nedforet himling. Ventilasjonsaggregat vil kunne endres som følge av detaljprosjektering i prosjektet.

Sanitær

Rørføringer skal hovedsakelig monteres skjult, evt. innkasses.

Det skal leveres rør-i-rør system i alle enheter. Fordelingsskap monteres på egnet sted.

Sprinkling

Det levers røykvarslere og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav. Parkeringskjeller og boligene leveres fullsprinklet, og det vil være synlige sprinklerhoder i himling og på vegg.

Elektriske installasjoner

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det er teknisk mulig. Åpne føringer må kunne påberegnes. Det monteres utvendig belysning ved inngang, og på balkonger.

Sterk-/svakstrøms anlegg

Det føres frem sterk- og svakstrømsanlegg til området med tilknytning til hver boenhet. Anlegget legges i jordkabel og utføres i henhold til offentlige/kommunale krav. Fremføring av rør og tilkobling til bredbånd/kabel-tv antenneanlegg til hver boenhet. Sikringsskap og fordelerskap for svakstrøm, plasseres på egnet sted. Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Det må påregnes abonnementsavgifter for TV og data.

Ringeanlegg

Ringeknapp monteres på hver inngangsdør til leilighetene. Porttelefon.

Belysning

Belysning på kjøkken, soverom, stue, bad, bod og entre som beskrevet under. Utelys på veranda og ved hovedinngangsdør. Belysning med bevegelsessensor i parkeringskjeller.

Entre og stue

I entre leveres downlights med dimmer, iht. elektrotegning. I stue leveres stikk ved tak.

Kjøkken

På kjøkken leveres downlights/ledstripe under overskap i kjøkkeninnredningen iht beskrivelse fra kjøkkenleverandør/el-tegning og stikk ved tak.

Bad

På bad leveres lys i forbindelse med speil/baderoms innredning. I tillegg inngår innfelte downlights i tak.

Øvrige rom

WC, bod og soverom leveres med taklys.

Se forøvrig elektrotegningene. Ytterlige belysning vil være tilvalg

Brannslukningsutstyr og røykvarsler

Det leveres 1 stk pulverapparat pr leilighet, 6 kg.

Brannalarmanlegg leveres i henhold til forskrift.

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

Byggrensjøring

Boligen ryddes innvendig og utvendig for alt byggavfall før overlevering. Byggrensjøring utføres før overlevering. Kjøper må selv utføre ytterligere rengjøring.

Øvrige kjøpsforhold

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis etter offentlige pålegg.

Tegninger i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt.

Bepanting og blomster, innredning, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.

Det tas forbehold om at det kan være mangler i sjakter og føringsveier for VVS installasjoner som er inntegnet og at endringer av disse vil kunne forekomme i byggeprosessen. Innkassinger vil ha varierende størrelse.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveranse følgende:

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter
- Opparbeidelse av tekniske anlegg og installasjoner, betong- og fundamenterarbeider.
- Nøkkelklar bolig etter gjeldende standard, TEK 17, tegninger og øvrig prosjekteringsmaterieil.
- Hvitevarer til kjøkken – Oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, komfyr og platetopp, iht. kjøkkentegninger.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter ikke leveransen:

- Varmeoovner eller varmeanlegg ut over det som er angitt i dette dokumentet.
- Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokumentet.
- Utstyr og innredninger som på arkitekttegninger er vist med stiplet linje, dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- Møbler, innredning som vist på tegninger.
- Garderobeskap

Presiseringer

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Vi gjør oppmerksom på at utbygger ikke påtar seg reklamasjonsansvar for utbedring av slitasjeskader på innvendige flater, som malte flater og parkett, som evt. kan oppstå grunnet overnevnte etter overtakelse av leiligheten eller feil vedlikehold.

Listverk vil ha synlige spikerhoder.

Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats.

Kjøper gjøres oppmerksom på at skisser, 3D-tegninger, bilder, fotos m.m. i prospekt og annonserer er av illustrativ karakter. Dette materiellet kan vise mengde, type innredning og detaljer m.m som ikke nødvendigvis inngår i den ferdige leveransen. Dette materiellet er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

LEVERANSEBESKRIVELSE RÅDHUSPLASSEN

Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og er derfor ikke retningsgivende.

Utbygger påtar seg HMS- ansvar etter byggherreforskriften, under byggeperioden.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet. Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet statiske utformingen av bygget.

Offentlige forhold

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

Klæbu 08.01.2025.

side 7

ROMBEHANDLINGSSKJEMA Rådhusplassen Blokk B

Rom	Golv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Ventilasjon	Annet
Stue	Parkett eik. Golvlister.	Trevegger med gips, Sparklet og malt. Evt. sparklet og malt betongoverflate. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Opplegg for TV/ data. Doble stikk	Fjernvarme i gulv.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Kjøkken	Parkett eik. Golvlister.	Trevegger med gips, Sparklet og malt. Evt. sparklet og malt betongoverflate	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Komfyrvakt. Takstikk med bryter Downlights/ledlist med dimmer under overskap. Doble stikk	Oppvask-kum m/ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard Vannstopper/lekkasje- sikring Fjernvarme i gulv.	Kjøkkenavtrekk. Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	Hvitevarer inngår i standard leveranse. Mulighet for tilvalg
Entre/VF	Parkett eik. Golvlister.	Trevegger med gips, Sparklet og malt. Evt. sparklet og malt betongoverflate	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Downlights med dimmer. Ringeklokke. Doble stikk	Evt. fordelerskap. Fjernvarme i gulv.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bod innvendig/ Teknisk rom	Parkett eik. Golvlister.	Trevegger med gips, Sparklet og malt. Evt. sparklet og malt betongoverflate	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter.	Fordelerskap.	Aggregat for balansert ventilasjon.	I mindre leiligheter plasseres aggregatet i kjøkkenskap

08.01.25

Soverom	Parkett eik. Golvlister.	Trevegger med gips, Sparklet og malt. Evt. sparklet og malt betongoverflate	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bad	Membran og keramiske fliser.	Membran og keramiske fliser.	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018 Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Spotter med dimmer. Lysarmatur over speil eller integrert i vegghengt speil. gulvvarme	Servant. Ettgreps batteri for dusj og servant. Dusjhjørne. Vegg montert WC med utenpåliggende/ innebygd cisterne. Kran/avløp til vaskemaskin. Gulvsluk. Fjernvarme/evnt varmekabler i gulv.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	Baderomsinnredning Mulig tilvalg
Terrasser / balkonger	Tre/Betong	Fasade og rekkverk iht. beskrivelse.	Trevirke/ platekledning over terrasser og balkonger.	Dobbel stikkontakt til hver leilighet. Belysning, lampe på vegg			
Garasjekjeller	Betong/ evt asfalt	Betongvegger malt		Belysning med bevegelsessensor		Ventilasjonsanlegg etter forskrifter.	Oppmerkede oppstillingsplasser.
Boder utvendig	Betong	Skillevegger i OSB plater, stål, stålnett eller tre, uten overflatebehandling. Kles på en side. Dør tilrettelagt for låssystem som tilpasses systemlås.	Betong, himlingsplater. ubehandlet.	Felles/ separat. belysning. Dobbel stikkontakt i hver bod over fellesanlegg.		Etter behov.	
Evt. WC	Parkett eik. Golvlister.	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips. Evt. sparklet og malt betong.	I hht NEK 400:2018	Servant. Ettgreps batteri for servant. Vegg montert WC med utenpåliggende/ innebygd cisterne.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	

VEDTEKTER OG BUDSJETT

Det presiseres at dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.

VEDTEKTER
FOR
«Sameiet Rådhusplassen Blokk B»

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

1. gang vedtatt: **Fastsatt i forbindelse med seksjonering.**

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Rådhusplassen Blokk B.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr... bnr..., utskilt fra gnr. 51, bnr 485 i Klæbu kommune.
Eiendommens adresse er:

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 19 seksjoner som er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning, avrundet til nærmeste hele tall. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet vedtar ordensregler som gjelder samtlige som bruker eiendommen. Eiere er ansvarlige for at beboere, leietakere og gjester følger ordensreglene.

§ 2 PARKERING – BODER - TAKTERRASSE

Om parkering; Parkeringskjeller og parkerings-/bodareal i 1. etg vil bli søkt etablert som egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Herværende punkt vil bli justert når organisasjonsform er endelig avklart.

[Se for øvrig § 25 med informasjon om fremtidige byggetrinn sin tilknytning til ovennevnte anleggseiendom, herunder også byggetrinn 3 på tilliggende eiendom.](#)

Alle forhold som gjelder rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av parkeringsarealet er regulert i dette sameiet sine vedtekter.

Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av parkeringsområdet gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i det tingsrettslige sameiet knyttes opp mot den seksjonen som disponerer retten til parkering. Ovennevnte gjelder i utgangspunktet for 16 av de 19 eierseksjonene.

De øvrige eierseksjonene vil ha fortrinnsrett til å erverve egen p-plass fra overskuddsplasser, jfr. avsnitt nedenfor.

Eierandel til p-plass tinglyses på matrikkelen til den som skal ha rettigheten.

Om boder: Alle boligseksjoner har tilgang til minimum en egen bod.

Overskuddsplasser parkering / boder; Overskuddsplasser av parkering / boder planlegges seksjonert som næringsareal. Disse skal kunne omsettes både til seksjonseiere og eksterne. Eventuelle seksjonseiere i prosjektet som i utgangspunktet ikke har tildelt egen p-plass, skal ha fortrinnsrett til å erverve egen p-plass fra overskuddsplassene. Det skal utarbeides egne retningslinjer som skal gjelde for salg / disponering av disse p-plassene / bodene.

Om takterrasse; Den enkelte seksjonseier i Blokk A og Blokk B har tilgang til utendørs takterrasse, som er etablert i tilknytning til Blokk A. Den samme rettigheten vil også gjelde for eventuelt senere byggetrinn under prosjektet. Kostnader ved drift og vedlikehold av takterrassen anses som felleskostnad, jfr. § 22, som vil bli fordelt mellom samtlige eierseksjoner som er / vil bli etablert under prosjektet.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 23.

§ 5 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

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

Det er etablert en egen gjeste-/utleieleilighet i Blokk A, seksjonert som fellesareal og som skal kunne leies og benyttes av gjester til seksjonseierne. Blokk B og eventuelt senere byggetrinn vil ha tilsvarende rett til å leie denne. Drift og utleie av leiligheten administreres av styret i ht. egne retningslinjer som skal utarbeides av styret. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold er å anse som felleskostnader som skal fordeles mellom samtlige eierseksjoner som har denne rettigheten.

§ 7 OM ÅRSMØTET 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 beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

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.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styret kan beslutte å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 STEMMESETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes av avgitte stemmer på årsmøtet. Blank stemme regnes som ikke avgitt.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning der man er inhabil jfr. §15.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og 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

Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke fra rettighetshaver.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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 boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

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.

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.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av én leder og fra to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Valg av styremedlemmer kan gjøres for ett år for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 13 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger 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.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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.

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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 esl. §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade ellers på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong, terrasse og markterasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel.

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.

Seksjonseieren 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 umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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, etter denne paragrafen. 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.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. 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 som nevnt i første og annet punktum. 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 leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder som utelukkende skal anvendes til gassgrill eller innendørs gasspeis. Slik gassbeholder aksepteres oppbevart på balkong/veranda forutsatt at dette skjer etter leverandørens/produsentens anbefaling.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal kun skje etter en samlet plan for bygningen 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 bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til «Realsameiet Utearealer» og «Realsameiet Parkeringskjeller» ~~en~~ betales til sameiet som en del av felleskostnadene, skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. eierseksjon (matrikkel/seksjon). De ulike boligsameiene (Blokk A, Blokk B osv.) faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis for sine antall seksjoner. Boligsameiene innkrever deretter forskuddsbeløpene i forbindelse med egne felleskostnader. Det vises for øvrig til det som følger av realsameienes egne vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrækning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbetøp som nevnt ovenfor. Unnløtelse 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 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 unødigg opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 PROSJEKTET «RÅDHUSPLASSEN»

Sameiet er en del av utbyggingsprosjektet "Rådhusplassen", som omfatter inntil 5 byggetrinn, bestående av inntil 5 bolig-blokker tilstøtende til hverandre. Eiendom tilknyttet

Byggetrinn 1 (Blokk A) og byggetrinn 2 (Blokk B) vil bli fradelt og organisert som separate eierseksjonssameier. I utgangspunktet skal det samme skje for det enkelte byggetrinn knyttet til resterende del av prosjektet.

Samtlige byggetrinn under prosjektet, samt fremtidig byggetrinn 3 på tilliggende eiendom, planlegges etablert med parkeringsplasser / boder i anleggseiendommen som skal etableres i hht. § 2 i disse vedtektene.

Inntil prosjektet er ferdig utbygget er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, Sentrumstomta AS, evt den utbygger utpeker eller rettsetterfølger, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesareal midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger, Sentrumstomta AS, eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Budsjett Første driftsår

Rådhusplassen Klæbu Blokk B

INNTEKTER		BUDSJETT
Oppstartsinntekter	190 000	
Felleskostnader brøkfordelt	338 000	
Felleskostnader enhetsfordelt	148 229	
Leieinntekter parkering	57 600	
Leieinntekter boder	11 400	
Fjernvarme	156 827	
Fellesavtale TV og Bredbånd	68 172	
Felleskostnader Utomhusanlegg	41 042	
Sum inntekter	1 011 270	

KOSTNADER		Kommentarer
Styrehonorar	19 000	Enhet bolig Estimert kostnad. 1000 kr per enhet
Arbeidsgiveravgift	2 679	Enhet bolig 14,10 %
Revisjonshonorar	13 650	Enhet bolig Estimert kostnad
Forretningsførerhonorar	46 000	Enhet bolig Ihht tilbud
Diverse forvaltning	5 000	Enhet bolig Estimert kostnad ifm arbeid avregning fjernvarmeavregning. Med forbehold om fjernavlesning.
Andre honorarer	20 000	Enhet bolig Avregning fjernvarme ved bruk av f.eks ISTA. Estimert
Adm.kostnader og porto	1 000	Eierbrøk bolig Estimat
Møteutgifter fellesmøter	3 000	Eierbrøk bolig Estimat
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	30 000	Eierbrøk bolig Sprinkel 10 000,-, nød- og ledelys 5 000,-, ventilasjon 15 000,-. Dersom lekeplass skulle bli etablert, kan det legges til 5 000,-, Røykventilasjon, dørpumpe
Heis	30 000	Eierbrøk bolig 1 stk. heis. Serviceavtale inkl alarm og avsetning til Norsk Heiskontroll, samt en stans
Brannalarm	15 000	Eierbrøk bolig Service og kontroll av brannalarmanlegg. Dokumentasjon. Estimert
Mobilt vakthold og nøkkeloppbevaring	3 000	Eierbrøk bolig Oppbevaring hovednøkkel. Forutsetter ett system for hele sameiet
Vaktmester/ driftstilsyn	60 000	Eierbrøk bolig Kun estimat, inkl taksjekk (Estimat fra utbygger)
Sommervedlikehold	10 000	Eierbrøk bolig Kun estimat. Utbygger må vurdere hvilken tjeneste som er nødvendig.
Felleskostnader til Realsameiet Utomhusanlegg	41 042	FK Utomhusanlegg Ihht budsjettutkast Realsameiet Utomhusanlegg
Felleskostnader til Parkeringskjeller	69 000	FK Parkeringskjeller Ihht budsjettutkast Sameiet Parkeringskjeller-andel Blokk B (drifts- og vedlikeholdskostnader)
Renhold og matteleie	50 000	Eierbrøk bolig Estimat
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	10 000	Eierbrøk bolig Estimat
Filterskifte	11 400	Enhet bolig Filterskifte 600 kr per seksjon
Strøm	35 000	Eierbrøk bolig Estimat. Strøm og fjernvarme fellesareal og tekniske anlegg
Fjernvarme	156 827	Fjernvarme Fjernvarme boliger. Beregning: 1452kvm * 9 kr * 12 mnd
Fellesavtale TV og bredbånd	68 172	TV Basert på pristilbud fra altibox på Blokk A 299 kr per enhet
Forsikringspremier	72 000	Eierbrøk bolig Pris fra Gjensidige, pluss 9 % i meglerhonorar. Med forbehold om at areal stemmer.
Avsetning til framtidig vedlikehold	19 000	Eierbrøk bolig Estimat. 1000,- pr enhet
Bank- og kortgebyr	2 000	Enhet bolig Estimat
Oppstartskostnader	28 500	Enhet bolig Estimat. 1500,- pr enhet i stiftelsesgebyr sameiet
Sum kostnader	821 270	-

RESULTAT	190 000
Antall enheter	19
Sum eierbrøk	1 452

FORUTSETNINGER:
Ovennevnte budsjett er et forslag basert på mottatt, innhentet og kjent informasjon på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater for tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, oppdeling av sameier, eierbrøk, leveranser mm., vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Kommunale avgifter og eiendomsavgift faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Trondheim kommune.
Budsjettet baserer seg på årskostnader.

Det innbetales kr 10.000,- per seksjon i oppstartskapital til sameiet.
I tillegg kommer:
Oppstartskapital til parkeringssameie: kr 5.000,-
Oppstartskapital til realsameie (felles utomhusareal): kr 2.500,-

Utarbeidet av Kjeldsberg Boligforvaltning AS 24.01.2025

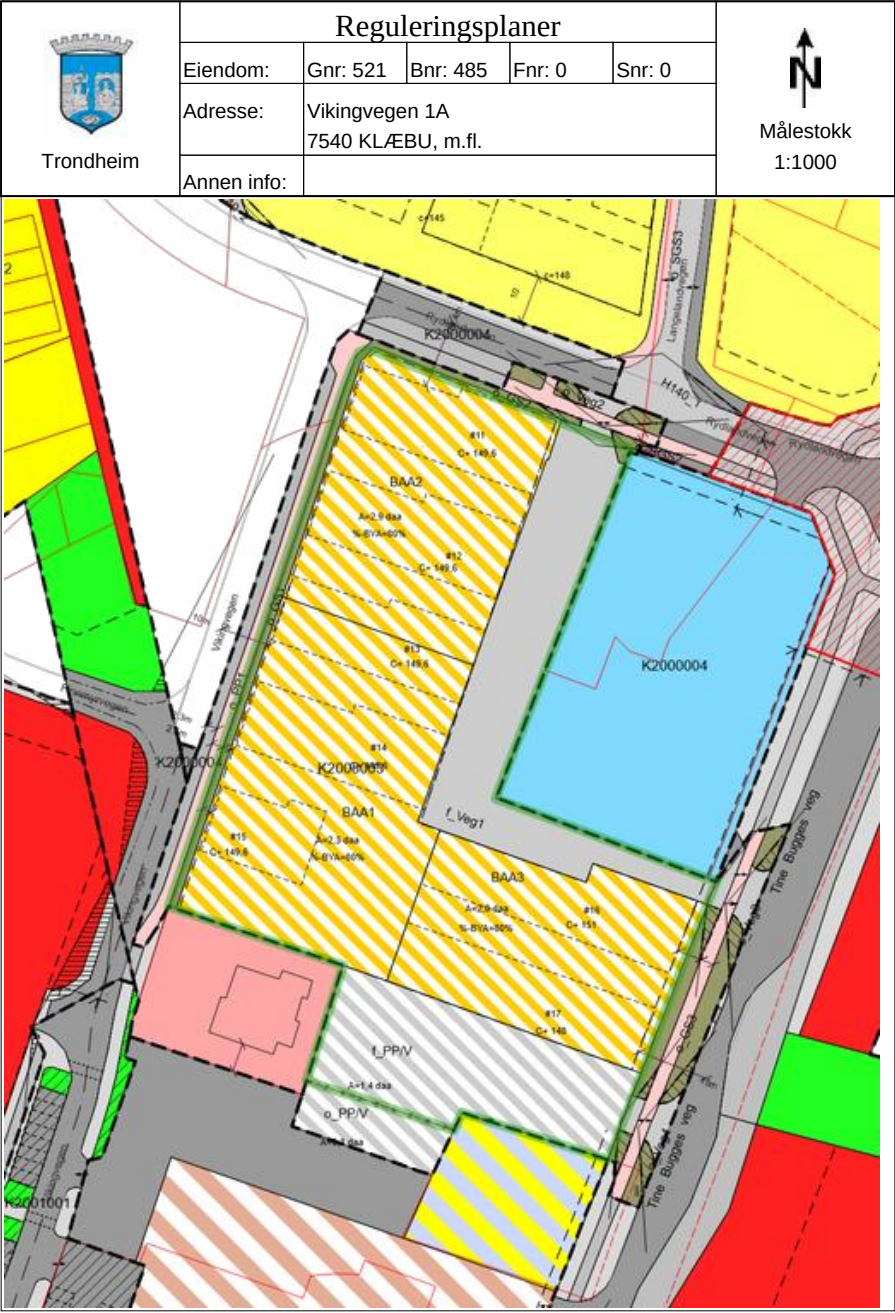
Budsjettet gjøres gjeldende for Første driftsår

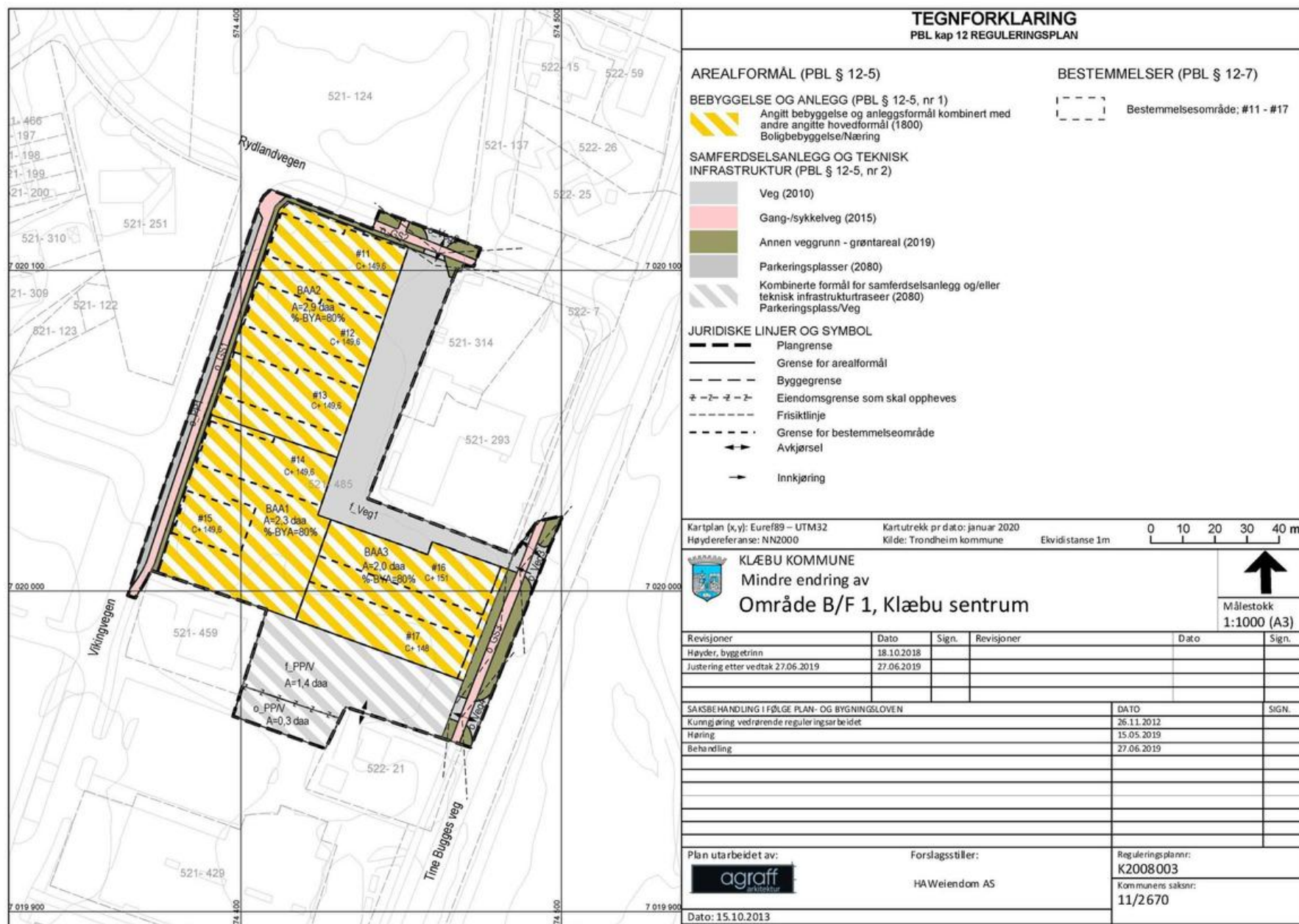
FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Rådhusplassen Klæbu Blokk B

Første driftsår

Seksjon	Eierbrøk	Felleskostnader brøkfordelt	Felleskostnader enhetsfordelt	Driftskostnader	Abonnement kabel tv og internett	Boder	Felleskostnad Realsameiet Utomhusarealer	Fjernvarme	Parkeringsplass	SUM FELLESKOSTNADER
1	32	kr 621	kr 650	kr 1 271	kr 299	kr 50	kr 180	kr 288	kr -	kr 2 088
2	55	kr 1 067	kr 650	kr 1 717	kr 299	kr 50	kr 180	kr 495	kr -	kr 2 741
3	55	kr 1 067	kr 650	kr 1 717	kr 299	kr 50	kr 180	kr 495	kr -	kr 2 741
4	101	kr 1 959	kr 650	kr 2 609	kr 299	kr 50	kr 180	kr 909	kr 300	kr 4 347
5	68	kr 1 311	kr 650	kr 1 961	kr 299	kr 50	kr 180	kr 608	kr 300	kr 3 399
6	53	kr 1 028	kr 650	kr 1 678	kr 299	kr 50	kr 180	kr 477	kr 300	kr 2 984
7	89	kr 1 717	kr 650	kr 2 367	kr 299	kr 50	kr 180	kr 797	kr 300	kr 3 992
8	101	kr 1 959	kr 650	kr 2 609	kr 299	kr 50	kr 180	kr 909	kr 300	kr 4 347
9	68	kr 1 311	kr 650	kr 1 961	kr 299	kr 50	kr 180	kr 608	kr 300	kr 3 399
10	76	kr 1 476	kr 650	kr 2 126	kr 299	kr 50	kr 180	kr 685	kr 300	kr 3 640
11	89	kr 1 717	kr 650	kr 2 367	kr 299	kr 50	kr 180	kr 797	kr 300	kr 3 992
12	101	kr 1 963	kr 650	kr 2 613	kr 299	kr 50	kr 180	kr 911	kr 300	kr 4 353
13	68	kr 1 311	kr 650	kr 1 961	kr 299	kr 50	kr 180	kr 608	kr 300	kr 3 399
14	76	kr 1 476	kr 650	kr 2 126	kr 299	kr 50	kr 180	kr 685	kr 300	kr 3 640
15	89	kr 1 717	kr 650	kr 2 367	kr 299	kr 50	kr 180	kr 797	kr 300	kr 3 992
16	101	kr 1 963	kr 650	kr 2 613	kr 299	kr 50	kr 180	kr 911	kr 300	kr 4 353
17	68	kr 1 311	kr 650	kr 1 961	kr 299	kr 50	kr 180	kr 608	kr 300	kr 3 399
18	76	kr 1 476	kr 650	kr 2 126	kr 299	kr 50	kr 180	kr 685	kr 300	kr 3 640
19	89	kr 1 717	kr 650	kr 2 367	kr 299	kr 50	kr 180	kr 797	kr 300	kr 3 992





Vedlegg

DETALJREGULERING AV KLÆBU SENTRUM FELT B/F1,
GNR/BNR 21/485, 22/7 OG 21/124

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.06.2019

Dato for siste revisjon av plankartet: 27.06.2019

Dato for kommunestyrets vedtak: 03.10.2013, sak 62/13

Dato for formannskapets vedtak av endringer: 27.06.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, sist endret 27.06.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – kombinert boligbebyggelse og næring
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser (på grunnen), kombinert parkeringsplasser og veg
- Hensynssoner – sikringssone friskt
- Bestemmelser – bestemmelsesområde

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

- 3.1. Areal merket med o i feltnavn på plankartet skal være offentlig formål.
- 3.2. Innenfor planområdet skal det oppføres minimum 60 og maksimum 105 boenheter.
- 3.3. Arealer under terreng skal ikke medregnes i BYA.
- 3.4. Riggplass skal legges til regulert byggeområde.
- 3.5. I forbindelse med byggemelding skal det utarbeides situasjonsplan i egnet målestokk som viser hvordan tomta i sin helhet skal utnyttes og bearbeides. Planen skal vise byggenes plassering og høyde, innganger og innkjøringer, høyder på bearbeidet terreng, beplantninger og belegninger, plassering av faste installasjoner som for eksempel avfallsanlegg, utendørs belysning, sykkelstativ, lekeplassutstyr, samt gjerde og forstøtninger.
- 3.6. Felles lekeplasser og utearealer skal utformes iht. TEK 10 § 8.
- 3.7. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utformingen av bygninger og anlegg.
- 3.8. Ved byggemelding skal det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen og eventuelt

en tiltaksplan for området. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

- 3.9. Ved byggemelding skal det legges fram geoteknisk dokumentasjon i henhold til kravene i TEK 10's kap.7/plan- og bygningslovens bestemmelser om sikker byggegrunn.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1. Boligbebyggelse/næring

- 4.1.1. Bebyggelsen kan ha boligformål, næringsformål og/eller parkeringsplasser i 1. etasje. Det tillates ikke næringsvirksomhet som ved støy eller på annen måte er til sjenanse for boligene i nærheten. Bolig- og næringsformål i 1. etasje skal henvende seg mot sør og mot offentlig trafikkareal. Parkeringsplasser må plasseres mot 1. etasjens østside. Byggetrinn 3 skal ha næringsformål i 1. etasje.

- 4.1.2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og gesims skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Boligbebyggelsen skal ligge innenfor bestemmelsesområder vist på plankartet. Inngangspartier, mindre utbygg og balkonger tillates ut over byggegrensen. BYA for hver av de tre byggeområdene skal ikke overstige BYA angitt på plankartet.

- 4.1.3. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

- 4.1.4. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår variert, men med et godt og helhetlig preg. Bebyggelsen skal tilpasses gateløp og fotgjengerområder. Innenfor byggetrinn 3, skal byggehøyden reduseres mot sør. Mot Vikingvegen skal boligbebyggelsen ha skråtak, og takopplett må underordne seg takflaten, slik at skråtaket dominerer uttrykket.

- 4.1.5. 1. etasje skal ha åpninger/innganger/vinduer mot sør og mot offentlig trafikkareal.

- 4.1.6. Større veggparti uten vinduer skal ha høyere materialkvalitet (stein, mur, høvlet panel) og felt for beplantning.

4.2. Felles lek og opphold

Det skal etableres minimum 400 m² lekeareal fordelt på 2 plasser innenfor områdene avsatt til boligbebyggelse/næring. Lekeplasser kan plasseres over næringsarealet.

Beboere innenfor områdene boligbebyggelse/næring vil få tilgang på kvartalslekeplass ved Sletten skole.

Områder for felles lek og opphold skal ha en parkmessig opparbeiding.

Leke- og uteoppholdsareal skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig. Pollenrike trær og planter skal unngås (for eksempel or, bjørk og hassel).

4.3. Renovasjon

Renovasjon for boligbebyggelsen skal løses ved nedgravde bunnømte containere. Avfallshåndtering fra næringsvirksomhet skjer fra økonomiadm. stien.

4.4. Støy

Retningslinje T-1442/2012 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for vurdering av behov for tiltak. Grense for støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål er Lden 55dB. Støyberegninger må følge søknad om igangsettingstillatelse. Det skal gjennomføres støyberegninger før og etter en eventuell skjerming. Boligene skal eventuelt skjermes for innendørs støy ved fasadetiltak. Det tillates ikke støyfølsomme rom med vindu i østlig fasade nærmest fylkesvegen. For øvrig må eventuell plassering av støyfølsomme rom med vindu mot veg, herunder i krysset Vikingvegen/Rydlandsvegen, avklares i detaljprosjektering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Kjøreveg

5.1.1. f_Veg 1 er areal for eiendommen gnr/bnr 21/485 og senere eiendommer utskilt fra denne.

5.1.2. o_Veg 2, o_Veg 3, o_Veg 4 er offentlig veg.

5.2. Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg (o_GS1, o_GS2 og o_GS3) skal være offentlig formål. o_GS1 skal opparbeides i tråd med detaljplan godkjent av kommunen. Gang-/sykkelveger skal tilpasses avkjørsler med nedsenket kantstein.

5.3. Parkeringsplasser (på grunnen)

o_PP1 og o_PP/V skal være offentlig parkering og opparbeides i tråd med parkeringsplan godkjent av kommunen.

5.4. Parkeringsplasser/veg

f_PP/V er parkering for eiendommen gnr/bnr 21/485 og skal benyttes som parkering for næringsareal og gjesteparkering for boligbebyggelsen i boligbebyggelse/næring 1, 2 og 3. Parkeringsplassen skal opparbeides i tråd med parkeringsplan godkjent av kommunen. Planen skal samordnes med, og omfatte del av offentlig parkeringsareal sør for området, bl.a. slik at det åpnes for adkomst mellom eiendommene.

5.5. Parkeringshus/-anlegg

Parkeringshus/-anlegg under terreng i byggeområdet er felles for boligbebyggelse/næring 1, 2 og 3. Sykkelparkering skal løses i nærhet av innganger på bakkeplan.

5.6. Parkeringsdekning

Innenfor planområdet skal det opparbeides parkeringsplasser i takt med utbygging. Det forutsettes minst 2,0 parkeringsplasser pr. 100 m² næringsareal, innenfor eller i nær tilknytning til planområdet. På parkeringsplass i sør etableres parkeringsplasser for næringsareal og gjesteparkering. Langs Vikingvegen forutsettes etablert 14 offentlige parkeringsplasser. Det forutsettes minst 1,0 og maks 1,2 parkeringsplass per boenhet, plassert i kjeller eller 1. etasje av bebyggelsen. Totalt for området tillates maks 200 p-plasser.

Det må legges til rette for lading av elbiler på parkeringsplasser i bygget, ved at strømforsyningen til bygget dimensjoneres for dette. Utendørs skal det avsettes minst 6%, men ikke mindre enn 2 parkeringsplasser med ladepunkter, både på p-plass i sør og langs Vikingvegen.

Det skal legges til rette for sykkelparkering ved innganger til boliger og næringsareal.

I tilknytning til hver av boligenes hovedinnganger, skal det i innendørs fellesbod være minst 2 plasser til sykkelparkering per boenhet. Utenfor inngangene skal det være minst 2 plasser for besøkende per blokk. Utenfor næringsareal i byggetrinn 3, forutsettes det minst 1,5 plasser per 100 kvm BRA næring.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1. Sikringssone friskt

Innenfor de viste frisktsonene tillates det ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Sammen med søknad om tiltak skal det følge:

- Godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp. Gjennomføringen av VA-planen skal være ferdig utført før ferdigattest kan gis
- Parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i bygg og på bakken

7.2. Bygging av Boligbebyggelse/næring 1 og 2 skal igangsettes før Boligbebyggelse/næring 3.

7.3. Før ferdigattest/brukstillatelse for boligene skal det dokumenteres skjerming mot støy.

7.4. Før ferdigattest/brukstillatelse for bebyggelse innenfor Boligbebyggelse/næring 1 og 2 skal omlegging av fortau og bygging av parkeringsplasser langs Vikingvegen gjennomføres.

7.5. Før utbygging skal det foreligge avtale om oppretting og drift av adkomst til eiendommen gnr/bnr 22/21 over parkeringsplass f_PP/V for eiendommen gnr/bnr 21/485.

Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlister. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: RÅDHUSPLASSEN BYGG B+

Rådhusplassen Bygg B, 7540 Klæbu. Gnr. 521, bnr. 485, Leil.nr. _____
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90 50 20 04, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN.

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____, dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? ☐ JA ☐ NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Proaktiv Trondheim Syd, Organisasjonsnummer 989716816. Søbstadvegen 1, 7088 Heimdal

PROAKTIV

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____



Leilighetene kommer med romslige sørvendte balkonger.



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



Prosjektmegler:

Jonas Toftemo
905 02 004
jt@proaktiv.no



Prosjektmegler

Torill Sneve
922 69 027
torill.sneve@proaktiv.no



proaktiv trondheim syd: Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim
72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV
PROSJEKTMEGLING