

PROAKTIV

Tanem Hage

18 moderne selveierleiligheter med
parkeringskjeller og private uterom



FLATHEIMVEGEN

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

- **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

TRØNDELAG

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

HEIMDAL

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

MOHOLT

- **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

NØKKE- INFORMASJON

**Adresse**

Flatheimvegen 27A

Gnr./Bnr.

Gnr. 539, bnr. 7 i Trondheim kommune

Boligtype

Selveier leilighet

BRA-I

Fra 41 m² til 102 m²

BRA-E

Fra m² 5 til 5 m²

Felleskostnader

Fra kr. 1 410,- til kr. 2 418,-

Garasje/Parkering

Hver leilighet har fast parkeringsplass i p-kjeller.



INNHold

1 Nøkkelinformasjon	4 Kontorets side	5 Nærområdet	8 Informasjon om boligen
10 Boligen i bilder	16 Skilleside	26 Leveransebeskrivelse	31 Skilleside
76 Vedtakter	90 Utkast kjøpekontrakt	100 Kjøpetilbud	



Proaktiv Heimdal

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever, tid, kunnskap og engasjement.

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal

Tlf.: 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var helt fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mer er opptatt av og som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime

med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det bestemateriellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.



TANEM

Kommune: Trondheim / Bydel: Klæbu Grunnkrets: Tanem

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Vi har nå gleden av å kunne annonsere dette flotte leilighetsprosjektet, Tanem Hage, som ligger i landlige og flotte omgivelser i et etablert boligområde på Tanem i Klæbu. Tanem Hage består av totalt 18 selveierleiligheter fordelt på to etasjer med tilhørende parkeringskjeller. Her blir det leiligheter som kan passe for noen og enhver, da prosjektet har en variert boligmiks med både 2-, 3- og 4-roms leiligheter, men med de samme gode kvalitetene. Her er alt tilrettelagt for å kunne bo og trives fra første stund, og hva slår vel følelsen av å kunne flytte rett inn i en helt ny og ubrukt bolig hvor både snømåking og plenklipping er aktiviteter som er historie? Leilighetene bygges rundt et felles tun som vil bli opparbeidet med internveier, grøntarealer og lekeplass. Alle enhetene får private uterom i form av terrasser og balkonger. I forbindelse med parkeringskjelleren vil det også bli etablert boder til hver enkelt enhet.

Leilighetene utformes med en moderne og innbydende standard med tidsriktige farge og materialvalg. Det er også lagt stor vekt på å utforme leilighetene med praktiske og funksjonelle planløsninger. For mer detaljert informasjon om prosjektet og leveranse henvises det til komplett salgsoppgave og leveransebeskrivelse.

Vi ønsker deg velkommen til Tanem Hage og dette spennende boligprosjektet som bygges sentralt på Tanem.

Tanem er et populært boområde ved foten av Vassfjellet, og som i løpet av de siste 10 - 15 årene har vært i betydelig vekst. Området preges av få utskiftninger, noe som bekrefter at trivselsfaktoren er høy i området.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Brannåsen	5 min 🚶
Linje 23, 72, 83, 112	0.4 km
🚆 Heimdal stasjon	12 min 🚆
Linje F6, R60, R70	8 km
🚆 Trondheim S	22 min 🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71	19.3 km
✈️ Trondheim Værnes	40 min 🚆

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu 7 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 4.5 km

Coop Extra Klæbu 7 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 StorM Senter 11 min 🚶

🏪 Apotek 1 Klæbu 7 min 🚶

SPORT

⚽ Tanem ballbane 5 min 🚶
Ballspill, fotball 0.4 km

⚽ Tanem Skole 12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

🏊 Klæbu Treningssenter 7 min 🚶

🏊 EVO Tiller 9 min 🚶

«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Det er ca. 150 meter trygg og bilfri gangvei fra Tanem Hage og bort til Tanem oppvekstsenter som består av barneskole, barnehage og SFO. Her ligger også Tanemshallen, en flerbrukshall som ble oppført i 2015 og som er et flittig brukt anlegg for både unge og voksne i grenda.

Er man glad i å være ute og i aktivitet, byr nærområdet på et rikt og nydelig helårs turterreng med merkede stier både på fjellet og langs Nidelva, og et flott oppkjørt løypenett vinterstid.

Klæbu og Tanem er perfekt for de som er interesserte i natur

og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Her er det et rikt utvalg av naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Fra Skillingsvegen er vegen kort til oppkjøre skiløyper, nyere kunstgressbane, fiske i Nidelva og ikke minst Vassfjellet skisenter som er regionens største alpinanlegg med løyper og heiser som passer for alle aldre og alle ferdighetsnivåer. I sommerhalvåret er parken tilrettelagt for terrengsykling med ulike sykkeltraséer, og det er mulig å ta stolheis opp til fjellet å gå på merkede turer på toppen av Vassfjellet.

Dagligvarehandel og shopping

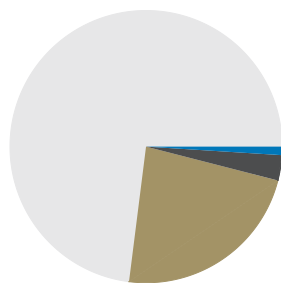
I Klæbu sentrum finner man et godt og variert tilbud av butikker, spisesteder, dagligvare og øvrige servicefunksjoner. Her tilbys blant annet dagligvarebutikker, tannlege, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restauranter, bakeri, bruktbutikk, og legekontor m.m.

Leilighetene ligger ca. 10 min kjøring fra Tiller-området, som har et bredt utvalg av utsalgssteder fordelt på flere kjøpesenter, bl.a. City-Syd, StorM og Tiller-Torget. Det er omtrent lik kjøreavstand (ca. 6 km / 8 min) til de nærmeste dagligvarebutikkene, som er Coop Extra Klæbu, Bunnpris Klæbu og Bunnpris på Sandmoen. Trondheim sentrum når du i bil på ca 20 min.

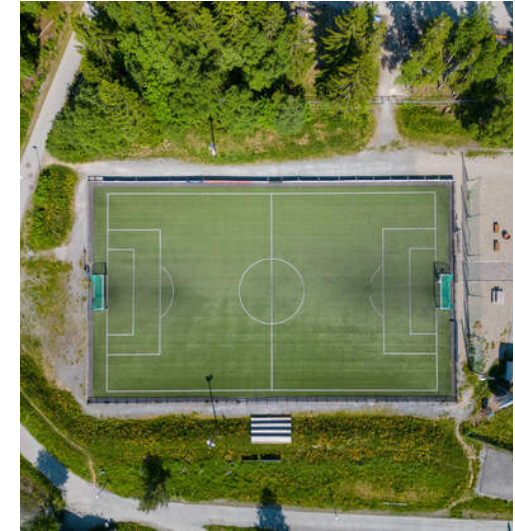
Kollektivtilbudet

Bussholdeplass ligger få minutters gange fra Tanem Hage, hvor buss nr. 47 frekventerer ofte mot Trondheim sentrum. Rutetabeller kan ses på atb.no

BOLIGMASSE



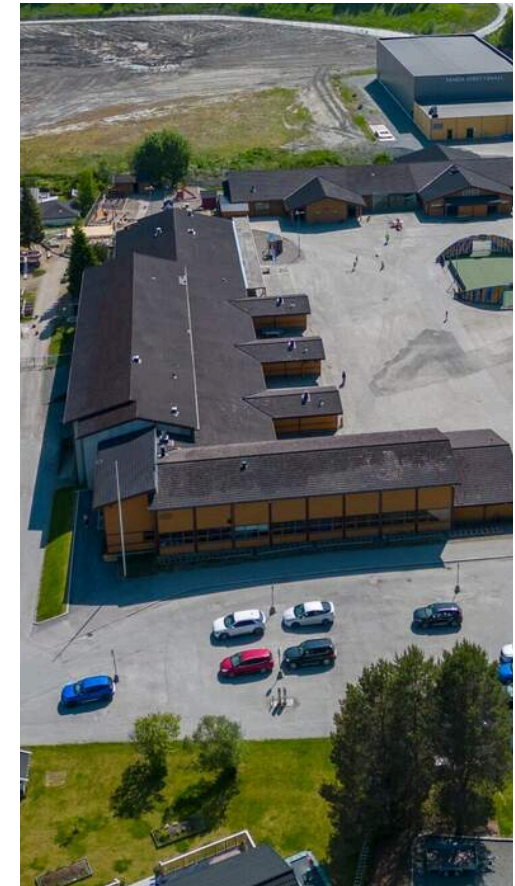
- 73% enebolig
- 23% rekkehus
- 1% blokk
- 3% annet



Trygg gangvei til barnehage og barneskole
Barnehagen og skolen du finner du like nærheten ved Tanem oppvekstsenter som har barnehage- og SFO-tilbud tilknyttet skolen. Her er det elever fra 1-7. Trinn. Skolen ligger ca. 150 meter fra boligen, og det er bilfri gangvei helt frem. Klæbu ungdomsskole ligger ca. 5 km unna og nås med skolebuss.

Klæbu - et bredt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små
Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper i kommunen. Her tilbys fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Klæbu har også et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



VELKOMMEN TIL TANEM HAGE

Tomtestørrelse

1 383 m²

Felles eiet tomt for sameiet.

Beskrivelse av tomt

Prosjektet omfatter gnr. 539 bnr. 7 i Trondheim kommune. Eiendommen skal seksjoneres. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Tomten 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/utenomhusplan som følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.



TANEM HAGE

Oppvarming

Boligene har elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i del av entre og på bad.

Info energiklasse

Energiattest 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.

Alle illustrasjonsbilder er av illustrativ karakter. Avvik vil forekomme.





TANEM HAGE

På Tanem skal det nå bygges 18 moderne selveierleiligheter.



DITT NYE HJEM





Her bygges nye og moderne leiligheter,
sentralt på Tanem. Illustrasjonsbilde.
Illustrasjoner er av illustrativ karakter.
Avvik vil forekommer



LEILIGHET 29 D OG E

Illustrasjonsbilde. Illustrasjoner er av illustrativ karakter. Avvik vil forekommer



LEILIGHET 27 A OG D

Illustrasjonsbilde. Illustrasjoner er av illustrativ karakter. Avvik vil forekommer



LEILIGHET 29 A OG H

Illustrasjonsbilde. Illustrasjoner er av illustrativ karakter. Avvik vil forekommer



SOVEROM

I prosjektet Tanem hage bygges det 2, 3 og 4 roms leiligheter. Det er lagt vekt på gode planløsninger og innredningsmuligheter ved planleggingen av prosjektet







LEVERANSEBESKRIVELSE

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter basert på 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 budsjett for hva fellesutgiftene inkluderer. Seksjoner med garasje plass betaler i tillegg garasjeplass.

Forretningsfører vil inngå kollektiv avtale om levering av tv og internettjenester på vegne av sameiet. 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. Det presiseres at forslag til felleskostnader er et omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

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

Organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie 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. 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 forestå driften av sameiet for de 2 første driftsår. Det er utarbeidet forslag til budsjett 1. driftsår for sameiet. Budsjett er vedlagt i prospektet for prosjektet. Sameiet er ikke etablert og satt i drift. Det foreligger dermed ingen regnskap for sameiet. Vi oppfordrer alle til å sette seg

inn i forslag 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 if. 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.

Vedtekter/Husordensregler

Forslag til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger. Kjøper er kjent med at utkastene kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse opplysninger i prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget, endring i stipulerte inntekter og utgifter, og at nytt styre kan endre budsjettet på en måte som vil tilføre andre eller større kostnader.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes når boligen(e) er ferdigstilt. Avgiftene bestemmes i henhold til kommunens

gjeldende satser. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Det kan forekomme variasjon i avgiftene basert på forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Eiendomsskatten beregnes etter ferdigstilling av enhetene. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

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 kjøpers evt. rett til dagbøter.

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/539/7:
19.11.1935 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om gjerde

30.07.1956 - Dokumentnr: 4899 - Skjønn Elektriske kraftlinjer

24.10.1962 - Dokumentnr: 905123 - Elektriske kraftlinjer

11.12.2015 - Dokumentnr: 1163675 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:7
gjelder også fremtidig fradelte parseller.
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:214

19.11.1935 - Dokumentnr: 900181 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:226
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:230

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2015 - Dokumentnr: 1163675 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:7
gjelder også fremtidig fradelte parseller.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:214

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan R20210003. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Boligen har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, 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 i mer enn 90 døgn i året. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

PRIS INKLUDERT OMKOSTNINGER

Leilighetene selges til faste priser til den enhver tid gjeldende prislister. Selger forbeholder seg retten til å endre pris på usolgte enheter. Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Oppgjør skjer i forbindelse med overtagelse av den enkelte enhet.

Omk. kjøper beskrivelse

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.

I tillegg til kjøpesum tilkommer følgende omkostninger for kjøper:

Dokumentavgift som utgjør 2,5% av andel tomteverdi.
Dette utgjør fra kr. 6 300,- til kr. 15 550,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 545,-
Oppstartskapital sameie: kr. 10 000,-
Etableringskostnad sameiet: kr. 5 000,-

Omkostninger totalt fra kr. 23 200,- til kr. 32 50,-

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.

Betalingsbetingelser

Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Kjøpesummen, omkostninger og betaling for tilvalg forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen med nevnte tillegg innbetales meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. 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. Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. 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. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

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

Leveransebeskrivelse

profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning. Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering 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. Rekvirering 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 budgivning.

Finansieringskontroll

I forbindelse med innlevering av bindende kjøpetilbud må det fremlegges godkjent finansieringsbevis fra godkjent finansinstitusjon.

Lovanvendelse

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.

Utenlandske statsborgere :

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering 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. Rekvirering 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 budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning

Bud kan legges inn via "gi bud"-knappen i nettannonsen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Budskjema finnes i salgsoppgaven. Megler kan også kontaktes for oversendelse.

All budgivning må foregå skriftlig. Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Andre forsikringer

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.

Hvitvaskingsreglene

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.

Generell orientering

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 markedsføringsmaterieill 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, vvs-føringer o.l. er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. 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 forbehold 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.

Garasje/parkering

Inkludert i kjøpesummen følger en p-plass i garasjekjeller. Det vil bli etablert handicaplass i parkeringsanlegget i

henhold til offentlige krav. Det gjøres oppmerksom på at kjøper av leilighet med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Jfr. eierseksjonslovens §26. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering 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 tildeles av utbygger. Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Det blir opp til sameiet å evt. gå videre i forbindelse med å etablere bildelering.

Boder

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod i felles parkeringskjeller. Sportsboden blir lagt som tilleggsdel til seksjonen

Leveranse

Det henvises til leveransebeskrivelse og romskjema for detaljert beskrivelse av innredning og standard.

Det medfølger ikke garderobeskap, men i alle enhetene er det avsatt plass for garderobe og oppbevaring i henhold til gjeldende krav.

Det leveres en postkasse til hver enhet på felles område.

Det vil bli inngått kollektiv avtale på leveranse av TV- og internettløsning. Kostnad på abonnement er inkludert i månedlige felleskostnader.

Salg av kontraktsposisjoner

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.

Avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse 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.

Tilvalg og endringer

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 tilvalgs meny 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.

Arealberegninger

Det gjøres oppmerksom på at 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

Leveransebeskrivelse

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

- 50 % av prosjektets salgsverdi
- Igangsettingstillatelse
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

Selgers frist for å gjøre de ovenfor nevnte forbehold gjeldende er 31.03.2027.

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

Fremdriftsplan og ferdigstilling

Estimert byggetid fra selger har frafalt sine forbehold og byggestart vedtas er beregnet til ca. 12-14 mnd, men dette er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart av fysiske arbeider og/eller lengere byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt. 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 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslovas §11 er oppfylt. Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en

FDV-dokumentasjon (forvaltning/drift/vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, i tillegg til adresselister med oversikt over firma/kontaktpersoner som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjon kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning. Det gjøres derfor oppmerksom på at det etter overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, utomhus-områder og tekniske installasjoner.

Lovanvendelse

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. Utenlandske statsborgere : Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering 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. Rekvirering 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 budgivning.

PLANTEGNINGER

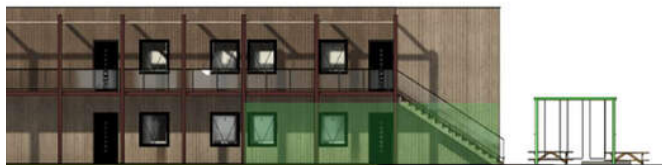
Leilighet 27 A

BRA-i: 101,7 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 1.





Leilighet 27 B

BRA-i: 101,7 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 1.





Leilighet 27 C

BRA-i: 101,7 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 2.







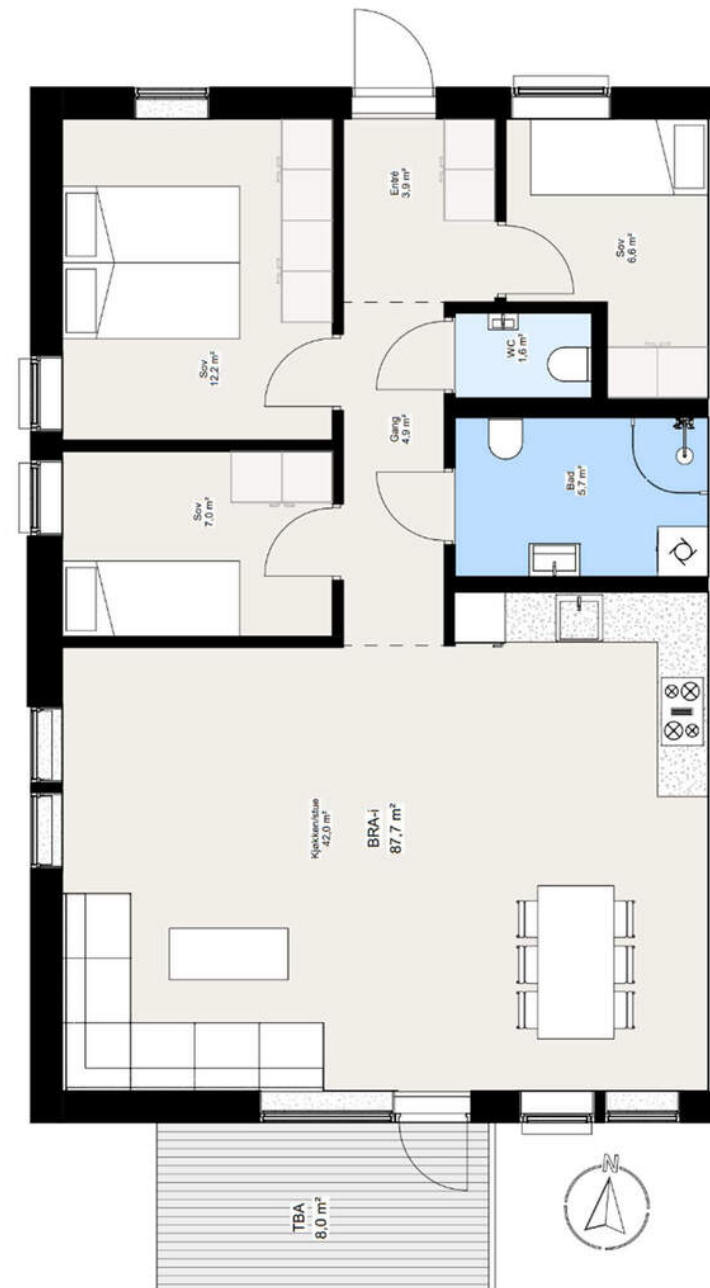
Leilighet 29 A

BRA-i: 87,7 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 1.





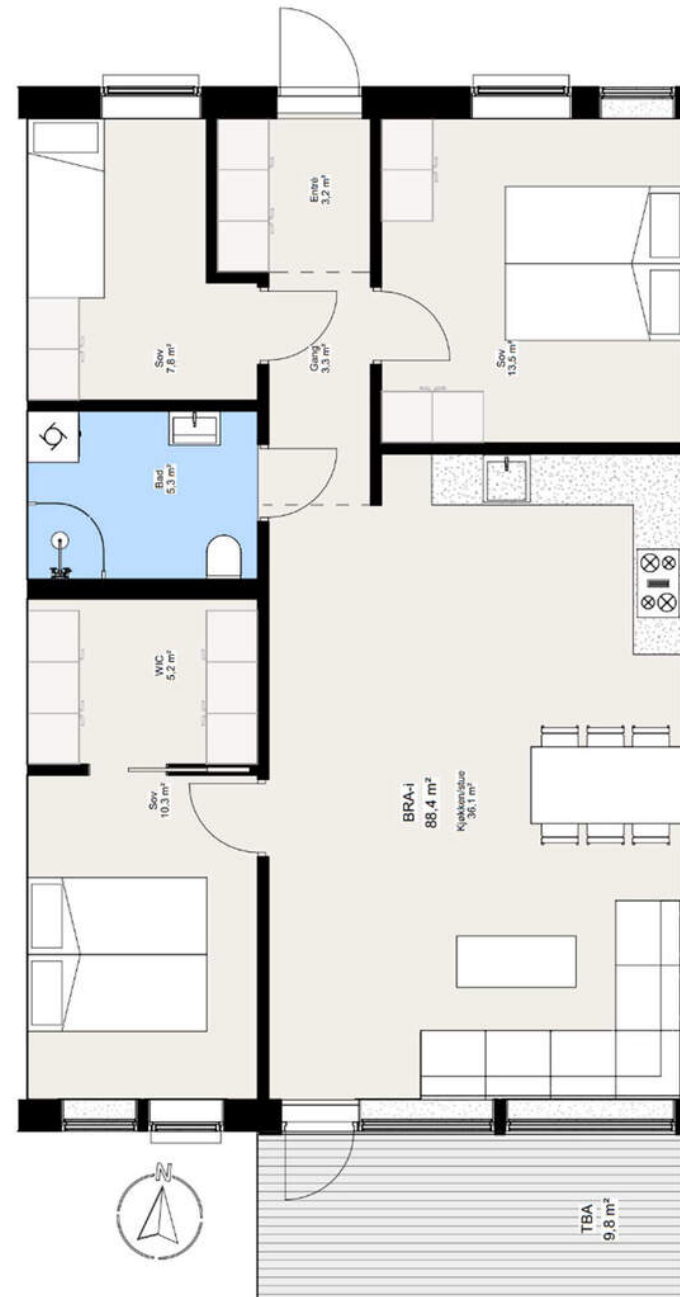
Leilighet 29 B

BRA-i: 88,4 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 9,8 m²

Etg.: 1.





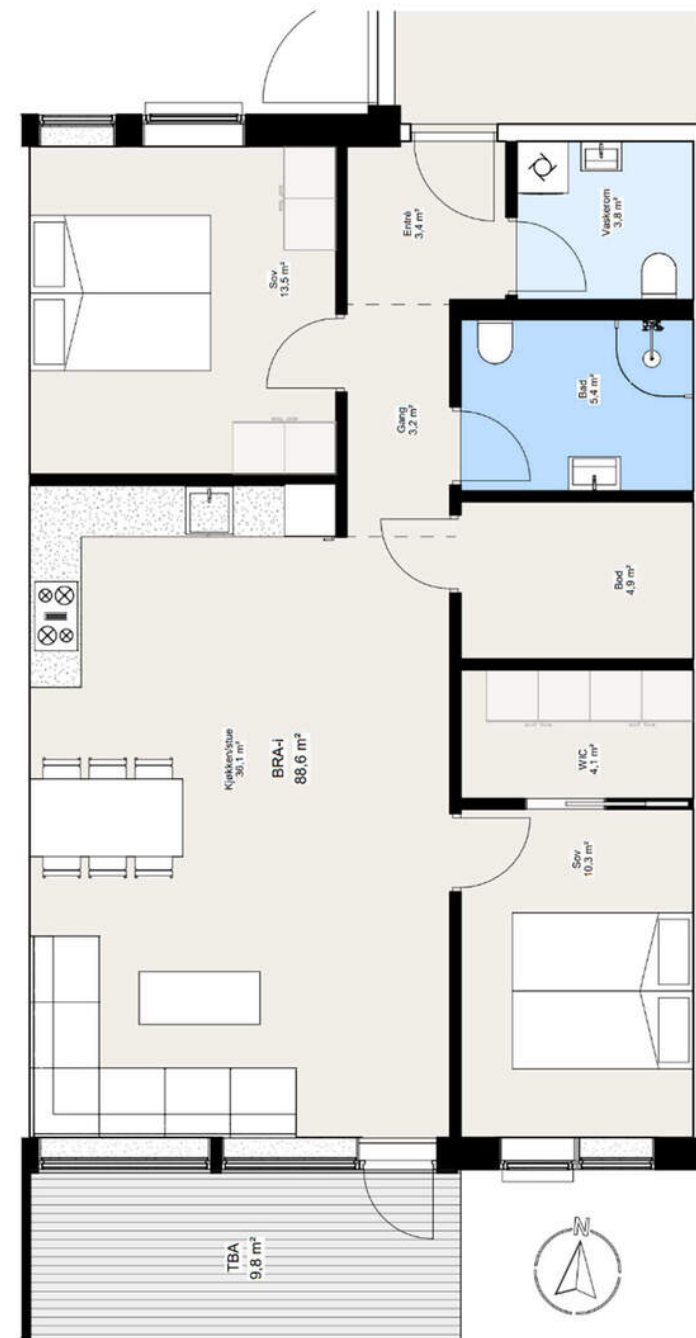
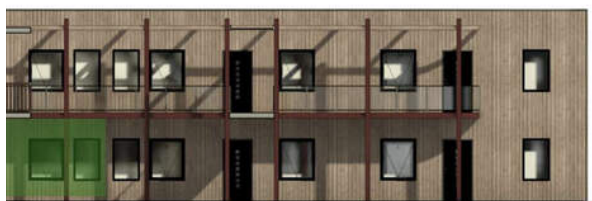
Leilighet 29 C

BRA-i: 88,6 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 9,8 m²

Etg.: 1.





Leilighet 29 D

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 1.





Leilighet 29 E

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 2.





Leilighet 29 F

BRA-i: 88,6 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 9,8 m²

Etg.: 2.





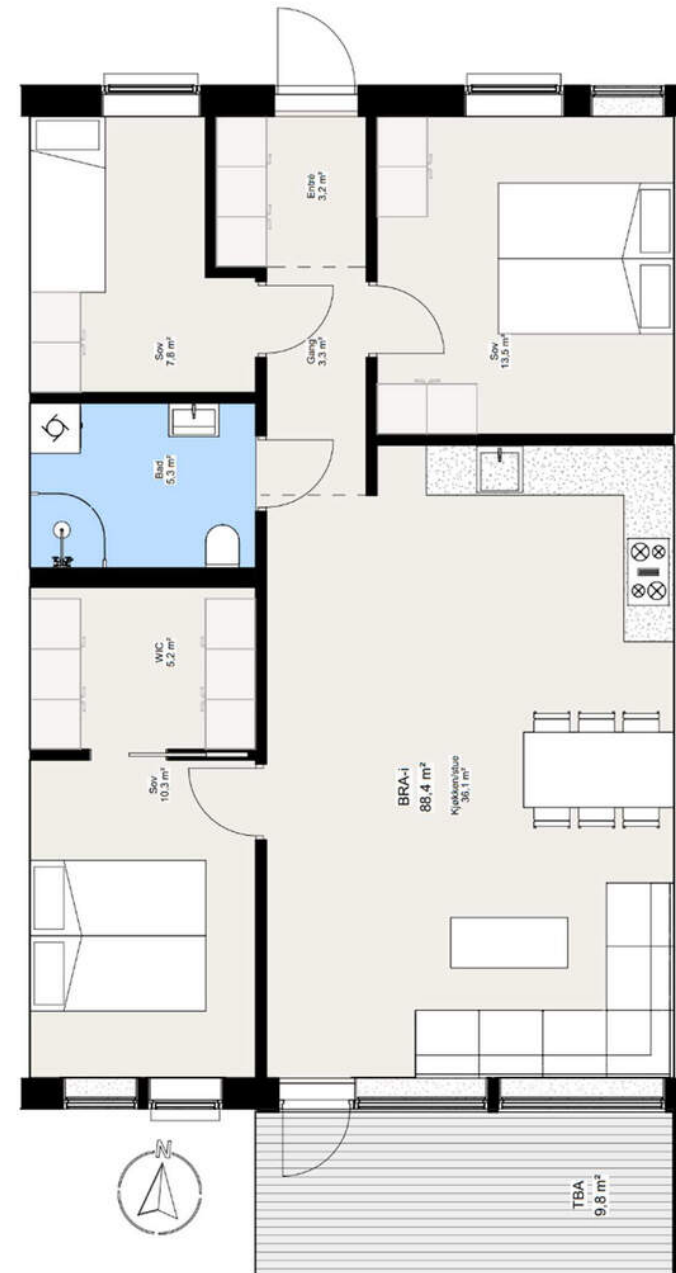
Leilighet 29 G

BRA-i: 88,4 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 9,8 m²

Etg.: 2.





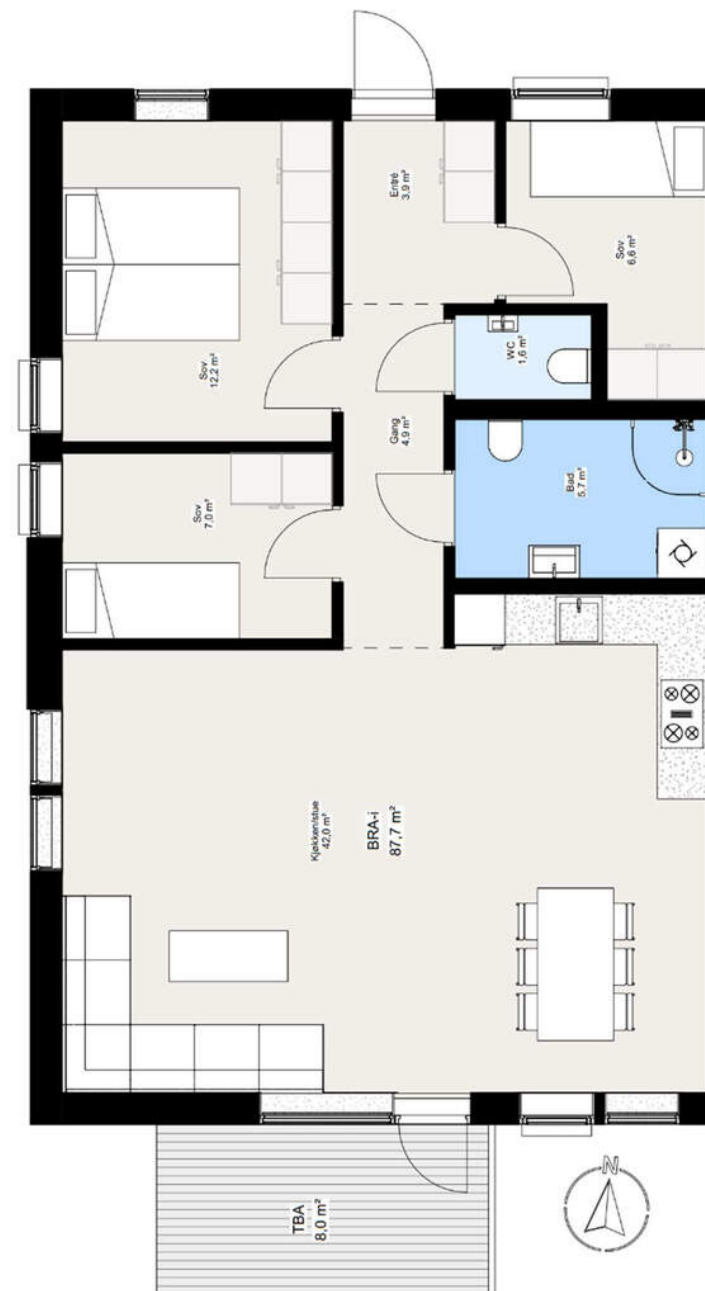
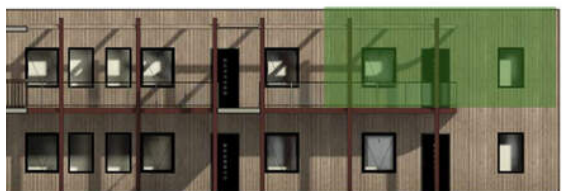
Leilighet 29 H

BRA-i: 87,7 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 8 m²

Etg.: 2.





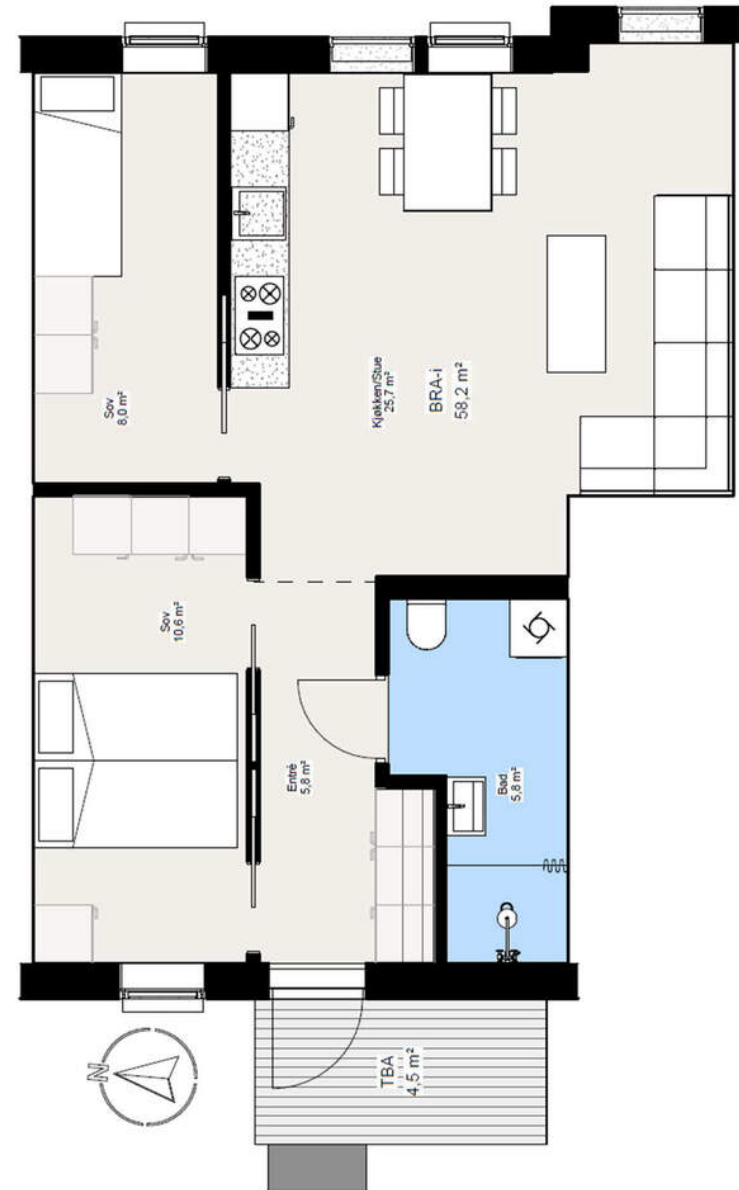
Leilighet 31 A

BRA-i: 58,2 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 4,5 m²

Etg.: 1.





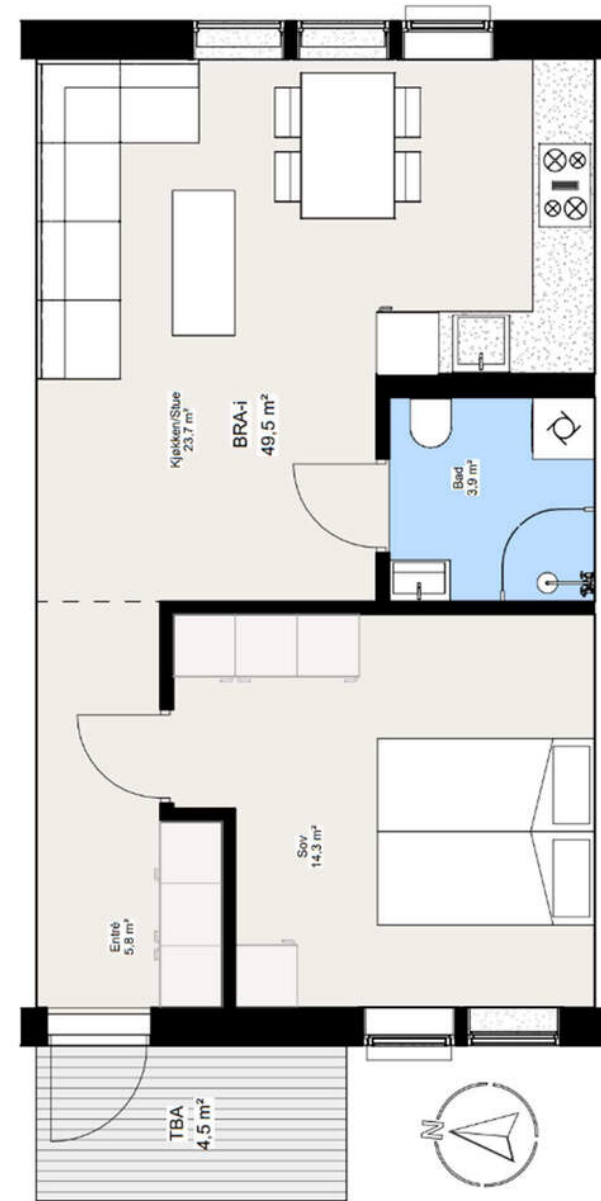
Leilighet 31 B

BRA-i: 49,5 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 4,5 m²

Etg.: 1.





Leilighet 31 C

BRA-i: 67,3 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 6,8 m²

Etg.: 1.





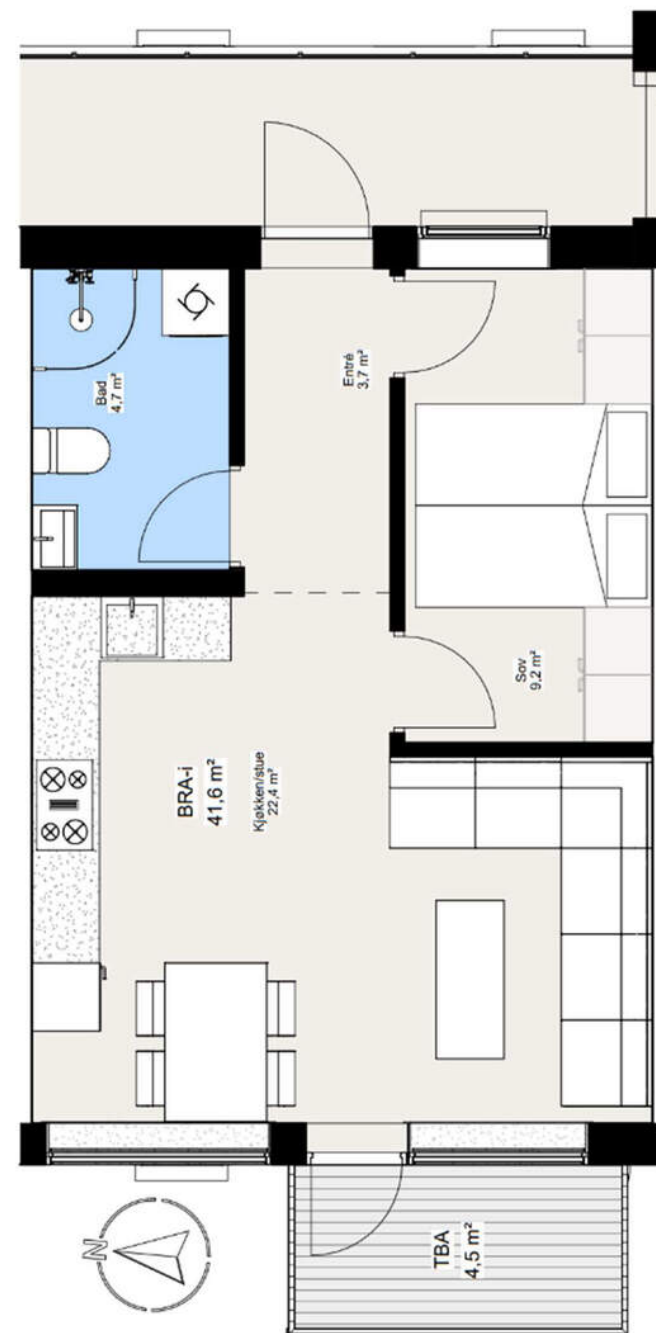
Leilighet 31 D

BRA-i: 41,6 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 4,5 m²

Etg.: 2.





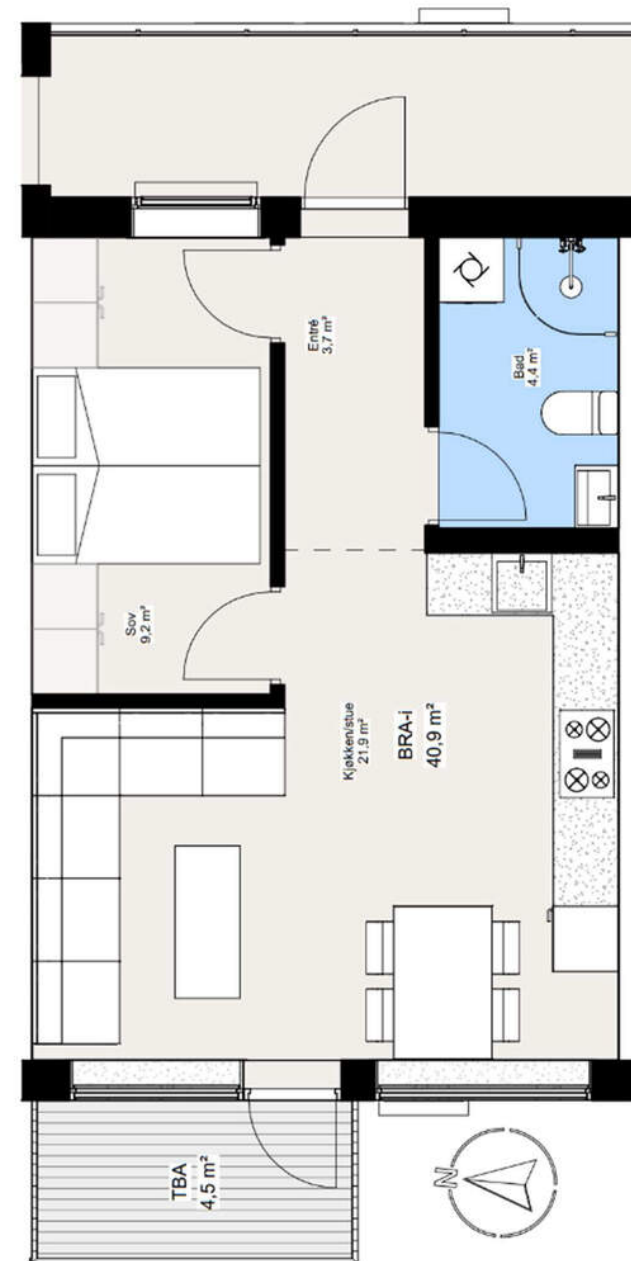
Leilighet 31 E

BRA-i: 40,9 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 4,5 m²

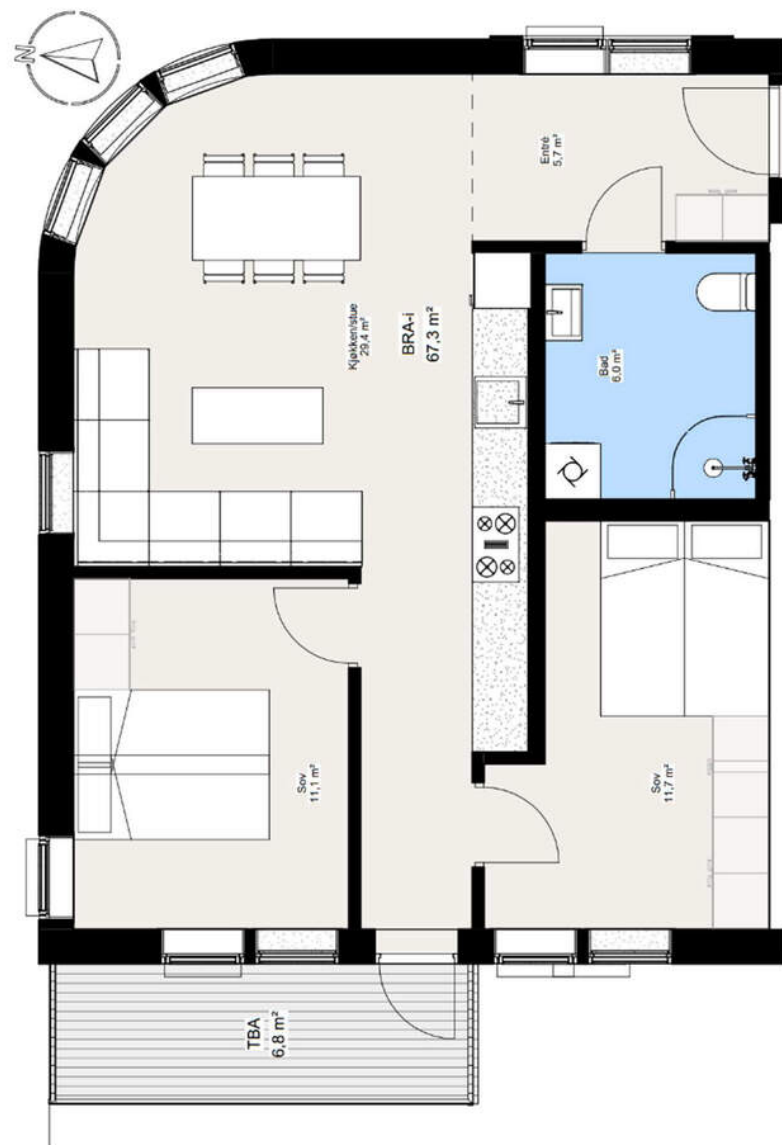
Etg.: 2.





Leilighet
31 F

BRA-i: 67,3 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 6,8 m²
 Etg.: 2.





LEVERANSE

Romskjema og leveransebeskrivelse for Tanem Hage

ROMSKJEMA 06.06.26 Tanem Hage

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Stue	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, med listverk, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister Betongtak males hvit, betong-fuger/rifter mellom elementer/blir synlig.	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse Kjøper besørger og bekoster tilgang		Ventiler i tak eller vegg(kanaler) Balansert anlegg Se ellers leverandørens egen beskrivelse leiligheter under	
Kjøkken	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister Betongtak males hvit, betong-fuger/rifter mellom elementer/blir synlig	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Se egen beskrivelse. Leveranse fra epoq eller optimera ut fra utbyggers valg	Ventiler i tak eller vegg(kanaler) Balansert anlegg Se ellers leverandørens egen beskrivelse Kjøkkenvifte, se egen beskrivelse fra leverandør,	Integrerte hvitevarer Se beskrivelse og kjøkkentegning fra leverandør. Malt under overskap Ventilasjon monteres i kjøkkenskap eller bod. epoq eller optimera er ikke besluttet
Gang	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, foringer og listverk i hvit utførelse.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			
Soverom	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister Betongtak males hvit, betong-fuger/rifter mellom elementer/blir synlig	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse		Ventiler i tak eller vegg(kanaler) Balansert anlegg Se ellers leverandørens egen beskrivelse	
Bad	Keramisk flis	Keramisk flis Dører, foringer og listverk i hvit utførelse.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister og malt. Uten taklister	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.	Se egen beskrivelse	Ventiler i tak eller vegg(kanaler) Balansert anlegg	Se egen tegning for baderoms innredning fra leverandør Downlight i tak. Varme i gulv
Balkong	Leverandørs beskrivelse	Se leverandørens beskrivelse	Se leverandørens beskrivelse	Ihht. til NEK 400.			
Garderobe Walk in closeth	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister Betongtak males hvit, betong-fuger/rifter mellom elementer/blir synlig	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			Gjelder noen leiligheter. Kan bygges som bad/vaskerom som tilvalg
Vaskerom	Keramisk flis	Baderomsplater	Gips, sparklet og malt. Taklister Betongtak males hvit, betong-fuger/rifter mellom elementer/blir synlig	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Se egen beskrivelse		Gjelder noen leiligheter.
P-kjeller	Betong	Uisolerte uten innv. kledning	Betong	Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			
fellesareal	Keramisk flis eller behandlet betong	Vegger med betong er behandlet eller malt.					
WC	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit		Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Wc og liten vask	Ventiler i tak eller vegg(kanaler) Balansert anlegg	Gjelder noen leiligheter.

Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 05.06.2026

Generelt

Tanem Hage, består av leiligheter fordelt på 3 hus som henger sammen via felles trapp og heis med gangvei under tak til frittliggende bygg med 4 leiligheter.

Tanem hage bygges i 1 byggetrinn.

I tillegg etableres det kjelleretasje med, parkering, boder og tekniske rom. Bygget består av adressene Flatheimvegen 27 A-D, 29 A-H og 31 A-F, med 18 leiligheter fordelt på ett salgstrinn. Boligene vil bli organisert som et sameie.

Prosjektet er per i dag nesten ferdig detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør sees i sammenheng med romskjema, leilighetsplaner og øvrig tilgjengelig informasjon for å få et godt helhetsbilde av leiligheten. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelsen og plantegninger, i slike tilfeller er det denne beskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg i fasade, beplantning etc.

Parkering

Parkeringsanlegget vil være ett sammenhengende anlegg med innkjøring fra Flatheimvegen. Parkeringsplasser kjøpes separat. Alle parkeringsplasser leveres med klargjort for ladeuttak for elbil/ladbar bil.

Det ferdigstilles 26 eller 27 parkeringsplasser i forbindelse med bygging av Tanem Hage. Grunnet ferdigstillestidspunkt kan det i en kortere periode bli tildelt en midlertidig utendørs plass uten lademulighet. Fordelingen av parkeringsplasser vil foretas av utbygger tett opp til overtakelse. Sykkelparkering er plassert både i eget sykkelparkeringsrom og på uteområdet.

Utomhus

Landskapsplanen er en illustrasjon av hvordan utomhus områdene er planlagt opparbeidet, med forbehold om tilpasning og endringer av planen i detaljprosjekteringen.

Felles uteomhusarealer blir allment tilgjengelig så langt dette fremkommer av Landskapsplanen.

Utomhus ferdigstilles med hensiktsmessige etapper etter hvert som de respektive byggetrinn ferdigstilles. Vannveier, grøfter og renner i terrenget er en del av overvannshåndteringen for området.

materialoverganger mellom tak/vegg eller vegg/vegg pga. akklimatisering av materialer.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betong og stålsøyler, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasadeveggene utføres i hovedsak med isolert bindingsverk, men med enkelte vegger i betong som er isolert utvendig der det er prosjektert. Fasadene utformes med en kombinasjon av panel og beslag i henhold til arkitektens endelige anvisninger. Balkongrekkverk utføres i stål.

Innvendige vegger av gips eller betong. Det vil normalt oppstå små riss ved

Sprekker over 1 mm i overgang mellom tak/vegg og vegg/vegg utbedres på 1-års befarig.

Endelig utforming av tekniske sjakter må avvete detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse.

Videre kan vindus- og terrasse/balkongutforming og plassering for den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. arkitektoniske utformingene av bygningene og deres omgivelser. Toleransekrav for utførelse er iht. gjeldende NS3420. Detaljert informasjon vedrørende toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Balkong/Terrasse

Balkonger og terrasser leveres med betonggulv dekke. Balkonger/terrasser er adskilt. Balkonger/terrasser er ikke ferdig detaljprosjektert og kan leveres med oppheng eller frittstående ut fra valg i detaljprosjekteringen.

Leiligheter med markterrasse an tre leveres uten rekkverk. Leiligheter med balkong leveres med rekkverk av metall. Alle balkonger/terrasser vil ha utelampe og strømuttak.

Balkonger og terrasser er utendørskonstruksjoner og det må påregnes vann på overflatene ved regnvær.

Fellesarealer innomhus

Hovedinngang vil være i kjeller etasje og det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Leiligheter 29 cd og ef i etasje 1 og 2 etg har egen inngangsdør fra innvendig korridor. Øvrige Leilighetene i 1 og 2 etg. har inngangsdør via svalgang. Inngang til Kjeller etasje har egen inntrekk inngangsdør direkte fra gatetun til hovedinngang og til sykkelparkering. Inngang til boder er fra parkeringsanlegget.

Leilighetene i 1 og 2. etasje med direkte utgang til svalgang eller bakkeplan leveres med ringeklokke ved dør. Dører til trappeoppgang og heis vil være åpne.

Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen. Det leveres fliser på gulv ved hovedinngang i kjeller, 1. og 2. etasje, i 2. etasje og trapp mellom kjeller og 1. og 2. etasje

Det etableres plass for sykkelreparasjon i sykkelparkering. Det legges også til rette for plassering av barnevogner og rullestol parkering.

Heis

Heisfronter leveres i rustfritt stål i alle etasjer. Heiskupe leveres med overflater i stål White Snow, speil i ene enden og håndløper på en side. Himling med downlights og gulvbelegg av vinyl. Heisstolene tilfredsstiller størrelsesmessig kravet til båretransport. Heiser går fra parkeringsanlegg til alle etasjer.

Standard innvendig behandling/overflater

Se vedlagte romskjemaer som nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Himling I nedforet himling I innkassing

Deler av leiligheten vil ha nedføring og innkassinger for nødvendige konstruksjoner, tekniske føringer som vvs, sprinkler og elektro, sanitær og ventilasjon. Områder med nedforet himling og lavere takhøyde vil i det vesentligste være markert på kontraktstegning.

Normal netto etasjehøyde vil være ca. 2,5 – 2,6m, mens under nedforede himlinger eller innkassinger kan netto etasjehøyde være ca. 2,2m – 2,4m. Baderom vil ha innvendig romhøyde minimum 2,2m.

Planlagt høyder



Nedsenket himling i bad leveres med hvite LED spotter.

Nedsenket himling i bad/vaskerom leveres med hvite LED spotter.

Nedsenket himling i gang leveres med hvite LED spotter

Tilluft for ventilasjon samt sprinklerhoder kan bli innkasset langs vegg i himling. Det vil være synlige v-fuger i himling.

Dør I vindu I beslag

Dørene leveres i henhold til romskjema. Innvendige dører leveres med hvite dørblad samt hvite fabrikkmalte karmen, foringer og gerikter, alle med fargekode NGSS 0500. Dørterskler leveres flat i hvitpigmentert eik.

Utvendige vinduer og dører leveres med malt overflater innvendig (NGS S 0500 N) utvendig vil få en farge etter arkitektens anvisning.

Alle dører i tilknytning til fellesareal leveres med farge bestemt av arkitekten. Inngangsdører leveres med FG-godkjente beslag og låser.

Vinduer leveres med energiglass.

Vinduer og dører i fasader leveres med FG-godkjente beslag og låsmekanismer samt låsbare vridere dersom vinduene og dørene er allment tilgjengelige og at avstanden mellom underkant dør/vindu og terreng er mindre enn 3,0 meter.

Gulv

Gulv leveres i henhold til romskjema. I rom med parkett/laminat må det påregnes synlige kvister og/eller sparklede kvisthull.

Listverk og foringer

Dør- og vindusgerikter og foringer leveres fabrikkmalt i hvitt (NGS S 0500 N) med sparklede og spikerhull.

Gulvlist/ fottlister levers i hvitt (NGS S 0500 N) med sparklede og spikerhull.

Det leveres ikke taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra Aubo eller Epoq.

Det kan forekomme endringer i plassering av teknisk utstyr i kjøkken, herunder plassering av vaskekum og endelig løsning vil kunne avvike fra det som vises på salgstegningen.

Detaljert kjøkkentegning vil foreligge ved oppstart av tilvalgs prosessen når detaljprosjekteringen er ferdig.

Det medfølger hvitevarer som standard i leiligheten, men hvitevarer/kjøkkenen kan bestilles endret som tilvalg. Hulltaking for koketopp i benkeplate har boligkjøper ansvar for selv, dersom ikke koketoppen bestilles utenom tenkt leveranse

Bad

Bad leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Gulvflisene i dusjsonen vil være senket ca. en flistykkelse i forhold til resten av badet og dusjdører utføres med slepelist, slik at vann hindres å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing.

Baderomsinnredning og utstyr leveres i henhold til romskjema og tegning. Servantskap med speil fra rørinstallasjon.

Det leveres innfelte LED spotter i tak med dimmer.

Dusjarmatur leveres montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel etableres som angitt i salgstegning.

Endring av plassering av utstyr på bad kan forekomme.

Vaskerom/bad

Vaskerom/Bad leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Gulvflisene i dusjsonen vil være senket ca. en flistykkelse i forhold til resten av badet og dusjdører utføres med slepelist, slik at vann hindres å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing.

Garderobe

Salgstegning indikerer hvor garderobeskap kan plasseres og det er avsatt plass for garderobeskap per inntegnet sengeplass. Garderobeskap og/eller skyvedørgarderobe leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

Bod

Det leveres en bod i kjeller på minimum 5 m² for leiligheter > 50 m² og minimum 2,5 m² for leiligheter inntil 50 m². Sportsbod leveres med gittervegger mot evt. sideboder, og tett felt med netting fra 2,2m opp til himling mot korridor.

For enkelte leiligheter leveres det bod/ walkin closeth i leiligheten, dette fremkommer på salgstegning for de aktuelle leilighetene.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon i hver leilighet med desentralisert ventilasjonsaggregat plassert i leiligheten. Aggregat plasseres i kjøkkeninnredning eller i vaskerom/bad i entre/bod/gang.

Vannfordelerskap

Det vil bli et eget vannfordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varme plassert innfelt i vegg med luke for inspeksjon og avlesning av målere. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig, men må samtidig være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav- NEK 400. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, alle kontaktpunkter er Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leiligheten er i henhold til NEK 400. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det være mulig å bestille flere elektropunkter

Brannvern

Det leveres røykvarslingsanlegg og slukkeløsning i form av brannslange eller brannslukningsapparat. Alle boligetasjer blir sprinklet, det medfører et eller flere sprinkelpunkter per rom plassert i himling eller innkassinger.

Oppvarming/Energi

Det leveres elektrisk varme i gulv i bad, for øvrig leveres det panelovner. Elektrisk oppvarming i gulv i er tilgjengelig som tilvalg. Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming av leilighetene leveres fra felles tappevann. Det monteres måler i hver leilighet som måler forbruket av varmtvann til forbruk og oppvarming.

Data/TV

Det legges fiber for TV-signaler og internett frem til eget svakstrømskap i hver leilighet. Dette skapet plasseres et hensiktsmessig sted i leiligheten hvor det er tilgjengelig. Utbygger inngår avtale med en leverandør for TV og data.

Ett punkt for TV og data leveres i stuen, øvrige tilkoblingspunkter for TV og data er tilgjengelig som tilvalg.

Fast telefonlinje eller analog linje for fax leveres ikke.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse er ikke detaljprosjektert og fremgår derfor ikke på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er nødvendig og hensiktsmessig.

Renovasjon

Renovasjon skjer via søppelcontainere som er nedgravd i nordenden av bygget.

Søppel blir regelmessig hentet til et sentralt mottak.

Pipe

Det leveres ikke pipe eller gass peis.

Endringer - tilvalg

For enkelte leiligheter vil det være mulig med ulike typer av planløsninger (kalt planvalg). Planvalg låses på kjøpstidspunktet og kan ikke påregnes endret i etterkant. Det blir utarbeidet kontraktstegninger for gjeldende planløsning som kjøper har valgt og som legges ved kjøpekontrakten.

Standardiserte og mindre omfattende endringer som tilbys kjøperne i en tidlig fase, kalles «tilvalg». Alle kjøpere vil bli invitert til møte hvor tilvalgs produkter enkelt kan bestilles når tilvalgsprosess starter opp. Med unntak av kostnadsfrie tilvalg som spesifisert i prospektet vil enhver endring av leilighetsspesifikasjoner ha en kostnadskonsekvens for entreprenør og dermed fremkomme som en tilleggskostnad også for kjøper.

Ikke-standardiserte endringer som type og størrelse av fliser, kjøkkeninnredning, badeinnredning, garderobeskap, solavskjerming, etc. bør normalt skje hos de respektive leverandører, der et representativt produktutvalg kan sees på. Dette krever tilleggsadministrasjon både fra de respektive leverandørers side og fra totalentreprenøren og vil relativt sett bli noe dyrere enn standardiserte tilvalgsløsninger. Tilkoblings punkter for vann, avløp og ventilasjon kan ikke endres. Spesielle endringer, eksempelvis av bygningsmessig karakter, slik som endring av rominndeling, fjerning av vegger, krever som oftest tverrfaglig prosjekteringskompetanse med deltakelse fra arkitekt og andre konsulenter.

For å utrede/belyse denne type endringer må kunden betale et forskuddsbeløp for utredningen. Beløpet belastes kunden uansett om utredningen/tilbudet blir benyttet eller ikke. Kostnadene for tilbudte endringer kommer i tillegg, men fratrukket forskuddsbeløpet.

Endringer tillates kun gjennomført dersom de ikke berører/går ut over andre leiligheter, fellesarealer, fremdrift for entreprenøren, myndighetskrav eller sameiets interesser for øvrig. Tilvalg og/eller endringer kan av frem driftsmessige årsaker kun foregå over en begrenset tidsperiode. Kostnadene for endringer vil måtte gjøres opp for ifbm. sluttinnbetalingen til megler for leilighet inkl. tilvalg. Dersom endringene beløper seg til mer enn kr. 200.000, vil 60% av beløpet måtte forskutteres få uker etter at tilvalgsperioden er over. Øvrige bestilte endringer forutsettes innkreve! og betalt før overlevering av leilighet kan finne sted.

Tilvalgsmulighetene og prisene på tilvalg/endringer vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene utarbeide og informere om en digital tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Forbehold

Bildene som vises i prospekt, på nettsiden og i annonser er ment som illustrasjoner, avvik kan forekomme. Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.

Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Andre bygg, beplantning, vegetasjon og lekeapparater på tomten ellers er ikke endelig prosjektert.

Omkringliggende naboeiendommer inklusiv idrettsparken er vist med eksisterende eller antatt fremtidig bebyggelse. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

FORRETNINGSFØRER

Forslag budsjett og vedtekter

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Tanem Hage. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Eksempelvis kan det bli endringer i organisering av parkering. Parkering og boder kan legges som tilleggsareal eller fellesareal med bruksrett.

Vedtekter

for

Tanem Hage

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tanem Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 539 , bnr. xx i Trondheim kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder i parkeringskjeller.

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

2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal i parkeringskjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier unntatt **snr. xx og snr xx** har rett til bruk av en parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på sameiets grunn kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Sameiere plikter å benytte seg det ladesystem som sameiet til enhver tid har.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er

nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210003
Arkivsak:20/36817

Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.10.2022
Dato for godkjenning av bystyret : 20.10.2022
Dato for oppdatering av bestemmelsene : 31.10.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Aksetøy Arkitektur, datert 07.04.2021, senest endret 22.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende adkomst, uteareal og parkering.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2)
- Fortau (o_FO)
- Gangareal (o_GG)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (BB)

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, støttemurer, stigningsforhold, beplantning, gangveger, leke- og oppholdsarealer, parkering, avfallsanlegg, belysning, overvannshåndtering, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Grad av utnyttning

Det tillates maksimum 18 boenheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter under 40 m². 50 % av leilighetene skal være minimum fireroms.

Bebyggelse innenfor areal regulert til boligformål skal ikke overstige 45 % BYA. Parkeringsareal for bil, sykkel og sportsboder i sokkeletasje som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

§ 3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.

Svalganger, verandaer, karnapper og trapp tillates utkraget med understøtte inntil 1,5 meter utenfor byggegrensen. Utkraging over bygge- og formålsgrense mot Flatheimvegen er ikke tillatt.

Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser mot nord og sør, men ikke nærmere eiendomsgrænse enn 2 meter.

§ 3.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøyde 176,5.

Tekniske installasjoner på tak tillates over kote 176,5 forutsatt en maksimal høyde på 1 meter og areal på maksimalt 12 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims, med unntak av heissjakt som tillates etablert nærmere.

§ 3.5 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal kles i tre, og oppføres med sokkeletasje. Fasadekledning skal trekkes ned over sokkel.

Hovedinngang skal markeres med et glassparti.

Mot Flatheimvegen skal svalgang begrenses til 40 % av fasaden.

Boligenhetene skal være gjennomgående og tosidig belyst.

§ 3.6 Bokvalitet og støy

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Klima- og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520/2012 og T-1442/2021, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal med støynivå $L_{eq} \leq 55$ dB.
- Det tillates boliger med fasade i gul støysone forutsatt at alle boliger får en stille side, med minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller pr. boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Lekeplassen skal oppføres som en funksjonell og trygg lekeplass.

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg benyttes allergivennlige planter.

§ 3.8 Hindring mot Brøttemsvegen

Det må oppføres gjerde, støyskjerm eller annen hindring mot Brøttemsvegen for å unngå at fotgjengere tilfeldig krysser veien.

§ 3.9 Bilparkering

Det skal anlegges minimum 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Parkeringsbehovet skal dekkes i felles parkeringskjeller innenfor felt BB. I tillegg tillates 1 biloppstillingsplass, på terreng innenfor bestemmelsesområde #1, forutsatt at dette ikke hindrer tømming av avfall. Denne plassen skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 3.10 Sykkelparkering

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.

Det skal i parkeringskjeller settes av tilstrekkelig areal for parkering av sykkelvogner og transportsykler, samt areal for vask og reparasjon av sykkel.

Renovasjonsanlegg (f_RA)

§ 3.11 Nedgravde containere

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere med tømming fra areal nord for bebyggelsen. Løsningen skal være universelt utformet.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Adkomst

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Flatheimvegen, som vist med pil på plankartet. Hovedadkomst skal legges til avkjørsel i sør.

§ 4.2 Gangareal (o_GG)

Gangarealet skal være offentlig. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 BESTEMMELSESMÅRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde trafikk og parkering (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil. Utenom tømmeperioder kan området benyttes til parkering. Denne plassen skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Luftkvalitets- og støygrenser angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, skal tilfredsstilles. Dersom det blir behov for spunting, kan kommunen stille krav om støymåling.

§ 6.2 Geoteknikk

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

§ 6.3 Overvannshåndtering langs Brøttemsvegen

Før det gis tillatelse til å ta i bruk bebyggelse og uteareal skal overvannshåndtering langs Brøttemsvegen være etablert i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune, og foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

§ 6.5 Hindre spredning av fremmedarter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Forekomst av hagelupin skal håndteres slik at den bekjempes innenfor planområdet, og ikke spres utenfor planområdet. Dersom masser med hagelupin transporteres ut av anleggsområdet, skal disse leveres til et lovlig mottak, eller deponeres i varig deponi.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Opparbeidelse av uterom og lekeplass

Alt uteareal, som gangveger, lekeplass og oppholdsareal, skal være ferdig opparbeidet senest innen bebyggelsen tillates tatt i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 7.2 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Side 5

§ 7.3 Støyskjerm

Det skal oppføres støyskjerm langs fv. 704 som vist på plankartet, før uteoppholdsareal og bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Dersom fv. 704 ikke er omlagt ved søknad om brukstillatelse, må støyskjermen midlertidig bygges på til ca. kote 171,8-171,9 før tillatelsen gis.

§ 7.4 Gangareal

Gangareal o_GG skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

§ 7.5 Renovasjonsanlegg

Permanent avfallsløsning skal være etablert før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Bystyrets vedtak, 20.10.2022:

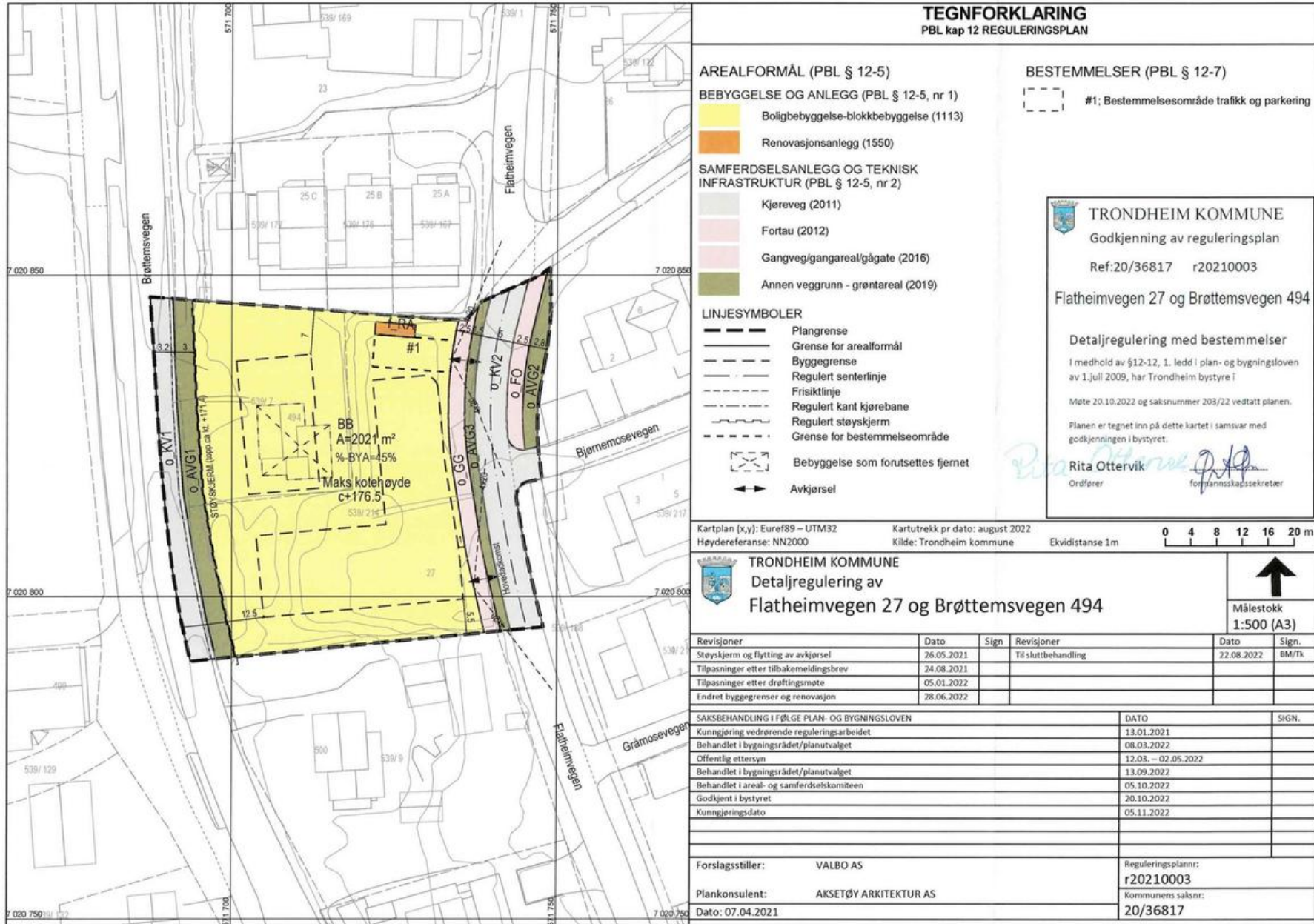
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Aksetøy Arkitektur AS, senest datert 22.8.2022 med bestemmelser senest datert 22.8.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.8.2022.

Reguleringsbestemmelse § 3.2, første avsnitt endres til:















































Det tillates maksimum 18 boenheter. Det tillates ikke 1-roms leiligheter eller leiligheter under 40 m². 50 % av leilighetene skal være minimum fireroms.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift





Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddtrett mur
	Stikkrenne		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		MatrikkelnummermedFnr		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Festegrunn		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

Oppdragsnummer:
Omsetningsnummer:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Valbo AS

orgnr. 918 04 1397

Mob: 994 93 456 E-post: valboas@online.no

og "kjøper"

Adresse

Adresse

Mob: E-post:

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (selveiet bolig)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie. Boligprosjektet er bygget på felles eiet tomt med gnr 539 bnr 7 i Trondheim kommune. Eiendommen skal seksjoneres. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse. Selger besørger og bekoster seksjonering.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet Tanem Hage – Leilighet xxx

Til boligen medfølger:

- Parkeringsplass i parkeringskjeller.
- 1 stk. sportsbod
- Bruksrett til del av fellesarealer i henhold til seksjonsbegjæring
- Tilleggsareal i henhold til seksjonsbegjæring

Hjemmelshaver til eiendommen er Valbo AS

Boligen bygges på Tanem i Klæbu.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer

boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall. Seksjonens stipulerte felleskostnader fremgår av salgsoppgave og forslag til budsjett. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum pålydende

Kroner ,- /summen 00/100 heretter kalt "**kjøpesummen**"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	X xxx xxx,-
Startkapital sameie	10 000,-
Etableringskostnad	5 000,-
Dokumentavgift	X xxx,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Totalt kr.	,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 2 og 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling;

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4
7042 Trondheim.
Orgnr: 983374654
Tlf 73 99 22 55 Epost: oppgjor.trondheim@proaktiv.no

Det er avtalt følgende oppgjørsform: Hele kjøpesummen betales innen overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen. Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Det er avtalt følgende oppgjørsform:
Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger være kreditert eiendomsmeglers klientkonto
og merkes med KID-kode . innen dato for overtagelse.

Ved omtvistet beløp har kjøper deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovens §49. Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper å ikke betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller eventuelle lånedokumenter ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtagelse, slik at det innbetalte beløp kan disponeres av meglerforetaket, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av eventuelt innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Kjøpesum blir utbetalt til selger når skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 10 virkedager for oppdragsansvarliges oppgjørsfunksjon. Før noen del av kjøpesum blir overført selger, må hjemmel være overført kjøper jf. bustadoppføringslova § 46 (1). Videre må øvrige lovbestemte forutsetninger være oppfylt, herunder at det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og kjøpers og /eller långivers betalingsforutsetninger er/blir oppfylt. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 10 virkedager for oppdragsansvarliges oppgjørsfunksjon. Alternativt må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank eller finansieringsinstitusjon i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Dersom det ett år etter at den siste bolig er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøperen for beløp som er urettmessig eventuelt for mye deponert. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt og er enige om et beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtagelse, kan ikke selgeren holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Banken skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller

annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende dokumenter:

5001/539/7:

19.11.1935 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om gjerde

30.07.1956 - Dokumentnr: 4899 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer

24.10.1962 - Dokumentnr: 905123 - Elektriske kraftlinjer

11.12.2015 - Dokumentnr: 1163675 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:7
gjelder også fremtidig fradelte parseller.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:214

19.11.1935 - Dokumentnr: 900181 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:226
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2015 - Dokumentnr: 1163675 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:7
gjelder også fremtidig fradelte parseller.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:539 Bnr:214

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og evt. ubetalte avgifter mv. som nevnt over.

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 overtakelse.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir meglerforetaket fullmakt til å påføre rett matrikkel på skjøte når dette foreligger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringspantedokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantdokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakeholde del av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøperen mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen eller krymping av materialer og derav sprekker i tapet, maling eller lignende.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av entreprenøren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom 0800 og 1700. Eventuelle feil, mangler eller reklamasjoner skal rettes skriftlig direkte til selger.

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endrings- eller tilleggsarbeider eller vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

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, 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 meglers 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.

9

OVERTAKELSE

Forventet byggetid etter frafall av selgers forbehold er beregnet til ca. 12-14 mnd. Dette er et foreløpig anslag som ikke er bindende og ikke vil utløse dagmulkt 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 ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeulingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og oppdragsansvarlig er uten ansvar for dette.

10

ETTÅRSBEFARING

Omlag 1 - ett - år etter at eiendommen er overlevert, skal selger foreta kontrollbefaring av eiendommen. Mangler, som selger hefter for, som blir avdekket under denne, forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen. Ved en slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes kjøperens egne forhold. Det gjøres oppmerksom på at evt. mangler må påberopes innen rimelig tid etter at de ble oppdaget, jf. kontraktens § 11 om mangler.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD / SELGERS FRISTFORLENGELSE

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøperen krever endrings- eller tilleggsarbeider eller vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagbøter til kjøper tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtagelsesdato og frem til overtagelse finner sted, jf. bustadoppføringslova § 18.

Kjøper kan ikke påberope seg dagmulkt dersom forsinket overtagelse skyldes kjøpers endringsarbeider, tilleggsleveranser eller andre forhold som skyldes kjøper, forutsatt at selger har varslet forsinket overtagelse etter bustadoppføringsloven § 11, fjerde ledd.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig for selger, jf. bustadoppføringslova § 23. Dersom det i byggeperioden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten. Dersom forfalltidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 – en – uke fra varslet dato med kopi til oppdragsansvarlig. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelt tap i forbindelse med resalg må dekkes av kjøper.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

§ 13

BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Selger skal levere bygning(er), og eventuelle arbeider på tomten, med god håndverksmessig standard og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Materialer forutsettes å være av vanlig god kvalitet. I et nytt bygg forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, som f. eks. svinnriss i mur, samt riss i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

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. Dette gir ikke rett til reduksjon av kjøpesummen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Tilsvarende kan selger foreta endringer i bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg, samt utenomhusareal. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

14

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Evt. innboforsikring må betales av kjøper fra overtakelse.

15

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

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

Selgers frist for å gjøre de ovenfor nevnte forbehold gjeldende er 31.03.2027

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

ANNET

Eventuell transport av denne kontrakt skal på forhånd aksepteres av selger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kontrakt påløper et gebyr pålydende kr. 50 000,-. Dersom denne kjøpekontrakt transporteres før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgs bestillinger. Kjøper gjør oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt kjøpesum inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 1 mnd. før overtagelse.

Det anbefales at (meglerselskap) forestår transporten mot betaling i henhold til gjeldende standardsatser.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige enheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eierseksjon eller bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende seksjoner i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av boder. Det samme gjelder fordelingen av garasje plasser blant kjøpere som kjøper garasjeplass.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene, andel av realsameie eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel). Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkering dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtalen eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

19

VERNETING

Partene vedtar den faste eiendoms vernetjing som rett vernetjing for tvister etter denne kontrakt.

20

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave med leveransebeskrivelse og romskjema
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Annet:.....

221

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted / Dato

Sted / Dato

Selger(e)

Kjøper(e)

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

PROAKTIV

FOR PROSJEKT: Tanem Hage

Flatheimvegen 27A, 7549 TANEM. Gnr., bnr., i Trondheim kommune Leil.nr. / Husnummer: _____

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 Eiendomsmegling Trondheim Syd, Organisasjonsnummer 989716816, Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, Faks:

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.: _____



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



**Partner / Eiendomsmegler
MNEF:**

Jonas Toftemo
905 02 004
jt@proaktiv.no



**Daglig leder/
Eiendomsmegler MNEF:**

Torill Sneve
922 69 027
ts@proaktiv.no



**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd: Søbstadvegen 1, 7088
HEIMDAL
72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no
proaktiv.no**

PROAKTIV