



III

Flatheimvegen 27

EIE eiendomsmegling







*Vi hjelper deg
med å finne ditt
nye hjem*



Daniel Lanto

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

EIE Trondheim sentrum

-

938 53 070

DAL@EIE.NO



Innhold

Dette må du vite
Informasjon & dokumenter

8
30

Dette må du vite



Illustrasjon av 29H - Leilighetene er moderne og delikate med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

9

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Flatheimvegen 27, 7549 Tanem

MATRIKKEL

Gnr. 539, Bnr. 7, Trondheim kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

TOMT

Fellestomt, eid av sameiet, 2 334 m²

EIER

Valbo AS

OM PROSJEKTET

EIENDOMMEN

Gnr. 539 Bnr. 7 i Trondheim kommune
TANEM HAGE, 7549 Tanem

Tomtebetegnelsen er Gnr. 539 Bnr. 7 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli seksjonert og hver leilighet får eget seksjonsnummer.

Prosjektets hjemmeside: <https://tanemhage.no>

STANDARD

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

BELIGGENHET

Leilighetsprosjektet ligger i barnevennlige omgivelser på Tanem, ca. 5 km sørøst for Sandmoen i Trondheim kommune. Beliggenheten er landlig til tross for kun ca. 7-8 min kjøring til City Syd og ca. 20 min kjøring til Trondheim sentrum.

Det er kort gangavstand til Tanem oppvekstsenter med barnehage ca. 350 meter unna, klasser fra 1. - 7. trinn og SFO ca. 450 meter unna. Videre er det 2,5 kilometer til Klæbu ungdomsskole. Det er gode bussforbindelser til og fra Tanem. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området. Det er oppgitt at det er god kapasitet på skole- og barnehager. Det er fire minutt og ti minutt gåavstand til barnehage og skole fra Tanem Hage.

Tanem byr på en rekke tilbud for den som ønsker en aktiv fritid. Fra eiendommen er det kort vei til lekeplass, kunstgressbane, idrettshall og ridesenter. Golfentusiasten kan legge turen til Klæbu golfklubb 9-hulls golfbane. Vinterstid er det kort vei til skøytebane og skiløyper. Vassfjellet er Trondheimsregionens eneste alpinanlegg og ligger kun ca. 10 min unna med bil.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. I kort gangavstand fra boligen er det turstier som tar deg innover i marka og stier som fører opp til toppen av Vassfjellet. På veien til Tanem fra Sandmoen kjører du forbi en fin stor parkeringsplass der det er fine turstier og selvfølgelig muligheter til å gå til topps på Vassfjellet. Videre renner Nidelva 10 min i gangavstand med fiske- og badeplasser.

Kjører du via Sandmoen er ny Rema 1000 etablert her. Sandmoen er den nærmeste dagligvarebutikken 5 min unna med bil. Ønsker du ytterligere servicetilbud har City Syd og Tillertorget et rikt og variert utvalg, kun ca 10 minutter fra Tanem Hage.

Extra Klæbu, Bunnpris Klæbu og Rema 1000 Sandmoen er nærmeste dagligvarebutikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har City Syd og Tillertorget et rikt og variert utvalg, kun ca. 10 minutter fra leiligheten.

TOMT

Eiet tomt.

Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere.

AREALER

Bruksareal: 40 kvm - 101 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Prislisten er angitt i ca. bruksareal BRA-i, som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter.

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

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 materialoverganger mellom tak/vegg eller vegg/vegg pga. akklimatisering av materialer. Sprekker over 1 mm i overgang mellom tak/vegg og vegg/vegg utbedres på 1-års befring.

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.

Fordeler ved å kjøpe nybygg:

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Lavere omkostninger og høy trygghet

Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

Lavere driftskostnader/fellesutgifter

Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligene blir oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til inneklima, isolasjon og miljø.

Fast pris gir forutsigbarhet

Oftentimes er prisene faste og du vet på forhånd hva boligen koster. Forutsigbarhet i kjøpsprosessen er noe mange setter stor pris på.

Du bestemmer!

Vil du være med på utformingene av leilighetens kvaliteter? Bustadoppføringsloven gir kjøperen rett til å påvirke

leveransen av løsninger ut fra gitte forutsetninger. Dette avklares sammen med entreprenør etter at byggestart er vedtatt.

PLANLAGT BEBYGGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2027. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt enn forutsatt vil det kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Innhold:

Det er planlagt totalt 18 leiligheter fordelt på 3 bygg. Byggene strekker seg over to etasjer og har i tillegg parkeringskjeller, hvor også sportsboder og sykkelparkering befinner seg. Det er planlagt heis i bygget.

Leilighetene har god variasjon og prosjektet byr på gjennomførte, gode planløsninger.

Bygg med adresse 27 består av 4 store leiligheter, på 101 kvm. Disse har romslige entréer, gang, bad, tre soverom, stor stue i åpen løsning mot kjøkken, mulighet for ekstra baaderom eller vaskerom der det er tegnet inn bod i dag(tilvalg) . I første etasje er det markterrasse, i andre er det planlagt balkong. Alle de fire leilighetene har endebeliggighet; og har derfor tre vegger med lysinnslipp.

Bygg med adresse 29 består av 8 leiligheter i varierende størrelse. Disse er fra 71 til 89 kvm. Her ser man også gjennomtenkte planløsninger; og det er 2 -3 soverom i alle leilighetene. I første etasje er det markterrasse, foruten endeleilighet mot Flatheimvegen (sør-øst) - denne og de i etasjen over har balkong. Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet. Noen av leilighetene kan enkelt oppgraderes med ekstra vaskerom, bad og walk-in-closetFine bad. Enkelte leiligheter har walk-in-closet(tilvalg) Noen har kun baderom..

Bygg med adresse 31 består av 6 leiligheter. Disse er fra 40 til 70 kvm og har 1-3 soverom. Leilighetene i første etasje har markterrasse; leilighetene i andre har balkonger. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Se plantegninger for nærmere beskrivelser.

PARKERING OG SPORTSBOD

Det medfølger parkeringsplass på alle leilighetene, foruten leilighet 31D og 31E. Det er også mulighet til å kjøpe ekstra parkeringsplass. Parkeringsplassene kan tinglyses som tilleggsareal til seksjonene.

Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Bodene ligger i tilknytning til parkeringsområdet. Bodene vil tinglyses som tilleggsareal til seksjonene.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Tappevann og varmtvann blir sentralfordelt med egen måler som måler forbruksvann i leilighetene.

ENDRINGS-, TILLEGGSARBEID OG TILVALG

Adgang til tilvalg eller endringer begrenset opp til 15% av kontraktsverdien ihht. Bustadoppføringslova §9. Slike tilvalg leveres mot pristillegg og endringsgebyr.

Tilvalg må bestilles ift. oppsatt produksjon, og mulighetene begrenses etter hvert som produksjonen igangsettes. Det vil bli satt opp egne tilvalgsmøter for kjøperen på

forespørsel. Alle tilvalgsavtaler avtales direkte mellom kjøper og entreprenør.

Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv. Dersom selger krever tilvalgskostnadene utbetalt før hjemmelsovergang, skal det stilles §47 garanti ihht. bustadoppføringslova direkte ovenfor kjøper.

FELLESAREALER / UTMOMHUSAREALER

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.

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

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

SAMEIET

Det vil bli opprettet eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med TOBB eiendomsforvaltning. Selger har rett til å inngå avtaler på vegne av eierseksjonssameiet før overtagelse (bl.a. strømleverandør, vaktmestertjenester, vedlikehold av tekniske installasjoner og valg av signaloperatør for kabel-tv og data.).

Fremtidig eier plikter å være medlem av eierseksjonssameiet. Som seksjonseier i et seksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boligseksjon. Eneretten omfatter også balkong/terrasse og/eller privat uteareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Seksjonseierne har full råderett over sine seksjoner og seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet i sine vedtekter må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan sikres ved at det i vedtektene inntas en "bytterett " eller lignende ordning. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En slik bytterett ell. vil gjelde uavhengig av eierforhold til parkeringsplassene.

Selger forbeholder seg retten til fritt å omsette eventuelle ekstra parkeringsplasser. Det er ikke avgjort hvordan

rettighetene til parkeringsplass og boder skal sikres. Organiseringen vil enten fremgå av vedtektene og/ eller annen dokumentasjon og/eller ved tinglysning av rettighetene, og alternativt fremgå av seksjoneringsbegjæringen. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Det vil bli avholdt konstituerende sameiermøte der det velges et styre som vil representere sameiet.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede. Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering både utomhus og innendørs (parkeringskjeller).

I tilknytning til prosjektet etableres det en støyskjerm langs Brøttemsvegen. Det skal tinglyses en heftelse på prosjektets eiendom om at sameiet er ansvarlig for vedlikehold av støyskjermen på begge sider av skjermen.

Det vil bli pliktig medlemskap i Tanem velforening.

FORRETNINGSFØRER

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med TOBB eiendomsforvaltning.

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet av forretningsfører. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføyingen og seksjonering/overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

LEVERANDØRAVTALE

Stue

Gulv: 3-stavs parkett. Gulvlister

Vegger: Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister. Betongtak males hvit, betong-fuger mellom elementer blir synlig

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Kjøper besørger og bekoster tilgang til kabelleverandør/NTE.

Ventilasjon: Ventilert i tak eller vegg(kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse
Annet: Varme i gulv mulig som tilvalg.

Kjøkken

Gulv: 3-stavs parkett. Gulvlister.

Standardlevering for leilighetene vil være core-pakke fra EPOQ.

Vegger: Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister. Betongtak males hvit, betong-fuger mellom elementer blir synlig

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Sanitær: Se egen beskrivelse.

Ventilasjon: Ventilert i tak eller vegg(kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse.

Kjøkkenvifte, se egen beskrivelse fra leverandør.

Annet: Integreerte hvitevarer. Se ellers egen beskrivelse og kjøkkentegning fra leverandør. Malt under overskap

Ventilasjon monteres i kjøkkenskap eller bod.

Gang

Gulv: 3-stavs parkett. Gulvlister.

Vegger: Gips, sparklet, malt overflate. Dører, foringer og listverk i hvit utførelse

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Soverom

Gulv: 3-stavs parkett. Gulvlister.

Vegger: Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk.

Vegger med betong er behandlet eller malt.

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister. Betongtak males hvit, betong-fuger mellom elementer blir synlig.

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Ventilasjon: Ventilert i tak eller vegg(kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse.

Baderom

Gulv: Keramisk flis.

Plassbygde bad.

Vegger: Keramisk flis. Dører, foringer og listverk i hvit utførelse.

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister og malt.

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Sanitær: Se egen beskrivelse.

Ventilasjon: Ventilert i tak eller vegg(kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse.

Annet: Se egen tegning for baderoms innredning fra leverandør. Downlight i tak. Varme i gulv.

Balkong

Gulv: Se leverandørens beskrivelse.

Vegger: Se leverandørens beskrivelse.

Tak: Se leverandørens beskrivelse.

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Garderobe | Walk-in-closet

Gulv: 3-stavs parkett. Gulvlister.

Vegger: Gips, sparklet, malt overflate. Dører, vinduer, foringer og listverk i hvit utførelse Vinduer er uten listverk. Vegger med betong er behandlet eller malt.

Tak: Gips, sparklet og malt. Uten taklister. Betongtak males hvit, betong-fuger mellom elementer blir synlig

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Annet: Gjelder noen leiligheter.

Vaskerom

Gulv: Keramisk flis.

Vegger: Baderomsplater.

Tak: Gips, sparklet og malt. Taklister.

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Sanitær: Se egen beskrivelse.

Annet: Gjelder noen leiligheter.

Parkeringskjeller

Gulv: Betong.

Vegger: Uisolert uten innv. kledning.

Tak: Betong.

Elektro: Ihht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse.

Fellesareal

Gulv: Keramisk flis.

Vegger: Vegger med betong er behandlet eller malt.

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader:

Megler har mottatt et estimat over fellesutgifter fra TOBB eiendomsforvaltning. Se vedlagte dokument.

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer m.m.

Foreløpig estimat angir felleskostnader fra kr 1 410,- per måned, til kr 2 418,- per måned.

Økonomi:

TOBB eiendomsforvaltning har utarbeidet et driftsbudsjett for sameiet, som også inkluderer et foreløpig estimat av felleskostnadene. I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

Startkapital på kr 10 000,- pr seksjon betales inn sammen med kjøpesum, før overtagelse.

Se vedlegg i salgsoppgaven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

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

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Disse er ikke fastsatt da boligene ikke er bygget. Trondheim kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

EIENDOMSSKATT

Disse er ikke fastsatt da boligene ikke er bygget. Trondheim kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. De vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser for inntil 2G. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav.

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen:
1935/900183-1/66 Bestemmelse om gjerde
19.11.1935

1956/4899-1/66 Skjønn
30.07.1956
Elektriske kraftlinjer
962/905123-1/66 Elektriske kraftlinjer
24.10.1962

2015/1163675-1/200 Best. om adkomstrett
11.12.2015
rettighetshaver:Knr:5001 Gnr:539 Bnr:7
gjelder også fremtidig fradelte parseller.
Med flere bestemmelser

Det gjøres oppmerksom på at kan bli tinglyst nødvendige erklæringer og/eller heftelser i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Det gjøres videre oppmerksom på at dersom offentlige myndigheter krever det, kan det bli tinglyst rådighetsinnskrenkninger. Kjøper kan ikke motsette seg dette og slik tinglysning som nevnt gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Kjøpers bank vil få prioritet etter slike heftelser og servitutter.

Kopi av grunnbok med servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler. Disse er medtatt i standard kjøpekontrakt som et vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.

REGULERINGSFORHOLD

Det er gitt rammetillatelse for etablering av leilighetsbygg med 18 boenheter samt tillatelse til riving av eksisterende enebolig 24.11.2023.

Eiendommen er regulert til bolig, fortau, gangveg/gangareal/gågate m.m.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen får adkomst via offentlig veg. Det vil bli

innkjøring fra Flatheimvegen.
Eiendommen blir tilknyttet kommunalt ledningsnett, via private stikkledninger.
Sameiet blir selv ansvarlig for private stikkledninger.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Øvrige bestemmelser om utleie vil reguleres av sameiets vedtekter, når disse er opprettet.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

OVERTAKELSE

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen andre kvartal 2026. Prosjektet er beregnet ferdigstilt 12- 15 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke.

Forventet ferdigstillelse er 1-2. kvartal 2027. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindene og utløser ikke 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 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 3 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulksutløsende, jfr. bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 7 dagers skriftlig varsling innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, da det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtagelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, og altså før det foreligger ferdigattest fra Trondheim kommune. Selger har krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, selv om overtagelse skjer mot midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse vil eiendomsmegler bistå partene med å etablere sikkerhet for kjøpernes krav på ferdigstilling og ferdigattest, f.eks. ved tilbakehold eller ved at selger avgir garanti.

Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført: Oppgjøret vil i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 bli stående på eiendomsmeglers klientkonto inntil kjøper har fått rettsvern eller det er stilt garanti i hht. Bustadoppføringslova § 47.

Før overtagelse vil det bli gjennomført en førbefaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid. Før utlevering av nøkler kan finne sted, skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er innbetalt som avtalt.

Boligen overleveres ryddet og støvsugd, men ikke utvasket ("byggengjort").

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang og kontroll av fellesarealer vil bli gjennomført med styre i sameiet etter overtagelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre i sameiet representerer alle seksjonseierne ved gjennomgang av fellesarealene. Overtagelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Hvis deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokoll. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil kunne forekomme.

Dersom det avdekkes mangler ved boligen eller fellesarealene på overtakelsestidspunktet, kan kjøper velge å holde tilbake deler av kjøpesummen som sikkerhet for krav mot selger som følge av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Tilbakehold skal protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

Tilstrekkelig salg (60 % av salgsverdien målt i kroner)
Igangsettingstillatelse gitt fra Plan og bygningsetaten, Trondheim kommune

Disse forbeholdene skal være avklart senest innen andre kvartal 2026. Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg.

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.

Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser

Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsåret. Det vil være mulig for sameiet etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.

Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.

Det tas forbehold om at salgsoppgave del 1 med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder samt retten til å leie ut usolgte seksjoner.

DETALJPROSJEKTERING

Prosjektet er per i dag nesten ferdig detaljprosjektet. 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.

Det må påregnes mindre justeringer av planer, innvending og utvending fargevalg, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innpassing for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod, justering i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhus- / fellesarealer. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over det som er nevnt ovenfor, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i bygningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endringer av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav etter Norsk Standard NS3420 3. utgave etter NBI-bygghandboken "520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse". Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Enkelte illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen. Som eksempel nevnes møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige resultat. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer

og det tas forbehold om endringer og endelig detaljutforming. Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift. Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger mm., er det leveransebeskrivelsen og kontraktstegninger for den aktuelle boligen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom, og å gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

DEFINISJON AV AREALER

BRA (bruksareal): Hele boenhetens måles og summeres i BRA.

BRA-i (internt bruksareal): boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører og/eller disponeres av denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong): arealet av innglasset balkong som er tilknyttet boenheten.

TVB (terrasse-/balkongareal): arealer av terrasser og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og tekniske føringsveier ikke er medtatt i denne sammenheng. Alle balkonger/ terrasser er oppgitt som bruttoareal inklusive gesimskasse/ parapet/ blomsterkasser/ rekkverk/ vegger.

Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/ endringer som følge av at prosjektet ikke er detaljprosjektet, og partene er enige om at avvik opp mot 2 % ??? ikke medfører krav mot hverandre. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA. Ved angivelse av boligens ulike arealer, er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

GARANTIER

Garanti etter buofl. § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse, men selger har tatt forbehold om at salg av 60 % av salgsverdien målt i kroner må selges.

Garanti etter buofl. § 12 stilles ved bortfall av forbehold, men senest ved igangsettelse av byggarbeidene.

Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

FERDIGATTEST

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente

ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse.

Kjøper er gjort uttrykkelig kjent med og aksepterer at boligen vil kunne bli klar for overtakelse før det totale prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet utomhus, kan ferdigstilles. Dette innebærer at kjøper vil kunne få rett og plikt til å overta boligen før det foreligger ferdigattest og at selger kan måtte søke om midlertidig brukstillatelse/ dispensasjon om krav til ferdigattest ved overtakelse.

Dersom kjøper overtar boligen på midlertidig brukstillatelse har selger krav på oppgjør i henhold til kjøpskontrakten, mot at det holdes tilbake et beløp som sikkerhet for at ferdigattesten blir gitt. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når utomhus ferdigstilles.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Kjøper kan ikke uten selgers skriftlige samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Ved videresalg (transport) av kontraktsposisjon påløper transportgebyr på kr 25 000,-.

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper kunne bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av avbestillingen.

ENERGIMERKNING

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen er nyoppført. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

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

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt

og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prosjektet og den endelige leveransen. 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.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme insekter/smådyr som f.eks. maur og skjegg- / sølvkre i bygget. De kommer ofte inn i bygninger sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Forekomst av slike insekter / smådyr gir ikke rett på kompensasjon.

Det gjøres interessenter særskilt oppmerksom på at kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning til å på byggeplassen ha/oppbevare anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v, samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Av sikkerhetsmessige årsaker skal derfor befarung av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler eller byggeleder. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som byggeleder eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager, mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med komplett salgsprospekt med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, prisliste, tillegg til prospekt med reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, og dette gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/ eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen,

vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 §13-2 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

KJØPSVILKÅR

PRISER OG OMKOSTNINGER

I tillegg til fastsatt kjøpesum, vil det tilkomme omkostninger;

- Dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi - Kr 11 800,- per leilighet.
- Oppstartskapital til sameie - Kr 10 000,- per leilighet.
- Etableringskostnader til TOBB - Kr 2 500,- per leilighet.
- Panteattest (kjøper) - Kr 260,-
- Tingl.gebyr pantedokument - Kr 545,-
- Tingl. gebyr skjøte - Kr 545,-

Omkostninger totalt Kr 25 650,-.

Se egne dokumenter for prisliste og kjøpsbekreftelse. Selger/megler kan fritt endre prisliste uten varsel. Det er til enhver tid den siste versjonen som er gjeldene.

Dersom boligkjøperforsikring er av interesse, konferer megler. Informasjonsark med pris oversendes på forespørsel.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

SELGER

Selger/Utbygger: Valbo AS v. Bård Valberg.
Hjemmelshaver: Valbo AS

EIENDOMSMEGLER

EIE Trondheim sentrum
Nedre Bakklandet 58 C, 7014 TRONDHEIM
NO 831 699 132 MVA

Oppdragsansvarlig:
Daniel Lanto

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av EIE Økonomi, NO 990025983 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER

33251083

Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre

oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Avtalebetingelser

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr.43. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses for å gjøre avtalen som ledd i næringsvirksomhet/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som utgangspunkt reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringsloven, men kan i så fall velge å fravike blant annet bestemmelser om garantistillelse mm. Dersom en nyoppført bolig selges til forbruker innen 6 mnd. etter ferdigstillelse, skal selger stille garanti i tråd med reglene i avhendingsloven § 2-11.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldene lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Kjøper er innforstått med at selger kan kreve fremlagt forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Bindende avtale er inngått når kjøpers tilbud er bekreftet akseptert av selger og/eller eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke overholder sine forpliktelser, og det foreligger et vesentlig mislighold vil selger kunne heve avtalen og gjennomføre dekningsalg. Kjøper kan holdes ansvarlig for økonomisk tap, herunder kostnader til

dekningssalg, som misligholdet påfører selger.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,1% av salgssummen inkl. mva. pr enhet
Oppstartspakke kr. 28 403,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til innhenting av opplysninger, markedspakke m.m.), samt eventuelle utlegg. Ved beregning av vederlaget tas det utgangspunkt i timespris på oppdraget. Alle priser er inkl. mva.

VEDLEGG

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsprospekt
- Tillegg til prospekt

Salgsdokumentasjonen er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All dokumentasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS (morselskap for franchisegiver i EIE-kjeden) og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har indirekte eierinteresser i Bomega AS (Hjem.no) i ulike eierkonstellasjoner gjennom EIE Hjem AS.
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her:
eie.no/eiendom/eie-investerer

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2025





20 Illustrasjon av 29H - Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en sømløs overgang mellom sonene og skaper en luftig romfølelse.



Illustrasjon av 29H - Prosjektet har leiligheter med gode planløsninger og en gjennomgående høy standard.



Illustrasjon av 29H - Prosjektet er kun på 2 etasjer, som skaper et bedre helhetlig inntrykk og en god bo-opplevelse.

21



Illustrasjon av 31F - Kjøkken vil leveres fra EPOQ, og det er mulig å gjøre tilvalg.



22

Illustrasjon av 29G - Gulvene er i 3-stavs parkett, med mulighet for gulvvarme som et tilvalg.



Illustrasjon av 29D - Enkelte leiligheter byr på walk-in-closet.



Illustrasjon av 29D - Sameiet består kun av 18 leiligheter, noe som gir en god bokvalitet.

23



Illustrasjon av 27D - Fra eiendommen er det ca. 20 minutter å kjøre til Trondheim Sentrum.



24

Illustrasjon av 29H - Det er parkeringskjeller i underetasjen og det er planlagt heis i bygget.



Illustrasjon av 29F - Man kan enkelt sette sitt eget preg på leilighetene.



Illustrasjon av 29F - Prosjektet har en moderne og minimalistisk stil, med mulighet for tilvalg.

25



Plassbygde bad i god størrelse, med gode muligheter for tilpasning.



26

Illustrasjon av 27D - Baderommene oppleves som stilrene og har moderne innredninger.



Illustrasjon av 29H - Badene har varme i gulv og downlights i himlingen.



Illustrasjon av 27D -Prosjektet har gjennomgående romslige soverom.

27



Illustrasjon av 31F - Lyse og luftige soverom med store vindusflater og behagelige fargevalg.



Illustrasjon av 29H - Tanem Hage består av 3 lavblokker på 2 etasjer, over parkeringskjeller.



Området kan tilby svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter, og kort vei fra boligene finner du turstier som tar deg innover i marka. Her bor du landlig til, med kort vei til det meste.



29



Meld din interesse i dag!

Informasjon & dokumenter





Arealplan 1



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen



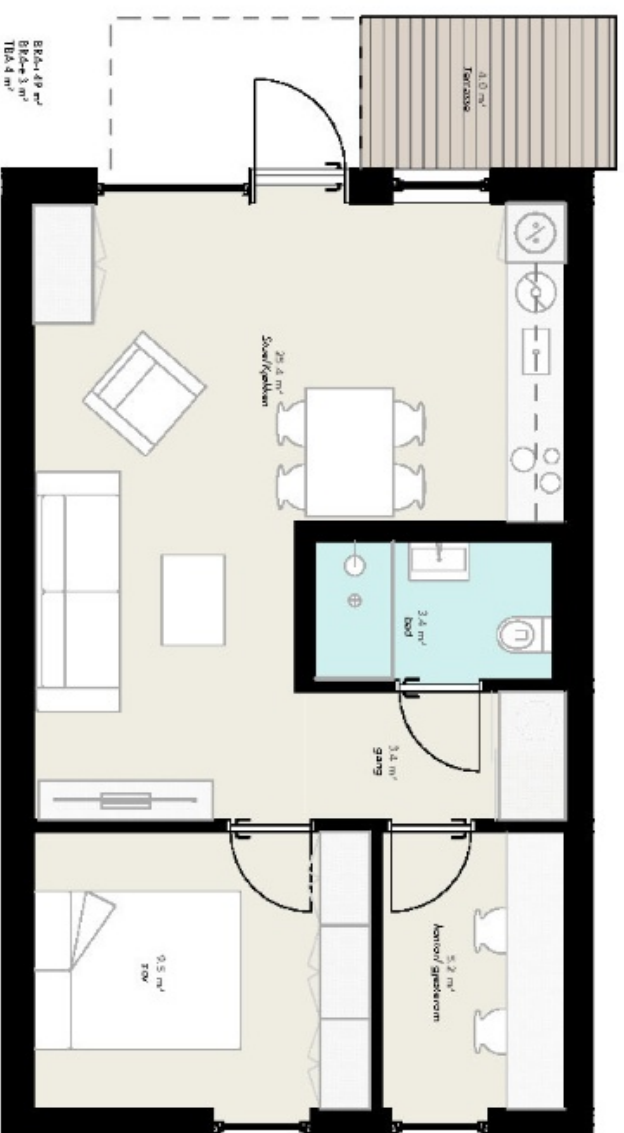
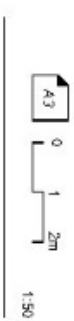
Arealplan 2



Flathelmsvegen

- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-3) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Leilighet 31a



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) i for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 25f

A3

0 2 4m

1:200



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRÅ-i) for et plan er det areal som ligger innefor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 27b

A3

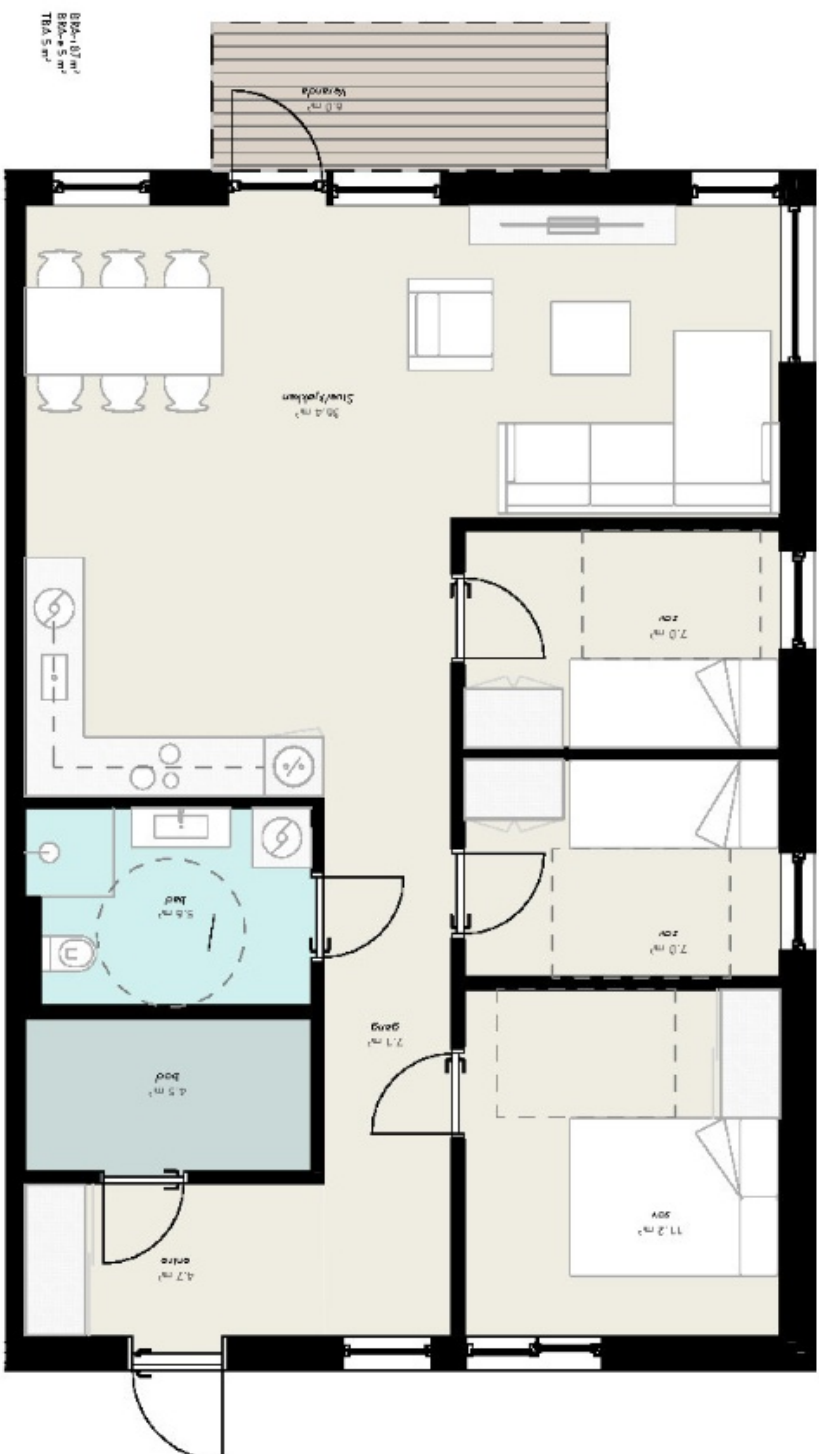
0 2 4m

1:200



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-i) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

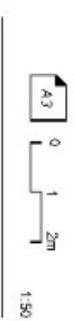
Flatheimvegen



- Areal i forhold til NS 3940/2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omslutende vegger.

Flathewegen

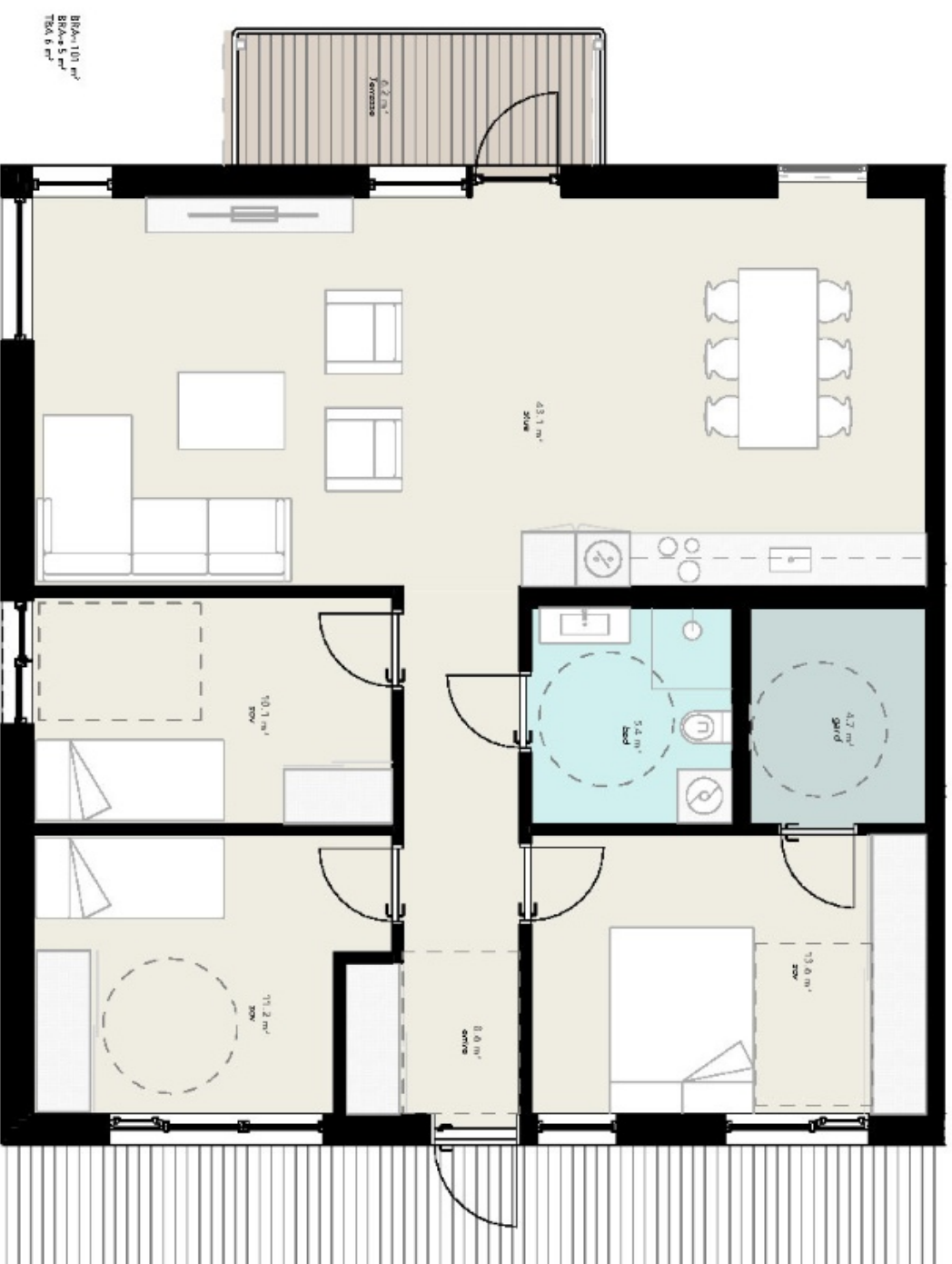
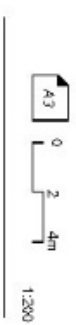
Leilighet 31e



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2.40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

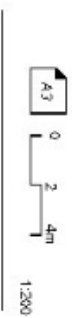
Leilighet 27c



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-i) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

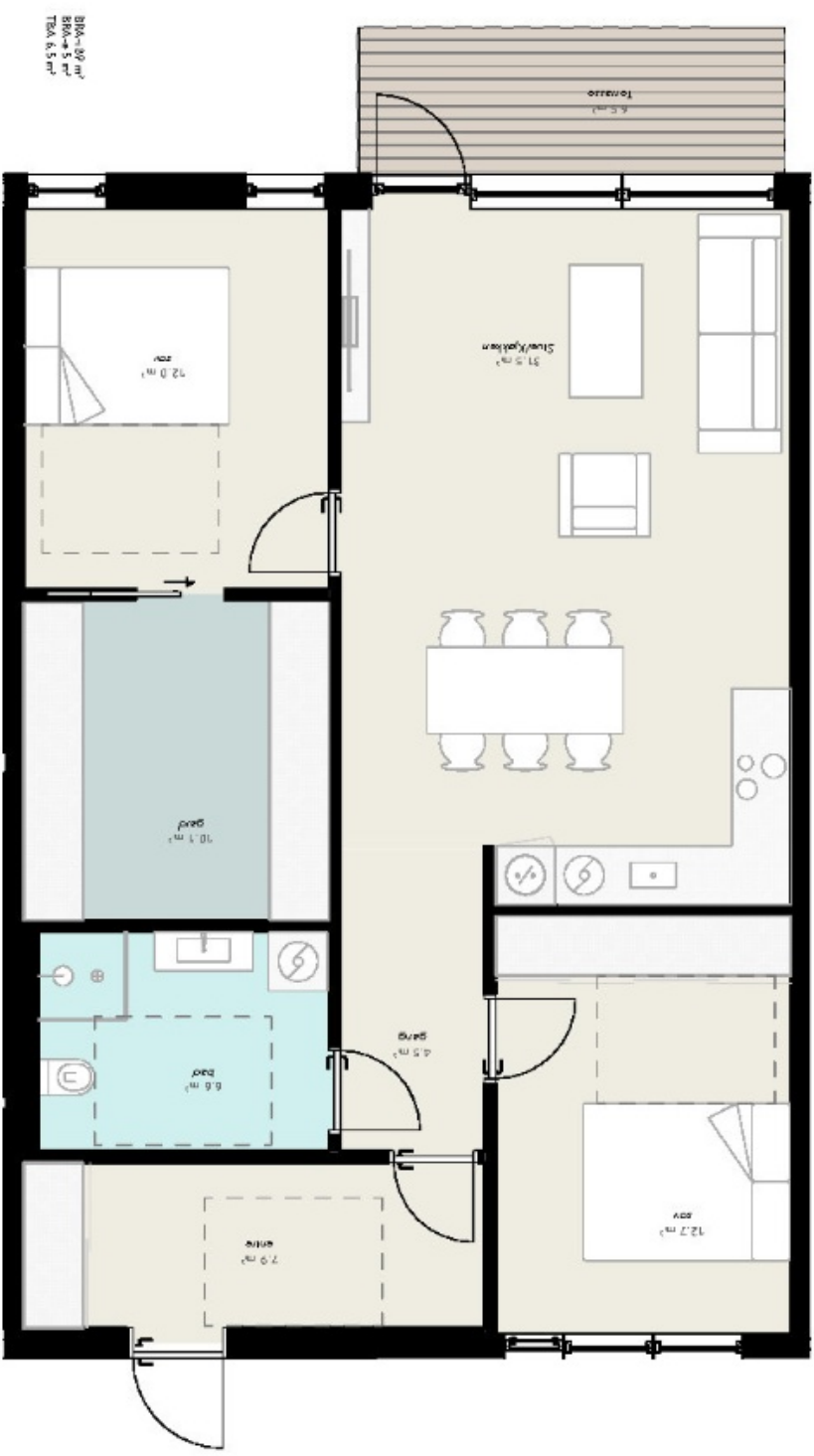
Flatheimvegen

Leilighet 29b



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøjde på ca. 2,40 m
- Afvik på mål kan forekomme
- Brugsareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger internt omsluttende vægge.

Flathemwegen

Leilighet 3lf

A3

0 1 2m

1:50



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-i) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 29e

A3

0 1 2m

1:50



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-i) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 27d



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2.40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRÅ-1) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

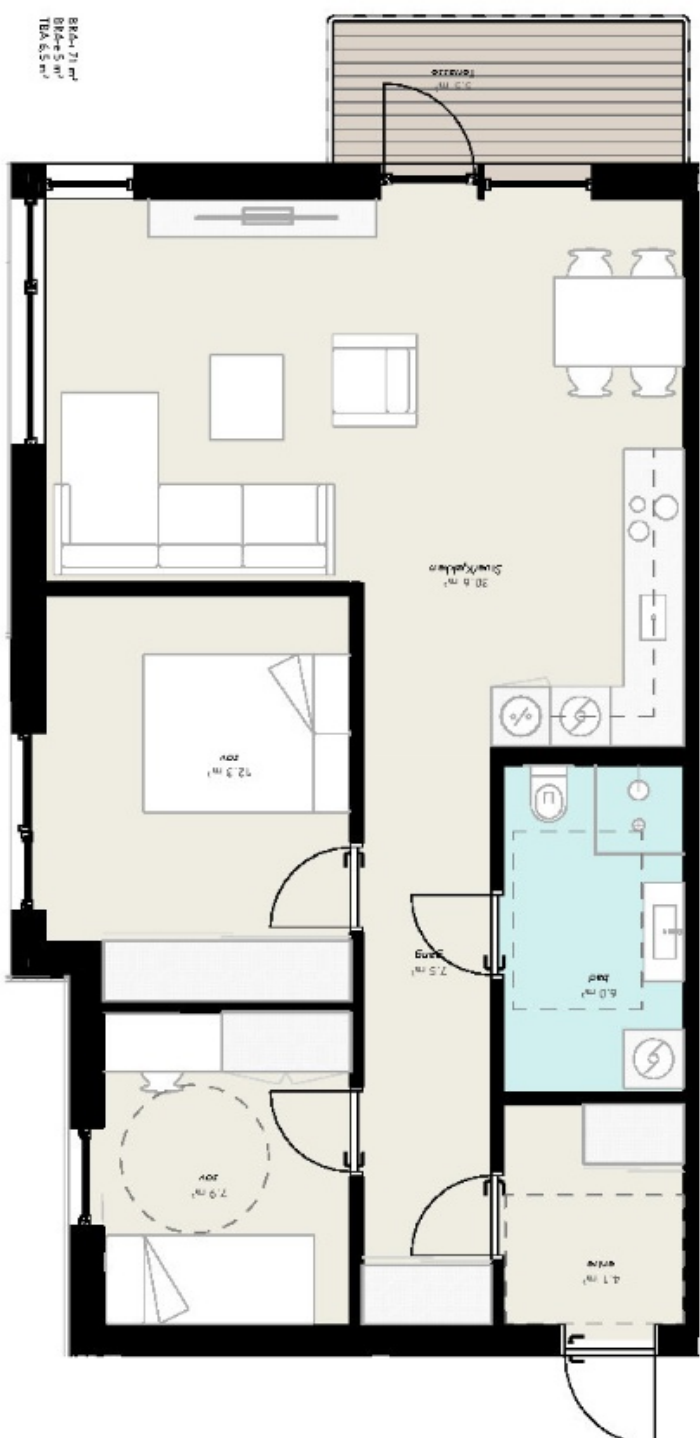
Flatheimvegen

Leilighet 29d

A3

0 1 2m

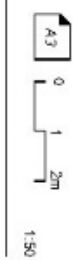
1:50



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

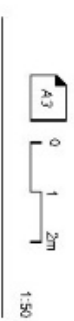
Leilighet 31c



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-1) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 31d



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

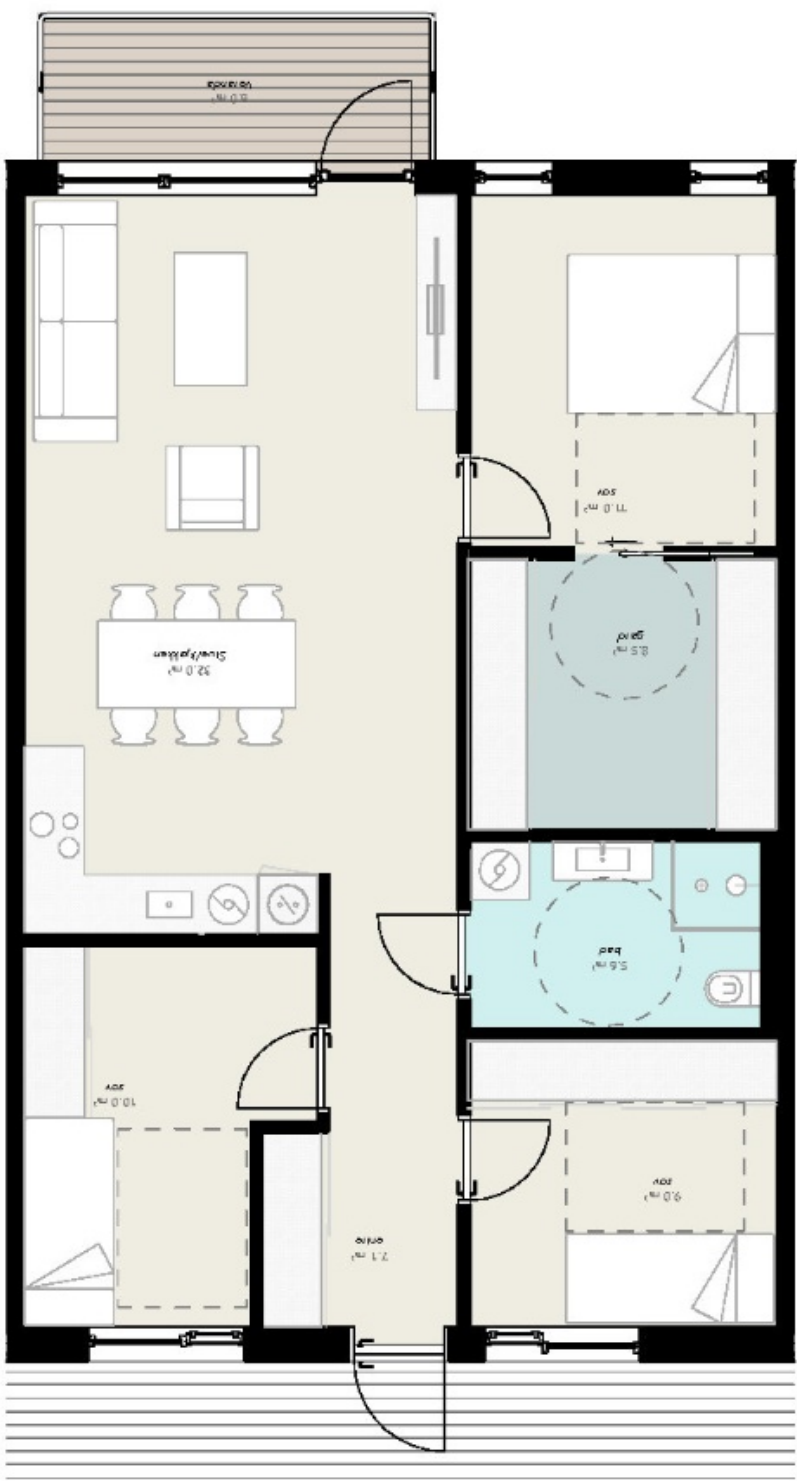
Leilighet 29g

A3

0 2 4m

1:200

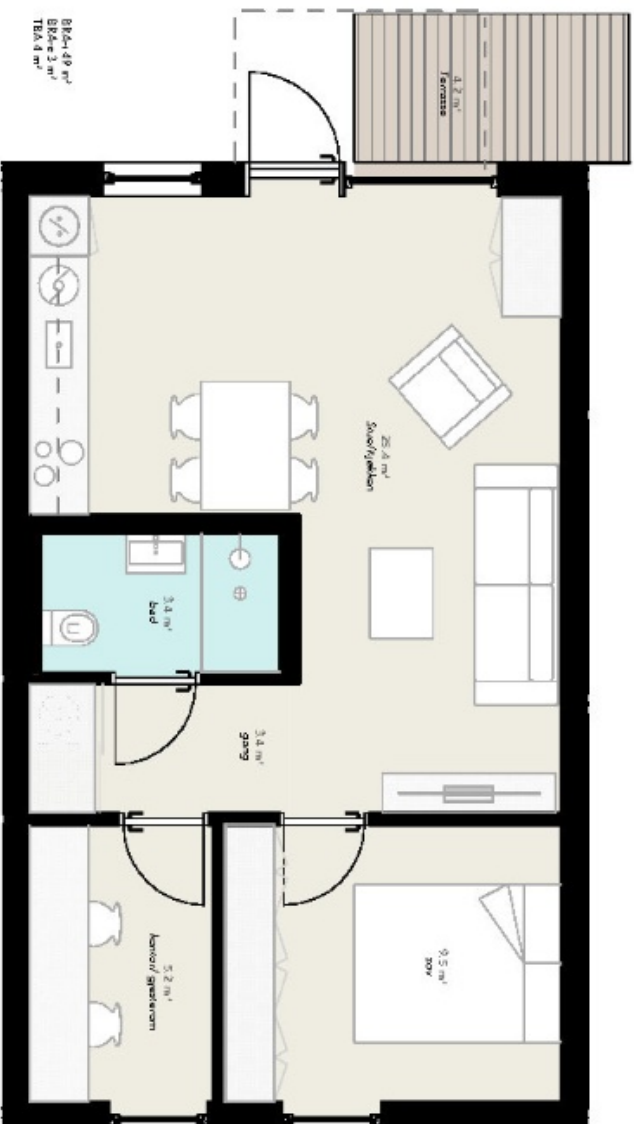
Bråm 87 m²
 Bråm 5 m²
 TBA 6 m²



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2,40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-i) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen

Leilighet 31b



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på ca. 2.40 m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA-) for et plan er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger.

Flatheimvegen



Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 24.04.2024

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 abcd, 29 abcdefgh og 31 abcdf, med 18 leiligheter fordelt på ett salgstrinn. Boligene vil bli organisert som et sameie.

Prosjektet er per i dag nesten ferdig detaljprosjektet. 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 ferdigstillelsestidspunkt 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 sykkel-parkeringsrom 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.



Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 24.04.2024

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

53

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 åpen.

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.



Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 24.04.2024

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 innvending 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 nedforing 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. 2,4m, mens under nedforede himlinger eller innkassinger kan netto etasjehøyde være ca. 2,2m – 2,3m. Baderom vil ha innvendig romhøyde minimum 2,2m.

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 karmer, 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) og 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.



Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 24.04.2024

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 fabrikk malt i hvitt (NGS S 0500 N) med sparklede og spikerhull.

Gulvlister/ fotlister levers i hvitt (NGS S 0500 N) med sparklede og spikerhull.

Det leveres ikke taklister.

Kjøkken

Kjøkken leveres fra EPOQ i henhold til romskjema.

Det kan forekomme endringer i plassering av teknisk utstyr i kjøkken 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/kjøkken 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.



Leveransebeskrivelse

Tanem Hage 24.04.2024

Vaskerom/bad

Vaskerom/Bad leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Gulvflisene i dusjsone 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 gittervegg 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 benyttet 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



ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
STUE	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 mellom elementer blir synlig	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse. Kjøper besorger og bekoster tilgang til kabelløyperandør/NTE		Ventiler i tak eller vegg (kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse	
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 mellom elementer blir synlig	hht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Se egen beskrivelse	Ventiler i tak eller vegg (kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse. Kjøkkenvifte, se egen beskrivelse fra leverandør	Integrerte hvitevarer. Se ellers egen beskrivelse og kjøkkentegning fra leverandør. Malt under overskap Ventilasjon monteres i kjøkkenskap eller bod
GANG	3-stavs parkett Gulvlister	Gips, sparklet, malt overflate. Dører, foringer og listverk i hvit utførelse.	Gips, sparklet og malt. Uten taklister	lhht. 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 mellom elementer blir synlig	lhht. 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	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Se egen beskrivelse	Ventiler i tak eller vegg (kanaler). Balansert anlegg. Se ellers leverandørens egen beskrivelse	Se egen tegning for baderoms innredning fra leverandør Down light i tak. Varmer i gulv
BALKONG	Se leverandørens beskrivelse	Se leverandørens beskrivelse	Se leverandørens beskrivelse	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			
GARDE-ROBE	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 mellom elementer blir synlig	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			Gjelder noen leiligheter.
VASKE-ROM	Keramisk flis	Baderomsplater	Gips, sparklet og malt. Taklister	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse	Se egen beskrivelse		Gjelder noen leiligheter.
P-KJELLER	Betong	Uisolerte uten innv. kledning	Betong	lhht. til NEK 400. Se ellers egen beskrivelse			
FELLES-AREAL	Keramisk flis	Vegger med betong er behandlet eller malt.					

DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET TANEM HAGE

SAMEIET TANEM HAGE

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5						Antall leiligheter: 18				
						Prisutvikling i %: 2,5				
INNTEKTER						År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Innbetaling startkapital						180 000				
Felleskostnader drift						275 500	282 388	289 447	296 683	304 100
Parkering						54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Kabel-TV/Bredbånd						107 784	110 479	113 241	116 072	118 973
Sum inntekter						617 284	448 216	459 422	470 907	482 680
KOSTNADER										
Forretningsførerhonorar						50 500	51 763	53 057	54 383	55 743
Styrehonorar						18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Løpende vedlikehold						27 000	27 675	28 367	29 076	29 803
Drifts- og serviceavtaler						90 000	92 250	94 556	96 920	99 343
Parkering						54 000	55 350	56 734	58 152	59 606
Bygningsforsikring						63 000	64 575	66 189	67 844	69 540
Fellesstrøm						18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Kabel-TV/Bredbånd						107 784	110 479	113 241	116 072	118 973
Andre driftsutgifter						9 000	9 225	9 456	9 692	9 934
Sum kostnader						437 284	448 216	459 422	470 907	482 680
DRIFTSRESULTAT						180 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT						180 000	0	0	0	0
Årsresultat						180 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01						0	180 000	180 000	180 000	180 000
Disponible midler 31.12						180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Antatt endring FK fra 01.01:						0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

BUDSJETTFORUTSETNINGER
Felleskostnader: Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.
Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten parkeringskostnad og Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.
Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.
Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.
Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.
*Det er foreslått en kostnad pr p-plass på 300kr pr mnd pr enhet.
Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.
Endringer i felleskostnadene: De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

SAMEIET TANEM HAGE

Snr	Type	Areal BRA m2	Felleskostn. drift pr mnd	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd	*Parkering pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
1	29 A	87	1 438	499	250	2 187
2	29 B	86	1 421	499	250	2 170
3	29 C	89	1 471	499	250	2 220
4	29 D	71	1 174	499	250	1 923
5	29 E	71	1 174	499	250	1 923
6	29 F	89	1 471	499	250	2 220
7	29 G	87	1 438	499	250	2 187
8	29 H	87	1 438	499	250	2 187
9	31A	49	810	499	250	1 559
10	31 B	49	810	499	250	1 559
11	31 C	70	1 157	499	250	1 906
12	31 D	40	661	499	250	1 410
13	31 E	40	661	499	250	1 410
14	31 F	70	1 157	499	250	1 906
15	27 A	101	1 669	499	250	2 418
16	27 B	101	1 669	499	250	2 418
17	27 C	101	1 669	499	250	2 418
18	27 D	101	1 669	499	250	2 418
		1389	22 958	8 982	4 500	36 440

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.

Vedtekter

for

Sameiet 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 og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 539, bnr. xx i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av 8 parkeringsplasser.

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. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Sameiets parkeringskjeller består av totalt 26 p-plasser, hvorav 18 p-plasser befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har eksklusiv rett til bruk av en parkeringsplass. Parkeringsplass tildeles av utbygger ved innflytting.

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.

Det etableres en egen næringsseksjon (snr. 19) som består av 8 parkeringsplasser og som utbygger står som eier av. Parkeringsplassene i snr. 19 kan selges eller leies ut til sameiere i Sameiet Tanem Hage.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass, og i henhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte seksjonseier disponerer.

4-4 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.

4-5 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 veto rett 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 vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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 hæverk.

(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 4-3.

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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

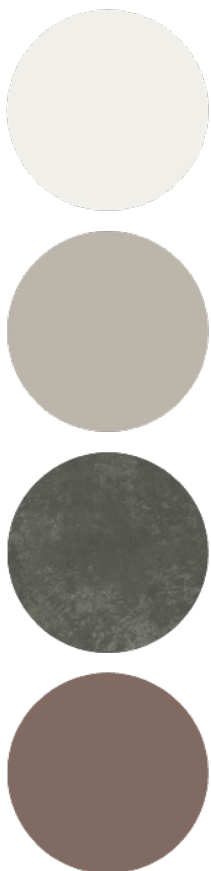
Ingen kan delta i en avstemning om

- 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.



Core

Interiørkonseptet core har kjøkkenfronten Core Gey mist. Fronten har samme fargekode som populære Jotun Kalkgrå som passer perfekt til farger som Sheer Grey, Daydream og klassisk hvit. Sammen med gulvet i lys eikefarge og store vindusflater gir dette et tidløst og elegant uttrykk.

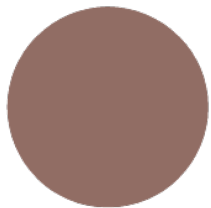




Trend

Interiørkonseptet Trend byr på vår mest populære kjøkkenfront som fås i hele 26 farger. Her kan man finne noe for enhver smak, enten det er lys enkelhet, dempet og lunt eller noen av våre sprekere farger. Sammen med gulvet i lys eikefarge står man fritt til å finne sitt helt særegne kjøkken!





Trend

Interiørkonseptet Trend byr på vår mest populære kjøkkenfront som fås i hele 26 farger. Her kan man finne noe for enhver smak, enten det er lys enkelhet, dempet og lunt eller noen av våre sprekere farger. Sammen med gulvet i lys eikefarge står man fritt til å finne sitt helt særegne kjøkken!



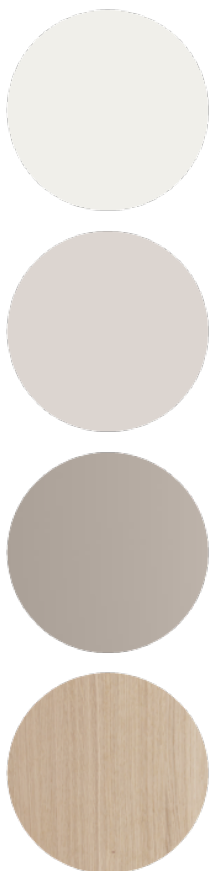
73

Trend

Interiørkonseptet Trend byr på vår mest populære kjøkkenfront som fås i hele 26 farger. Her kan man finne noe for enhver smak, enten det er lys enkelhet, dempet og lunt eller noen av våre sprekere farger.



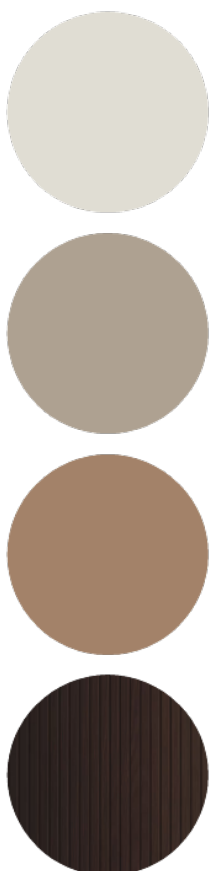
epoq



Nordisk

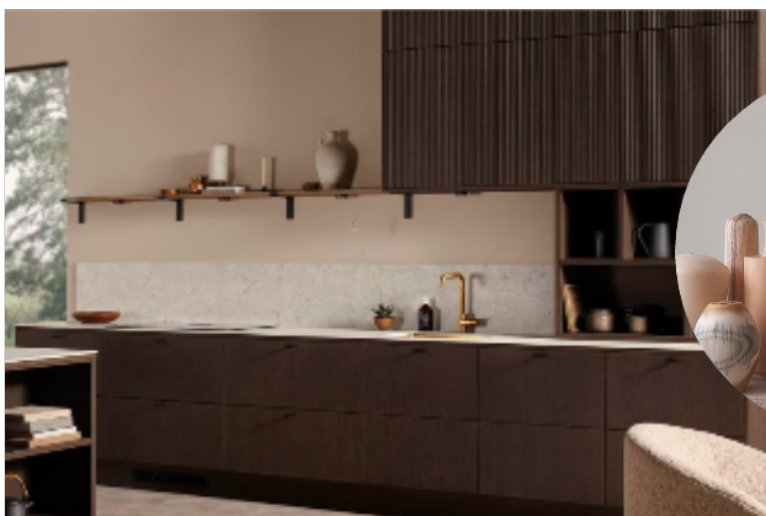
Interiørkonseptet Nordisk er en kombinasjon av våre lyse fronter i Trend-Serien i kombinasjon med Pillar, Lamella eller Edge i naturlig eik. Kombinasjon mellom varme toner og lyst tre gir et klassisk og tidløst design som spiller på lag med de store vindusflatene.

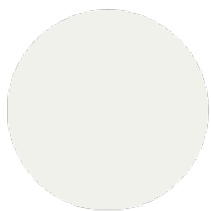
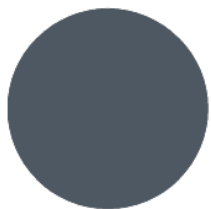
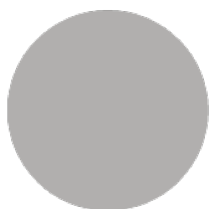




Japandi

Interiørkonseptet Japandi er en kombinasjon av våre mørke fronter i Trend-Serien i kombinasjon med Pillar, Lamella eller Edge i mørk eik. Kombinasjon mellom mørke toner og mørkt tre gir et dempet og klassisk design som gir en lun og innbydende atmosfære.





Heritage

Interiørkonseptet Heritage er en tidløs klassiker som passer like godt i et herskapshus som i en ny leilighet med tilhørende designløsninger. Denne fantastiske fronten kan kombineres med flere typer glasskap og finnes i rolige fargetoner.



epoq

HOS ELKJØP >

78

Tilvalgsoversikt Flatheimvegen

epoq

HOS **ELKJØP** 

Leiligheten kommer med kjøkken fra kvalitetsleverandøren Epoq.

Her har man mulighet til å velge mellom ti ulike benkeplater, to frontfarger og ti forskjellige håndtak i samme prissegment.

Man står også fritt til å gjøre tilvalg om det ønskes å oppgradere til andre fronter, farger, eller benkeplater.

Epoq forhandler benkeplater fra Danske Horn Bordplader, Spanske Cosentino med flere, samt funksjonelle skuffer og uttrekk fra Østeriske Grass og Tyske Kesseböhmer.

Vi hjelper deg å designe ditt drømmekjøkken!

Start

Kjøkkenløsning inkludert i kjøpesum

Core Hvit / Core Grey Mist

Lechner Laminat

Poppi, Braga, Lizzie Håndtak

Franke Bell oppvaskkum, Silver



Start+

Trend Stock, Integra, Edge Black Ash

DeskForm + Horn Laminat

Alle håndtak

Franke Maris, Dalago toppmontert



Medio+

Trend on demand, Integra, Shaker,
Heritage, Pure Matte, Edge DO & NO
Technistone, Kompaktlaminat, Heltre,
Marazzi & Novuvuo Corso, naturstein
Alle Håndtak / Tipmatic

Underlimt kum



Premium

Lamella, Edge, Pillar, Heritage, Pure Matte
Cosentino, Avonite, Marazzi & Nouvuo
Corso

Alle Håndtak / Tipmatic

Underlimt/flush kum





Alle våre kjøkken har 35 års kjøkkengaranti

Et nytt kjøkken skal kunne brukes til så mangt. Derfor må det tåle mye mer enn bare tidens tann. Våre kjøkken har garanti på hele 35 år. Det betyr at vi stiller strenge krav til kvaliteten på materialene, slik at du kan åpne og lukke skuffer og dører like lett år etter år. Benkeplater og vasker forblir helt funksjonelle til tross for belastning og bruk over lang tid.

Vi tester alle våre produkter grundig. Skuffer og dører må blant annet kunne åpnes og lukkes over 120 000 ganger uten at de slites ut. Står det at benkeplaten tåler varme, kan vi love at det har gått hett for seg på testlaben vår. Med våre garantier er det ingen grunn til bekymring.

Det garanterer vi.



Flatheimvegen 27, 29 & 31



85

Info om løsning:

Skapstamme: Standard hvit - malamin

Front: Core Grey Mist

Håndtak: Poppi stål

Benkeplate : Lechner laminat 30mm - Dark Concrete Effect

Oppvaskkum: Franke Bell & Franke Maris sort - toppmontert

Følgende endringer er foretatt etter første pristilbud:

Skaphøyde endret fra 211 til 233

Takforinger lagt til på alle kjøkken

Benkeplater er endret fra hvit ensfarget til Dark Concrete Effect

Alle kjøkken har fått belysning under skap i form av LED-striper

Oppvaskkummen på kjøkken i blokk 27 er endret fra Franke Bell til Franke Maris i sort

Etter ønske fra utbygger er platetopp/ventilasjon plassert nært bod/bad/soverom med nedforet tak for enklest installasjon av ventilasjonsrør.

Løsningene i blokk 31 ble alle endret etter nytt tegningsgrunnlag 02.03



Moodboard



Core, Darck Concrete, Bell



Franke Bell



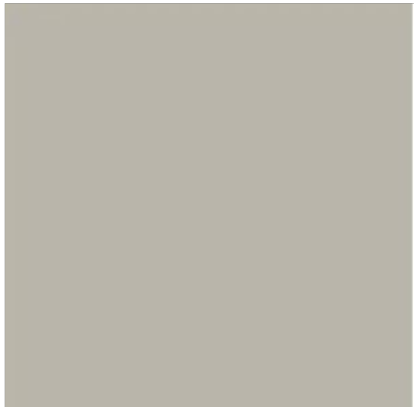
Lechner Dark Concrete



Poppi Håndtak



Franke Maris (Kun i #27)



NCS 2903-Y30R

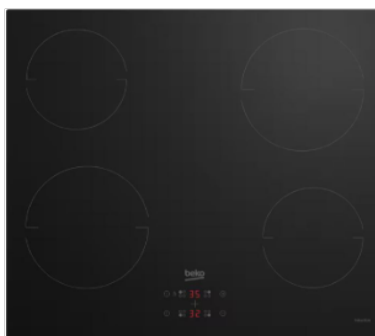
Hvitevarer

Stekeovn: sort m/varmluft
Samsung, Beko, Whirlpool eller tilsvarende

Oppvaskmaskin: Stillegående / integrert

Platetopp: Induksjon

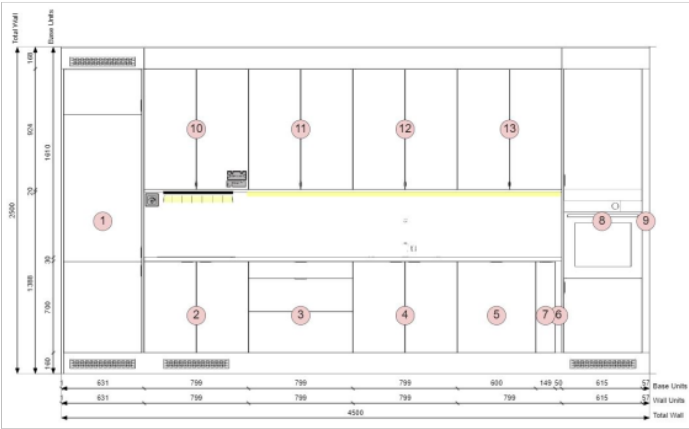
Kombiskap: Integrert



Leilighet 27 A&D



Leilighet 27A 102m2 4-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	10
Oppvaskkum	Franke Maris - sort - toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Totallengde	4500mm (veggforing tilpasses på stedet)

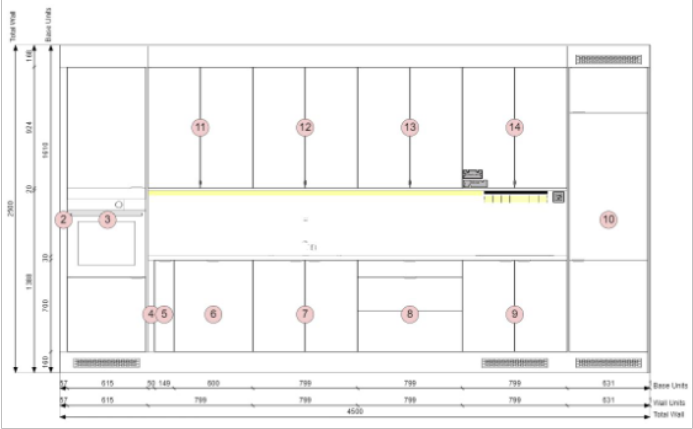


Leilighet 27B & C

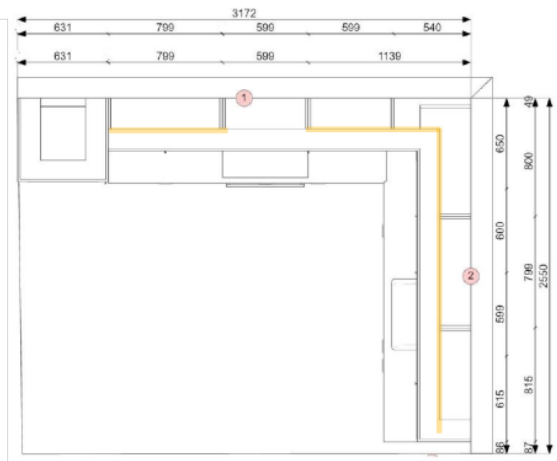


Leilighet 27A 102m2 4-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	10
Oppvaskkum	Franke Maris - sort - toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	4500mm (veggforing tilpasses på stedet)

90



Leilighet 29 A & H



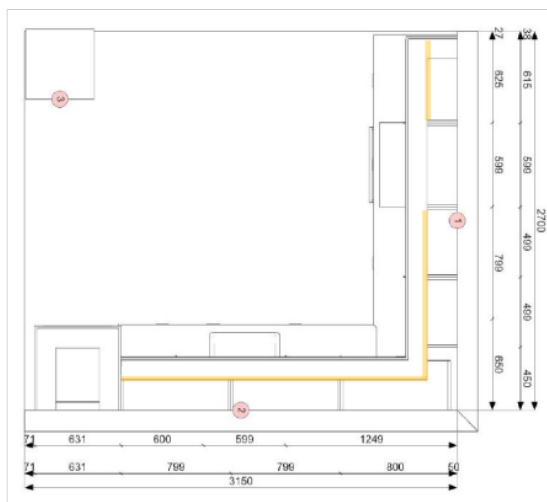
Leilighet 29 A & H	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	12
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	2474mm
Total bredde	3168mm

Leilighet 29 B & G



Leilighet 29 B & G	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	13
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	2673mm (vrggmål 2700)
Total bredde	3079mm (veggmål) 3150mm

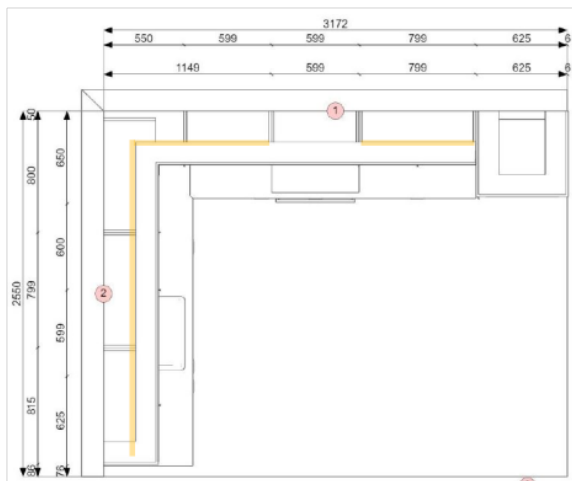
92



Leilighet 29 C & F



Leilighet 29 C & F	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	12
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	2474mm
Total bredde	3175mm (vegg bygges minst 3175mm)

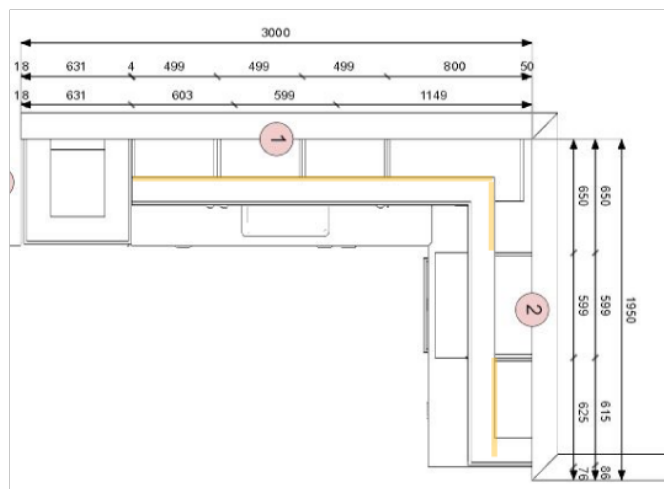


Leilighet 29 D & E



Leilighet 29 D & E	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	11
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	1874mm (vegg 1950)
Total bredde	2982mm

94



Leilighet 31 A & B



Leilighet 31 A&B 49m2 3-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	11
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	3150mm
Total bredde/dybde	610mm

Leilighet 31 C



Leilighet 31C 70m2 3-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	11
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Totallengde	4452mm
Totallbredde/dybde	610mm



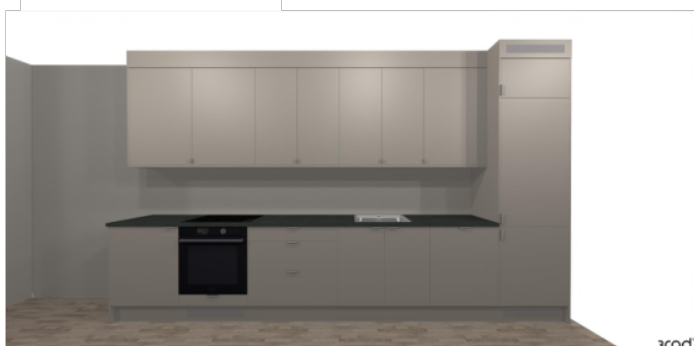
Leilighet 31 D & E



Leilighet 31 D&E 40m2 2-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	10
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Totallengde	3750mm
Totallbredde/dybde	610mm



Leilighet 31 F



Leilighet 31 F 70m2 3-roms	
Front type	Core grey mist / NCS S 0502-G78Y
Benkeplate	Lechner Laminat 30mm Concrete Grey
Antall moduler	10
Oppvaskkum	Franke Bell - Stål- toppmontert
Belysning	Loox5 LED-list stålramme
Høyde benkeskap	700mm (860 ink sokkel)
Høyde veggskap	924mm
Høyde høyskap	2170mm (2330 ink sokkel)
Totalt m/foring	2492mm (2500)
Total lengde	4108mm (vegg 5400mm)
Total bredde/dybde	610mm

98





Aksetøy Arkitektur AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Solbakken

Saksnummer
BYGG-23/82435
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
24.11.2023

**Flatheimvegen 27, rammetillatelse for etablering av leilighetsbygg med 18 boenheter
samt tillatelse til riving av eksisterende enebolig**

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 539/214, 539/7
Ansvarlig søker: Aksetøy Arkitektur AS
Tiltakshaver: VALBO AS
Vurdert dispensasjon: PLAN Dispensasjon fra byggegrense

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra regulert byggegrense etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VALBO AS
Johannes Gillebo
TRONDHEIM BYDRIFT
Stine Eriksen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 12.07.2023. Søknaden er komplettert 28.09.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- oppføring av boliger på til 2655 BRA
- riving av bolig
- 1 dispensasjon

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.06.2011. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r20210003 - Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494*, vedtatt 20.10.2022. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Stine Eriksen i Flatheimvegen 19:

Med 18 enheter x 1,5 parkeringsplass så kan man anta at det blir 27 biler mer som skal passere i Flatheimvegen. Det er en gate som brukes av mange barn og barnefamilier til barnehage og skole. Det blir nesten en dobling av aktiviteten som er i dag. De fleste her har ikke gjerde rundt tomtene sine og det er mye barn i gatene til alle døgnets tider. Hva har dere tenkt rundt det? Det blir også vær anleggstrafikk en periode i denne lille gaten. Totalt sett også en god del mer støy. Overhode ingen mulighet med innkjøring fra 704?

Det er også mottatt merknad fra Johannes Gillebo i Brøttemsvegen 500. Merknadene omhandler følgende tema:

Utnytting

Nabo mener utnyttingsgrad på 45 % BYA er for høyt. Samsvarer ikke med eksisterende småhusbebyggelse.

Plassering/terrengtilpasning

Ønsker at bygget følger høyden i terrenget slik det var originalt.

Takform

Hus med flatt tak vil være mer ruvende enn et hus med møne og takvinkel.

Beplantning

Det er tidligere nevnt at beplantning skal hjelpe mot innsyn mot 39/9. Her må det utredes mer om hvordan dette er tenkt.

Verdiforringelse

Et slikt massivt bygg vil gi 39/9 en verdiforringelse.

Utsikt/ innsyn

Bygget gjør at 39/9 mister all utsikt mot nord. Fasaden med vinduer og verandaer vendt mot 39/9 vil gi økt innsyn.

Gjerde

Ønske om at gjerde fortsetter helt til tomtegrensa i øst.

Søkers kommentar:

Parkering og avkjøring.

Merknadene omhandler økt trykk og trafikk på Flatheimvegen, med bekymring for barn i gatene uten gjerder. Videre ytres et ønske om avkjøring fra 704 istedenfor Flatheimvegen slik planlagt forslag viser. Ytterligere kommentarer omhandler støy under anleggsperioden og hva som er tenkt her med tanke på både støy og sikkerhet.

Plankartet viser tillat avkjøring med pil, planlagt tiltak tilfredsstiller plasseringen av avkjøring inn til parkeringskjeller iht reguleringsplanen og bestemmelse §4.1 - Adkomst.

Når det gjelder sikkerhet i gata samt økt trykk på vegen er dette tatt stilling til i planarbeidet, utforming av veien, og fartsgrense som er satt til 30 km/t. Statens vegvesen sier følgende om fartsgrense 30 km/t:

"Fartsgrense 30 km/t er anbefalt på atkomstveg eller gate der fotgjengere og syklistene ikke er fysisk adskilt fra motorkjøretøy. Fartsgrensen bør i første rekke brukes på atkomstveger i boligområder og sentrumsområder."

I planlagt tiltak er det prosjektert fortau og annen veggrunn - grøntareal, sammen med fartsgrense på 30 km/t, vi anser sikkerheten i gata som overholdt, uavhengig av økning i antall biler. Plan for anleggsfasen er kommentert i punkt 6.1 i følgebrevet (vedlegg F1).

Grad av utnyttelse, høyder og innsyn.

Nabo kommenterer at en utnyttelse på 45% BYA er voldsom for et område med småhusbebyggelse. Videre kommenteres høyder i sammenheng med terrengtilpasning og innsyn, samt at et flatt tak vil virke ruvende i dette området.

Både høyder og utnyttelsesgrad ligger innenfor reguleringsbestemmelsene. Type tak er ikke spesifisert i reguleringsbestemmelsene og planlagt tiltak med flatt er i tråd med

bestemmelsene.

Støy.

Nabo kommenterer at soverom i leilighet i akse B1-B2/BA-BB ikke befinner seg på stille side jf. § 3.6 i reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelse § 3.6 sier følgende:

"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."

Støyrapport viser at der er fasadene i bygg A og C som vender ut mot 704 som ligger i gul støysone. Planlagt støyskjerm vil gjøre at fasadene i 1 etg blir liggende i stille sone, og det er kun fasadene i 2 etg som vil fortsette å ligge i gul støysone. Planen viser at luftemuligheten/vinduet på et av soverommene i ovennevnte leilighet vender ut mot stille side, og prosjekteringen er i tråd med reguleringsbestemmelsen.

Beplantning og gjerde.

Det bemerkes at det tidligere er nevnt at beplantning kan vurderes som et tiltak mot innsyn mot 39/9, og det ytres ønske om at dette utredes mer detaljert. Det kommenteres videre i sammenheng med gjerde som oppføres mot 704, hvor nabo viser til Varsel om oppstart, punkt 5: *"For å sikre at fotgjengere ikke tar snarveier gjennom planområdet mot fylkesvegen er det lagt inn krav i bestemmelsen om hindring mot Brøttemsvegen"*

Bestemmelsen er fra § 3.8 - Hindring mot Brøttemsvegen: *"Det må oppføres gjerde, støyskjerm eller annen hindring mot Brøttemsvegen for å unngå at fotgjengere tilfeldig krysser vege."*

Nabo mener at dagens forslag ikke er tilfredsstillende og at gjerdet burde gå helt ned til Flatheimvegen fordi det fortsatt er mulig å ha en snarvei slik forslaget ligger nå, de mener at en slik snarvei vil kunne føre til trafikkfare på 704 og understreker viktigheten av at dette blir tatt stilling til.

I forlengelsen av gjerdet vil det komme beplantning, dette vil fungere som hinder mot Brøttemsvegen, og dermed etterkomme krav i reguleringsplanen.

Verdiforringelse.

Nabo i 39/9 mener at eiendommen vil falle betraktelig i verdi på grunn av en 30 m lang fasade, som også vil ta all utsikt mot nord. Videre kommenterer de at den lange fasaden vil oppleves sjenere for inngangssituasjonen til egen bolig.

Plasseringen av bebyggelsen til planlagt tiltak ligger godt innenfor regulerte byggegrenser, med 6 meter fra fasadeliv på planlagt tiltak til eiendomsgrensen hos nabo. Videre er denne fasaden vendt mot nordsiden av 39/9 og vil dermed ikke være til sjanse for uteområdene.

Kommunens vurdering:

Reguleringsplanen er veldig fersk, vedtatt 20.10.2022. Forut for planvedtaket har planforslaget gjennomgått en grundig og omfattende prosess, der også naboer har kommet med sine innspill. Reguleringsforslaget er behandlet med tanke på realisering av dette

konkrete byggeprosjektet. Forhold som gjelder utnyttning, plassering, høyde, trafiksikkerhet og adkomst er behandlet og vurdert i forbindelse med planbehandlingen. Legalitetsprinsippet gjelder for slike saker, og betyr enkelt sagt at tillatelse skal gis dersom tiltaket er i samsvar med regelverket, jf. Pbl § 21-4.

Avslag krever hjemmel i lov.

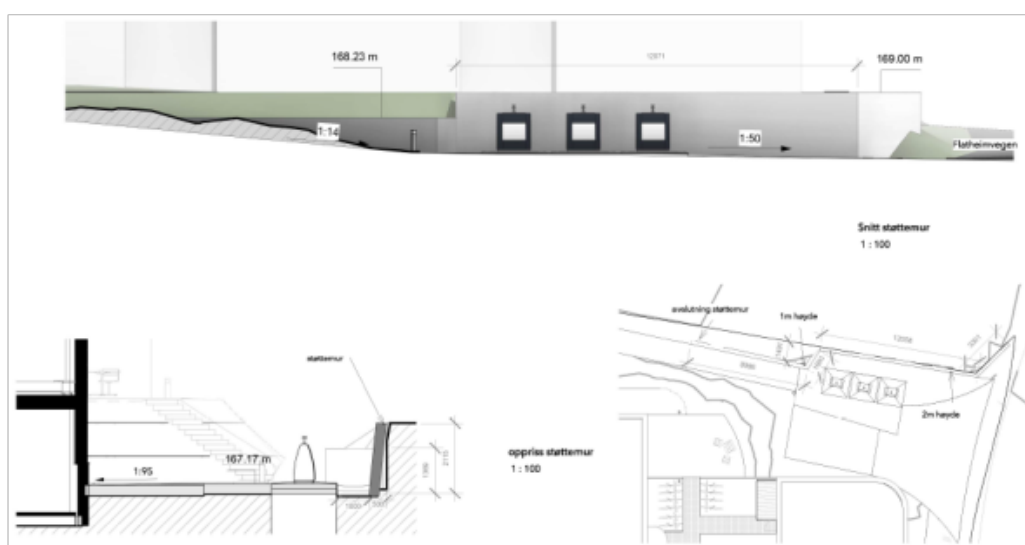
Kommunen kan ikke se at merknadene berører forhold som ikke allerede er vurdert i planbehandlingen. Vi kan heller ikke se at det konkrete byggetiltaket gir vesentlige ulemper for naboer, som ikke allerede er vurdert i forbindelse med planbehandlingen.

Byggeprosjektet

Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 18 boenheter samt riving av eksisterende enebolig på eiendommen.









Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse:

Bebyggelsen vil være fordelt på tre bygg over to etasjer med parkeringskjeller. Bygg A og bygg B er sammenkoblet via en hovedinngang med trapp og heis, bygg C ligger for seg selv i "bakgården". Det er ønskelig med en bro mellom bygg A og bygg C i 2 etg, denne broen ligger utenfor byggegrenser som vist i plankartet, og det er denne dispensasjonssøknaden gjelder.

Broen som ønskes opprettet er en forlengelse av svalgangen på bygg C inn på svalgangen til bygg A. Dette for å ha tilgang til bygg C fra hovedinngangen til bebyggelsen uten å måtte via utomhusplanen. Denne var planlagt i reguleringsprosessen og illustrert, men ble ved en inkurie ikke med som bestemmelse over byggegrensen.

Broen åpner for muligheten til å ha kun en rømningstrapp som bygg A og C deler, uten broen vil det være nødvendig med en trapp til fra bygg A, denne ville tettet åpenrommet mellom bygg A og C mer enn broen gjør. Ytterligere rømning vil også påvirke utomhusarealet negativt da lekeområdet og andre solfylte utomhusområder er plassert her. Broen er også viktig for adgang til heis for to av boenhetene.

Kommunens vurdering:

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Byggegrense som ikke er mot veg skal bidra til en god disponering av tomtearealet for å ivareta gode utearealer og tilstrekkelig avstand mot nabobebyggelse.

Ingen av byggegrensene mot veg eller naboer er berørt, men byggegrensen mellom to av lamellene midt på tomte. Broa mellom bygg A og bygg C i 2. etasje bryter byggegrensen.



Utearealet på bakken blir lite berørt og kan fortsatt benyttes til uteopphold, lek og annet. Sett bort fra dette arealet har tomte store nok og gode nok utearealer for å ivareta beboernes behov for lekeareal og uteopphold. Etter kommunens vurdering vil hensynene bak bestemmelsen bli tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Fordelene med en dispensasjon er å få knyttet de to byggene sammen. Dette gjør det mulig å få tilgang til bygg C via hovedinngangen. Broa gjør det mulig for beboere i plan 2 i bygg C å komme til leilighetene fra parkeringskjelleren via heis og over broa. Det vurderes også som en fordel at løsningen eliminerer behovet for egen rømningstrapp fra bygg A, som også ville ha beslaglagt uteareal. Ulempene er at broa gjør arealet på bakken mindre brukbart med noe mindre sollys, men ulempene vurderes som svært marginale. Etter en samlet vurdering mener kommunen at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra regulert byggegrense.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Det stilles krav om sammenføring av eiendommene 539/7 og 539/214, jf pbl § 21-4 sjette ledd bokstav b.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Miljøsaneringsrapport og avfallsplan må foreligge før igangsetting av rivetiltaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i

byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegnninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Kartverket

EIE TRONDHEIM SENTRUM
NEDRE BAKKLANDET 58 C
7014 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 133-24-9000 (Anine Aagesen)
Vår referanse: 3446912/23710862
Bestilling: C3 2024-04-12 (3) 27

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
905123	66	24.10.1962	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	539	7	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☒ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



EIE TRONDHEIM SENTRUM
NEDRE BAKKLANDET 58 C
7014 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 133-24-9000 (Anine Agesen)
Vår referanse: 3446911/23710857
Bestilling: C3 2024-04-12 (3) 26

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4899	66	30.7.1956	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	539	7	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☒ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



EIE TRONDHEIM SENTRUM
NEDRE BAKKLANDET 58 C
7014 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 133-24-9000 (Anine Aagesen)
Vår referanse: 3446910/23710852
Bestilling: C3 2024-04-12 (3) 25

Dato
12.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1163675	200	11.12.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	539	214	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Trondheim Syd Eiendom AS
PB 266 Heimdal
7474 Trondheim

Org.no: 989 716 816



Doknr: 1163675 Tinglyst: 11.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

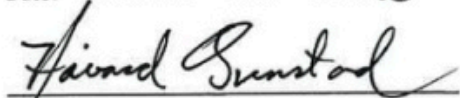
ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Hjemmelshaver av gnr. 39, bnr. 214 og ~~215~~ i Klæbu kommune, Flatheim Felt B4 AS, orgnr. 998909252, gir hjemmelshaver av gnr. 39, bnr. 7 i Klæbu kommune rett til adkomst over eiendommene for å etterkomme krav fra Klæbu kommune om ny adkomstveg fra Flatheimvegen.

Rettigheten betinger deltagelse i vedlikehold av veg og pliktig medlemskap i fremtidig veglag.

Rettigheten gjelder framtidige parseller fradelt fra disse, og følger den til enhver tid eier av eiendommene.

Dato: 23.11.15 Sted: Trondheim.



Signatur

Rett kopi bekreftes
10/12-15

Marit Musum
Eiendomsmegler MNFF



Nabolagsprofil

Flatheimvegen 27A - Nabolaget Tanem - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

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	41 min 🚶

Skoler

Tanem skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
151 elever, 8 klasser	0.5 km
Sørborgen skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
384 elever, 20 klasser	2.7 km
Kløbu ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
237 elever, 18 klasser	2.7 km
Tiller videregående skole	10 min 🚶
580 elever, 30 klasser	8.1 km
Kristen videregående skole - Trønd...	10 min 🚶
480 elever	8.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 TrP Tanem Skole	5 min 🚶
-------------------	---------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

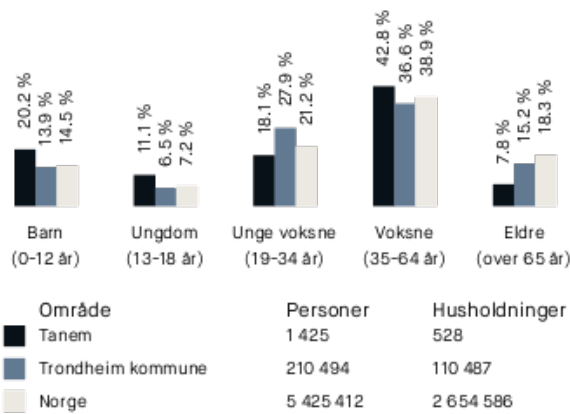
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brannåsen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
60 barn	0.4 km
Tanem barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
42 barn	0.5 km
Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 år)	5 min 🚶
72 barn	3.2 km

Dagligvare

Bunnpris Kløbu	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.5 km
Coop Extra Kløbu	7 min 🚶

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

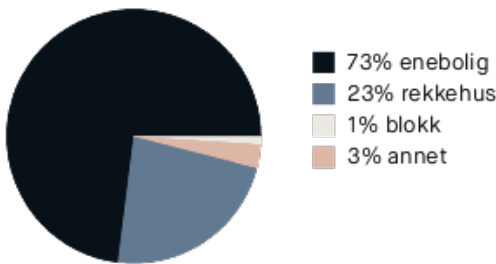
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Tanem ballbane	5 min 🚶
⚽ Ballspill, fotball	0.5 km
⚽ Tanem Skole	10 min 🚶
⚽ Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏊 Klæbu Treningssenter	7 min 🚗
🏊 EVO Tiller	9 min 🚗

Boligmasse



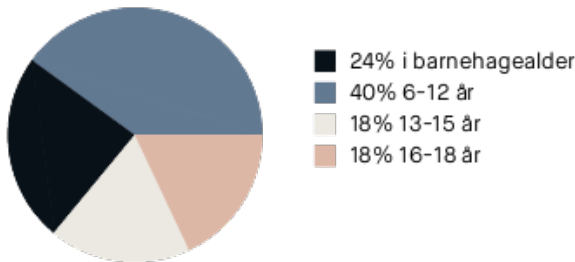
«Stille, rolig nabolag, trygg skolevei, perfekt for småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

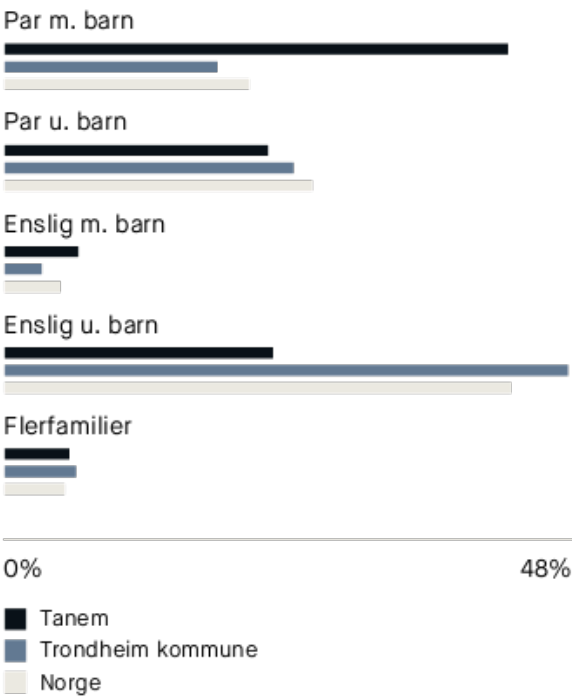
Varer/Tjenester

📦 StorM Senter	11 min 🚗
📦 Apotek 1 Klæbu	7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

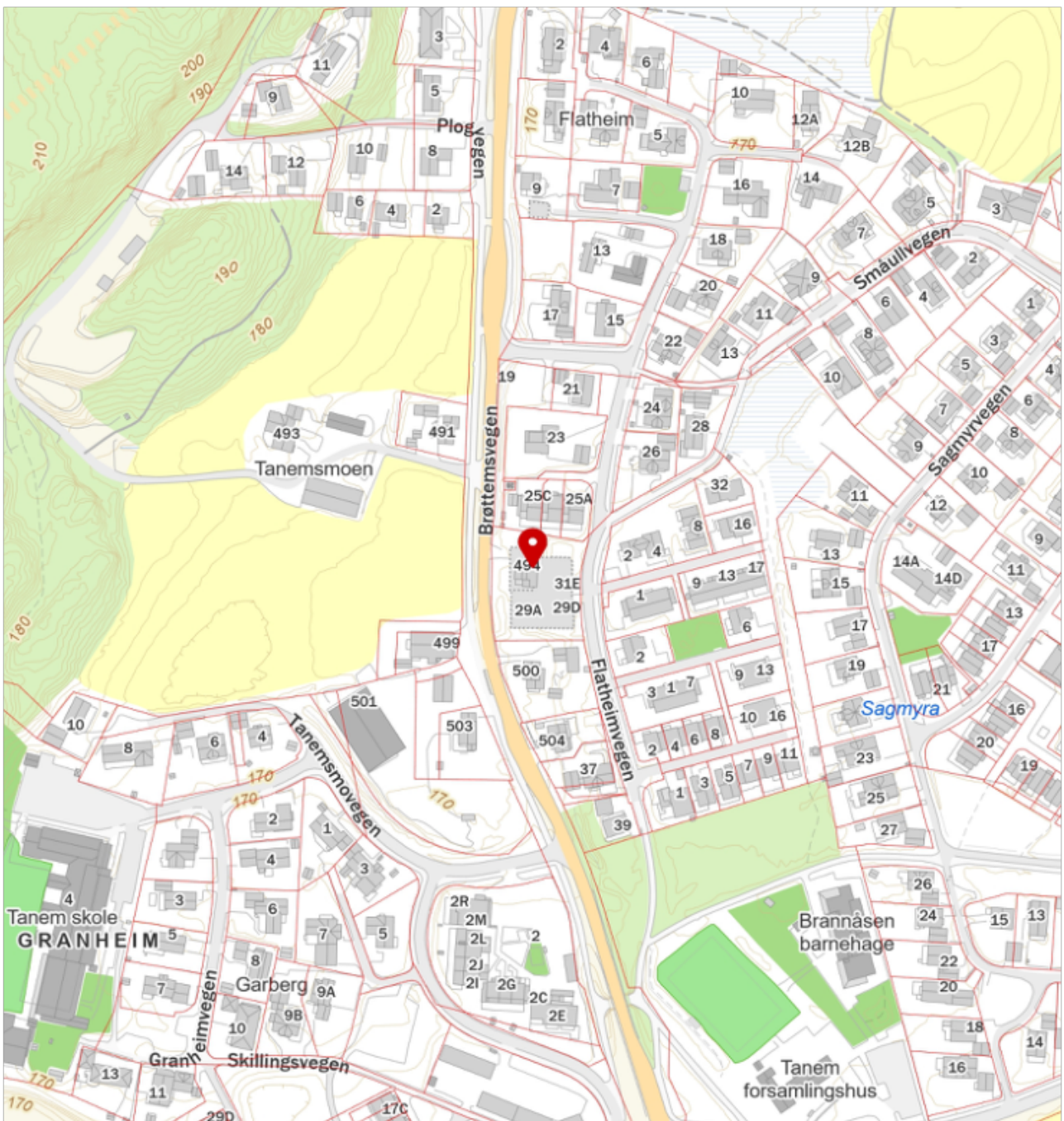


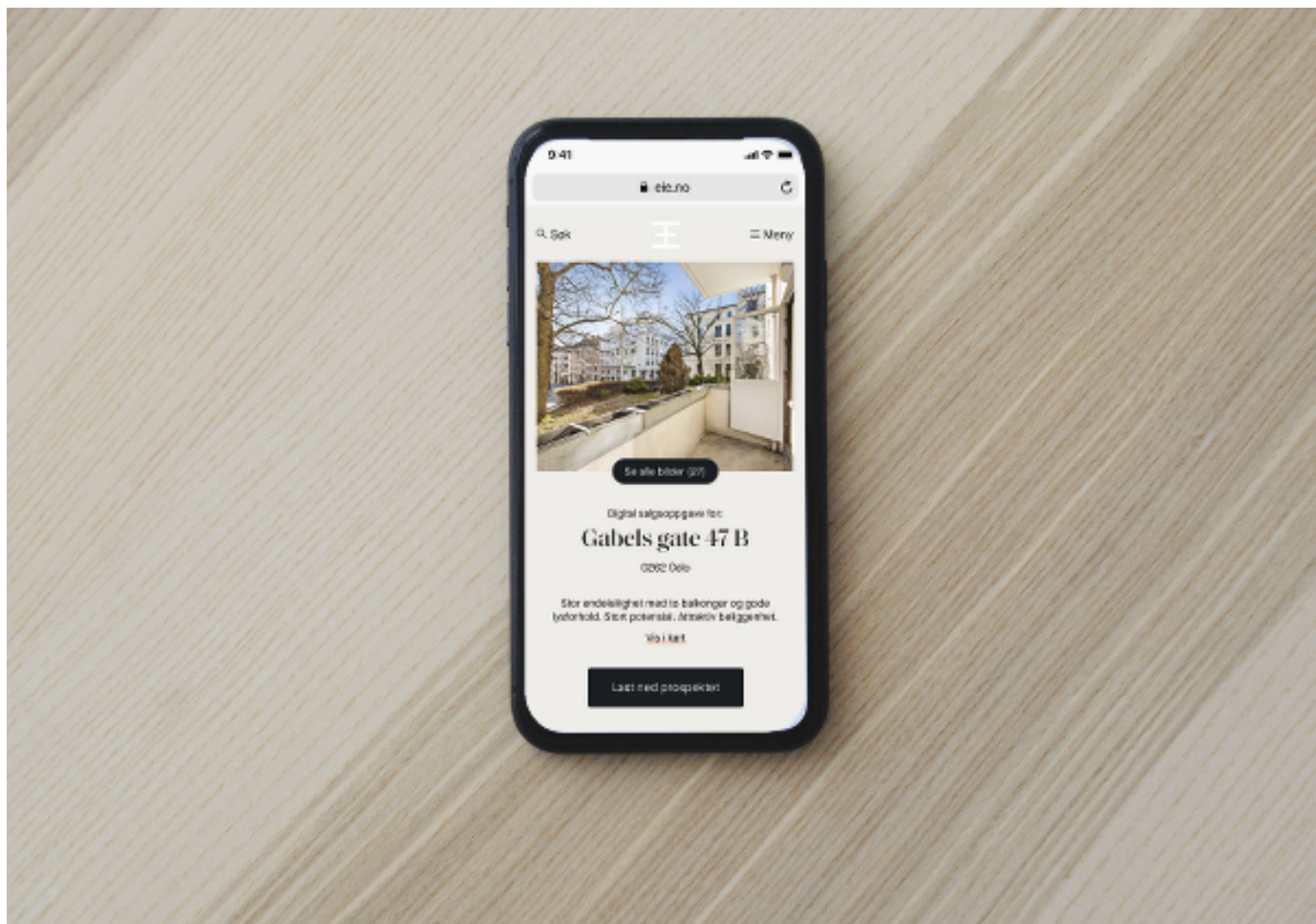
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





118

1.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

2.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

3.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

4.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

5.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

Budreglement

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. "Gi bud"-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Løsere og tilbehør



Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsere og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsere og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Listen over løsere og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som

styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

121

Budskjema

MEGLER: Daniel Lanto

E: dal@eie.no

TLF: 95709710 // trondheim.sentrum@eie.no

EIE KONTOR: Nidaros- Eiendomsmegling Sentrum AS // <https://eie.no/eiendom/kontorer/eie-trondheim-sentrum>



KJØPSSUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven

Kjøpet finansieres slik:

LÅNEINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONUMMER	SUM:
		kr.
		kr.
EGENKAPITAL:		kr.
TOTALT:		kr.

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag ettersiste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

122

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB: TLF:	MOB: TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

III

Verdi- övervakning

Månedlig prisoppdatering på din bolig

124





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din - helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1.januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie. no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

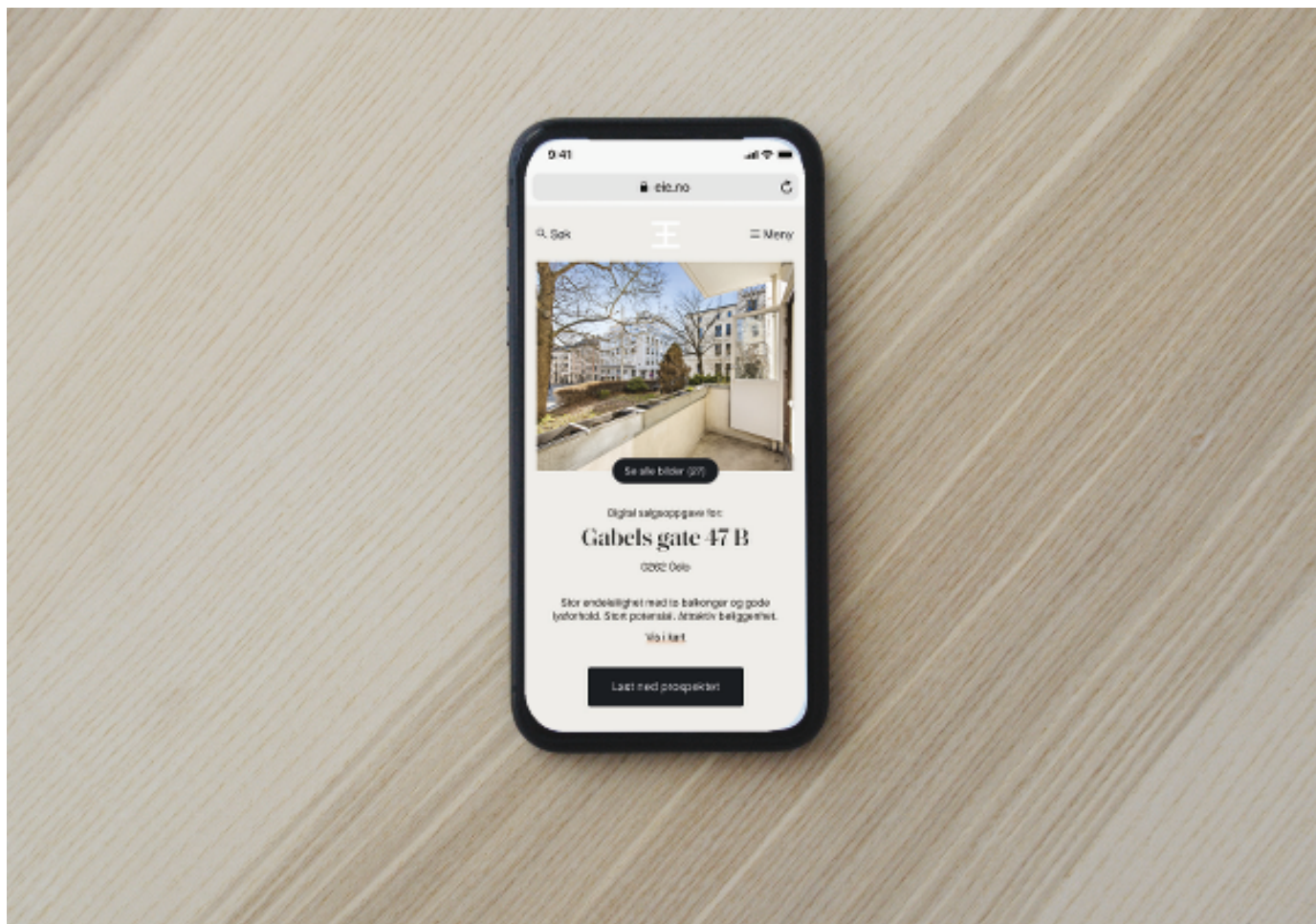
Tallene fra verdiovervåkingen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

Megler- booking

Vi gjør det enkelt for deg

126





127

Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på eie.no og book megler når det passer deg.



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no