

Anna Haarsakers veg 12 B

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Anna Haarsakers veg 12 B

6

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til et innflyttingsklart & nytt rekkehus på Øvre Steinaunet!

Velkommen til

Anna Haarsakers veg 12 B



Lys og romslig stue, med direkte utgang til markterasse. Illustrasjonsbilde som viser møbleringsmulighet.

Anna Haarsakers veg 12 B

Prisantydning	5 995 000
Omkostninger	26 240
Totalpris	6 021 240

Fellesutgifter	4 342 pr. mnd.
Bruksareal	99 m ²
BRA-i	96 m ²
BRA-e	3 m ²
TBA	16 m ²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Nybygg



Joachim Jerner

Prosjektleder/Eiendomsmegler

916 61 516

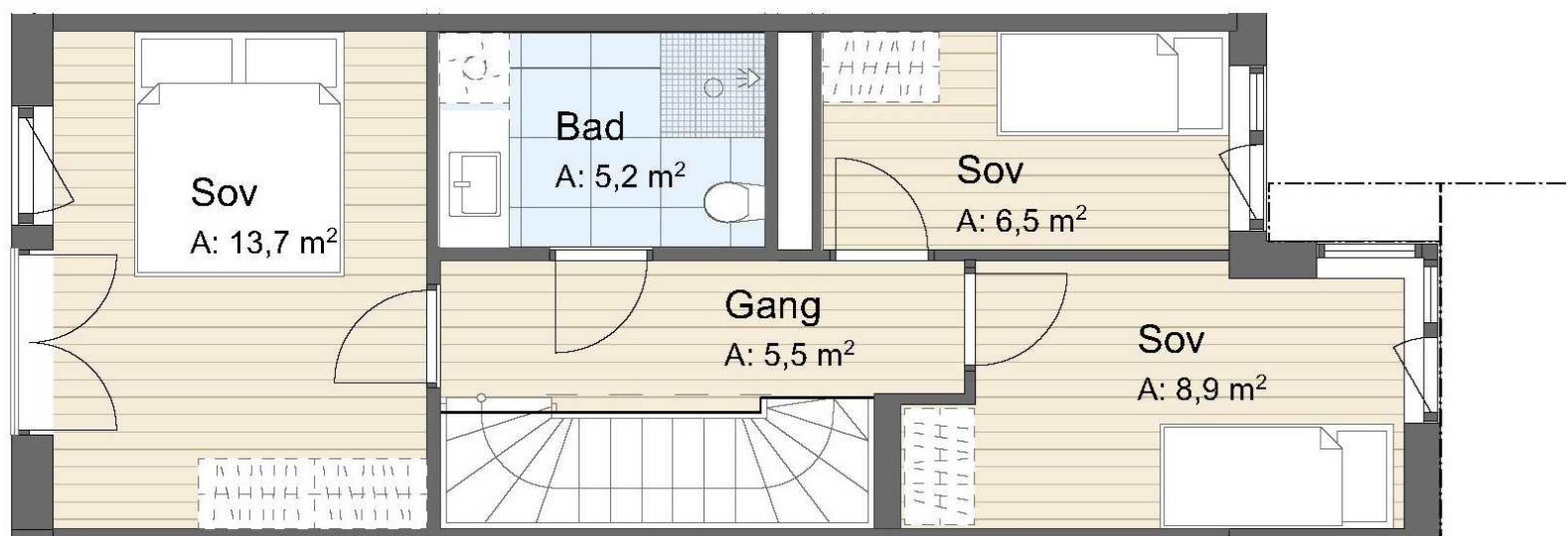
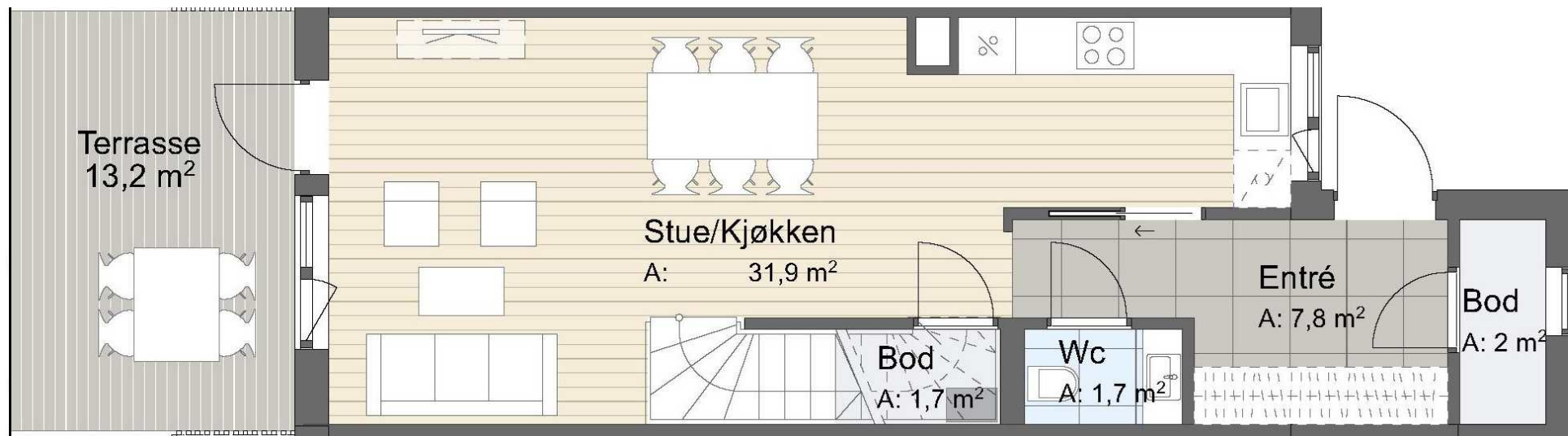
joachim.jerner@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim









Stue fra tilsvarende bolig. Boligen har sandfargede vegger, som gir en lun atmosfære.



Utgang til en stor & vestvendt markterrasse.



Åpen stue- kjøkkenløsning. Stor entrè med gjeste toalett og bod under trappa.







Flislagt og romslig entré, med god plass til oppbevaring.



Direkte tilknytning til gjestettoalett.



Vegghengt wc, servant og speil med downlights.



Hovedsoverom har fransk balkong, og plass til mye garderobeskap. Illustrasjonsbilde.



Pent og moderne bad med 60x60 flis.



Badet har gulvvarme, vegghengt wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Soverom nr. 2 på ca. 9kvm.



Soverom nr. 3 på 6,5kvm.



Møblering av terrasse - illustrasjonsbilde.



Rekkehus over 2 plan med terrasse på bakkeplan.



Terrassen er vestvendt - gode solforhold

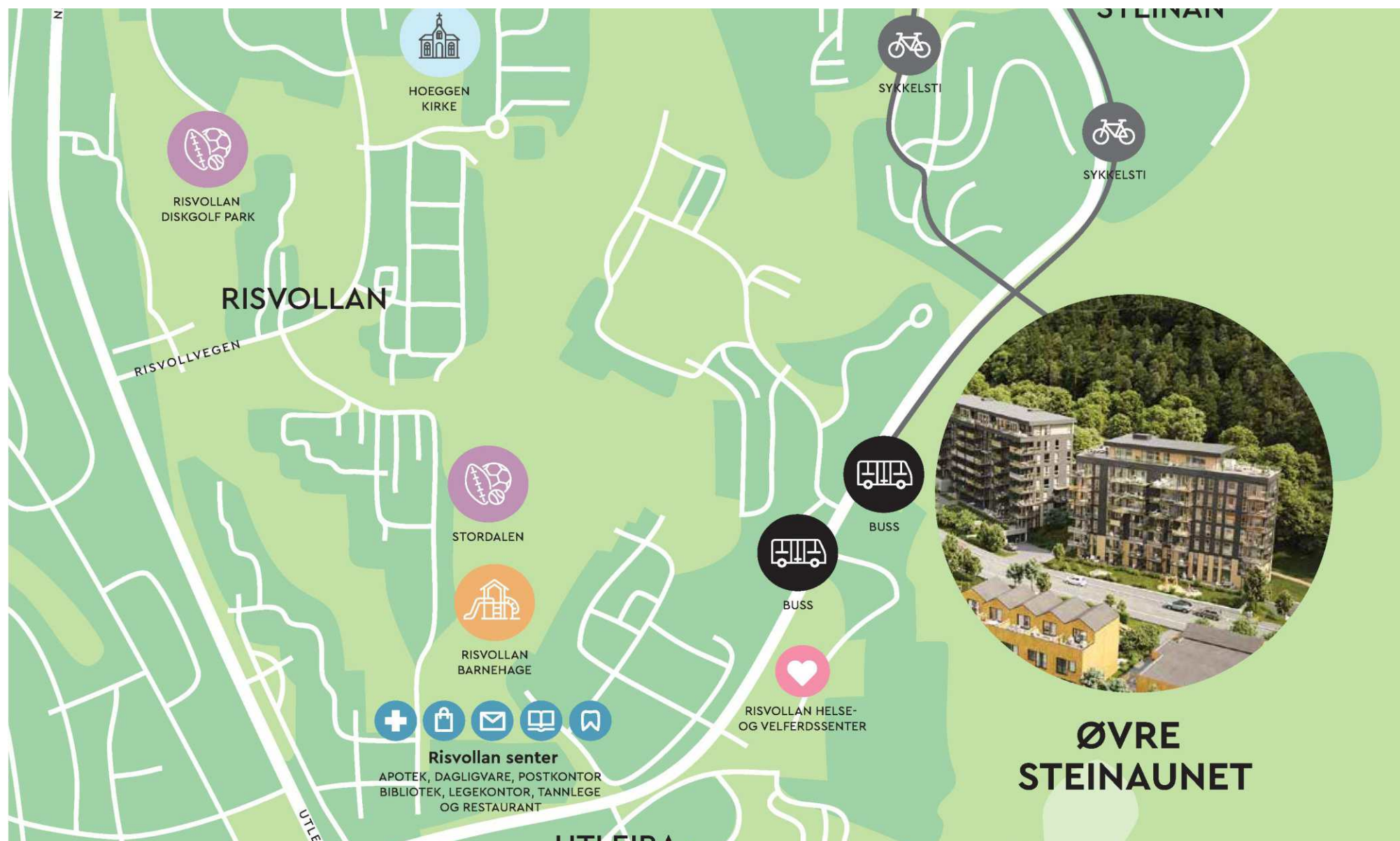


Kvartals- lekeplass med bl.a. l ekeapparater





Kvartals- lekeplass med bl.a.l ekeapparater



Områdekart

Eiendommen

Kort beskrivelse av boligen

Beskrivelse

Boligen inneholder:

1.etasje: Entre, stue/kjøkken, bod/kott (under trappa) og toalettrom.

2.etasje: Gang, tre soverom og bad.

Bod i felles kjeller.

Kort oppsummert:

- Lave omkostninger (ny bolig)
- Lave felleskostnader.
- Nordvest vendt terrasse.
- Vannbåren gulvvarme
- God og effektiv planløsning
- Kjøkken fra Norema-kjøkken.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Balansert ventilasjon
- Flotte fellesområder
- Strålende helårs turterreng like utenfor døra
- Kollektivtransport i umiddelbar nærhet

Rekkehuset har beliggenhet i et nyere boligområde på Øvre Steinaunet. Et område som kan karakteriseres som rolig, tilbaketrukket og under utvikling. Her er det godt tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Velkommen på visning!

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet i et nyere boligområde på Øvre Steinaunet - et område som kan karakteriseres som rolig og tilbaketrukket. Her er det godt tilrettelagt for alle aldersgrupper, med nærhet til blant annet skole og barnehage,

legesenter, kjøpesenter og ellers hverdagslige servicefunksjoner.

Like ved boligen finner du Risvolla senter med blant annet legesenter og restaurant. Nærmeste dagligvarehandel ligger ca. 350 meter fra boligen. Bare 5 minutter med bil når en også Nardo Senteret.

Området byr på mange gode muligheter for rekreasjon både til sommer- og vinterstid. Estenstadmarka med sine turstier, lysløyper, bademuligheter og severdigheter gir gode forhold for alle som liker å omgi seg med naturen. Estenstadhytta med servering av god mat året rundt er også en fin tur unna, og verdt å benytte.

Det er også idrettsanlegg med fotballbane og idrettshall like ved boligen.

Boligen ligger innen gangavstand til NTNU- Dragvoll, samtidig som det er gode bussforbindelser til de andre store studiestedene. Fra boligen er det god dekning av kollektiv transport, men hyppige bussavganger fra bussholdeplass bare ca. 200 meter unna boligen. Turen inn til sentrum tar ca. 15 minutter

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Hovedkonstruksjonen er oppført i tre Etasjeskillere av tre.

Utvendige fasader består av malt trekledning.

Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Priser

Kr. 5 995 000,-.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Avgiftsgrunnlaget er kr. 486.000,-, noe som gir en dokumentavgift på kr. 12.150,-

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte
Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon
Kr 10.000,- Startkapital sameiet
Kr 2.000,- Stiftelsesgebyr sameiet
Kr 1.000,- Stiftelsesgebyr realsameiet

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Etableringsomkostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføring/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/"fellessameie", evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/avløp/strøm/fjernvarme/søppelsug og byggrengrøring. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Totalpris inkludert omkostninger
26 240,- (Omkostninger totalt)

6 021 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser & finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter avhendingsloven § 2-11 (der dette er aktuelt). Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel

egenkapital. Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhvert bud.

Areal

Bruksareal (BRA-i): 96kvm. For oversikt over boligens arealer, se vedlagt plantegning.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er

skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Pent opparbeidet fellestomt eid av sameiet på ca. 3 679,7 kvm. Felleslekeplass og flotte grøntområder.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser i felles parkeringskjeller.

Parkeringskjeller er organisert som et realsameie i egen eiendom med eget gårds- og bruksnummer. Parkering organiseres i et realsameie hvor eierandel(ene) i parkeringskjeller med parkeringsplass(er) vil bli tinglyst mot den respektives gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer (realsameie). Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter.

Ladestasjon for el-bil er klargjort. Abonnement må tegnes.

Boder

Det medfølger én bod per bolig. Boden er plassert i kjeller, og er 3 kvm.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. En energieffektiv varmeløsning som gir jevn og behagelig varmefordeling. Ved å legge varmen i gulvet sparer du plass, og du har større frihet til å møblere slik du ønsker. Det blir også anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund fordi det bidrar til et bedre inneklima.

Forretningsfører

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Boligen inngår i sameiet Øvre Steinaunet BK2, med egne vedtekter og ordensregler. Det betales månedlige fellesutgifter, beskrevet under pkt. "fellesutgifter".

Parkeringskjeller er et eget realsameie, med egne vedtekter. Alle sameier i området Øvre Steinaunet, vil kunne være deleier i realsameiet (dvs. eie en parkeringsplass eller sykkelbod i parkeringskjelleren til BK1).

Videre er alle sameier på området, deleier i realsameiet "Fellesareal", som består av intern adkomstveg, inkludert gjesteparkeringsplasser samt kvartalslekeplasser (2 stk).

Sameiet

Sameiet Øvre steinaunet BK1, org.nr. 933 414 825, består av 39 seksjoner - fordelt på rekkehus og et leilighetsbygg. Forretningsfører i sameiet er OBOS.

Felleskostnader

Månedlige felleskostnader utgjør kr. 4.342,-

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Driftskostnader: 1 990,-
Felleskost. p-plass nr.1: 350,-
Felleskost. p-plass nr.2: 350,-
Sykkelparkering: 70,-
TV/bredbånd: 487,-
Akonto oppvarming: 960,-
Kontigent utomhus: 135,-

Felleskostnader driftskostnader inkluderer: Byggforsikring, sommer- og vintervedlikehold, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, og serviceavtaler.

Huseierforening (velforening)

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle huseierforening.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved overskjøting av boligen.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves/kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Seksjonene er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt til eksempel parkering.

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Forsikring

Sameiets bygningsforsikring er Tryg Forsikring, Polisenummer: 3136483

Kjøper må tegne egen innbo- og løsøreforsikring.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter er kr. 1.061 i september 2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling. Kommunale avgifter inngår/inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være misvisende, da boligen ikke har vært tatt i bruk - og kommunen ikke har noen reelle erfaringstall for vann/avløpsforbruk.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Anna Haarsakers veg 12 B.

gnr. 83, bnr. 81, snr. 28 i Trondheim kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Dnr. 304801, tgl. 12.09.1949 - Erklæring/avtale Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 315003, tgl. 13.04.2015 - Erklæring/avtale Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 74733, tgl. 19.01.2021 - Erklæring/avtale

Plikt til vedlikehold av sikringstiltak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 944318, tgl. 03.08.2021 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 944318, tgl. 03.08.2021 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Tilgang til trafo
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 384523, tgl. 07.04.2022 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 384523, tgl. 07.04.2022 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 410870, tgl. 21.04.2023 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 410870, tgl. 21.04.2023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om avfallssugledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 456089, tgl. 25.04.2025 - Bruksrett
Bruksrett til boder og adkomst til dette
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2221023, tgl. 12.03.2020 - Bestemmelse om
jordkabel/jordkabelanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 944318, tgl. 03.08.2021 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 384523, tgl. 07.04.2022 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1151805, tgl. 12.10.2022 - Bestemmelse om
fiber-/data-/telekabel
Gjelder også for senere fradelte parseller fra gnr.
83 bnr. 4, 80, 81 og 82
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1151805, tgl. 12.10.2022 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Gjelder også for senere fradelte parseller fra gnr.

83 bnr. 4, 80, 81 og 82
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos
meglerforetaket eller utleveres på nærmere
forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på
prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt
objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som
måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private
leverandører, omkringliggende eiendommer eller
som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til
prosjektets enheter, herunder erklæringer som
regulerer drift og vedlikehold av fellesområder,
nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold
av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve
prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst
prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert
på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller
heftelser som vil bli tinglyst på
prosjekttomten/hovedbølet (herunder
kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av
prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har
kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt
stolper og lignende stående på deler av
eiendommene i området, har rett til adkomst for
vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen
kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer
liggende på eiendommen.

/valg/: Eiendommen er under fradeling, og det er

enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil
følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitutter
som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen,
vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg
slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik
de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer
megler ved spørsmål vedrørende dette.

/valg/: Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt
fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som
erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at
han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler
som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan
r20130009.

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse.
Området eiendommen ligger i er regulert til
Bebyggelse og anlegg.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser
følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter
oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning
så kan kommunen likevel utstede midlertidig
brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at
kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal
da rettes av selger innen en frist som settes av
kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir
utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg
om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Etter avtale.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og kundeweb som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

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

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, markedsføring kr. 13 900,- og oppgjør kr. 6 000.. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave & vedlegg

Vedlagt i salgsoppgaven følger reguleringsbestemmelser med kart, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med

bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), husordensregler, vedtekter, budsjett, energiattest mm.

Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Nybygg sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og

synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Garantier

I henhold til avhendingsloven § 2-11, Garanti for oppfylling av avtalen, vil salg av nyoppført bolig som er solgt innen 6 måneder etter ferdigstillelse, utløse at selger plikter å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, dette såfremt salg er i ledd med næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

Tidspunkt for ferdigstillelse er satt til utstedelse av midlertidig brukstillatelse. For avtaler som omfatter rett til grunn jfr. bustadoppføringslova §1 første ledd bokstav b, skal garantien gjelder fram til 5 år etter overtakelse og dekke en sum som minst svarer for 5 % av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse kan, vil garantisummen være 3 % av vederlaget.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende

opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Forsinkelse hos kjøper

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente(forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Selv om deler av kontraktssummen er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrente av hele kontraktssummen samt omkostninger frem til disse er mottatt på meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Kjøpers undersøkelsesfrist ved salg etter avhendingsloven: Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av godkjent tilstandsrapport (hvis dette foreligger) jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke

eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro. Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

Personvern

Nylander & Partners, Nybygg behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Nylander & Partners, Nybyggsitt elektroniske meglersystem.

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

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

Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Samarbeidspartnere

Nylander & Partners samarbeider med Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Ørland Sparebank, Stadsbygd Sparebank og Tolga-Os Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Joachim Jerner / +47 91 66 15 16 / joachim.jerner@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. dato: 11.11.2025

Tekniske
dokumenter

Anna Haarsakers veg 16A

Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steinaunet Linje 43, 115	3 min	0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min	4.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min	10.7 km
Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	13 min	1.1 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	13 min	1.2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	11 min	1 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min	2.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min	3.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min	5.3 km

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

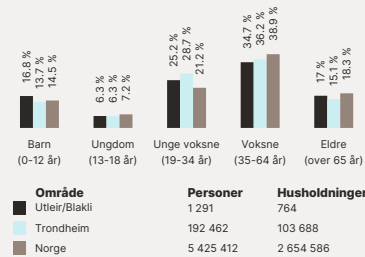


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min	0.9 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min	0.9 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Bunnpris Vestlia	7 min	
Coop Extra Risvollan Post i butikk	10 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Tambs Lyches veg, basket og ba... Basket	5 min	0.4 km
Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	8 min	0.7 km
3T-Moholt	4 min	
TrenHer Moholt	5 min	

«Fantastisk for alle som
ønsker ro i hverdagen!»

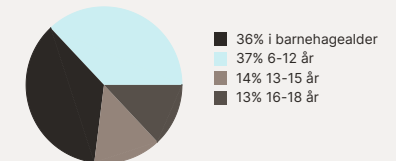
Sitat fra en lokalkjent



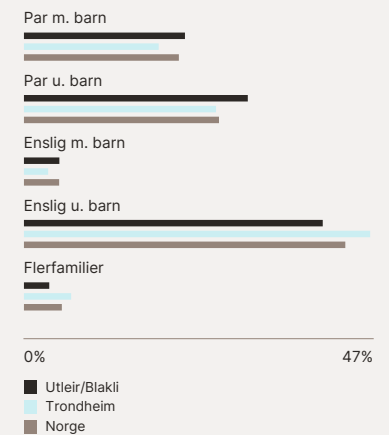
Varer/Tjenester

Nardo centeret	17 min
Boots apotek Risvollan	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

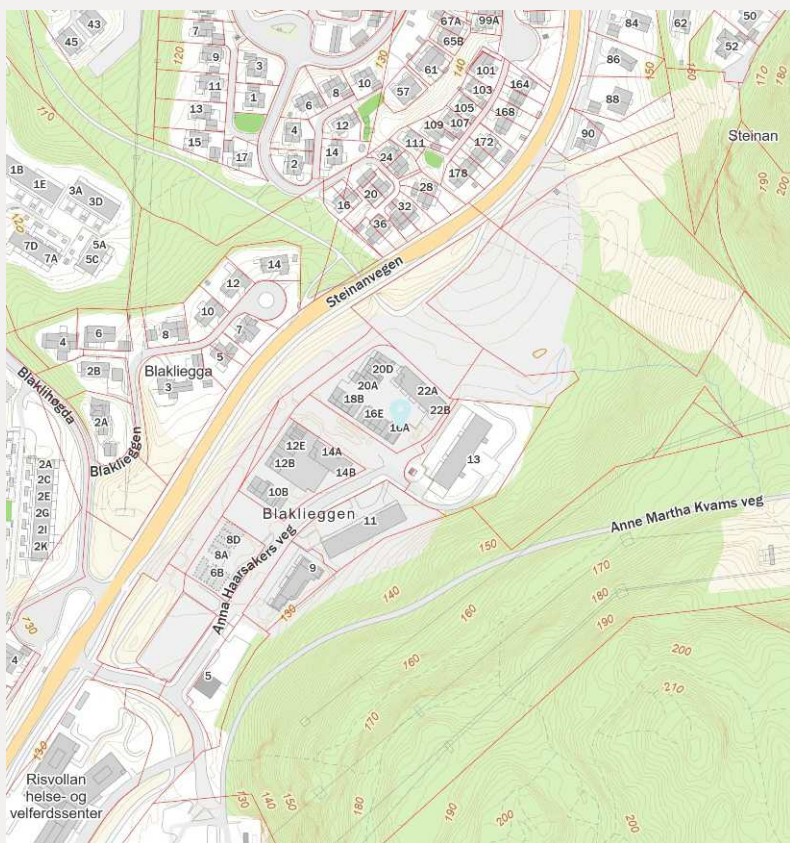
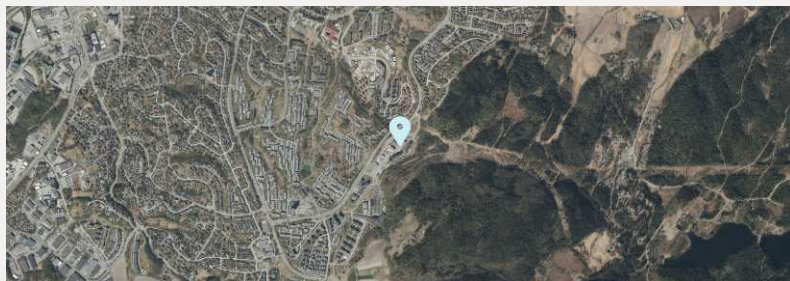
		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Arealoppmåling BK2



Om arealer

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940:2023, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer. (Arealene er målt etter ny standard gjeldende fra 01.01.2024, hvor P-rom og S-rom utgår.)

Internt bruksareal BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Arealangivelser av rom i salgstegninger blir vanligvis anført som areal på gulvflaten i rommet, hvor summen av rommene da blir mindre enn planets totale BRA. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealoppmåling BK2



Det anføres at ca. 2 m² av gulvarealet i boden under trappen i 1. etasjer ikke medregnes som målbart areal pga. lav høyde (gjelder kun når det er et lukket rom under trappen).

R16

Rekkehus på tre plan
Samlet BRA (BRA-i og BRA-e): 153 m²
Samlet BRA-i: 150 m²

1 et. (BRA-i): 61 m²: Entre, stue/kjøkken, bod, bod/kott (under trapp) og toalettrom.
Terrasse (TBA): 16 m²

2. et. (BRA-i): 54 m²: Gang/stue, tre soverom, og bad.
Takterrasse (TBA): 8 m²

3 et. (BRA-i): 35 m²: Loftstue.
Takterrasse (TBA): 18 m²

Bod i felles kjeller (BRA-e): 3 m²

R19

Rekkehus på to plan
Samlet BRA (BRA-i og BRA-e): 99 m²
Samlet BRA-i: 96 m²

1 et. (BRA-i): 49 m²: Entre, stue/kjøkken, bod, bod/kott (under trapp) og toalettrom.
Terrasse (TBA): 16 m²

2. et. (BRA-i): 47 m²: Gang, tre soverom, og bad.

Bod i felles kjeller (BRA-e): 3 m²

R20

Rekkehus på to plan
Samlet BRA (BRA-i og BRA-e): 99 m²
Samlet BRA-i: 96 m²

1 et. (BRA-i): 49 m²: Entre, stue/kjøkken, bod, bod/kott (under trapp) og toalettrom.
Terrasse (TBA): 16 m²

2. et. (BRA-i): 47 m²: Gang, tre soverom, og bad.

Bod i felles kjeller (BRA-e): 3 m²

Arealoppmåling BK2



R21

Rekkehus på to plan
Samlet BRA (BRA-i og BRA-e): 99 m²
Samlet BRA-i: 96 m²

1 et. (BRA-i): 49 m²: Entre, stue/kjøkken, bod, bod/kott (under trapp) og toalettrom.
Terrasse (TBA): 16 m²

2. et. (BRA-i): 47 m²: Gang, tre soverom, og bad.

Bod i felles kjeller (BRA-e): 3 m²

Trondheim 03.02.2025

Endre Kvistad
Byggm./ Takstmann, medlem Norsk Takst

VEDTEKTER
for
Øvre Steinaunet BK2 Sameie

Org.nr. 934 053 664

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

Vedtatt: ved tinglysing av seksjonering
Sist endret: ekstraordinært årsmøte 19.08.2024

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Øvre Steinaunet BK2 Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 33 eierseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 81 i Trondheim kommune.
Seksjonene 2- 33 er seksjonert til boligformål mens seksjonen 1 er seksjonert til næringsformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Parkering

Sameiets parkeringsbehov og sykkelparkering ivaretas i sameiets seksjon 1. Seksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Alle boligseksjoner får en sameieandel knyttet opp mot sykkelparkering. De seksjoner som har parkeringsplass i parkeringskjelleren eier ideell andel ut fra det antall plasser man disponerer og blir derigjennom sameier i Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie. Eierandelen tinglyses på den enkelte matrikkel/seksjon. Sameiet har egne vedtekter som regulerer anledningen til salg og utleie av sameieandel.

Realsameiet driftes av Øvre Steinaunet BK2 Sameie. Det føres eget underregnskap som inneholder oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften.

Boder

Samtlige seksjoner har bruksrett til 1 stk bod på sameiets fellesareal i kjeller. Utbygger tildeler boder ved overtakelse. Som **vedlegg 1** følger «**bruksrettsplan**» med angivelse av boder med nummerering. Senere bytte av boder kan kun foretas ved samtykke fra den enkelte rettighetshaver som blir berørt av bytte. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal, gnr. 83, bnr. 4 som er felles vei, grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Utearealer private

Rækkehusene (seksjonene 22–33) har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som kommer frem av **bruksrettsplan** som er vedlagt disse vedtekter.

Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer. Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

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

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker

årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum

- o 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 mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- o ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med 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 tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- o salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- o oppløsning av sameiet
- o tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- o 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 seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom boligseksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede boligseksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader til realsameiene Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie og Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal, jfr. pkt. 4, blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader og etter fordelingsnøkkel besluttet i disse sameienes vedtekter.

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

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

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

15 **ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

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

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 250 boliger.

Inntil utbyggingsprosjektet «Øvre Steinaunet» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som ev. blir gjort underveis.

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



Vedtekter

for

Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 19.08.2024

§ 1 Navn

- 1.1 Realsameiets navn er Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde realsameiets eiendom med installasjoner, innretninger, sykkelparkering og parkeringsplasser.
- 2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Øvre Steinaunet.

§ 3 Realsameiet, realsameiets eiendom

- 3.1 Realsameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele realsameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

Samtlige seksjonseiere i Øvre Steinaunet BK2 Sameie vil få bruksrett til sykkelparkering med 1 eierandel hver.
En parkeringsplass tilsvarer 5 eierandeler.

Sameiere i Realsameiet er på tidspunkt for etablering:

Seksjonseiere i seksjonene 2-33 i eiendommen gnr 83 bnr 81, Trondheim kommune Steinan Nedre Utbygging AS på vegne av fremtidige seksjonseiere i seksjonene x-xx i eiendommen gnr 83 bnr 82.

- 3.2 Realsameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, **gnr 83 bnr 81 snr 1 i Trondheim kommune.**

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet, er ferdigstilt, innehar utbygger Steinan Nedre Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 15. Utbygger forbeholder seg retten til at realandeler (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger «Bruksrettsplan» som er en tegning over Eiendommen med angivelse av sameieandelene. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplan) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører fordelingen av sameieandeler uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i realsameiet ved at sameieandel tinglyses som en realkobling mot de respektive matrikkelenheter.

Parkeringsplass overføres samtidig med tilknyttet matrikkelenhet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel med rett til parkeringsplass gir eksklusiv rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer iht. vedlagte «Bruksrettsplan» – **Vedlegg 1.**

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljregulering av Blakleggen, r.20130009. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i eiendommen kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i detaljregulering av Blakleggen, r.20130009.

Ønske om utleie/uttån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til realsameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til realsameiet har realsameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/uttån er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier etter gjeldene vedtatte avtale for felles system.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset for personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset for personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere at han eller hun har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Realsameiet driftes av Øvre Steinaunet BK2 Sameie, org.nr. xxx xxx xxx, som sørger for at det føres et eget avdelingsregnskap som inneholder oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften. Kostnader forbundet med slikt regnskap skal dekkes av Sameiet.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av realsameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall sameieandeler den enkelte sameier disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligselskap som sameieandel er tilknyttet. Det tilknyttede boligselskap krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Fellesskostnader betales fra overtakelsesdato av andel.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i tilknyttet eierseksjonssameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Realsameiets styre

10.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil tre styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §15.

10.2 Styret skal utgå fra tilknyttet eierseksjonssameie. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette realsameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

10.8 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av realsameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Realsameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

§ 15 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Steinan Nedre Utbygging AS, innehar styrevervene i oppstarten av Realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil eiendommen er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil eiendommen er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde eiendom, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i §15 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

oOOo

VEDTEKTER
for
Øvre Steinaunet BK2 Sameie

Org.nr. 934 053 664

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

Vedtatt: ved tinglysing av seksjonering
Sist endret: ekstraordinært årsmøte 19.08.2024

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Øvre Steinaunet BK2 Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 33 eierseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 81 i Trondheim kommune.
Seksjonene 2- 33 er seksjonert til boligformål mens seksjonen 1 er seksjonert til næringsformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Parkering

Sameiets parkeringsbehov og sykkelparkering ivaretas i sameiets seksjon 1. Seksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Alle boligseksjoner får en sameieandel knyttet opp mot sykkelparkering. De seksjoner som har parkeringsplass i parkeringskjelleren eier ideell andel ut fra det antall plasser man disponerer og blir derigjennom sameier i Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie. Eierandelen tinglyses på den enkelte matrikkel/seksjon. Sameiet har egne vedtekter som regulerer anledningen til salg og utleie av sameieandel.

Realsameiet driftes av Øvre Steinaunet BK2 Sameie. Det føres eget underregnskap som inneholder oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften.

Boder

Samtlige seksjoner har bruksrett til 1 stk bod på sameiets fellesareal i kjeller. Utbygger tildeler boder ved overtakelse. Som **vedlegg 1** følger «**bruksrettsplan**» med angivelse av boder med nummerering. Senere bytte av boder kan kun foretas ved samtykke fra den enkelte rettighetshaver som blir berørt av bytte. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal, gnr. 83, bnr. 4 som er felles vei, grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrides fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Utearealer private

Rykkehusene (seksjonene 22–33) har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som kommer frem av **bruksrettsplan** som er vedlagt disse vedtekter.

Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

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

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker

årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum

- o tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- o ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

- o salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- o oppløsning av sameiet
- o tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- o tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom boligseksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede boligseksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader til realsameiene Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie og Realsameiet Øvre Steinaunet Fellesareal, jfr. pkt. 4, blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader og etter fordelingsnøkkel besluttet i disse sameienes vedtekter.

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

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

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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



Vedtekter

for

Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 19.08.2024

§ 1 Navn

- 1.1 Realsameiets navn er Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde realsameiets eiendom med installasjoner, innretninger, sykkelparkering og parkeringsplasser.
- 2.2 Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Øvre Steinaunet.

§ 3 Realsameiet, realsameiets eiendom

- 3.1 Realsameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele realsameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

Samtlige seksjonseiere i Øvre Steinaunet BK2 Sameie vil få bruksrett til sykkelparkering med 1 eierandel hver.
En parkeringsplass tilsvarer 5 eierandeler.

Sameiere i Realsameiet er på tidspunkt for etablering:

Seksjonseiere i seksjonene 2-33 i eiendommen gnr 83 bnr 81, Trondheim kommune Steinan Nedre Utbygging AS på vegne av fremtidige seksjonseiere i seksjonene x-xx i eiendommen gnr 83 bnr 82.

- 3.2 Realsameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 83 bnr 81 snr 1 i Trondheim kommune.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet, er ferdigstilt, innehar utbygger Steinan Nedre Utbygging AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 15. Utbygger forbeholder seg retten til at realandeler (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger «Bruksrettsplan» som er en tegning over Eiendommen med angivelse av sameiandelene. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplan) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører fordelingen av sameiandeler uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i eiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i realsameiet ved at sameiandel tinglyses som en realkobling mot de respektive matrikkelenheter.

Parkeringsplass overføres samtidig med tilknyttet matrikkelenhet.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameiandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameiandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller realsameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameiandel er bindende for realsameiet før den er godkjent av realsameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameiandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameiandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameiandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameiandel

En sameiandel med rett til parkeringsplass gir eksklusiv rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i eiendommen. Hver slik sameiandel skal være tildelt et nummer iht. vedlagte «Bruksrettsplan» – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljregulering av Blaklieggen, r.20130009. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i eiendommen kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i detaljregulering av Blaklieggen, r.20130009.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til realsameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til realsameiet har realsameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/lånforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier etter gjeldene vedtatte avtale for felles system.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset for personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset for personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere at han eller hun har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Realsameiet driftes av Øvre Steinaunet BK2 Sameie, org.nr. xxx xxx xxx, som sørger for at det føres et eget avdelingsregnskap som inneholder oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften. Kostnader forbundet med slikt regnskap skal dekkes av Sameiet.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av realsameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall sameieandeler den enkelte sameier disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive boligselskap som sameieandel er tilknyttet. Det tilknyttede boligselskap krever inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av andel.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i tilknyttet eierseksjonssameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Realsameiets styre

10.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil tre styremedlemmer med inntil ett personlig varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §15.

10.2 Styret skal utgå fra tilknyttet eierseksjonssameie. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette realsameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

10.8 Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av realsameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Øvre Steinaunet Parkeringskjeller BK2 Realsameie, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

Realsameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Kameraovervåkning

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

§ 15 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Steinan Nedre Utbygging AS, innehar styrevervene i oppstarten av Realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil eiendommen er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil eiendommen er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde eiendom, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i §15 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

oOoO

ORDENSREGLER

FOR

ØVRE STEINAUNET BK2 SAMEIE

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiende gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennar, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre.

Unngå unødige støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19.08.2024.

FOR

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiernere gjøres kjent med reglene og oppholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innetninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomsteveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

Fellesarealer og tilkomsarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenvirkstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomsveier.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjenning før montering av sol/vindskjerming, parabolantennner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjananse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutførelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tøyemønstrearealer i huset eller utenfor naboeens uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkannlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillok ikke er til sjanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 19.08.2024.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20130009
Arkivsak: 12/26336

Blakleggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.8.2017
Dato for godkjenning av bystyret: 26.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter AS, datert 9.4.2016, senest endret 28.8.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (BK1-BK3 og BB1-BB3)
- Energianlegg (E)
- Uteoppholdsareal (f_UT1, f_UT2 og UT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV1-f_KV3)
- Fortau (o_FT og f_FT1-f_FT5)
- Gang-/sykkelveg (f_GSV)
- Sykkelveg/-felt (o_SV)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)
- Parkeringsplasser (f_P)

Grønnstruktur

- Naturområde (o_N1-o_N4)
- Turveg/skiløype (o_S/T)
- Turveg (o_TV)

Hensynssoner

- Sikringsone, friskt (H140)
- Faresone, flomfare (H320)
- Faresone, høyspent (H370_1 og H370_2)
- Infrastruktursone, offentlig ledningsnett (H410)
- Angitt hensynssone, bevaring naturmiljø (H560_1 og H560_2)

Bestemmelsesområder

283741/17

Side 2

- #1 Transport, overheng (areal for store transporter)
- #2-4 Parkeringskjeller

2.2 Offentlig formål

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Arealbruk

I felt BK1 og BK2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det tillates en lavblokk per felt.

I felt BK3 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

I felt BB1-BB3 skal det etableres blokkbebyggelse.

3.1.2 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 180 og maksimum 250 boenheter innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.

Grad av utnytting for de ulike feltene skal ikke overstige m² BRA vist på plankartet. Ved beregning av bruksareal BRA skal areal helt eller delvis under terreng ikke regnes med.

3.1.3 Høyde, plassering og utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensene med inntil 2,5 meter, forutsatt at de er innenfor formålsgrense.

Parkeringskjellere innenfor feltene BB1-BB3 tillates å overskride byggegrensene, men ikke formålsgrenser, der anlegget er under terreng. Minsteavstand fra parkeringskjellere til fortau skal være to meter. Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler, med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg. Nødvendige oppganger fra parkeringskjeller tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

Fasadene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå monotoni. Svalganger, heis og trappehus skal ikke framstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen, men utformes som en integrert del av bebyggelsen. Svalgangen lengde skal ikke overskride 60 % av bygningskroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av inntil tre boenheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Mindre støttemurer med rekkverk og lokale støyskjermer tillates utenfor byggegrensene. Minsteavstand til vegkant/fortau/gang- og sykkelveg skal være en meter.

Utenfor byggegrense kan det oppføres levegger, med minsteavstand til formålsgrense på 2,0 meter. Levegger kan oppføres med høyde inntil 2,0 meter, og lengde inntil 3,0 meter.

283741/17

Innenfor felt BK1 og BK2 tillates rekkverk oppført inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde på lavblokker. Ved etablering av takterrasse tillates det trappehus/heishus med maksimal høyde 3,5 meter over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk på takterrasse skal være transparent og trukket inn minimum en meter fra gesims.

3.1.4 Boligsammensetning

Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være treroms og minimum 10 % skal være fireroms. Maksimum 30 % kan være toroms og maksimum 10 % kan være ettroms.

3.1.5 Tilgjengelige boenheter

Minimum 30 % av boenhetene i småhus skal for hvert av feltene BK1-BK3 være tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

3.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² uterom pr 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for opphold og aktiviteter for alle aldersgrupper, for alle årstider.

Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 meter fra boligens ytterdør til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater og gode solforhold. Det skal opparbeides minst en småbarnslekeplass per felt for BB1-BB3 og BK1-BK3.

3.1.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist med piler på plankartet. Maksimum bredde på avkjørsler er 5 meter.

3.1.8 Sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum to oppstillingsplasser for sykkel pr 70 m² BRA boligformål/boenhet.

Minimum 90 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

3.1.9 Bilparkering

Det skal opparbeides minimum 1,1 og maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil pr 70 m² BRA boligformål/boenhet.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for motorvogn. Det skal etableres tilstrekkelig strømkapasitet, slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt på sikt kan utvides til minimum 10 % av plassene.

Minimum 90 % av bilparkeringen for hvert felt skal etableres i parkeringskjellere/-sokkel. Parkering på terreng skal plasseres langs f_KV1 eller ved innkjøring til parkeringskjellere/innkjøring til feltene.

Innenfor felt BB1-BB3 tillates parkeringskjellere i flere etasjer.

Der parkeringskjellere etableres under felles uteoppholdsareal, skal disse dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 60 cm slik at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

3.2 Energianlegg

I feltet kan det plasseres nettstasjon. Utforming av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

3.3 Renovasjonsanlegg

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter gangavstand fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Boligene innenfor planen skal benytte nedgravde konteinere for avfallsfraksjoner som ikke kan håndteres med søppelsug.

3.4 Uteoppholdsareal

Felt f_UT1 og f_UT2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Innenfor felt f_UT1, skal det opparbeides kvartalslekeplass på minimum 800 m². Arealet skal utformes for lek for barn i skolealder, med ballplass, sittegrupper, lekeapparater og andre robuste elementer for lek.

Felt f_UT2 skal opparbeides for lek.

Felt UT kan nyttes til uteoppholdsareal og hager for tilgrensende boliger. Innenfor felt UT skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot regulert offentlig parkering sør for felt UT.

3.5 Støyskjerm

Regulert støyskjerm langs Steinanvegen kan være maksimum 1,2 meter høy.

5.4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevege

Kjørevege f_KV1 skal være felles atkomstveg for boligene innenfor planområdet.

Kjørevege f_KV2 skal være felles atkomstveg for alle boligene innenfor planområdet og eiendommene 86/3 og 83/8. Vegen skal være dimensjonert for tunge transporter til eiendommen 83/8.

Kjørevege f_KV3 skal være felles atkomstveg for alle boligene innenfor planområdet og eiendom 86/3.

4.2 Fortau

Fortau o_FT og f_FT1-f_FT5 opparbeides som vist på plankartet.

Fortau f_FT1 og f_FT2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet

Fortau f_FT3 og f_FT4 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og eiendom 86/3. Fortau f_FT5 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og eiendommene 86/3 og 86/8.

4.3 Sykkelvege/-felt

Sykkelvege o_SV skal opparbeides som vist på plankart.

4.4 Gang-/sykkelvege

Gang-/sykkelvege f_GSV skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på plankartet.

4.5 Annen veggrunn - grøntareal

Areal for annen veggrunn – grøntareal, o_AVG og f_AVG, skal opparbeides som vist på plankartet.

4.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser f_P skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområder

Det skal opparbeides gangforbindelser fra felt f_UT1 og f_UT2 til turveg o_S/T, på tvers av felt o_N1.

I naturområdene o_N1 og o_N2 skal eksisterende trær og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Bekk skal opparbeides og erosjonssikres i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Området skal revegeteres etter at bekk er reetablert i området. Øvrige terrenginngrep tillates ikke innenfor området.

I naturområder o_N3 og o_N4 skal eksisterende trær og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eventuell reetablering skal bestå av stedegne busker og trær. Terrenginngrep tillates kun i det omfang det er nødvendig for etablering av infrastruktur.

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm i området mellom ny turveg og Steinanvegen.

Revegetering skal skje i samråd med kommunen.

5.2 Turveg/skiløype

Det skal opparbeides offentlig turveg/skiløype i henhold til Trondheim kommunes normtegnings *Skiløype med tursti*. Turvegen skal kobles sammen med turveg fra sør og i nord. Endelig trasé kan justeres ved detaljprosjektering. Ferdig opparbeidet bredde på turveg skal være minimum 2,5 meter. Turvegen skal legges skånsomt i terrenget. Teknisk plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone, frisikt

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

6.2 Faresone, flomfare

Avgrensning av faresone flomfare H320 er vist på plankart. Terrenget skal utformes slik at vannet er sikret en veg gjennom planområdet uten å gjøre skade på bebyggelse og anlegg. Flomsonen skal innarbeides og synliggjøres i teknisk plan og i utomhusplanen, og begge skal godkjennes av Trondheim kommune.

6.3 Faresone, høyspent

Det tillates ikke bebyggelse eller tilrettelegging for uteopphold innen hensynssone H370_1, med mindre luftledning, som krysser Steinanvegen ved Blaklihogda, legges i bakken. Det må dokumenteres at boligområdene er utenfor ny hensynssone.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssone H370_2 før ledningstraseen er lagt om, slik at ledningstrasé og hensynssonen ikke omfatter boligene i hensynssonen.

6.4 Infrastruktursone, offentlig ledningsnett

Det tillates ikke tiltak i hensynssoner for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye, både offentlige og private, ledninger innenfor hensynssonen, samt etablering av omlagt bekk.

6.5 Bevaring av naturmiljø, hensynssone vilt

Tiltak som forringer hensynssonens økologiske funksjon som viltkorridor tillates ikke. Vegetasjon skal bevares som et skjermende belte mellom bebyggelsen og hensynssone vilt. Der det er lite eller ingen eksisterende busker og trær, skal det etableres nye eller suppleres. Vegetasjonsskjermen skal bestå av stedegne busker og trær.

Ved omlegging av den eksisterende bekken innen planområdet skal den omlagte bekken legges innen hensynssonene H560-1 og H560-2.

§ 7 BESTEMMELSESMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1 - Transport overheng

Det tillates ikke etablert installasjoner som kan hindre framkommeligheten for store transporter innenfor bestemmelsesområde #1.

7.2 Bestemmelsesområder #2-4 - Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområdene #2-4 kan det etableres parkeringskjellere og boder under bakken.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, fortau, vann (inkludert omlegging av eksisterende kommunal hovedvannledning gjennom planområdet), avløp og avfall skal utarbeides i samråd med, og være godkjent av, Trondheim kommune, før tillatelse til tiltak for nye boliger gis.

Tekniske planer for o_AVG, o_SV og o_FT (langs fylkesveg 862, Steinanvegen) skal godkjennes av Statens vegvesen, før tillatelse til tiltak for nye boliger gis.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553.

8.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal følges ved gjennomføring av detaljplanen. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Boliger skal ha uteoppholdsarealer som ikke overstiger L_{den} 55 dB. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB utenfor minst ett soverom.

8.3 Støy- og luftforurensing i anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

8.4 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.5 Disponering av matjord

Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innen områdene avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det følge godkjent plan for disponering av matjord.

8.6 Overvannshåndtering

Prinsipper for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for nytt bekkeløp (innen hensynssoner H560_1 og H560_2) og behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Før godkjenning av tillatelse til tiltak, skal dimensjonering av fordrøyningsbasseng godkjennes av Trondheim kommune.

8.7 Renovasjon

Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det benyttes containere på terreng. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak. Areal hvor det plasseres midlertidige avfalls løsninger kan ikke medregnes i uteoppholdsareal.

8.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en detaljert og kotesatt plan for delfeltet tiltaket skal skje i. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, trapper/ramper, forstøtningsmurer, dekke over garasjeanlegg, støyskjerming, beplantning, belysning, atkomst, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal og atkomst for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for overvannshåndtering.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for den enkelte utbygging gis. Det skal være opparbeidet minst en småbarnslekeplass per boligfelt, før brukstillatelse for den enkelte utbygging gis.

f_UT1 med kvartalslekeplass og f_UT2 og UT skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Avfallssuganlegg skal være etablert før ferdigattest kan gis for boligene.

Boligene kan ikke tas i bruk før parkering for sykkel og bil er ferdig opparbeidet for det respektive byggetrinn.

9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samleveger, atkomstveger, avkjørsel, fortau og gang-sykkelveg skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende boligfelt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før boligene i boligfeltet tas i bruk.

Offentlig turveg (o_TV) skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

Atkomst for utrykningskjøretøy må være opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

9.3 Opparbeidelse av grønnsstruktur

Teknisk plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjermer innenfor hensynssonen i o_N1 og o_N2, skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt BK1-BK3, BB1-BB3 og atkomstveg f_KV1 med tilhørende fortau.

Vegetasjonsskjermer innenfor o_N1 og o_N2 skal etableres/sikres før anleggsarbeider starter i felt BK1-BK3, BB1-BB3 og atkomstveg f_KV2 med tilhørende fortau. Det tillates ikke inngrep i vegetasjonsskjermer, eller bearbeiding av terreng etter at vegetasjonsskjermer er etablert/sikret.

9.4 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal nødvendige støyskjermingstiltak for ny bebyggelse innenfor planområdet være etablert.

9.5 Infrastruktur

Vann- og avløpstilknytning for området skal være avklart før første tillatelse gis for ny bebyggelse. Før første utbyggingsfelt kan tas i bruk, må hovedvannledning og bekk være lagt om.

9.6 Skolekapasitet og trafikksikker skoleveg

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet og trafikksikker skoleveg.

Dato og signatur

Rita Otterud 



Rekvirent iht. følgebrav-
rekvirent ikke oppgitt
985247013
org.nr./adresse:



Doknr: 31503 Tingst: 13.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING; DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KABELANLEGG.

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

Avtalepart er

TrønderEnergi Nett AS (nedenfor kalt Nett)
Org.nr. NO 978 631 029 MVA

og følgende hjemmelshavere (nedenfor kalt Grunneiere) på eiendom gnr./bnr. 83/4, i Trondheim kommune (nedenfor kalt Eiendommen)

Tove Jahr (11034331857), Tordis Haarsaaker Magne (02084529616), Ingjerd Storvik (11034332217) og Unni Haarsaker White (11034332055)

Kabelanlegget gjelder nødvendige antall kabelsett med frase som vist på vedlagte tegning.

Traselengde ca 315 m over eiendommen
Trasebredde ca 2 m
Grøftedybde ca 1 m

For anlegget gjelder alltid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg. Denne avtalen utgjør et tillegg til denne.

1. NETTS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved Nett og senere eier av anlegget stedsevarig rett til på Eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte anlegg.
Nett har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av anlegget dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdseal. Veier

Nett skal ha rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på Eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Dette omfatter også rett til utbedring av eksisterende veier mv, samt eventuell bygging av nye veier etter egen avtale om trasévalg.

Ferdseal på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdseal over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Netts transport og ferdseal, skal Nett være ansvarlig for å rette opp.



Ordinært vedlikehold av veier er Nett ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren – veieieren – ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nett erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforsbud

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger ved høyspenningsanlegget. Disse skal uansett ikke fravikes.

Grunneier eller senere eiere kan uansett ikke oppføre babybyggelse, foreta beplantning eller oppfylling av masser mv på Eiendommen dersom dette kan være til skade for anlegget eller hinder for driften eller vedlikeholdet av anlegget, med mindre Nett på forhånd har gitt grunneier eller senere eier skriftlig tillatelse til dette.

Det anbefales ikke boliger nærmere kabeltraseen enn 5 meter.

1.4 Hogst og ryddebeite

Nett skal ha rett til å rydde og holde ryddet den vegetasjon Nett finner nødvendig i et ryddebeite på 5 m på hver side av anleggets ytterste ledning. Også utenfor ryddebeitet skal Nett ha rett til å fjerne trær eller annen vegetasjon som etter Netts vurdering anses å være til fare for anlegget. Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Grunneier og senere eiere skal varsles før slik sikringshogst finner sted. Hvis forhåndsvarsel ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

1.5 Opprydding

Nett skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeidet eller senere vedlikehold snarest mulig.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjelder lover og forskrifter.

2.2 Arbeid nær anlegget mv

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører anlegget, for eksempel ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler felling av trær, brenning, transport, terrengforandringer, graving m.v.

Dersom noen av partene ønsker anlegget flyttet, må den parten som ønsker dette selv bære kostnadene. Før slike arbeider iverksettes skal Nett varsles, og Nett skal snarest og senest innen 10 virkedager, anviser eller iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Partene er inneforstått med at det i enkelte driftssituasjoner, ved høy last og feil i nettet for øvrig, kan være umulig å koble ut anlegget.

Kostnader Nett har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Nett.

Når grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.



Postboks 261 - 7223 Melhus
Tlf. 45 28 23 23 - www.dekar.no
Org. nr. NO 985 247 013 MVA

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. Skjønnsloven § 4 som påstevnes av Nett.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldighet eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jf. Lov om voldgift, med sete i den rettskrets Nett har sitt hovedkontor. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets Nett har hovedsete.

3.2 Tinglysning

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen.

4. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

4.1 Det ytes ingen erstatning for denne avtalen.

Denne avtalen skal erstatte avtale om kabelanlegg som ble tinglyst på eiendommen 15. oktober 1998.

Denne avtale er utstedt i 3 – tre – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar og ett sendes til tinglysing.

Trondheim den 28.11.2013

Ståle Gjersvold
Knut Ivar Nyhåug
TrønderEnergi Nett AS

Trondheim den 14/8-2013

Tove Jahr

Tove Jahr

Tordis Haarsaker Magne

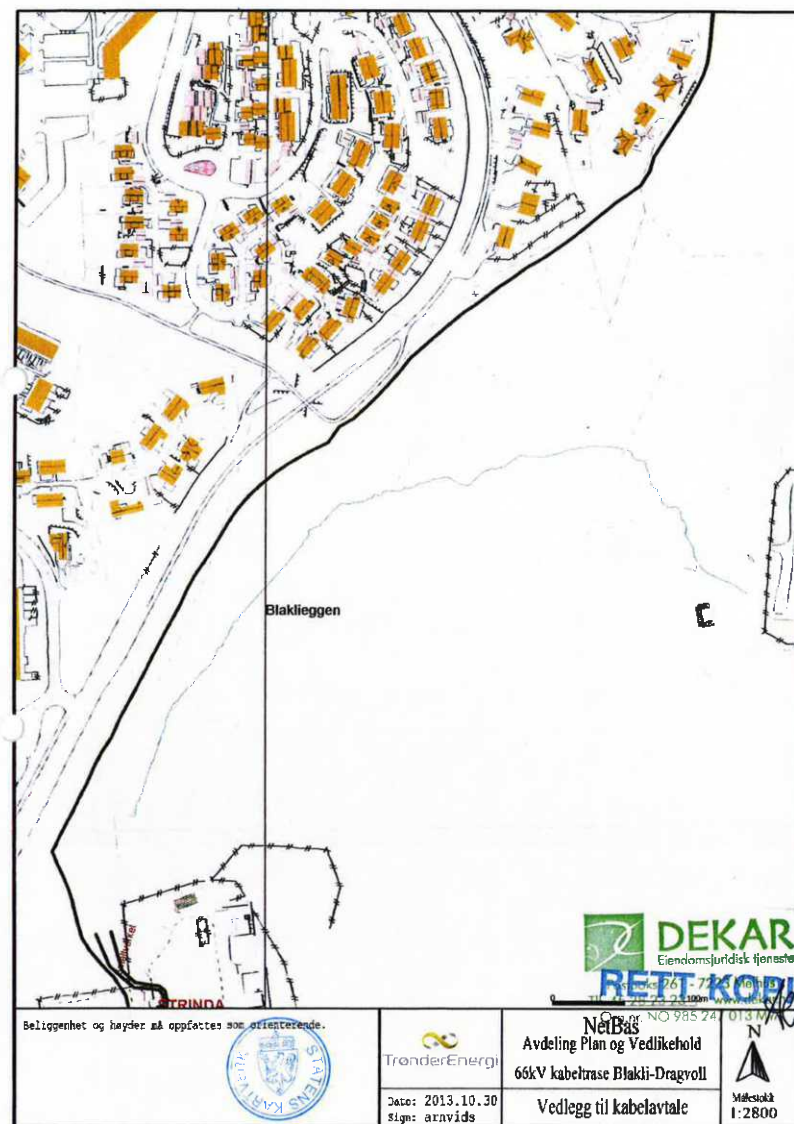
Tordis Haarsaker Magne

Ingjerd Storvik

Ingjerd Storvik

Unni Haarsaker White

Unni Haarsaker White



kopi bekrefte



ERKLÆRING

Før høydebassenget på Steinåsen settes i drift må hovedvannledning legges over min eiendom

gnr. 83, bnr. 4, "Blaklieggen"

Ledningens beliggenhet er vist med blå farge på kart som er vedheftet denne erklæring. Kartet er merket Trondheim kommune, Teknisk avdeling, Saksbehandlingskontoret 23.9.1977.

Med dette gir jeg kommunen tillatelse til å legge ledningen, til å vedlikeholde den og om nødvendig legge den om med større dimensjon.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og annen disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer i grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 m.

For legging av ledningen skal det ikke betales erstatning, da det forutsettes at den blir lagt på vinters tid. Etter at ledningen er lagt, skal opprydding foretas med en gang slik at våronnarbeidet kan gjøres uten forsinkelse. Skulle det vise seg at det oppstår avlingstap som følge av arbeidet, er det enighet om at skadebeløpet skal fastsettes av en av herredsagronomene. Det fastsatte skadebeløp utbetales Haarsaker umiddelbart.

For skader som måtte oppstå ved senere vedlikeholdsarbeider og fornyingsarbeidet skal erstatning betales av kommunen. Blir det ikke enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 22.11.77

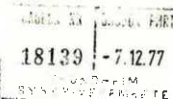
Alvin Haarsaker. sign.

Alvin Haarsaker

Vardi. kr 1 000,-



rett kopi bekrefte



ERKLÆRING

I forbindelse med utbygging av Steinanområdet, vil Trondheim kommune legge ledninger for overvann og spillvann over min eiendom

gnr. 83, bnr. 4 "Blaklieggen"

Ledningenes ca. beliggenhet er vist på kart som er merket Trondheim kommune, Teknisk avdeling, Saksbehandlingskontoret den 23.9.1977.

Jeg gir med dette kommunen tillatelse til å legge ledningene, til å vedlikeholde de og om nødvendig legge de om med større dimensjoner.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og annen disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet nærmere ledningen enn 5 m. og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 m.

For legging av ledningen skal det ikke betales erstatning, da det forutsettes at den blir lagt vinteren 1977/78. Etter at ledningen er lagt, skal opprydding foretas med en gang, slik at våronnarbeidet kan foretas uten forsinkelse.

For skader som måtte oppstå ved senere vedlikeholdsarbeider og fornyingsarbeider skal erstatning betales av kommunen. Blir det ikke enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 22/11-77

Alvin Haarsaker. sign.

Alvin Haarsaker

Verdi: kr 1 000,-.



E.R.K.L.F.R.U.S.

DAGBOK NR:	DAGBOK F&RT
11771	13.9.71
TRONDHEIM	
BYSKRIVER-MESTER	

Det erklæres at jeg ikke vil bebygge eller overdra tomtene

gnr. 83, bnr. 18, Blaklihgda nr. 1			
" 83 " 11	" 5		
" 83 " 12	" 7		
" 83 " 13	" 9		
" 83 " 14	" 11		
" 83 " 15	" 13		
" 83 " 16	" 15		
" 83 " 17	" 17		
" 83 " 18	" 19		
" 83 " 19	" 21		

før det for tomtene er betalt grunneiertilskudd til Trondheim kommune for opparbeidelse av gater med kloakk og til renseanlegg.

Kjøpekontrakt, gavebrev, kjøta eller byggeskontrakt kan ikke tinglyses før det dokumenteres ved kvittering fra kommunen i Trondheim at grunneiertilskudd er betalt eller at teknisk rådmann i Trondheim har gitt skriftlig samtykke til tinglysing.

Trondheim, den 7.9.1971

Alvin Haarsaker (s.)

Alvin Haarsaker

ke

Anna Haarsakers veg 16A

Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steinaunet	3 min	0.3 km
Linje 43, 115		
Lerkendal stasjon	9 min	4.8 km
Linje R70		
Trondheim S	14 min	10.7 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	29 min	

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	13 min	1.1 km
326 elever, 17 klasser		
Utleira skole (1-7 kl.)	13 min	1.2 km
481 elever, 25 klasser		
Hoeggen skole (8-10 kl.)	11 min	1 km
449 elever, 28 klasser		
Sunnland skole (8-10 kl.)	5 min	2.6 km
400 elever, 22 klasser		
Strinda videregående skole	9 min	3.8 km
1150 elever, 17 klasser		
Charlottenlund videregående skole	11 min	5.3 km
1100 elever, 76 klasser		

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent

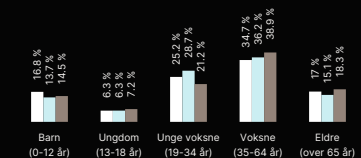


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utleir/Blakli	1 291	764
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kastbrekka barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
96 barn		
Risvollan barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
71 barn		
Sollia barnehage (1-5 år)	11 min	1 km
53 barn		

Dagligvare

Bunnpris Vestlia	7 min	
Coop Extra Risvollan	10 min	
Post i butikk	0.9 km	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 32510101

Adresse: Anna Haarsakers veg 12 B, 7036 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 83, Bnr. 81, Snr. 28, Trondheim kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73100050 nybygg@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 11.11.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

