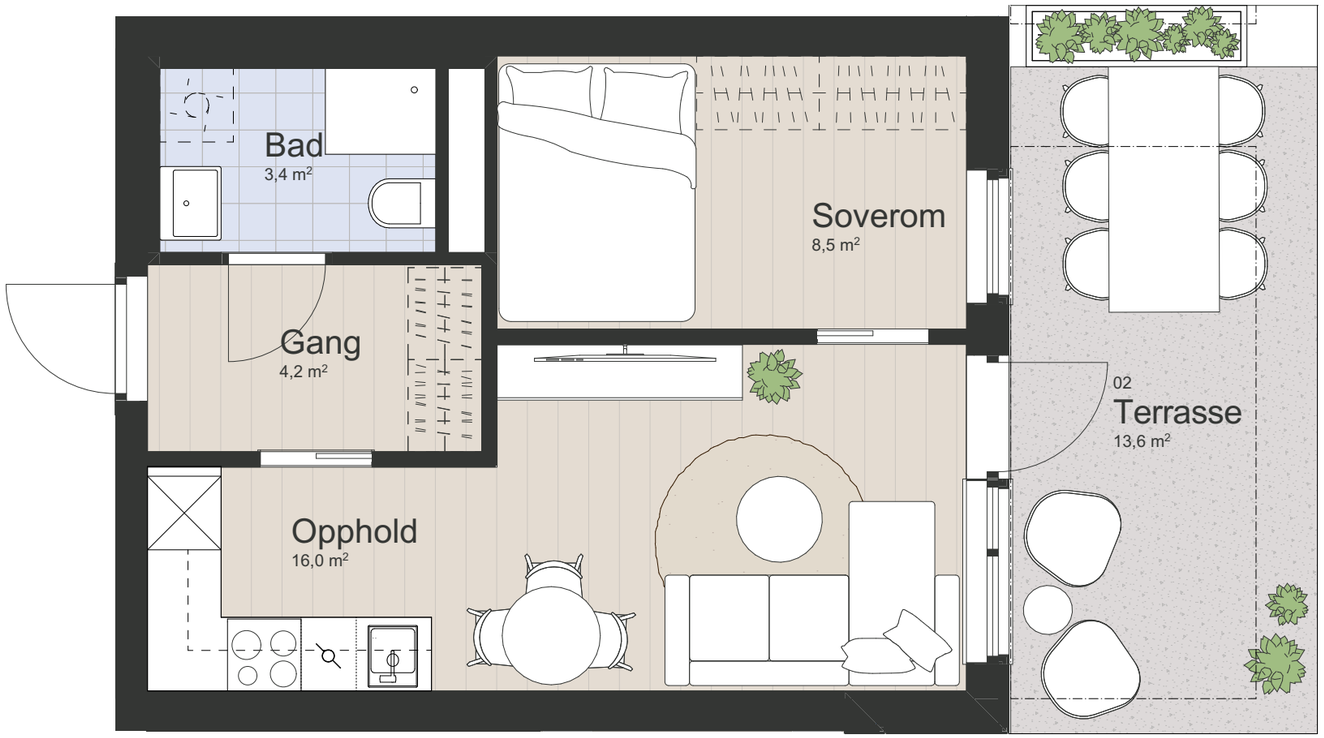


Leilighetsnummer	**B2-102**
Type	2-roms
Etasje	1. etasje
Tilgjengelig boenhet	☐
BRA-i (m²)	34,5
BRA-e (m²)	2,5
TBA (m²)	13,6

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Kontr.	Godkj.

Fase
Forprosjekt

MMI
225

Revisjon

Status

Tegningsnummer:
B2-102

Tegningsnavn:



N

0 1 2 3 4 5

N

LINK Arkitektur

Tiltakshaver
Falkenborgvegen 32 Bolig AS

Prosjekt
Falkenborgvegen 32
7040 Trondheim

Dato:
21.08.2024

Kontroll prosjekt.

Tegnet
AS

Kontrollert
JY

Ansvarlig
GN

Gnr./Bnr./Festenummer:
5/22 m.fl.

Prosjektnummer:
16200573-01

Tegningsnummer:
B2-102

Tegningstype:
Salgstegninger

Ark.strl.
A3

Tegningsnavn:

Målestokk
1:50

Filplassering: BIMcloud: LINK arkitektur - BIMcloud/Norge/Projects/Trondheim/Bolig er/16200573-01 Falkenborgvegen 32

TUN 32

LEANGEN SENTRUM

Bygg B1 - Syrinen





BYENS RYTME | PARKENS RO

Nye leiligheter

Leangen sentrum

Nytt nabolag



Alle bilder er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.



Alle bilder er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.

Innhold

09 Leangen Sentrum

12 Knutepunkt

16 Kart

18 Utbygger

21 TUN32

22 Uteområdet

26 Nytt og fint

31 Leilighetsmiks

34 Plantegninger

42 Deklarasjon

50 Romskjema

52 Kjøpsbetingelser

74 Vedlegg

81 Finansiering

82 Kjøpsbekreftelse
Fin-bevis

84 Megler









Leangen sentrum

- et område i vekst

Velkommen til Trondheims nye, pulserende bydel hvor moderne arkitektur møter grønne parker og levende møteplasser. Bli med og utforsk et område med et dynamisk bomiljø i rivende utvikling!

Mellom et levende handelsområde og et tidligere industriområde, spirer det nå frem en ny og fremtidsrettet sentrumsbydel. Nå kommer nye frodige og åpne grøntområder som strekker seg mellom ny, estetisk arkitektur som står stødig i møte med fremtiden.

Leangen skal bli en av de mest dynamiske bydelene i Trondheim, preget av en harmonisk blanding av boligområder, næringsliv og rekreasjonsmuligheter.
Med sin strategiske beliggenhet nært Trondheim sentrum er Leangen et knutepunkt som binder byen sammen. Her finner du alt fra moderne leiligheter til store spennende uteområder, noe som gjør det til et attraktivt sted for både familier, studenter og yrkesaktive. Fremtiden for Leangen er lys, med store planer for utvikling som vil gjøre bydelen enda mer attraktiv og funksjonell.
Den nye sentrumsbydelen vil omfatte en rekke nye fasiliteter og tjenester, og de nye byggene og tjenestene som kommer til Leangen Sentrum vil gjøre det enda enklere å leve et aktivt og tilfredsstillende liv her. TUN32 blir en integrert del av denne spennende utviklingen. Her kan du bo i moderne leiligheter som tilbyr både komfort og stil, med alt Leangen har å tilby rett utenfor døren.

Med den nye, flotte Louiseparken som nærmeste nabo kan du nyte roen i naturen samtidig som du er tett på byens puls.

Leangen sentrum er designet for å gi deg et bredt spekter av både turmuligheter og viktige tjenester rett utenfor døren.

Her finner du alt fra moderne dagligvarebutikker og unike spesialforretninger til koselige kafeer og restauranter som tilbyr et variert utvalg av kulinariske opplevelser. Området vil også huse et nytt hotell, perfekt for å ta imot besøkende eller nyte en avkoblende ferienatt i eget nabolag! På hotellet vil det bli en egen konsertscene med masse liv og moro.

For den aktive livsstilen er Leangen et naturlig utgangspunkt. Med enkel tilgang til Ladestien kan du nyte lange gåturer langs fjorden og oppdage vakre utsiktspunkter og skjulte perler. Rotvollfjæra og Devlebukta byr på naturskjønne omgivelser, ideelt for piknik, jogging eller bare en rolig stund ved vannet.

Louiseparken blir områdets grønne hjerte, et perfekt sted for avslapning, lek og sosiale aktiviteter.

For de som søker kulturelle og sosiale opplevelser, vil Leangen sentrum tilby en rekke arrangementer og aktiviteter året rundt. Det vil alltid være noe spennende på gang her.

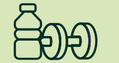
Kombinasjonen av urbane bekvemmeligheter og naturskjønne omgivelser gjør Leangen Sentrum til et ideelt sted å bo, jobbe og nyte livet. Her får du det beste av to verdener, og muligheten til å leve drømmen i hjertet av Trondheim.



KAFE I området finner du et tyvetalls kafeer, kjente matkjeder og restauranter med masse digg mat!



SHOPPING På Sirkus Shopping finner du alt du trenger, som apotek, helsesenter, frisører, klær, kosmetikk og vinmonopol mm.



TRENING 3T - Leangen ligger på området og tilbyr et bredt spekter av trening i tillegg til alle turstiene. Grip klatring ligger rett over veien!



BADE En liten rusletur unna ligger Ladestien. Her finner du flere fine strender langs Trondheimsfjorden.



Knutepunkt

- mulighetene er mange

Fra Leangen er det tog hele veien ut til Værnes flyplass, og du kommer deg inn til Trondheim sentrum med buss på under kvarteret!

Leangen er et strategisk knutepunkt i Trondheim som gir enkel tilgang til både lokale og regionale destinasjoner. Det er et bussknutepunkt ved Sirkus Shopping, for Metrobuss og fremtidige direkteruter til forskjellige deler av byen. Videre går Flybussen innom, samt det blir etablert en hovedsykkeltrasè inn til sentrum.

Bussnettverket dekker hele området, med hyppige avganger til både Trondheim sentrum og omkringliggende bydeler. Fra Leangen kan du enkelt hoppe på en buss og være i sentrum på under 15 minutter. I tillegg er det omfattende gang- og sykkelveier som gjør det trygt og enkelt å sykle eller gå til nærliggende områder.

For de som reiser mye, er nærheten til Trondheim lufthavn Værnes en stor fordel. Fra Leangen togstasjon kan du ta toget og være på flyplassen på bare 20 minutter. Dette gjør det utrolig praktisk for forretningsreisende og eventyrlystne, som trenger rask tilgang til flyforbindelser.

Leangens strategiske plassering i Trondheim er ikke bare en fordel for pendlere og reisende, men også for næringslivet og boligmarkedet i regionen. Dens sentrale posisjon gjør det til et attraktivt område for etablering av nye bedrifter, spesielt innenfor service og handel. I tillegg til næringslivets fordeler, er Leangens beliggenhet som knutepunkt også ideell for urban utvikling. Området har potensial for boligutvikling som kan tiltrekke seg en mangfoldig befolkning, fra studenter til familier og eldre. Tettere urbanisering i dette området kan føre til en mer levende og integrert bydel, hvor folk enkelt kan leve, arbeide og nyte fritiden uten behov for lange reiseveier.











En enklere vei til jobb gjør både livet og hverdagen lettere. Og midt i smørøyet finner du TUN32!

Leangen sentrum er et ideelt valg for yrkesaktive, takket være den enkle adkomsten til mange av Trondheims største arbeidsgivere.

Området har utmerkede transportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til jobb, enten du jobber i Leangen-området, Ranheim, Tunga, Moholt, Nardo eller i sentrum. Busslinjene er hyppige og dekker alle disse områdene, noe som gjør pendlingen både rask og komfortabel.

For de som pendler med bil, ligger Leangen i enkel tilknytning til E6, hovedveien som forbinder Trondheim med sørgående destinasjoner som Tiller, Heimdal og Melhus, og nordgående destinasjoner som Malvik og Stjørdal. Dette betyr at du raskt kan komme deg til jobb utenfor bykjernen, med minimal trafikk og gode veiforhold, og enkelt kombinere en effektiv arbeidshverdag med et komfortabelt bomiljø.

Enten du jobber i sentrum eller i de omliggende bydelene, gir Leangen Sentrum deg en uovertruffen kombinasjon av praktisk beliggenhet, moderne fasiliteter og gode transportmuligheter.

TOG Leangen togstasjon gir rask tilgang til Trondheim sentrum og bare 20 minutter til Værnes lufthavn.

BUSS Leangen har et omfattende bussnettverk med hyppige avganger til hele byen, inkludert sentrum og NTNU.

SYKKELVEIER Velutbygde gang- og sykkelveier gjør det enkelt og trygt å sykle til både jobb og fritidsaktiviteter.

BIL Leangen ligger nær E6, som gir rask tilgang til destinasjoner både sør og nord for Trondheim, med gode parkeringsmuligheter.

Sentral beliggenhet

Kart

Leangen sentrum har en sentral beliggenhet i Trondheim øst. Det ligger tett på trafikknutepunkt, Sirkus Shopping, 3T-leangen og den nye skolen Cissi Klein VGS.

KORT VEI Å GÅ*:

Cissi Klein VGS : 1 min
Metrobuss / Flybuss: 5 min
Treningssenter, 3T: 1 min
Kjøpesenter: 5 min
Togstasjon: 6 min
Handelspark: 8 min
IKEA Leangen: 10 min
Leangen Ishall: 7 min
Leangen Helsehus: 6 min
Bunnpris Leangen: 4 min

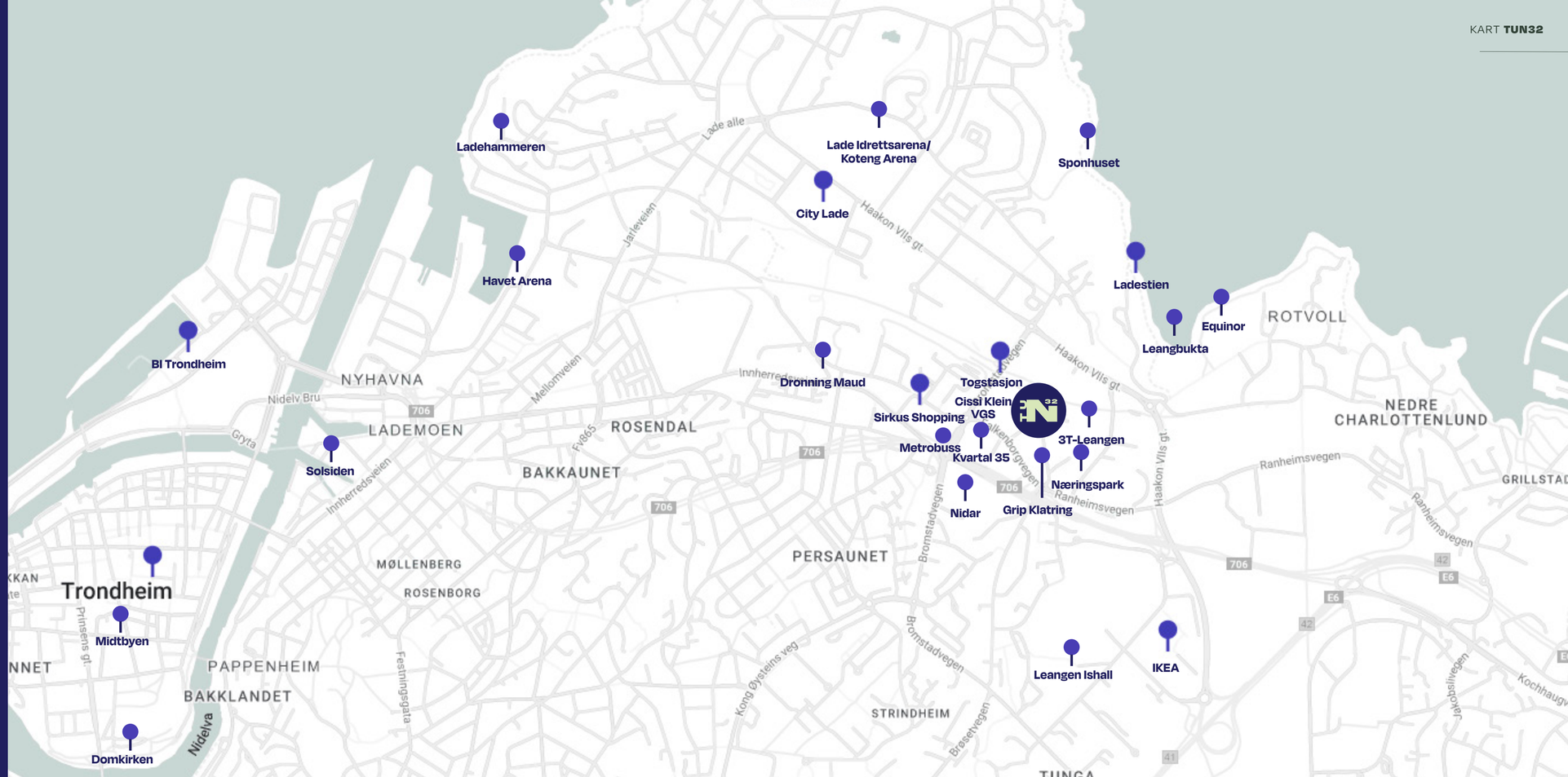
KORT VEI Å SYKLE*:

Ladestien: 5 min
Dronning Maud lærerskole: 5 min
NTNU Helse og Sosial: 12 min
Solsiden: 12 min
Midtbyen: 13 min
BI Trondheim: 13 min
NTNU Gløshaugen: 17 min
Estenstadmarka: 16 min
Ladestien: 5 min

Store arbeidsplasser i nærheten*:
Sirkus shoppig: 1 min
Equinor: 8 min
St. Olavs Hospital: 12 min
SINTEF: 15 min

Se nabolagsprofil her

*Vi bruker Google maps avstandsberegning



Trym Eiendom og Realinvest

Sammen bygger vi fremtidens Leangen Sentrum

Trym Eiendom og Realinvest skal i samarbeid bygge TUN32 midt i hjertet av Leangen. Som anerkjente og solide aktører innen boligutvikling, skal vi sammen sørge for at TUN32 blir et godt sted og bo, både for nå og for fremtiden.

Realinvest er et veletablert eiendomsselskap som bygger for fremtiden. Virksomheten består av eiendoms-investering, eiendomsforvaltning, handel, kjøpesenterdrift, hotelldrift, utleie og prosjektutvikling. Realinvest har ca. 1 400 boliger under utvikling, salg og oppføring i Trondheims-regionen. Helt siden starten, har vi vært lidenskapelig opptatt av å legge til rette for at vi skaper gode rom for alle. Enten det er for våre leietakere, hotellgjester, nye boligeiere eller ovenfor våre ansatte. Denne tankegangen går igjen i alt vi gjør – noe som gjenspeiles i kvaliteten i byggene vi bygger.

Trym Eiendom er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen. Trym setter standarden høyt for hva som er et godt hjem. Vår definisjon av et kvalitetshjem er en smart utnyttet boflate med gjennomtenkte løsninger og høy standard, plassert i et attraktivt og omtenksomt utviklet bomiljø. Trym-kvaliteten oppnås ved at vi har begge hendene på rattet gjennom hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve oppsettingen av bygget. Vi har en betydelig tomte-portefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene. Allerede ved vurderingen om vi skal kjøpe en tomt eller ikke, stiller vi oss spørsmålet vil dette bli et godt sted å bo.

Nå gleder vi oss til å skape flere boliger på TUN32.





Alle bilder er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.

TUN32

Byens rytme | Parkens ro

Velkommen til TUN32. Her møtes byens dynamiske puls og parklivets ro i en behagelig hverdag så mange av oss drømmer om.

Over de neste årene vil Leangen sentrum blomstre med nye boliger, næringslokaler, og grønne områder som skaper en levende og dynamisk atmosfære.

TUN32 er sentral i denne utviklingen, og fungerer som et flaggskipprosjekt som setter standarden for fremtidig vekst i området. Med sin strategiske beliggenhet midt i Leangen sentrum, vil TUN32 tilby beboerne en unik kombinasjon av byliv og natur. Innbyggere kan se frem til et liv i et moderne bomiljø, med enkel tilgang til butikker, restauranter, og kulturtilbud.

TUN32 består av ca. 210 selveierleiligheter fordelt på fem bygg, med størrelser fra 21 til 104 kvadratmeter. Enten du er singel, et par, eller en familie, finner du den perfekte boligen her. Leilighetene er designet med moderne materialer og lyse farger, som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Gulvene er dekket av 1-stavs eikeparkett og veggene er sparklet og malt i lyse nyanser.

Alle leilighetene er utstyrt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon, som sikrer et behagelig inneklima året rundt. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys. Alle leilighetene har egne terrasser eller balkonger, hvor de fleste kan nyte utsikten over det vakre parkområdet.

BYENS RYTME | PARKENS RO!

Det gode
og grønne liv

TUN32 er et fremtidsrettet prosjekt som på helt nye måter inkorporerer det grønne i uteområdene. Her får du muligheten til å nyte det grønne og åpne tuntorget som befinner seg mellom husene, og benytte deg av den vakre Louiseparken som er under planlegging

Det som virkelig gjør TUN32 unikt, er det vakre tunet som leilighetene omfavner. Tunet skaper en grønn oase mellom byggene, designet for rekreasjon og herlig parkliv. I samspill med den offentlige Louiseparken kan du virkelig finne roen her.

Tunet fremstår som prosjektets grønne lunge - en oase av ro og avslapning midt i det urbane landskapet. TUN32 vil bli unikt med tanke på disse grønne lungene, og legger til rette for små og store stunder i fellesskap.

Grønt parkliv også i høyden!
En felles takterasse gir beboerne et sted hvor de kan trekke seg tilbake, nyte frisk luft og fantastisk utsikt. Utstyrt med komfortable sitteplasser og vakre beplantninger, blir dette det perfekte stedet for å nyte en kopp kaffe om morgenen, lese en bok i solen, eller arrangere en hyggelig sammenkomst med venner på kveldstid.

Louiseparken - tilgjengelig for alle!
Den nye, offentlige Louiseparken som er planlagt, vil bli delt inn i ulike soner, hver med sin egen karakter og funksjon. Fra de åpne plenområdene hvor du kan sole deg eller spille ball, til de mer intime hjørnene med sitteplasser og lekeutstyr, tilbyr Louiseparken noe for alle. De nedsenkede grøntområdene og broene som krysser parken, skaper en dynamisk og innbydende atmosfære. Parken er også universelt utformet, noe som betyr at den er tilgjengelig for alle, inkludert mennesker med nedsatt funksjonsevne. Her kan alle nyte naturen og friluftslivet uansett alder og bevegelsesevne!

TUN32 er nøye planlagt med forskjellige private og offentlige soner for avslapning og sosial interaksjon, som gir vakre og mangfoldige uteområder som alle beboerne og besøkende kan glede seg over.









Se for deg en ettermiddag i Louiseparken, hvor det ferske, grønne gresset kiler føttene dine mens du finner det perfekte stedet å slå deg ned. Det er her, midt i hjertet av Leangen sentrum, at parkens ro omfavner deg og gir deg pusterom.

En solrik dag inviterer til piknik med din kjære, hvor du sprer ut et teppe og nyter deilige retter mens solen varmer ansiktet. Fuglene kvitrer i trærne over deg, og humlene suser forbi. Parken er fylt med lyden av liv, men likevel er det en fred som senker seg over området. Kanskje har du med deg en god bok, og du lar deg oppsluke av historien mens du slapper av i skyggen av et tre.

Når kvelden nærmer seg, samler du venner til en grillkveld i parken. Latter og gode samtaler fyller luften, og du kjenner lukten av grillmat som blander seg med duften av sommer.

Det er i slike øyeblikk at de gode minnene skapes.
Etter en lang arbeidsdag kan du komme hit og døse i solen, la tankene vandre og musklene slappe av. Med favorittmusikken på øret, eller kanskje bare naturens egen symfoni, finner du ro og fornyet energi. Louiseparken er et sted hvor hverdagens stress smelter bort, og du kan finne tilbake til deg selv i naturens skjønnhet.

Louiseparken er et sted hvor livets små og store øyeblikk utfolder seg, og hvor du kan nyte livet til fulle!

Grøntområder bidrar til å redusere byens karbonavtrykk ved å absorbere CO2 og produsere oksygen.

Parker og grønne tun gir verdifulle habitater for insekter, fugler og andre smådyr. De kan hjelpe til med å øke biodiversiteten i urbane områder.

Tilgang til grønne områder, som parker og grønne lunger i et bymiljø, har vist seg å ha en positiv effekt på mental helse.

Boliger og bygninger som ligger nær parker skaper trivsel for sine beboere og knytter det urbane til det grønne.

Et nytt eventyr...

Tenk deg å våkne til morgensolens første stråler som danser gjennom store vinduer, før du tar en spasertur i parken rett utenfor døren.

01 TUN32 ligger midt i Leangen sentrum, med umiddelbar nærhet til både urbane fasiliteter og grønne områder som Louiseparken, noe som gir en perfekt balanse mellom byliv og natur.

02 Nyt roen og den friske luften i TUN32s vakre park og felles takterasse. Dette området gir deg et sted å slappe av, arrangere sosiale sammenkomster og nyte en fantastisk utsikt over byen og parken.

03 Med nærhet til kollektivtransport som tog, metrobuss og flybuss, samt gode gang- og sykkelveier, er det enkelt å komme seg til og fra TUN32. Det er også rask tilgang til E6 for bilpendlere.

04 TUN32 er bygget med fokus på bærekraft og miljøvennlighet, med energieffektive BREEAM-sertifiserte løsninger og grønne områder som forbedrer bymiljøet og øker livskvaliteten for beboerne.

05 Beboerne i TUN32 har tilgang til flotte fellesområder som et fullt utstyrt selskapslokale, en komfortabel gjesteleilighet, og treningsrom.

06 Leilighetene i TUN32 er designet med moderne materialer og lyse farger, og inkluderer funksjoner som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.

FOTO: Illustrasjonsbilde.GettyImages



Kjøpe nytt
Hvorfor?

Det er en spesiell følelse å flytte inn i en helt ny bolig, der alt er nytt og fint. I tillegg er det mange praktiske fordeler ved å kjøpe en bolig i nybygg.

- Ingen budrunde
- Lave kjøpsomkostninger
- Ingen behov for oppussing
- Gode energiløsninger
- Lavere renteutgifter på private boliglån med grønne boliglån
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Trygt kjøp - 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Ingen snømåking, plenklipp eller trappevask
- Bo i en helt ny leilighet – som ingen andre har bodd i
- Tilpass boligen – slik du vil ha den
- God tid til å planlegge salg av egen bolig



Hvorfor
TUN32

Når du kjøper en leilighet i TUN32, så tar du del i hele den forventende byutviklingen som skal skje på Leangen sentrum.

TUN32 er et av de første prosjektene i den østre delen av Leangen sentrum. Hele denne bydelen skal transformeres til et moderne bydelssentrum.

Et boligprosjekt tilrettelagt for sykkeltransport «10 min. unna det meste»

- Felles sykkelparkering, og eget areal avsatt for vask og vedlikehold av sykkel
- Direkte tilknytning til hovedsykkelvegen Trondheim Øst,- en «sykkel-motorveg» til Trondheim sentrum

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon

- Prosjektet grenser til Leangen Stasjon
- Buss-knutepunktet Strindheim med Metrobuss

Ta del i et boligprosjekt tilrettelagt for fellesfunksjoner som bl.a.

- Bildelingskonsept
- Felles forsamlingslokale
- Felles treningsrom
- Felles gjesteleilighet
- Felles hageområde (tunet)
- Felles takterasse
- Felles petanque-bane





Leilighetsmiks

Er du nyetablert, et par, pendler du eller er du en liten familie?
På TUN32 vil det komme leiligheter som passer for alle!

I startfasen av prosjektet TUN32 ville utbygger videreføre den nye bydelsparken som blir bygget mot Falkenborgvegen, inn mot TUN32. Dermed ville man få forlenget parkfølelsen og grøntområdet inn mot det nye prosjektet. Bebyggelsen er derfor anlagt slik at det skapes et stort tun inn mot parken – derav TUN32. Tunet og parken blir selve hjertet av prosjektet. Den grønne lungen kombinert med nærheten til alt Leangen Sentrum har å by på - vil gjøre det til et fantastisk sted å bo!
Ved utforming av leilighetene og leilighetsmiksen har det vært viktig å skape et godt tilbud av ulike leiligheter som sikrer en variert aldersgruppe på beboerne og et godt bomiljø. I første byggetrinn er det følgende leilighetstyper

1-ROMS Arealeffektive leiligheter som er perfekt for deg som ønsker en pendlerleilighet eller som bor alene.

2-ROMS Smarte og innholdsrike leiligheter for førstegangskjøperen og nyetablerte.

3-ROMS Med nok rom til små familier og par som ser etter urbant liv med komfort.

4-ROMS Romslige leiligheter som passer utmerket for familier, eller de som kommer fra eneboliger

Alle leiligheter er nøye planlagt slik at hver kvadratmeter skal være funksjonell. Spesiell omtanke er viet til stua; dette rommet står i en særstilling i enhver bolig, og er planlagt for ro, lys, utsyn og fleksibilitet. I tillegg har alle leilighetene privat terrasse / balkong.

Alle leilighetene får en flott standard, med moderne løsninger og tidsriktige farger. I tillegg er det satt sammen ulike interiørkonsepter som kundene kan velge mellom. Det gjøres oppmerksom på at andre tilvalg enn standard har en kostnadskonsekvens.



Oppdag felles-funksjonene i TUN32

Selskapslokale

Drømmer du om et perfekt sted for å feire bursdager, konfirmasjoner, dåp eller bare en hyggelig kveld med venner? Med et fullt funksjonelt kjøkken utstyrt med integrerte hvitevarer, og et praktisk toalettrom, har du alt du trenger for å arrangere minneverdige sammenkomster. Lokalet kan brukes av alle beboere i prosjektet.

Gjesteleilighet

Har du besøkende som trenger et sted å overnatte? TUN32 tilbyr en flott gjesteleilighet som gir dine gjester en komfortabel og hyggelig opplevelse. Leiligheten er romslig med et koselig oppholdsrom og et moderne baderom, perfekt for å gi dine gjester en følelse av hjem borte fra hjemmet.

Treningsrom

For de som elsker å holde seg i form, har TUN32 et treningsrom i Syrinen/B1 som alle beboere kan benytte seg av. Med et godt utvalg av treningsutstyr, inkludert romaskin, spinningsykkel, tredemølle og ellipsemaskin, har du alt du trenger for en effektiv treningsøkt. Her kan du holde formen ved like, samtidig som du sparer både penger og tid.





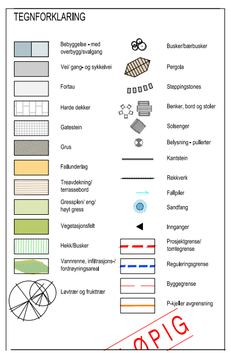
Gjester på besøk? TUN32 tilbyr en flott gjesteleilighet som gir ditt besøk en komfortabel og hyggelig opplevelse.



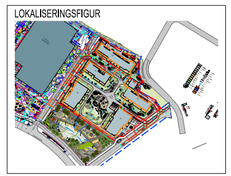
Utomhusplan og Louiselystparken

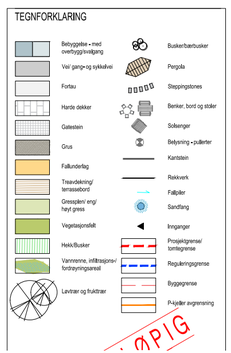






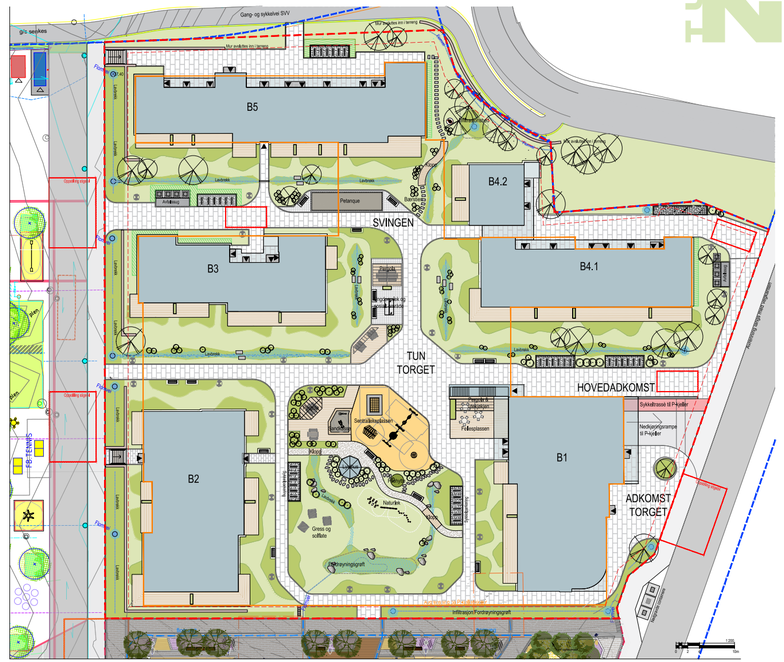
TUN 32





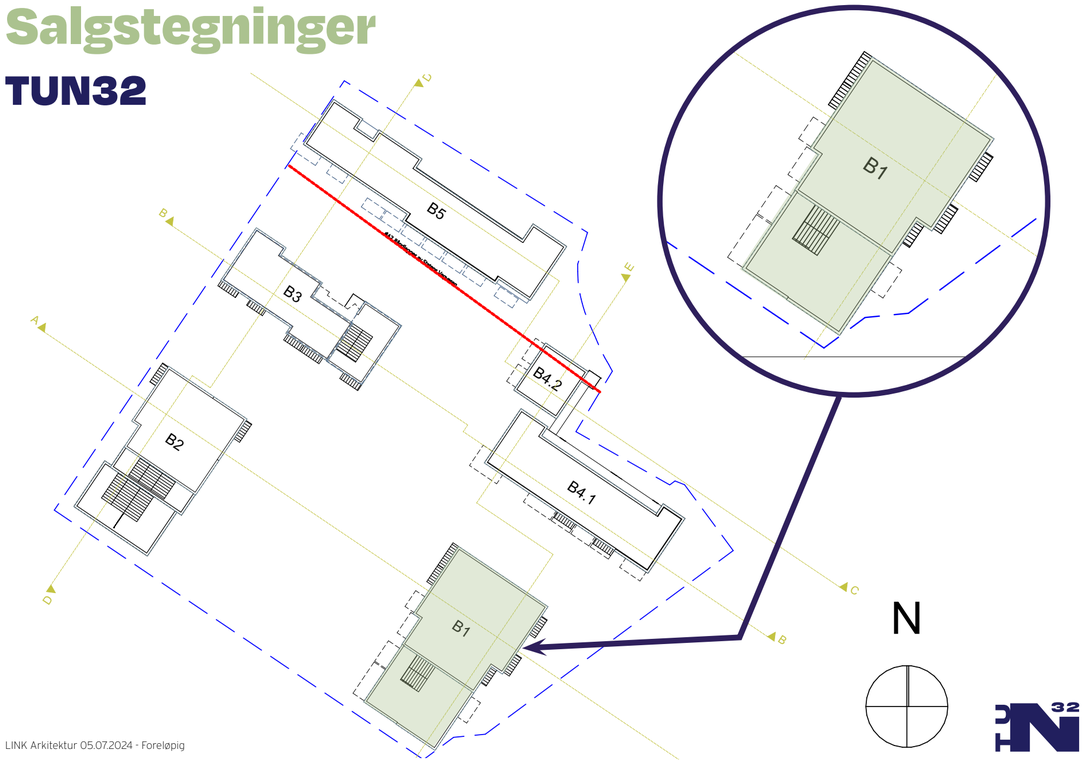
TUN 32

Utomhusplan



Salgstegninger

TUN32



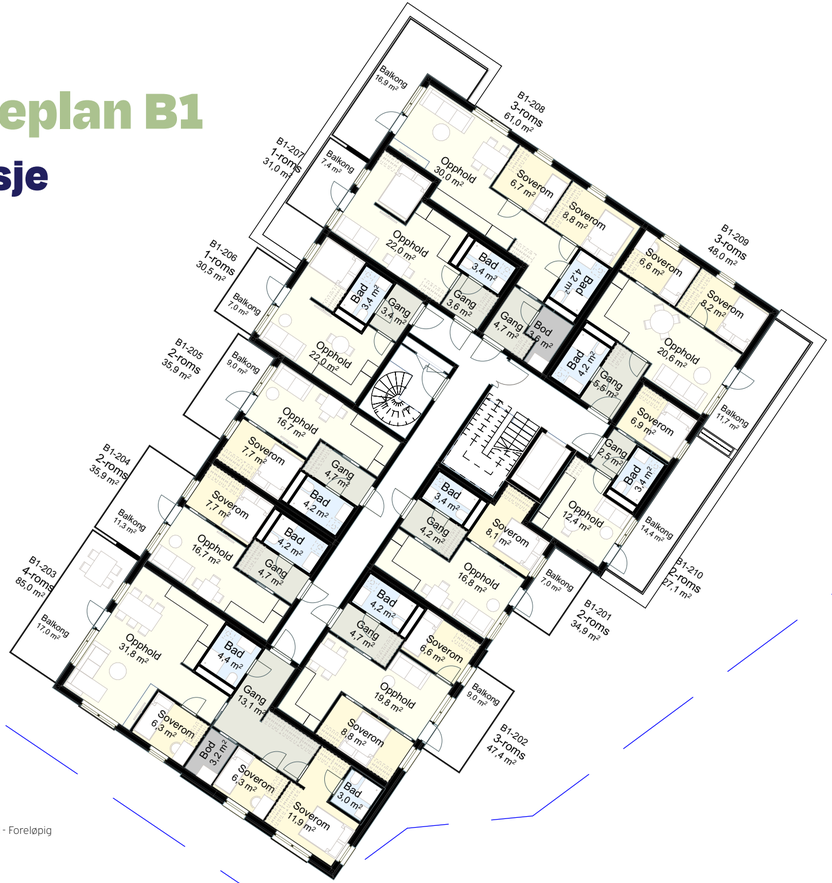
Etasjeplan B1

1. Etasje



Etasjeplan B1

2. Etasje



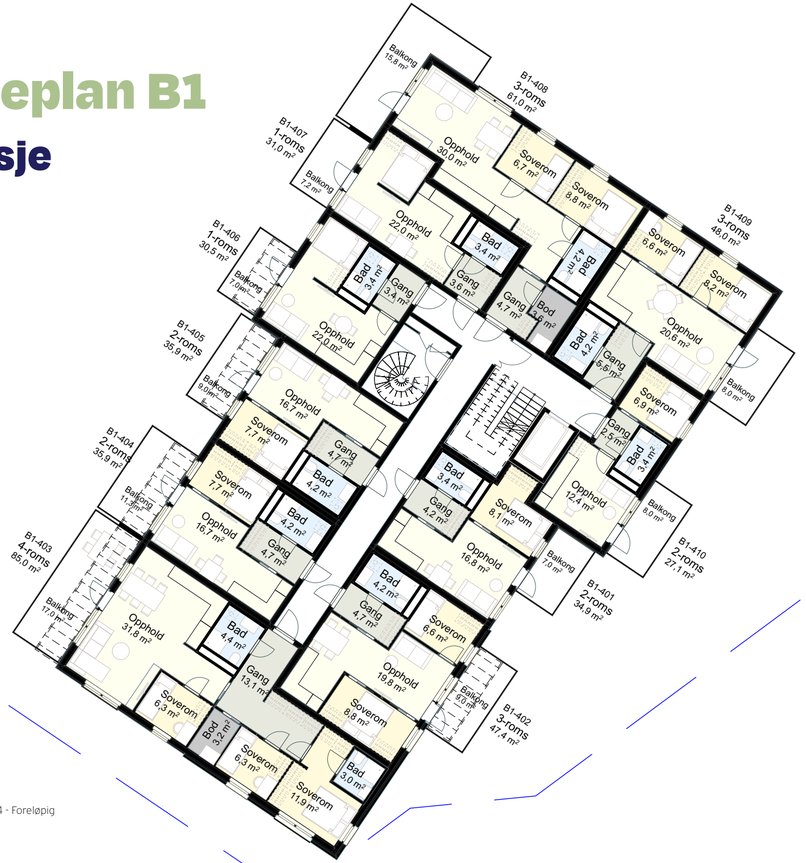
Etasjeplan B1

3. Etasje



Etasjeplan B1

4. Etasje


B1-407
1-roms
31.0 m²
B1-408
3-roms
61.0 m²
B1-406
1-roms
30.5 m²
B1-405
2-roms
35.9 m²
B1-404
2-roms
35.9 m²
B1-403
4-roms
85.0 m²
B1-409
3-roms
48.0 m²
B1-410
2-roms
27.1 m²
B1-401
2-roms
34.9 m²
B1-402
3-roms
47.4 m²
Balkong 15.4 m²
Balkong 7.4 m²
Balkong 7.9 m²
Balkong 9.0 m²
Balkong 11.6 m²
Balkong 17.0 m²
Balkong 8.6 m²
Balkong 9.0 m²
Balkong 7.7 m²
Balkong 9.1 m²
Opphold 30.0 m²
Opphold 22.0 m²
Opphold 22.0 m²
Opphold 16.7 m²
Opphold 16.7 m²
Opphold 31.8 m²
Opphold 20.6 m²
Opphold 12.4 m²
Opphold 16.8 m²
Opphold 19.8 m²
Soverom 6.7 m²
Soverom 8.8 m²
Soverom 6.6 m²
Soverom 8.2 m²
Soverom 7.7 m²
Soverom 7.7 m²
Soverom 6.9 m²
Soverom 8.1 m²
Soverom 6.6 m²
Soverom 8.8 m²
Soverom 6.3 m²
Soverom 6.3 m²
Soverom 11.9 m²
Bad 3.4 m²
Bad 3.4 m²
Bad 4.2 m²
Bad 4.2 m²
Bad 4.2 m²
Bad 4.4 m²
Bad 3.2 m²
Bad 3.9 m²
Bad 3.4 m²
Bad 3.4 m²
Bad 4.2 m²
Bad 3.4 m²
Gang 3.4 m²
Gang 3.6 m²
Gang 4.7 m²
Gang 6.6 m²
Gang 12.5 m²
Gang 4.7 m²
Gang 4.7 m²
Gang 4.2 m²
Gang 4.7 m²
Gang 13.1 m²
Bod 4.2 m²
Bod 4.2 m²
Bod 3.4 m²
Bod 3.4 m²
Balkong 8.0 m²
Balkong 7.7 m²
Balkong 9.1 m²
Balkong 8.6 m²
Balkong 8.6

Beskrivelse

Deklarasjon

TUN32

Denne salgsbrosjyren er revidert 13.06.2024

Prosjektets art og omfang

prosjektet består av totalt 80 leiligheter fordelt på 2 bygg over parkeringskjeller. Hvert leilighetsbygg har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom. Prosjektet er første byggetrinn i et større utbyggingsprosjekt, hvor endelig antall leiligheter blir ca. 211 fordelt på 5 bygg. Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

Forskriftsreferanse

boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad.t.

Reguleringsplan

Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan for Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst med planID r20190028.

Utomhus

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra LINK Arkitektur.
Endringer kan forekomme.

Leveransestandard fellesanlegg

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

- Trapper og heis
- Korridorer
- Selskapslokale
- Gjesteleilighet
- Treningsrom
- Felles takterrasser
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

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

Generelt

Heis og trapperom i leilighetsbyggene er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Sportsboder er plassert i p-kjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan. Det er avsatt plass for sykkelparkering både på terreng og i kjeller.

Bæresystem

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

Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger. Innenfor klimaskille leveres trappene med sokkelflis på inntrinn, opptrinn og repos fra kjeller til og med 1.etasje. Fra 2. etasje leveres belegg i trapper og korridorer. Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål, farge angitt av arkitekt.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning på vegger og i tak i LED for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.
- Himling som systemhimling eller fast himling, farge angis av arkitekt.

Fellesfunksjoner

SELSKAPSLOKALE

Leveres med fullt funksjonelt kjøkken og integrerte hvitevarer. Lyse malte overflater, belegg på gulv. Foldedør som mulighet for å avstenge deler av lokalet, samt plassbygd sittebenk i tre med møbelfinish i buen i lokalet. Tilfredsstillende belysning integrert i spilehimling med lyddempende duk under. WC leveres med toalett, skapinnredning med servant og speil. Gulvbelegg, lyse malte vegger og tak. Takbelysning. Lokalet leveres med eget ventilasjonsaggregat.

GJESTELEILIGHET

Leveres med flislagt baderom med toalett, dusj med dusjvegger, skapinnredning med servant og speil. Lysarmatur på bad, i oppholdsareal og gang. Gulvbelegg i oppholdsareal og gang. Lyse, malte vegger. Kjøkkeninnredning med underskap og laminat benkeplate. Leveres møblert med dobbeltseng. Gjesteleilighet leveres med eget ventilasjonsaggregat.

TRENINGSROM

Leveres med treningsutstyr, som romaskin, spinningsykkel, tredemølle og ellipsemaskin. Kvalitet på levert utstyr skal være tilsvarende som på treningssenter. I inngangspartiet leveres servant. Gulv utføres i betong med støydempende gummidekke. Vegger i lyse malte overflater. Tilfredsstillende belysning, integrert i systemhimling. Treningsrom leveres med eget ventilasjonsaggregat.

Parkering

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan.Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 85 p-plasser.
Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr xx bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via sameiet. Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser.
Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong eller belegningsstein.
Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Søyler males med kontrastfarge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass, alternativt tag-leser. Det monteres i tillegg plakett med QR-kode på utside av garasjeport for mobil åpning av garasjeport.
Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i p-kjeller. Parkeringskjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Fri høyde ved port/ kjeller vil være minimum 2,10 m.
Selv om leiligheten oppfyller krav som tilgjengelig boenhet, vil ikke parkeringsplass være dimensjonert som HC-parkering. Antall HC-parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav.

Boder i kjeller

Hver leilighet vil få tilgang (bruksrett) til egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter, og med tett front mot fellesareal. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

Avfallshåndtering

Leilighetene skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Falkenborgvegen 35. Det må påregnes midlertidig løsning inntil avfallssugsanlegget er satt i drift.

Uteareal

Utomhusareal, felles takterrasser og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike dette. Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påfølgende sommersesong. Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen vil skje trinnvis, og utearealene vil etableres i takt med hvert respektive byggetrinn.

Serviceavtaler og andre avtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Selskap som bytter filter på ventilasjonsaggregater
- Selskap som foretar avlesing av strøm
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av internett og TV
- Selskap som foretar avlesning og evt. fakturering av strøm til elbilladere

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet.
Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser, opp til 5 år.

Leveransestandard leiligheter

GENERELT

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

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, og utføres i tråd med arkitektens beskrivelser. På innsiden legges plastfolie (fuktsperre) og gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong. Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Sameiet er ansvarlig for felles vindusvask. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring. Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en gråaktig beige farge som standard.
På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.
Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg.
Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. Dørkarm leveres med dempelist.
Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett av anerkjent type.
Fotlist mot vegg leveres hvitpigmentert og tilpasset parkett, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset parkett. Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse.
På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER – TAK

Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis i tak i bad og gang. Under detaljprosjektering kan det likevel forekomme innkassinger i stue og soverom. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse.
Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.
Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtagelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget.

Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m). Yttertaket består av betongdekker/stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

Innredninger

KJØKKEN:
Det leveres kjøkkeninnredning med beige, matt front som standard. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende. Dette er ikke tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.
Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.
Utbygger vil etter valg av totalentreprenør velge kjøkkenleveranse fra anerkjent leverandør.

BAD

Det leveres baderominnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon.
Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass, størrelse avhengig av badets utforming.
De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

GARDEROBE/SKAP

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning.

Hjelpearbeider

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

Sanitæranlegg

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

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

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

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR

Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.
Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting.
Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), 1 stk. pr. bygg samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.
Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

Varmeanlegg

Det installeres vannbåret gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme.
Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme.
Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad eller i gang.
Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, med basisventilasjon.
Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet, hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) samt private vannmålere for varmt og kaldt tappevann. Forbruk vil avregnes etter faktisk forbruk ved hjelp av fjernavleste målere.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Der aggregat er plassert i himling, vil det leveres ekstra luke til aggregatet. Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

Elektriske installasjoner

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

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2022. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema. Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.
Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal.
Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG ELEKTRISK

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.
Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

Nøkkelsystem

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

Tele- og sikkerhetsanlegg

Følgende er medtatt for leilighetene:

- System for mobil porttelefon av typen Unloc eller tilsvarende for åpning av hoveddør fra leilighet samt fellesdører. Ved hovedinngangsdører leveres skilt med QR-kode for mobil åpning av dør.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og bestille TV-pakke direkte med leverandør. Merk at utbygger har bestilt leveranse av internett i hver leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

Balkonger/terrasser

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger.
Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv. Leiligheter på første plan leveres uten rekkverk.
Lydskjermer på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd).
Pergola leveres som stålkonstruksjon hvor plantegning viser dette, farge angis av arkitekt.

Tilvalgskontrakter

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

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

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.
De som kjøper leilighet sent i byggefasen vil ikke få tilvalgsmuligheter.
Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.
Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.
Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:
a) Vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer
b) Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
c) Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.
Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

Generelt

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



Romskjema

TUN 32



Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektrisk	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.		System for mobil port-telefon, fysisk plakett ved hovedinngangsdør. Dørautomatikk på ytterdør til trapperom.	1 stk. utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hver hovedinngangsdør.		
Fellesareal trapper/ ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1. etg. og kjeller leveres flislagt med sokkelflis. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.	Ringeklokke utenfor leilighetsdør. LED belysning iht. krav med bevegelsessensor. Adgang til kjeller, bod-arealer, fellesarealer og alle trapperom er med digital døråpner.		Avtrekk i trapperom.	
Entre/gang	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitlasert eik tilpas-set parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/ foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekn-iske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Noen leiligheter får ventilasjon-saggregat integrert i himling med hvit stålluke.	Entredør leveres iht. arkitektens beskrivelse og farger. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse, synlig spikerhull.
Stue	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitlasert eik tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/ foringer i hvit utførelse, synlig spikerhull.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betong-himling. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Rørtrekk for TV/data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkongdørkarm. Innerdører (foringer og lister) i hvitmalt utførelse (gjelder alle rom). Synlig spikerhull. Balkongdør, ytterdør og vindus-rammer leveres iht. arkitektens beskrivelse og farger (gjelder alle rom).
Kjøkken	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitlasert eik tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/ foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betonghimling. Nedforinger over overskap/innkassing for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter). LED-lyslist under overskap med dimmebryter. Separat stikk/kurs for stekeovn/platetopp. Komfyrvakt.	En kums oppvask-kum i sort utførelse med ett-greps armatur av anerkjent merke med tilkobling-spunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål, slimline med LED-belysning.	Innredning: Beige, matt innredning fra anerkjent leverandør iht. skjemategning. Integrert kjøl/ frys, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp fra Electrolux eller tilsvarende. Benkeplate i laminat. Leiligheter med koketopp på kjøkkenøy leveres med Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektrisk	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Soverom	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitlasert eik tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/ foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betonghimling. Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Vinduer/dører: se «stue»
Bod/ garderobe	1-stavs eik parkett, hvitpigmentert. Fotlist: hvitlasert eik tilpasset parkett. .	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/ foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betonghimling.	Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon med spalte under dør. Ventilasjons-aggregat på vegg eller himling.	Mulig innkassing for tekniske føringer i malt gips.
Bad	Flis, 30x30 cm beige matt. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis beige matt 10x10 cm	Flis, 30x60 cm lys beige matt.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.	Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørketrommel på hver sin kurs. LED downlights i tak med dimmer.	Servant med blande-batteri, dusjarmatur og dusjvegger, vegghengt toalett. Vegger på dusjhjørne tilpasses rommets planløsning. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon med overstrømn-ingsventil på vegg eller i himling. Dør leveres tett med pakning.	Hvit skuffeinnredning, med heldekkende vask. Speil med integrert LED belysning tilpasset bredde på innredning. Bad leveres som prefabrikkerte våtrom, som monteres tidlig i byggingen.
Evt. ekstra bad	Flis, 30x30 cm beige matt. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis beige matt 10x10 cm	Flis, 30x60 cm lys beige matt.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.	Stikk iht. forskrift. LED downlights i tak med dimmer.	Servant med blandebatteri, dusjarmatur og dusjvegger. Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør	Hvit skuffeinnredning med heldekkende vask. Speil tilpasset vaskens bredde med integrert belysning.
Evt. WC	Flis 30x30 cm beige matt, sokkelflis.	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt.	Stikk iht. forskrift. LED downlights i tak med dimmer.	Servant med blandebatteri. Vegghengt toalett.		Vask med underskap. Speil tilpasset vaskens bredde.
Balkong	Betong/tekking med impregnert tremmegulv.			1 stk. LED lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.			Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i p-kjeller	Betong evt. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg mot fellesarealer.	Ingen egen himling. Synlige tekniske føringer må påregnes	Inkl. i p-kjellers belysning. Ingen stikkontakt.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i parkeringskjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal på boder leveres i tråd med gjeldende kravpå tidspunkt for rammesøknad.

Kjøps-betingelser

Falkenborg-vegen 32

Kjøpsbetingelser av 12.06.2024

Kjøpsbetingelser for eierseksjoner under oppføring i prosjektet
Tun-32 – Falkenborgvegen 32

OPPDRAGSNUMMER	3240018
MEGLERFORETAK	Nylander &Partners org.nr. 990 732 809
ANSVARLIG MEGLER	Joachim Jerner
MEGLER	Martin Bjerkaker
MEGLER	Silje M. Skog
SELGER	Falkenborgvegen 32 Bolig AS org.nr. 931 434 667
EIERFORM	Eierseksjon
EIENDOMSTYPE	Bolig
ENTREPRENØR	Ikke fastsatt
BRA-i	BRA-i: Fra ca. 20,8 kvm. til ca. 103,7 kvm
ANTALL SOVEROM	Fra 0 til 3
ETASJER	5

Priser
Fra kr 1 890 000,- til kr 9 790 000,- eks. omkostninger. Se prisliste.
Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Omkostninger
Fra kr 32 700,- til kr 39 500-. Se prisliste. .

Totalpris inkludert omkostninger
Fra kr 1 922 968,- til kr 9 829 768,-. Se prisliste.

Felleskostnader per måned
Fra kr 1 368,- til kr 3 591,- per måned. Se prisliste.

Tomt
Tomteareal etter fradeling: Fotavtrykk B1: ca. 500 m2. Fotavtrykk B2: ca. 440 m2.
Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles eiet tomt for sameiet, samt felles eiet tomt for sameiene/byggene.

Matrikkel
Prosjekttomten består i dag av flere matrikler: Gnr. 5, bnr. 22, Gnr. 5, bnr. 50, Gnr. 6, bnr. 18 og Gnr. 6, bnr. 40 i 5001 Trondheim kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Beskrivelse av prosjektet
TUN32 inngår i den storstilte utviklingen som skal skje i Leangen Sentrum de nærmeste årene. TUN32 består av totalt av 5 separate bygg, i tillegg til parkeringskjeller og bodanlegg – totalt med ca. 211 leiligheter.

Byggene er orientert som et "tun" i forlengelsen av den nye Louiseparken – som kanskje blir "hjertet" av bydelen. Innenfor prosjektet vil det bli etablert fellesfunksjoner med bl.a. tilgang til felles trimrom, gjesteleilighet og forsamlingslokale. Videre vil det være store felles grøntområder samt felles takterrasse.

Første byggetrinn (B1 og B2) består av totalt av ca. 80 leiligheter fordelt på 2 bygg over parkeringskjeller- hvor fellesfunksjonene vil bli orientert i Bygg B1.
B1 er første salgstrinn, og vil bestå av 39 leiligheter.
Hvert leilighetsbygg har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom.

Fremdrift
Byggestart for første byggetrinn er planlagt rundt årsskiftet 2024/2025, med planlagt byggetid på ca. 2 år. De øvrige byggetrinnene vil trolig få suksessiv byggestart, avhengig av salgstakt.

Standard
Boligene leveres nøkkelferdig. Se deklarasjon og romskjema fra selger.
Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Byggemåte/leveranser
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon og romskjema.

Priser

Fra kr 1 890 000,- til kr 9 790 000,- eks. omkostninger. Se prisliste. Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås vedhenvendelse til meglerforetaket.

Omkostninger

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

Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet er kr. 38 000 000,- og andel tomteverdi for B1 er kr 5 700 000,-.
Etter dette er avgiftsgrunnlaget fra kr 68 000,- til kr 279 000,- per bolig, som utgjør fra kr 1 700,- til kr 6 970,- i dokumentavgift. Se prisliste.

Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 500,-
Pantattest kr 267,50
Startkapital sameiet kr 10 000,-
Andel etableringskostnad kr 20 000,-

Etableringskostnadene forskutteres av selger, og andel pr. bolig utgjør kr. 20 000,- Etableringsomkostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføyning/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/"fellessameie", evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/avløp/strøm/fjernvarme/søppelsug og byggrengjøring. Eventuelt overskytende andel etableringskostnad betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Av startkapital på kr. 10 000, vil selger på vegne av sameiet disponere inntil kr. 5 000 av kostnad (sameiets andel) til innkjøp av møbler til felles trimrom/gjesteleilighet/forsamlingslokale. Dette vil forskutteres av selger.

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.

Betalingsbetingelser/finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. 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.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger (irreversibelt finansieringsbevis). Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger via meglers klientkonto, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige 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 kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 20,8 kvm. til ca. 103,7 kvm.
For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

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.

Tomten

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 9 da. *
Tomteareal for det enkelte sameie (bygg), utgjør ca. fotavtrykk for det enkelte bygg:
Anslått tomteareal for B1: ca. 500 m2.
Anslått tomteareal for B2: ca. 440 m2.
Det samme gjelder for de øvrige byggene. Restarealet, utgjør et "fellessameie" – dvs. felles eiet tomt for alle sameier som er tiltenkt for prosjektet.

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

*I og med at makeskiftet med kommune ikke er ferdigstilt så har vi ikke mer eksakt areal enn at reguleringsområdet felt B kan måles til omtrent 9 da, og hvert eierseksjonssameie vil utgjøre avtrykket til bygningskonstruksjonen på grunn.

Parkering, boder og sykkelparkering

Det bygges parkeringskjeller med dekning innenfor kravene i reguleringsplan, iht. selgers søknad til rammetillatelse.

Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 85 p-plasser.
Sameiet eier ikke parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, boder eller sykkelparkering. Disse funksjonene vil ligge i den fremtidige parkeringseiendommen, som vil eies av park-

eringsselskap. Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen via selger. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstilling-splasser via sameiet.

Det er avsatt 2 parkeringsplasser tiltenkt bildelingskonsept, for samtlige 5 sameier. Leiekostnad for disse parkeringsplassene fordeles likt pr. seksjon. Boder og sykkelparkering er i utgangspunktet planlagt å være del av anleggseiendom parkeringskjeller, dog tas det forbehold om at boder/ sykkelparkering kan besluttes organisert slik at de inngår som del av fellessameiet.

Fra utkast til vedtekter for sameiet:
"Sameiet har tinglyst rett og plikt til bruk av boder og sykkelparkering fra den nevnte parkeringskjelleren. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av boder og sykkelparkering, blir fordelt likt pr. seksjon.

Seksjonseiere kan avtale leie av parkeringsplass for bil i parkeringskjelleren. Oversikt over seksjonseiere med leierett, vil fremkomme av bruksrettsplan."

Parkeringsleie er stipulert i utkast til budsjett til kr 1875,- pr. plass pr. mnd. og driftskostnad er stipulert til kr 312,- pr. plass pr. mnd. Stipulert beløp er per 2024, hvor pris på leie vil reguleres.

Driftskostnader for bod- og sykkelparkering er stipulert til kr 345,- pr. mnd. pr. enhet.

Styret skal til enhver tid føre en oversikt over hvem som er leietaker, og det gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra årsmøtet. Endring av bruksrettsplanen krever tilslutning fra de berørte partene. Bruksrettsplanen danner også grunnlag for kostnader til leie og drift/vedlikehold.

Boliger over 65 kvm. har leierett til fast parkeringsplass. Det er i utgangspunktet flere tilgjengelige p-plasser i prosjektet, konferer megler ved behov for p-plass – med forbehold om tilgjengelige plasser og at disse kan være "rullerende" (ikke fast plass, men tilgjengelig plass).

Ladestasjon for el-bil vil bli tilgjengelig. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør.

HC-plasser vil bli etablert i tråd med reguleringsplan.
Se for øvrig selgers leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

Oppvarming

Prosjektets bygningsmasse vil få primæroppvarming via fjernvarme. Vannbåret spredenett forsyner boligene med oppvarming (gulvvarme) og varmt forbruksvann. Forbruk vil kunne måles individuelt, og kostnader faktureres via felleskostnadene/direkte fra leverandør. Styret i sameiet beslutter form på avregning av forbruk.
Antatt kostnad knyttet til vannbåren varme er estimert til 9kr/m2 pr. mnd. Ifølge erfaringstall fra TOBB.

TV/bredbånd

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse.

Bredbånd er estimert til kr. 209,- pr. enhet pr. mnd. Og er inntatt i utkast til budsjett for sameiet. Eventuell tv-pakke kan bestilles individuelt.

SAMEIE/ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere Boligbyggelaget TOBB til å forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

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

Sameiet

Boligene i TUN32 selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie.
Sameiet er planlagt å bestå av totalt 39 boligseksjoner i tillegg til fellesfunksjoner organisert som evt. næringsseksjoner/anleggseiendom (trimrom, tekniske rom, gjesteleilighet og forsam-lingslokale). Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene.
Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Bygget, B1 vil bli ett sameie evt. ett sameie sammenslått med bygg B2. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Felleskostnader

Kjøper er forplikket til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 1 368,- til kr 3 591,- per måned for de ulike boligene. Se prisliste.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter: Forretningsførerhonorar, revisjon- og styrehonorar, løpende vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, kontingent fellessameiet, kontingent bod- og sykkelparkering, bygningsforsikring, felles strøm, elektroniske fellesavtaler og andre driftsutgifter.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til fellessameiet, kontigent for bod og sykkelparkering og Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. I

Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres seksjonseiere via sameiet, hvor kostnad vil være avhengig av forbruk.

Bygningsforsikringspremie er stipulert og inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier den enkelte seksjonseier via enten sameiet eller Trondheim kommune.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.
Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 10 000,- som settes av til startkapital til sameiet. Videre betaler kjøper kr. 20 000,- i etableringsomkostninger, se beskrivelse under pkt. omkostninger.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger. Betaling av startkapital og etableringskostnad på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt – evt. når boligene tas i bruk.

Sameiet Falkenborgtunet Fellesareal

Felles utomhusarealer, tekniske rom i kjeller samt felles treningsrom, gjesteleilighet og lokaler blir lagt til et tingsrettslig sameie.
Samtlige seksjoner i sameiet vil eie en ideell andel i felles uteomhusområder for hele feltet. Sameiet vil bestå av felles uteområder, lekeområder, adkomst, tekniske rom og fellesfunksjoner. Eierandelen vil bli tinglyst/etablert som et tingsrettslig sameie. Stipulerte andel felleskostnader til fellessameiet inngår i de månedlige felleskostnadene for boligene. Det vil bli utarbeidet vedtekter og budsjett for fellessameiet.

Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, organisering av prosjektet og ved stiftelse av fellessameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli foretatt endringer av leveranse på utomhusarbeider uten at dette gir rett til eventuell kompensasjon. Det vil være Trondheim kommune som godkjenner eventuelle endringer av utomhusleveranse.

Dokumentavgift for ideell eierandel i fellessameie er inkl. i etableringsomkostningene. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Det gjøres oppmerksom på at overskjøting av andel i fellessameiet ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, men praktisk tilgang og bruk av området vil skje samtidig med overtagelse. Se for øvrig mer informasjon vedr. overtagelse av fellesområder.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler
og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
  Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktselskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning
  forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet 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

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.
Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen innbo- og løsøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

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

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. 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, internett, forbruk fjernvarme og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Falkenborgvegen 32, 7044 Trondheim.
Boligene får fastsatt endelig adresse når rammesøknad er omsøkt og godkjent.
Prosjekttomten består i dag av flere matrikler: Gnr. 5, bnr. 22, Gnr. 5, bnr. 50, Gnr. 6, bnr. 18 og Gnr. 6, bnr. 40 i 5001 Trondheim kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Avfallssug

I henhold til reguleringsplan for området skal boligene tilknyttes stasjonært avfallssug. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Forurensning i grunn

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset og som medfører behov for tiltak.

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:

Servitutter i grunn
305823-19.10.1961 BESTEMMELSE OM GJERDE
305823-11/107 19.10.1961 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
30-02.01.1980 ERKLÆRING/AVTALE Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Eiendommens rettigheter
401213-27.03.1962BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 157 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 157 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 2 Gjelder garasje helt inntil d.e. grenselinje m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (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 per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (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.

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.

Reguleringsmessige forhold

Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan for Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst med planID r20190028.
Tomten er regulert til boligbebyggelse, grøntareal, fortau, gangveg/gangareal/gågate, kjøreveg, park, renovasjonsanlegg.

Tomten er omfattet at Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013), Lade-Leangen-Rotvoll og Kommunedelplan for Lade-Leangen-Rotvoll (28.04.2005).

Kopi av reguleringsplan og kart kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommen er et av flere felt i et utbyggingsområde. Det gjøres oppmerksom på at flere tomter i nærområdet kan bli bebygd / er under bygging/trinnvis utbygging – som kan påvirke utsyn, solforhold og støy på dagtid.

Planer for nærområdet/forholdet til endelige offentlig planer: Cissi Klein vgs. er under bygging i nærheten samt Falkenborgvegen 33, 35, 37 og 39 skal utbygges.

Det gjøres oppmerksom på at det er jernbane nord for tomten, samt at det skal etableres en ny sykkelbru. Sykkelbru etableres av Statens Vegvesen, og båndlegger nordlig del av prosjekttomten. Sykkelbruen er planlagt ferdigstilt høsten 2025.

Ved behov for ytterligere utfyllende informasjon, ta kontakt med megler.

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 ferdigstillelse, 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.

Utbygger kan på eget initiativ instruere megler om tilbakehold til sikkerhet for ferdigattest, anslått til kr. 100.000,- pr. sameie – eventuelt med tillegg for anslått kostnader til ferdigstillelse av fellesareal i sameiet.

Det samme gjelder for evt. felles sameieareal. Dersom Trondheim kommune gir slik midlertidig brukstillatelse for boliger i sameiet, uten at felles sameieareal er ferdigstilt, legges til grunn at Trondheim kommune følger opp selgers forpliktelser til ferdigstillelse av dette felles sameiearealet.

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 godkjennelse. 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.

Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Tilvalg / kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Muligheter for tilvalg er beskrevet i utarbeidet deklarasjon under punktet "tilvalgskontrakter".

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60 % av total verdi for boligene i dette prosjektet/byggetrinnet.
- At, en for selger, oppnår tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 3. kvartal 2025.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.
Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Ekstraordinært forbehold

På grunn av krigen i Ukraina med mulig fare for utvidelse av konflikten, som vil kunne påvirke tilgang til nødvendige leveranser til prosjektet - er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil krigen og virkningene av denne er avklart for selger.
Det samme gjelder dersom Korona-pandemien gjenoppstår.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majure, streik og lignende som beskrevet under "generell informasjon" i dette dokumentet.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtakelse

Boligen er forventet ferdigstilt 18-26 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt.

Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulktsutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 26 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 27 etter sletting av selgers forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel.
Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen.
Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Uteomhusarealer/fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/realsameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Ideell andel i realsameiet anses som overtatt selv om hjemmel til realandelen ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlige gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger pålydende kr 50 000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette. Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Nylander & Partners AS, tilkommer ytterligere kr. 10.000,- til Nylander & Parters AS som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets

markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/ meglerforetakets samtykke.

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

Profesjonell/næringsdrivende
Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring i kontraktspart
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

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 xx som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger
Meglerforetakets vederlag er avtalt et snitt på kr 42 250,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.), oppgjørsgebyr på kr. 3 750,- og gebyr for digitale tjenester på kr. 375,- Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave
- Foreløpig salgsoppgave datert 10. 06.2024 med etasjeplaner for B1.
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon datert 23.05.2024
- Selgers romskjema datert 24.05.2024
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet datert 12.06.2024
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/tegningsskjema
- Finansieringsbevis (prosjektets finansieringsbevis)

Utkast til vedtekter for realsameiet vil bli etablert før overtagelse/innflytting.

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Lovgivning
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Kjøpsbetingelser
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.
Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveranse-

beskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, 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.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/ entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Forsinkelse – krigssituasjon

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

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 AS 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 &Partner AS sitt elektroniske meglersystem.

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

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

FINANSIERING

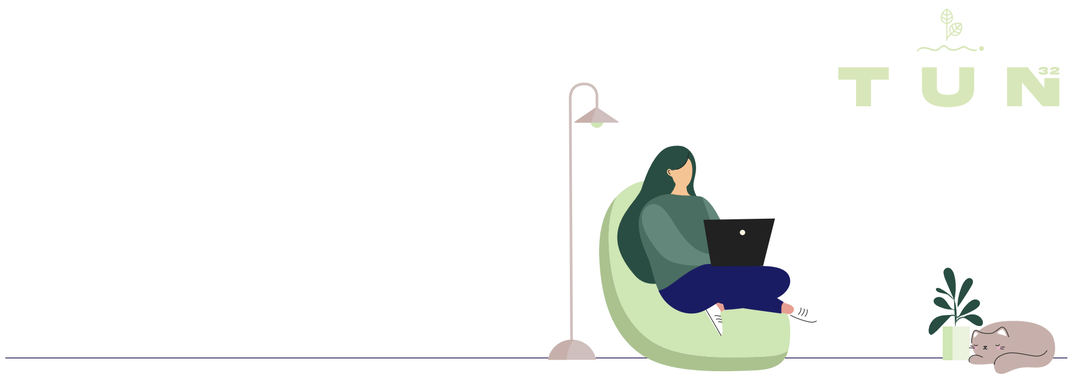
Husbankfinansiering

Utbygger vil søke om forhåndsgodkjenning for husbankfinansiering når rammetillatelse er gitt. Innvilgelse er avhengig av Husbankens totale kvote for utlån.

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.



Det gjøres ellers oppmerksom på:

1) Bygget utføres med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.

2) Vegger i leiligheter leveres med malte overflater som tilfredsstiller kvalitetsklasse K2/ Normal Standard.

3) Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker/elementer av betong. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, får nedforet gipshimling for fremføring av sprinkelanlegg (automatisk brannslukking) og/eller ventilasjonskanaler.

4) Synlig v-fuge i tak kan forekomme i alle arealer som ikke er nedforet for tekniske føringsveier, dersom det benyttes prefabrikkerte etasjeskillere.

5) Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.

6) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.

7) Ved oppgitt leverandør/ merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet.

8) Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering, men tilstrebes å plasseres enten i himling i entre eller på vegg i bod. Avvik kan forekomme.

9) Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

10) Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/ pålegg.

Hvit utførelse: NCS S 0500-N Klassisk hvit, på listverk, innerdører og foringer.
Lys beige malingsfarge vegger: Blek sand, NCS S2005-Y20R.
Dørfarger felles og privat: NCS velges av arkitekt.
Vinduer/balkongdører innvendig: Dempet Sort, NCS S8500-N
Vinduer/balkongdører utvendig: aluminiumskledning, RAL angis av arkitekt.



Vedlegg



Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET FALKENBORGTUNET 1 **TOBB**

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET FALKENBORGTUNET 1

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 12/06/2024

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET FALKENBORGTUNET 1 **TOBB**

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	***Antall leiligheter:***	**39**			
	Prisutvikling i %:	***2,5***			
INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Innbetaling startkapital	390 000				
Felleskostnader drift	558 124	572 077	586 379	601 039	616 064
Kontingent fellessameie	117 000	119 925	122 923	125 996	129 146
Kontingent bod og sykkelparkering	161 460	165 497	169 634	173 875	178 222
Elektroniske fellesavtaler	98 280	100 737	103 255	105 837	108 483
Sum inntekter	1 324 864	958 236	982 191	1 006 746	1 031 915
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar	66 524	68 187	69 892	71 639	73 430
Revisjon	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831
Styrehonorar	39 000	39 975	40 974	41 999	43 049
Løpende vedlikehold	58 500	59 963	61 462	62 998	64 573
Drifts- og serviceavtaler	195 000	199 875	204 872	209 994	215 244
Kontingent fellessameie	117 000	119 925	122 923	125 996	129 146
Kontingent bod og sykkelparkering	161 460	165 497	169 634	173 875	178 222
Bygningsforsikring	124 800	127 920	131 118	134 396	137 756
Fellesstrøm	46 800	47 970	49 169	50 398	51 658
Elektroniske fellesavtaler	98 280	100 737	103 255	105 837	108 483
Andre driftsutgifter	19 500	19 988	20 487	20 999	21 524
Sum kostnader	934 864	958 236	982 191	1 006 746	1 031 915
DRIFTSRESULTAT	390 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	390 000	0	0	0	0
Årsresultat	390 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	390 000	390 000	390 000	390 000
Disponible midler 31.12	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til fellessameiet, kontingent for bod og sykkelparkering og bredbånd som fordeles flatt. Forbruk av fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres seksjonseiere via sameiet, hvor kostnad vil være avhengig av forbruk.

Startkapital på 10.000,- pr seksjon betales inn ved overtagelse.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Bredbånd er estimert til 209,- pr. enhet pr. mnd. Eventuell tv-pakke kan bestilles individuelt. Parkeringsleie er stipulert til 1875,- og driftskostnad er stipulert til 312,- pr. plass pr. mnd. Driftskostnader for bod- og sykkelparkering er stipulert til 345,- pr. mnd pr. enhet.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Sameiet Falkenborgtunet Fellesareal. Det er satt en kontingent på 250,- pr mnd pr enhet. Fellessameiet drifter bl. a uteområder, adkomst, tekniske rom og fellesfunksjoner

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier via enten sameiet eller Trondheim kommune.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til fellessameie, bod og sykkelparkering og parkering kan også bli endret når dette kommer i drift.

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET FALKENBORGTUNET 1

Snr	Type	Areal BRA m2	Felleskostn. drift pr mnd	Elektroniske fellesavtaler pr mnd	Kontingent bod og sykkel-parkering	Kontingent fellessameie pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
	B1-101	57	1 527	210	345	250	2 332
	B1-102	36	965	210	345	250	1 770
	B1-103	36	965	210	345	250	1 770
	B1-104	21	563	210	345	250	1 368
	B1-201	35	938	210	345	250	1 743
	B1-202	47	1 259	210	345	250	2 064
	B1-203	85	2 277	210	345	250	3 082
	B1-204	36	965	210	345	250	1 770
	B1-205	36	965	210	345	250	1 770
	B1-206	31	831	210	345	250	1 636
	B1-207	31	831	210	345	250	1 636
	B1-208	61	1 634	210	345	250	2 439
	B1-209	48	1 286	210	345	250	2 091
	B1-210	27	723	210	345	250	1 528
	B1-301	35	938	210	345	250	1 743
	B1-302	47	1 259	210	345	250	2 064
	B1-303	85	2 277	210	345	250	3 082
	B1-304	36	965	210	345	250	1 770
	B1-305	36	965	210	345	250	1 770
	B1-306	31	831	210	345	250	1 636
	B1-307	31	831	210	345	250	1 636
	B1-308	61	1 634	210	345	250	2 439
	B1-309	48	1 286	210	345	250	2 091
	B1-310	27	723	210	345	250	1 528
	B1-401	35	938	210	345	250	1 743
	B1-402	47	1 259	210	345	250	2 064
	B1-403	85	2 277	210	345	250	3 082
	B1-404	36	965	210	345	250	1 770
	B1-405	36	965	210	345	250	1 770
	B1-406	31	831	210	345	250	1 636
	B1-407	31	831	210	345	250	1 636
	B1-408	61	1 634	210	345	250	2 439
	B1-409	48	1 286	210	345	250	2 091
	B1-410	27	723	210	345	250	1 528
	B1-501	35	938	210	345	250	1 743
	B1-502	104	2 786	210	345	250	3 591
	B1-503	61	1 634	210	345	250	2 439
	B1-504	48	1 286	210	345	250	2 091
	B1-505	27	723	210	345	250	1 528
		1736	46 510	8 190	13 455	9 750	77 905

UTKAST
Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet TUN32. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av boder og parkering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Falkenborgtunet 1

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Falkenborgtunet Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. xx i Trondheim kommune.

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

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

1-3 Realsameiet Falkenborgtunet Fellesareal
(1) Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Sameiet Falkenborgtunet Fellesareal (org. nr), gnr. xx, bnr. xx.

(2) Realsameiet forvalter på vegne av sine sameiere felles uteområder, lekeområder, adkomst, tekniske rom og fellesfunksjoner. Rettigheter og forpliktelser reguleres i egne vedtekter.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. BODER OG PARKERING
(1) Sameiet har tinglyst rett og plikt til boder og sykkelparkering i parkeringskjelleren, gnr. xx, bnr. xx. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold blir fordelt likt pr. seksjon.

Seksjonseiere kan avtale leie av parkeringsplass for bil i parkeringskjelleren, gnr. xx, bnr. xx.

Oversikt over seksjonseiere med bruksrett og leieavtaler fremkommer av vedlagt bruksrettsplan. Styret fører til en hver tid hvem som er eier, og det gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra årsmøtet. Endring av bruksrettsplanen krever tilslutning fra de berørte partene. Bruksrettsplanen danner også grunnlag for kostnader til leie og drift/vedlikehold.

(2) Sameiet har tinglyst rett og plikt til å leie to parkeringsplasser i eiendommen gnr. xx, bnr. xx som skal benyttes til bildeling. Kostnader i forbindelse med leie og drift blir fakturert sameiet.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til avregning fjernvarme/varmtvann, kabel-tv/internett, kontingent til bod og sykkelparkering som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til leie av parkering er et forhold mellom seksjonseier med leierett og eier av parkeringskjelleren gnr. xx, bnr. xx. Seksjonseiere med leierett til parkering betaler avtalt kostnad gjennom felleskostnader.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er erverver i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved stifting av sameiet vil styret bestå av 2 styremedlemmer utpekt av utbygger.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

11. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av sameiet

Sameiet skal bygges ut i flere trinn, og det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til hele prosjektet er ferdigstilt. Disse vedtektsbestemmelsene kan ikke endres uten selger/utbyggers samtykke.

(1) Hele eiendommen blir seksjonert før innflytting av første byggetrinn. Selger/utbygger sitter med hjemmelen til ubygde og usolgte seksjoner, og har stemmerett i henhold til antall seksjoner de eier. Selger/utbygger har rett til å sitte i styret i sameiet frem til eiendommen er ferdig utviklet.

(2) Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra selger/utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gjennomføres befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelsen tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte bygninger. Felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene etter forholdsmessig brøk. Det skal ikke betales felleskostnader for ubygde seksjoner.

(3) Selger/utbygger har ansvar for utvikling og utforming av de enkelte felt frem til de er overtatt av sameiet. Inntil hele sameiet er ferdig bygd har selger/utbygger rett til å ta alle nødvendige beslutninger som direkte gjelder ubebygde felt/områder. Sameiet besluttende organer kan ikke fatte beslutninger som berører selger/utbyggers interesser i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.

(4) Utbygger har rett til å vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesareal til adkomst, plassering av utstyr, bygningsmateriell og andre gjenstander behøvelig for utbyggingen av området. Sameierne må påregne at den kan bli endring i tildelte parkeringsplasser grunnet arbeid i parkeringskjelleren.

(5) Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av selger/utbygger. Eventuelle utgifter til ferdig utbygde felt frem til sameiet er ferdigstilt kan betales av selger/utbygger og viderefaktureres da sameiet.

(6) Selger/utbygger er økonomisk ansvarlig for kostnader relatert til usolgte enheter fra ferdigstillelse herunder felleskostnader og evt. andre økonomiske forpliktelser i sameiet.

Finansiering

For kjøpere i TUN32

Når du skal kjøpe bolig, er finansiering en viktig del av prosessen.
Nidaros Sparebank tilbyr gunstige løsninger for kjøpere i prosjektet TUN32.
Som kunde hos oss blir du prioritert og får de beste vilkårene banken har å tilby.

Nidaros Sparebank er der for å gjøre boligkjøpet til en trygg og god opplevelse.

- Kontakt samme dag som du tar kontakt med oss
- Svar på finansieringen innen 24 timer
- Prioriterte betingelser for kjøpere i TUN32
- Personlig oppfølging fra våre erfarne rådgivere

Dette gir deg trygghet og effektivitet,
slik at du kan fokusere på å finne ditt nye hjem
uten bekymringer.

NIDAROS
Sparebank

&NYLANDER PARTNERS

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Oppdragsnr.: 3240018

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg

Prosjekt: Tun 32, Adresse: Falkenborgvegen 32, 7044 TRONDHEIM, **Matrikkel**: gnr. 5, bnr. 22 i Trondheim kommune

1. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
2. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
3. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
4. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
5. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
6. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
7. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____
8. Alternativ, leil.nr.: _____ Kjøpesum: _____

+ omkostninger iht. salgsoppgave

Evt. forbehold:

Kjøpebekreftelsen er bindende for samtlige alternativ, men kun slik at tildeling kan skje for en bolig. Ved tildeling vil de andre alternativ automatisk være å se som avslått. Utbygger/selger er ansvarlig for endelig tildeling av leilighetene.

Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i: v/ Tlf. Kr.
Egenkapital i: v/ Tlf. Kr
Egenkapital består av □ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom □ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Kjøper(e)

Formål med kjøp: _____

□ Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet

□ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

□ Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

□ Jeg ønsker å bli kontaktet av en av Nylaner &Partners sine samarbeidspartenere/bankforbindelser, og samtykker til at mine personopplysninger deles bankforbindelse

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf./E-post:	Tlf./E-post:
Sted,dato:	Sted,dato:
Signatur	Signatur

&NYLANDER PARTNERS

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

&NYLANDER PARTNERS

Retur:
Nylander &Partners, Nybygg
nybygg@nylanderpartners.no
(original pr post ikke nødvendig)

FINANSIERINGSBEVIS

Prosjektert bolig i **Tun 32** - vår. ref: **3240018**

er innvilget finansiering i vår bank til kjøp av leilighet i Falkenborgvegen 32, 5/22/0/0 i Trondheim.

På vegne av kjøper(e) iht. signert kjøpsbekreftelse bekreftes herved at

Kjøpesum **kr. ,-** - .
+ **omkostninger** iht. kjøpebetingelser

er reservert for utbetaling til selger via meglers klientkonto, så snart Nylander &Partners, Nybygg innestår for at de besitter heftelsesfritt hjemmelsdokument/skjøte.

Full kjøpesum må bekreftes, uavhengig av hva som er lån/egenkapital.

Eiendommen overdras med de servitutter som fremgår av salgsoppgave/kjøpsbetingelser.

Banken vil kunne få pant etter de servitutter som hefter boligen og som overtas av kjøper. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Denne bekreftelsen er betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser etter kontrakten i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997.

Gjeldende finansieringsbevis er bindende, irreversibelt og gjelder frem til boligen er ferdigstilt/overtagelse.

Sted/dato.....

_____
Saksbehandler sign. og bankens stempel

Nye leiligheter

Leangen sentrum

Nytt nabolag



Alle bilder er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.

Kontakt megler



Martin Bjerkaker
Avd.leder Nybygg / Eiendomsmegler

martin.bjerkaker@nylanderpartners.no
Mobil 925 24 393



Joachim Jerner
Eiendomsmegler

joachim.jerner@nylanderpartners.no
Mobil 916 61 516



Silje Merete Skog
Eiendomsmegler

silje.skog@nylanderpartners.no
Mobil 908 85 424

& NYLANDER PARTNERS



BYENS RYTME | PARKENS RO

TUN 32

www.tun32.no

Et boligprosjekt av Realinvest og Trym Eiendom

REALINVEST AS

TRYM

Du har søkt på: Knr.: 5001 Gnr.: 5 Bnr.: 22 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Leangenvegen 30 A
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 30 B
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 30 C
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 30 D
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 32
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 34 A
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 34 B
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 34 C
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 A
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM

Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 B
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 C
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 D
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 E
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 F
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 G
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 H
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 J
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 36 K
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 A
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 B
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 C
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 D
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 E
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 F
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 G
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 H
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Gateadresse:	Leangenvegen 38 J
Gatenr:	4265
Kommune:	TRONDHEIM
Postkrets:	7044 TRONDHEIM

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:26.02.2026 kl. 10.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/594683-1/200 27.05.2025 17:51 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
LEANGEN UTVIKLING AS
ORG.NR: 917 495 483
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/94101-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/94101-1/200 27.01.2025 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 000 000 000
Panthaver: NYLANDER & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 732 809

2025/94101-2/200 27.01.2025 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: NYLANDER & PARTNERS AS ORG.NR: 990 732 809
2025/620205-1/200 03.06.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 600 000 000 Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1961/305823-10/107 19.10.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE Uteglemt registrert 15.04.2024 Arkivref. 24/13026-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/305823-11/107 19.10.1961	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Uteglemt registrert 15.04.2024 Arkivref. 24/13026-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/10860-1/107 15.09.1967	SKJØNN Elektriske kraftlinjer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

		Overført fra: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 50
2001/17299-2/107	14.09.2001	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 18
2016/632855-2/200	11.07.2016	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Punkt 4 i festekontrakt tinglyst 17.01.79 med doknr. 01091 består. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 18
2025/162526-1/200	11.02.2025 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 22 Bestemmelse om vedlikehold Overført fra: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 58
2025/162526-2/200	11.02.2025 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2025/162526-3/200	11.02.2025 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde tekniske installasjoner
2025/162526-4/200	11.02.2025 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

	Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Bestemmelse om adkomst for vedlikehold
2025/162526-5/200 11.02.2025 21:00	BRUKSRETT

GRUNNDATA

1961/304325-1/107 31.07.1961	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 1 OGSÅ FRADELT FRA GNR 5 BNR 12 OG GNR 12 BNR 43
1971/8721-1/107 30.06.1971	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 29
2018/84073-1/200 01.01.2018 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1601 GNR: 5 BNR: 22
2024/2018772-1/200 30.09.2024 21:00	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 50 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 6 BNR: 18
2024/2339270-1/200 06.12.2024 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 54
2024/2339278-1/200 06.12.2024 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 55
2024/2339289-1/200 06.12.2024 21:00	REGISTRERING AV GRUNN

	Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 56
2024/2339295-1/200 06.12.2024 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 57
2025/162517-1/200 11.02.2025 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 58
2026/210190-1/200 24.02.2026 21:00	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 58

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1962/401213-1/107 27.03.1962	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 157 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 157 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 2 Gjelder garasje helt inntil d.e. grenselinje m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/162526-1/200 11.02.2025 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 22 Bestemmelse om vedlikehold Overført fra: KNR: 5001 GNR: 5 BNR: 58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/305823/107
Uthentet 2024-05-02 10:46

Stempelmerken kr. 1680.—

Dagbok nr. 5823 1961
Strinda sorenskriverembete
19/10

Festekontrakt.

Underskrevne disp. Arthur Tveitan - som eier av eiendommen Louiselyst, gnr. 5 bnr. 1 i Strinda bortfester herved til firma Køff - Engros A/S Nord, en parsell stor 8371,8 m^2. av nevnte eiendom for et tidsrom av 99 år fra 1/1-1960 å regne. Parsellen som er gitt betegnelsen "A" av Køff Engros A/S Nord, har gnr. 5 bnr. 22.

Parsellen er beliggende i nord-vestre hjørnet av eiendommen og er mot vest og nord begrenset av hovedbrukets eiendomsgrense. Mot øst og syd av midten av projekterte veier.

Festeavgiften utregnes på basis av kr. 20.000,00 - kronertjuetusen - pr. dekar med prosentsats 2 % over den til en hver tid gjeldende Norges Banks diskonto, minimum 5 %. Festeavgiften er dog f.t. å beregne med 4 % i henhold til midlertidige forskrifter for omsetning og bortfeste av grunnarealer - Kgl. res. av 18/7-1958 § 5, og gjelder denne prosentsats inntil nevnte bestemmelse bortfaller med derav følgende anledning til forhøyelse. Hvis prismyndighetenes godkjennelse oppnås blir der straks å betale etter 5 %.

Avgiften forfaller til betaling ukrevet forskuddsvis hver 2/1, første gang 2/1 - 1960. Ved for sen betaling vil rentesrente ½ % over vanlig rente bli beregnet.

I innfestingsavgift betaler festeren ved denne kontrakts underskrift 1 års avgift.

Forøvrig skjer festet på følgende vilkår:

1. Etter utløpet av hvert 5 år blir festeavgiftens beregningsgrunnlag å regulere opp eller ned i overensstemmelse med endringer i eiendommens verdinivå som ikke skyldes brukeren. Skulle nivået undergå ekstraordinært store og upåregnelige endringer, har begge parter rett til å kreve omregulering også innen 5 årsperioden. Dersom ingen off. myndighet på vedk. tidspunkt har kompetanse til å avgjøre tvistespørsmål, skal avgjørelsen, dersom mindelig ordning ikke oppnåes, treffes av en voldgiftsrett bestående av 2 personer hvorav fester og bortfester oppnevner hver sin. Blir voldgiftsmennene ikke enige oppnevnes oppmann av sorenskriveren i Strinda eller tilsvarende dommer. Omkostningene ved voldgiftsrettens avgjørelse utredes av den som avgjørelsen går i mot.

2. Festet medfører ingen rettigheter utenom parsellen. Den bortfestes i den stand hvori den f.t. finnes og med de forpliktelser som måtte hvile på den. Festeren har plikt til å holde halvt gjerde mot nabo.

3. Såfremt det av den bortfestede parsell må avståes gategrunn som det ikke gis erstatning for, må festeren finne seg i dette uten reduksjon i festeavgiften. Hvis det ytes erstatning for grunnavståelse tilfaller erstatningen bortfesteren, idet festeren da får forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Gaterefusjon som måtte pålegges den bortfestede tomt blir å betale av festeren som likeledes betaler fremtidige utgifter til anlegg av vann og kloakkledninger m.v. Festeren må også, uten erstatning fra bortfesteren og uten reduksjon av festeavgiften, finne seg i en hver bestemmelse som av vedkommende myndighet måtte bli fattet vedr. parsellen.

4. Eieren har rett til for seg og andre festere eller parselleiere å ha vann og kloakkledninger over parsellen og rett til å foreta de nødvendige gravninger for anlegg og vedlikehold av slike mot å igjenlegge og planere terrenget etter hver nødvendig gravning.

5. Festeren utreder alle skatter og avgifter m.v. som hviler på eller blir pålagt parsellen og husene på den.

6. Til sikring for at festeavgiften blir betalt i rett tid har eieren førsteprioritets panterett i de bygninger som til en hver tid er oppført eller er under oppførelse på eiendommen. Blir festeavgiften ikke betalt i rett tid, har eieren rett til, uten søksmål, å sette festeretten og de bygninger som står på parsellen til tvangsauksjon derved å oppnå skadesløs dekning og 2 måneder etter forfall, å anse festet for brudt og til å kreve nærværende kontrakt slettet av panteregisteret. Foregående punktum gjelder tilsvarende dersom festekontrakten på annen måte blir brudt. Mulig tvist herom avgjøres av den voldgiftsrett som er nevnt under punkt. 1.

7. De rettigheter og forpliktelser som festeren har etter denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan helt eller delvis overføres til andre med bortfesterens godkjenning. Bortfesteren kan ikke nekte slik overdragelse uten at der foreligger saklig grunn for det.

8. Festeren skal ha rett til, etter festetidens utløp, å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av forgjengere såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelig vilkår eller vil overta bygninger på tomten etter lovlig skjønn.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/305823/107
Uthentet 2024-05-02 10:46

9. Festeren bærer alle utgifter som er forbundet med opprettelse av denne kontrakt. Utgiftene til målebrev, 2 % provisjon av parsellens verdi til h.r. advokat Ivar Lynum og stempel og tinglysningsgebyr.

10. Hvis det blir aktuelt å selge den bortfestede parsell har festeren forkjøpsrett, dog ikke ved salg til eller mellom arvinger i rett nedstigende linje.

Trondheim, den 27 september 1961.

KØFF - Engros A/S Nord

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/401213/107
Uthentet 2024-05-02 10:45

Dagbok nr. 1213 1962
Midt-Trøndelag sorenskriverembete

27/3 -

E r k l æ r i n g

Undertegnede Jakob Muhle, Leinstrand, eier av eiendommen Lynghaug gnr. 5 bnr. 16 av sk.mrk. 0,02 i Leinstrand erklærer herved at eieren av eiendommen Heimly gnr. 5 bnr. 22, Audun Leinum, Leinstrand, får sette sin garasje helt inn til min grenselinje og at jeg forplikter megtil ikke å k plassere hus nærmere Leinums garasje enn 5 mtr.

Denne erklæringe blir å tinglyse som heftelse på min eiendom Lynghaug gnr. 5 bnr. 16 i Leinstrand. Verdien av denne rett settes til kr. 100,00

Heimdal den 26/3 1962.

Jakob Muhle
.....

Til vitterlighet:

Målfrid Solemsæter
.....
.....

Returneres til:

Skjøte[1)]

TINGLYST
14 SEPT. 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 17299

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	TRONDHEIM Thonning Owesens gt. 32	6	18			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] **1.** Bebygd [X] **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [X] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig: [ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 4.641.750.-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 4.641.750.-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
9421/0464	TRONDHEIM KOMMUNE	

Doknr: 17299 Tinglyst: 14.09.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
96893045/1	HAKON EIENDOM AS	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

På tomten har kommunen rett til å legge, vedlikeholde og omlegge de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler, stolper og stolpefester. Ulempeerstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.

Eieren plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham. Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier.

Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomten for øvrig.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Trondheim 27/8-07

Utsteders underskrift [7)] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Ekle
Utbyggingssjef
Trondheim kommune
Utbyggingskontoret

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kommentar: 31.08.01

Tomta er 6.189 m2.
Eiendommen er fullt utbygd med industri/ lager i samsvar med gjeldende reguleringsplan..
Dette er utført av fester, en av Hakongruppens enheter idet de har festet tomta i mange år.
Konsesjonslovens formål er derfor oppfylt.
Vi ser dermed ingen hensikt i å kreve konsesjonsbehandling.
Vi fremlegger derfor egenerklæring vedlagt denne kommentaren. Det krysses for ubebygd grunn.
Saken er forelagt juridisk konsulent hos oss, Arild Haugen som sier seg enig i dette.

Trygve Østraat
konsulent, Utbyggingskontoret

Skjøte[1)]

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Haavind AS	Doknr: 632855 Tinglyst: 11.07.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 359 Sentrum	
Postnr.: 0101 Poststed: Oslo	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 986 420 177 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	6	18			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☒ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☒ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 6 185 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
931 186 744	Norsk Butikkdrift AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
914 983 665	Falkenborgvegen 32 Eiendom AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Undertegnede hjemmelshaver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten, med unntak av følgende rettigheter:
Festekontraktens punkt 4 i sin helhet, som gir Trondheim kommune rettigheter.
Norsk Butikkdrift AS erklærer at en slettelse av festekontakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

Dato	Utstederens underskrift
8/7-16	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
8/7-16	Oslo

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	BENT HAMSTAD Geir-Inge Stokke

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	LILLJAN JAKOBSEN Eiendomsmegler
Adresse LYSNEVEIEN 42. 1400 SKI	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
8/7-16	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
5/7-16	

Rekvirent:
Falkenborgvegen 32 Bolig AS
Bratsbergvegen 2A
7031 Trondheim
Org. 931434667

Doknr: 162526 Tinglyst: 11.02.2025
STATENS KARTVERK

Erklæring

Eier av gnr. 5, bnr. 58 (fradelt parsell) i knr. 5001 Trondheim kommune gir eiere av gnr. 5, bnr. 22 rett til adkomst til sin eiendom. Felles adkomst vedlikeholdes i fellesskap.

Eiere av gnr. 5, bnr. 58 og bnr. 22 gir hverandre gjensidig rett til følgende:

1. rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine tekniske installasjoner, vann og avløpsledninger til offentlig etablert nett. Felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
2. rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt og rett til adkomst for vedlikehold av egne bygninger/anlegg.
3. rett til bruk av fellesareal på våre eiendommer.

Erklæringen kan slettes på begjæring fra Falkenborgvegen 32 Bolig AS forutsatt at rettighetene sikres på annen forsvarlig måte, eller slettes ved særskilt samtykke fra Trondheim Kommune, org. nr. 989091565.

Sted/dato: Trondheim, 6/1-25

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Orgnr.	Underskrift
5/22 5/58	Falkenborgvegen 32 Bolig AS	931434667	Emma Harborg Falkenborgvegen 32 Bolig AS v/Emma Harborg iht. fullmakt

7/1-25

RETT KOPI BEKREFTES

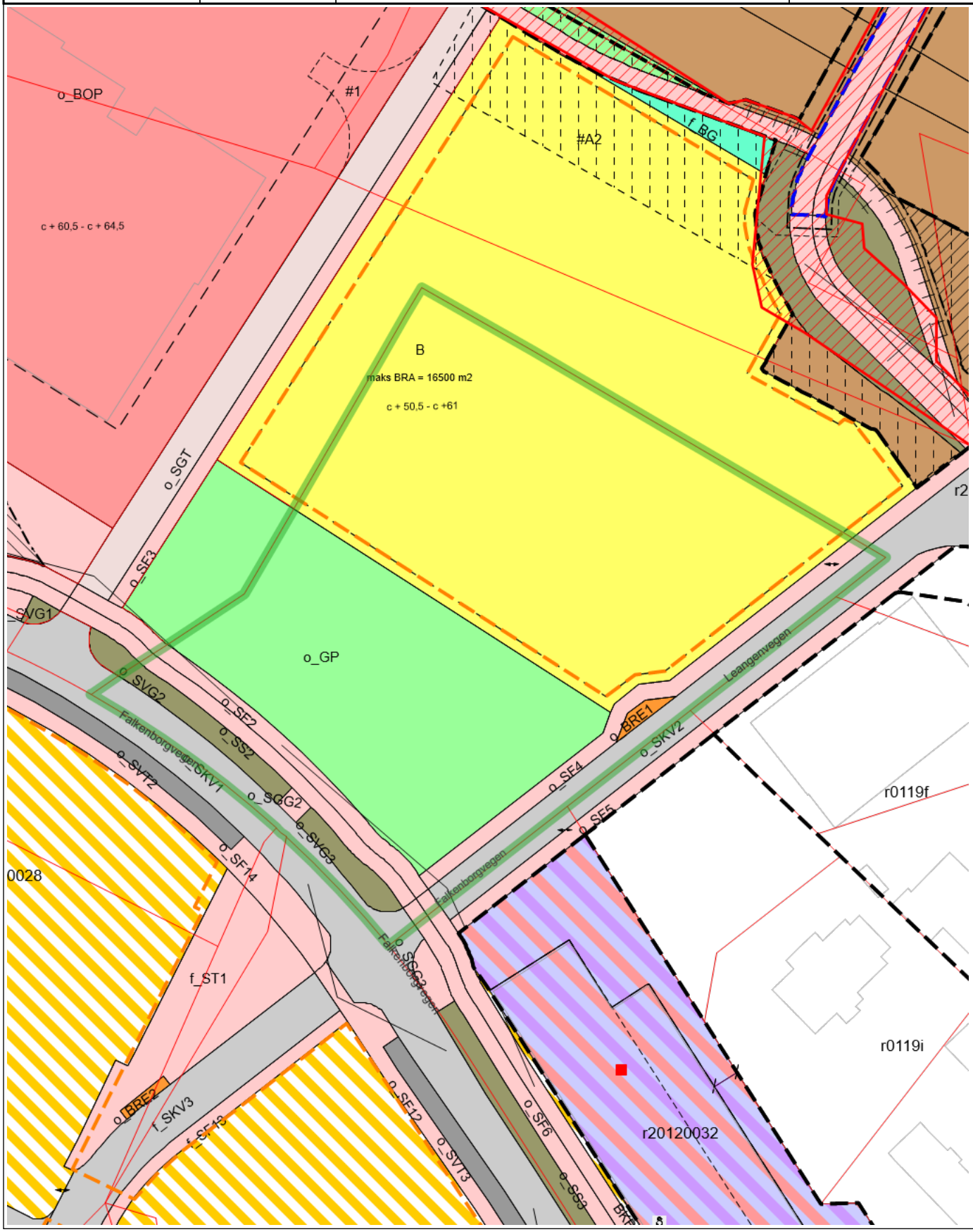
Tanja C. Stormoen
Eiendomsmegler

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenborgvegen 32 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trase for jernbane
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg
- Gang- og sykkelveg
- Veg

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

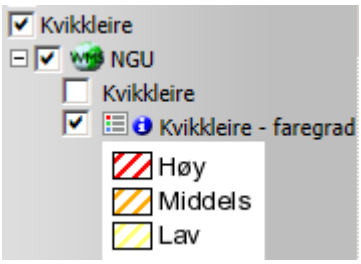
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad



TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.03.13

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2012-2024





Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen

Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr

Byplansjef

Innhold

Forord 3

Generelle bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 6

1. Forholdet til kommunedelplaner 6
2. Forholdet til reguleringsplaner 6
3. Krav om reguleringsplan 6
4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 6
5. Innholdet i utbyggingsavtaler 7

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse 7

6. Barn og unge 7
7. Kriminalitetsforebygging 8
8. Folkehelse 8

Byform og kulturmiljø 8

9. Byforming og arkitektur 8
10. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap og grønnstruktur 10

11. Blå og grønne verdier 10
12. 100-metersbeltet i strandsonen 10

Transport og parkering 11

13. Transport 11
14. Parkering 11

Handel 14

15. Lokalisering og handelsareal 14

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 14

16. Vann i by 14
17. Flomveier 15
18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang 15
19. Forurenset grunn 15
20. Elektromagnetiske felt 15
21. Støy 16
22. Luftkvalitet 16
23. Krav til bygge- og anleggsfasen 17
24. Energibruk i bygg 17
25. Husholdningsavfall og næringsavfall 17

26. Deponi 18

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 19

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter 19
28. Bokvalitet 19
29. Variert boligsammensetning 20
30. Uterom for bolig 20
31. Offentlig tjenesteyting 21
32. Kombinert bebyggelse og anlegg 22
33. Grønnstruktur 22
34. Næringsbebyggelse 22
35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR) 23

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 24

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap 24
37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor 24
38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann 25

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder 26

39. Bestemmelsesområde lokalsenter 26
40. Bestemmelsesområde marka 26
41. Bestemmelsesområde havnivåstigning 27
42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren 27

Flertallsmerknader 27

Generelle bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet til kommunedelplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01, med unntak av område B1.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Allé.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

§ 1.2 For bestemmelsesområde Tunga gjelder bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens arealdel.

2. Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

3. Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.

Trondheim kommunes veiledningsmateriale skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.

§ 3.2 Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) er unntatt fra plankrav.

4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skoleveg.

§ 4.3 Før feltene N7 og N8 på Tiller kan tas i bruk skal det gjennomføres en trafikkanalyse som viser atkomstløsning, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak for området i sin helhet. Trafikkanalysen og avbøtende tiltak skal godkjennes av veieier.

§ 4.4 Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvente lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

§ 4.5 Ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 på Tiller skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende regler for bygging i områder med ras- og skredfare.

5. Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/ 1993, ”Avgifter/ kostnadsoverveltning” opprettholdes.

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse

6. Barn og unge

§ 6.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

7. Kriminalitetsforebygging

§ 7.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

8. Folkehelse

§ 8.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Byform og kulturmiljø

9. Byforming og arkitektur

Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

§ 9.2 Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

§ 9.4 Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.

§ 9.5 Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.

Dette er spesielt viktig i områder med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 9.6 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.

§ 9.7 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.

§ 9.8 Bygninger og utomhusanlegg som vil være tilgjengelig for publikum, skal være universelt utformet.

10. Kulturminner og kulturmiljø

§ 10.1 Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

§ 10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på *"Aktsomhetskart kulturminner"*. skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på kulturminnesok.no og kommunens "Aktsomhetskart kulturminner".

Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.

§ 10.3 Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. *)

*) Flertallsmerknad, se side 27

Landskap og grønnstruktur

11. Blå og grønne verdier

§ 11.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.

Arter som er svartelistet og definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

§ 11.2 Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i kommunens forvaltningsbase for naturdata.

§ 11.3 I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltnings-base for naturdata**,** samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.

§ 11.4 Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

For vassdrag med årssikker vannføring, avmerket på temakart "vannforekomster", gjelder generelle kantsoner fra normal strandlinje på begge sider: et 10-metersbelte innenfor tettbebygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNFR-områder. For noen utvalgte vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner.

Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i Kantsoneveileder og levende skog-standarden.

12. 100-metersbeltet i strandsonen

§ 12.1 I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, vist i temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (inntatt i fylkesdelplan "Ny giv") skal legges til grunn.

Transport og parkering

13. Transport

§ 13.1 Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 13.2 Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet må alltid vurderes før det etableres nye kjørefelt for kollektivtrafikk.

§ 13.3 Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 13.4 Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 13.5 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

§ 13.6 Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

§ 13.7 Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

§ 13.8 I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

§ 13.9 Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

14. Parkering

§ 14.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn for utformingen.

Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boligenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

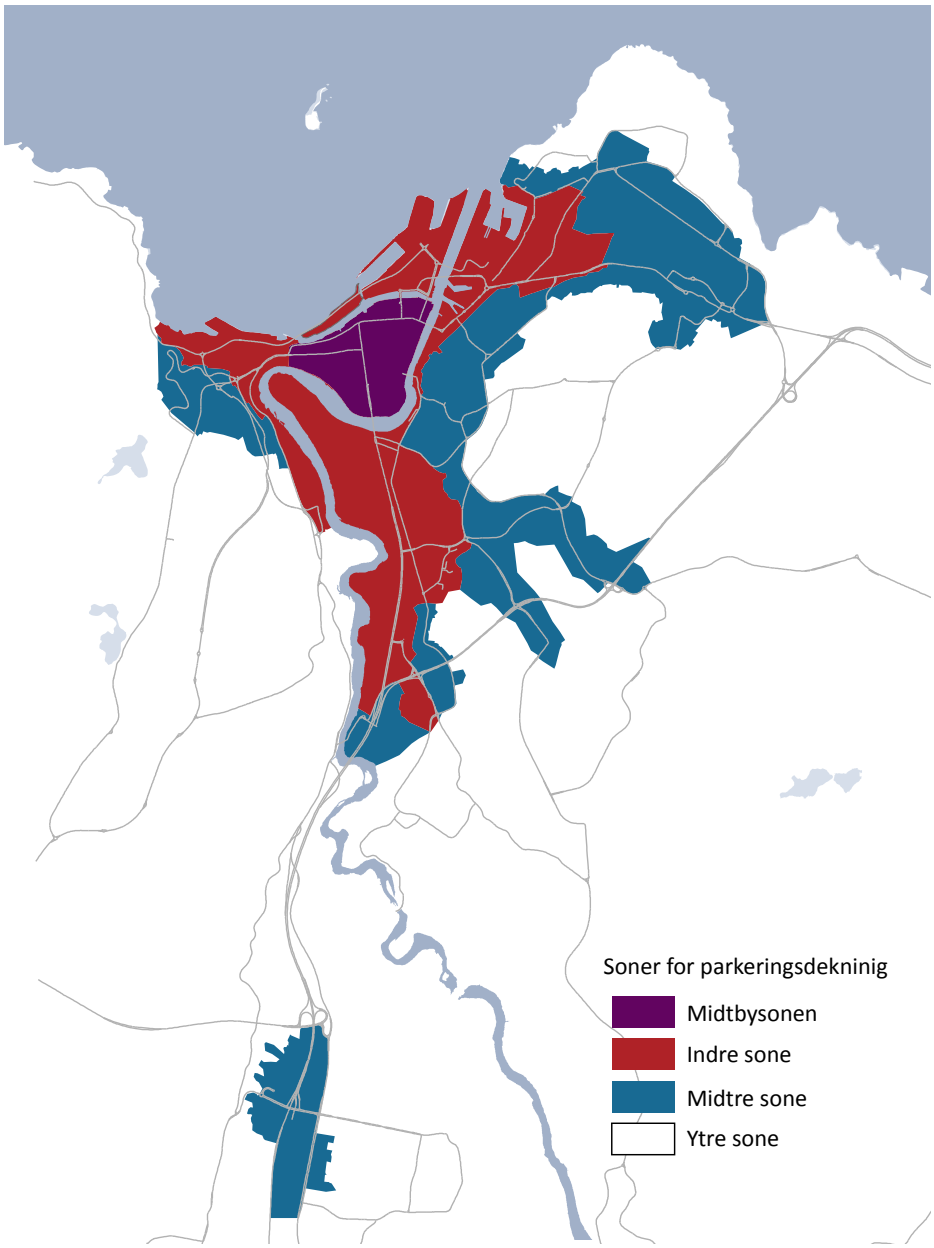
Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

§ 14.2 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m^2 BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

§ 14.3 Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

§ 14.4 Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

§ 14.5 Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.



Figur 1 Soner for parkeringsdekning.

§ 14.6 Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

Unntatt er:

Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.

Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:

For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet

For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet

Handel

15. Lokalisering og handelsareal

§ 15.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000m^2 tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i bestemmelsesområde regionalt handelssenter i Midtbyen.

Arealkrevende handelskonsepter, bør primært lokaliseres innenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter på Tiller og Lade-Leangen. Med arealkrevende handelskonsepter menes eksempelvis møbler og hvitevarer samt arealkrevende detaljhandel, eksempelvis stormarked.

§ 15.2 Etablering for plasskrevende varegrupper tillates i tillegg i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

§ 15.3 Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m^2 i fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

§ 15.4 Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

16. Vann i by

§ 16.1 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

§ 16.2 I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.

17. Flomveier

§ 17.1 Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

§ 17.2 Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning.

18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

§ 18.1 Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 18.2 Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje2-2011,eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

19. Forurenset grunn

§ 19.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

20. Elektromagnetiske felt

§ 20.1 Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

21. Støy

§ 21.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Lydnivå (L_{den})i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 21.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 21.3 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

22. Luftkvalitet

§ 22.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde

§ 22.2 I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing.

§ 22.3 I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

23. Krav til bygge- og anleggsfasen

§ 23.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

24. Energibruk i bygg

§ 24.1 Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.

I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m² BRA.

25. Husholdningsavfall og næringsavfall

§ 25.1 I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 25.2 Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

§ 25.3 Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Småbeholder på hjul	under 10 boliger
Nedgravd bunntømt	10-50 boliger
Mobilt avfallssug	50-300 boliger
Stasjonært avfallssug	mer enn 300 boliger

§ 25.4 Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

26. Deponi

§ 26.1 Bygninger over søppelfylling/deponi angitt i kommunens forvaltningsbase "Aktsomhet- forurenset grunn" må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

§ 26.2 Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ stedskvalitet og biologisk mangfold.
Bestemmelse § 23 om bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter

Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.

§ 27.1 Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

§ 27.2 Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

§ 27.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger per dekar**.

§ 27.4 I områder over **1,5 dekar** vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger** per dekar.

§ 27.5 På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig** per dekar.

70 m ² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.

28. Bokvalitet

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

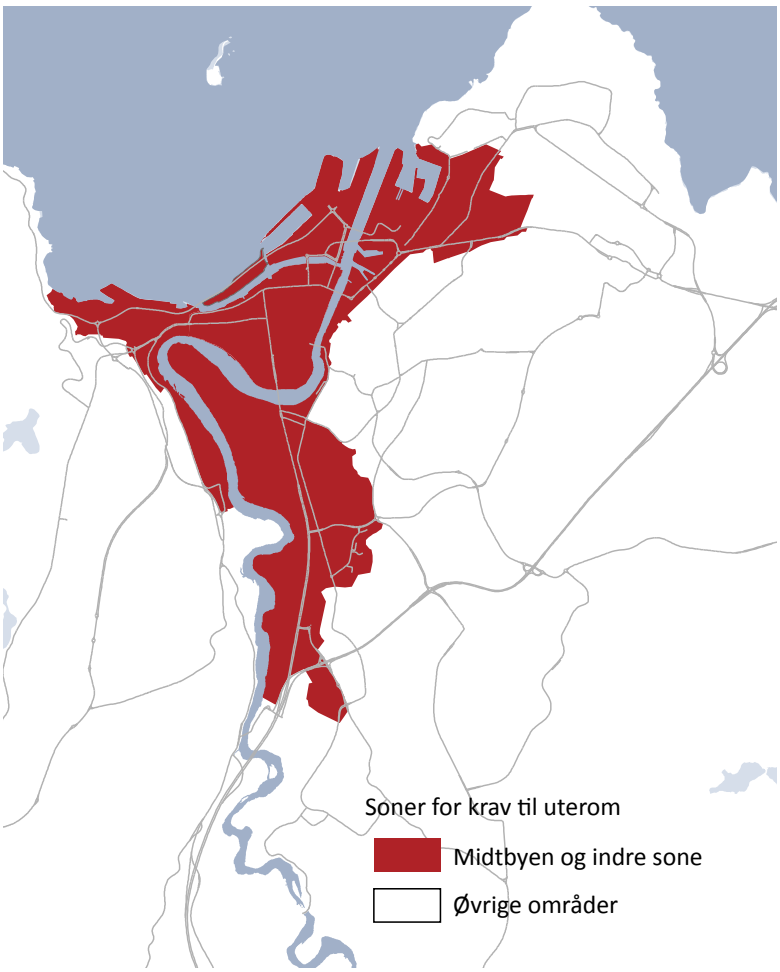
Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

29. Variert boligsammensetning

§ 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.



Figur 2 Soneavgrensning for krav til uterom

30. Uterom for bolig

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m² BRA boligformål eller boenhet	30 m²	50 m²

§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol -, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.

Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

§ 30.5 Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

31. Offentlig tjenesteyting

§ 31.1 Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Retningslinjer for uterom for offentlig tjenesteyting

Barnehager: *Det bør settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.*

Skole: *Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.*

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

Helse- og velferdssenter: *Det bør settes av minimum 25 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

§ 31.2 Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlige tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under, skal følgende arealbruk vurderes:

- *Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehage vurderes.*
- *Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehage og helse- og velferdssenter vurderes.*
- *Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehage, helse- og velferdssenter og barne-/ungdomsskole vurderes.*

Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging

§ 31.3 Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

32. Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 32.1 Kombinert bebyggelse og anlegg er en samlekategori for flere typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak offentlig tjenesteyting kombinert med boligområder. Mindre næringsvirksomhet og privat tjenesteyting kan tillates.

33. Grønnstruktur

Grønnstruktur som er offentlig eller inngår i sammenhengende grøntdrag er vist på plankartet.

§ 33.1 Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

34. Næringsbebyggelse

§ 34.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

§ 34.2 Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

Ved utbygging til arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uterom for ansatte.

§ 34.3 Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

§ 34.4 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.

Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

§ 35.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.

Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 35.2 Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

*I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. *)*

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.

I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.

For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.

Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.

Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.

Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor

Innenfor hensynssone viltkorridor bør det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonskjermer innenfor korridoren.

**) Flertallsmerknad, se side 27*

38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann

§ 38.1 Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

§ 38.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt god kjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudsonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.
- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette for budet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige be stander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.
- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder

39. Bestemmelsesområde lokalsenter

§ 39.1 Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

§ 39.2 Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.

Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

§ 39.3 Tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

§ 39.4 Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:

Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan.

For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

Lokalsenter	Maksimalt forretningsareal (BRA lokalsenter)
Byåsen	6000 m²
Hallset	6000 m²
Flatåsen	6000 m²
Saupstad	6500 m²
Risvollan	7000m²
Nardo	8000 m²
Moholt/Vegamot	16 500 m²
Valentinlyst	11 500 m²
Østmarkvegen	7500 m²
Munkvoll	7000 m²
Stavset	5000 m²
Ranheim	8500 m²
Dragvoll nord	5000 m²

40. Bestemmelsesområde marka

§ 40.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

41. Bestemmelsesområde havnivåstigning

§ 41.1 Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" og ved bruk av ***hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens forvaltningsbase****.*

42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren

§ 42.1 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

§ 42.2 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster"**.**

Flertallsmerknader fra Bystyrevedtaket 21.03.13

§ 10.3: FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, Sp:

I mange tilfeller lar det seg gjøre på en estetisk og funksjonell måte å fremme tilgjengelighet også i bygninger med kulturminneverdi. Derfor mener Bystyret at denne bestemmelsen skal tolkes dit hen at det i størst mulig grad skal oppnås universell utforming, og at hensynet til vern ikke skal kunne gå foran dette kravet.

§ 36: FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, MDG, Sp, KRF, R, FrP, V, MDG:

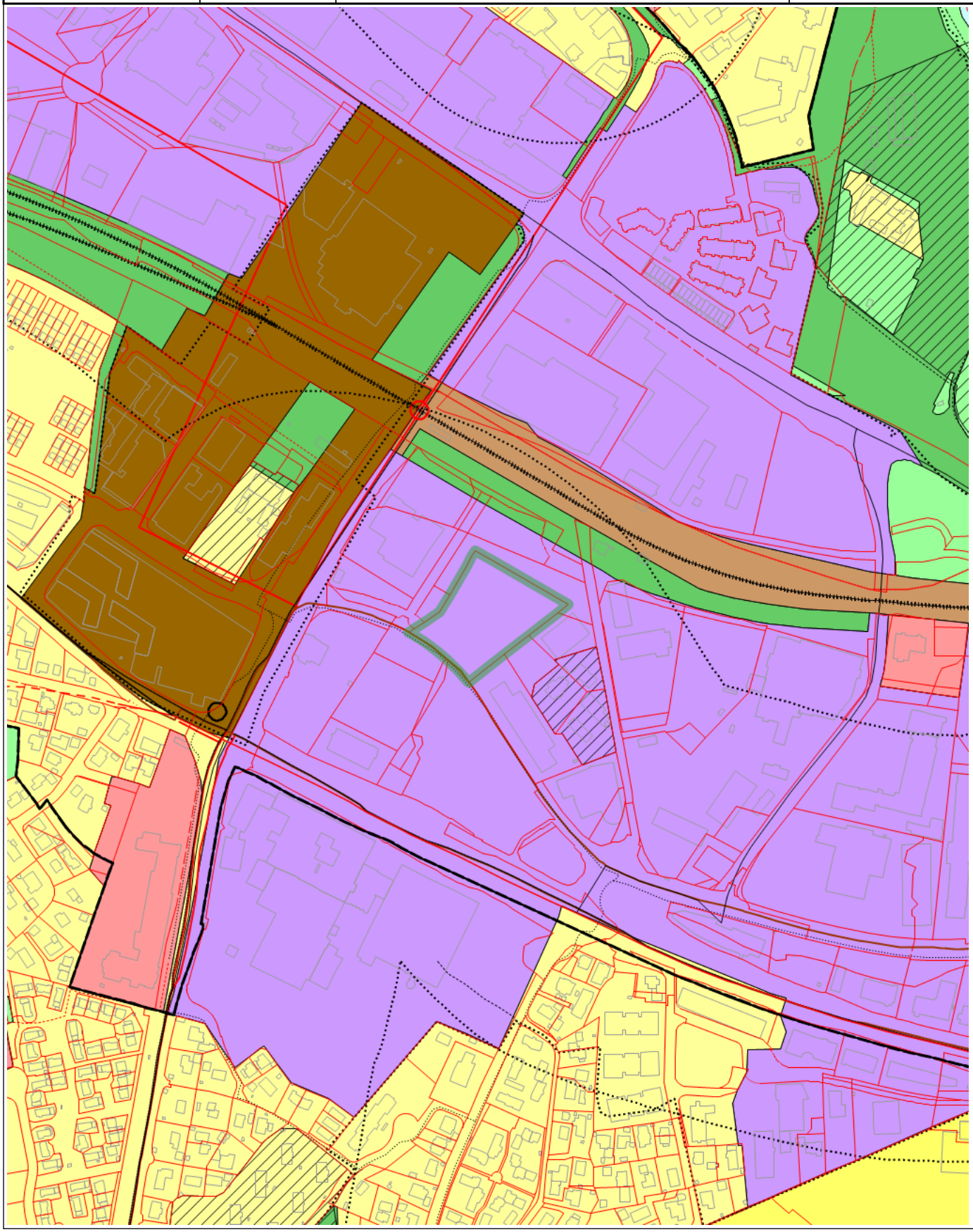
Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenborgvegen 32 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

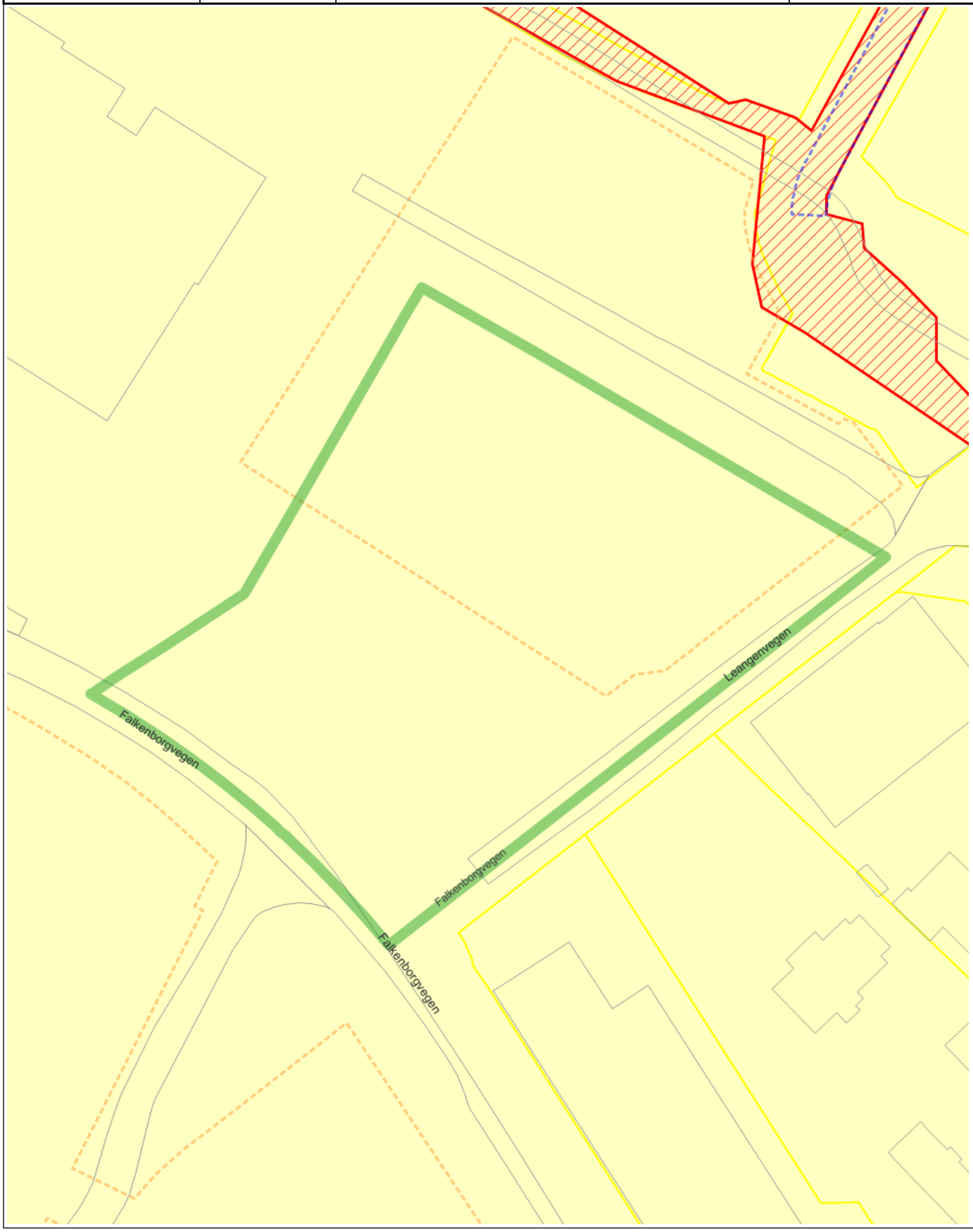
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Kollektivknutepkt - På bakken- Framtidig
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

Trondheim

PlanOversikt

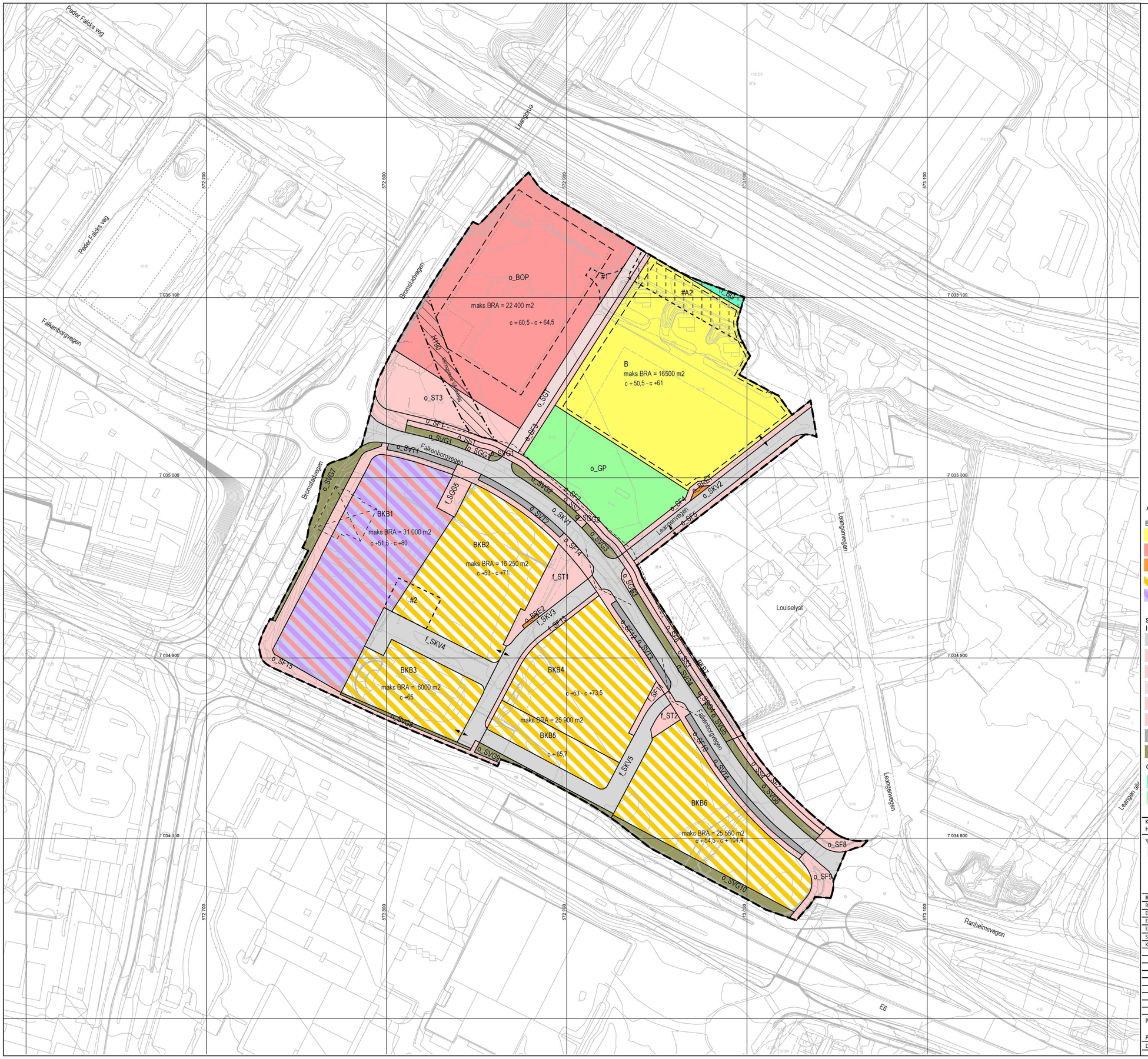
Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenborgvegen 32 7044 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende



TEGNFORKLARING

PBL kap12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Blågrønnstruktur (3002)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

- Andre sikringssoner (190) VA-anlegg

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

- #1 Snuhammer
- #2 Renovasjonsanlegg
- #A2 Midlertidig bygge- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: desember 2023
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43 m.fl

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert planforslag	23.10.2020	IBS	Endring etter off. beh.	05.05.2022	TN
Endring av høyder	08.12.2020	IBS	Endring etter off. beh.	06.10.2022	IBS
Endring etter teknisk kontroll	22.02.2021	IBS	Til sluttbehandling	17.10.2022	BM/Tk
Endring etter off. beh.	30.03.2022	IBS	Sluttbehandling etter mekling	04.12.2023	BM/Tk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.11.2019	

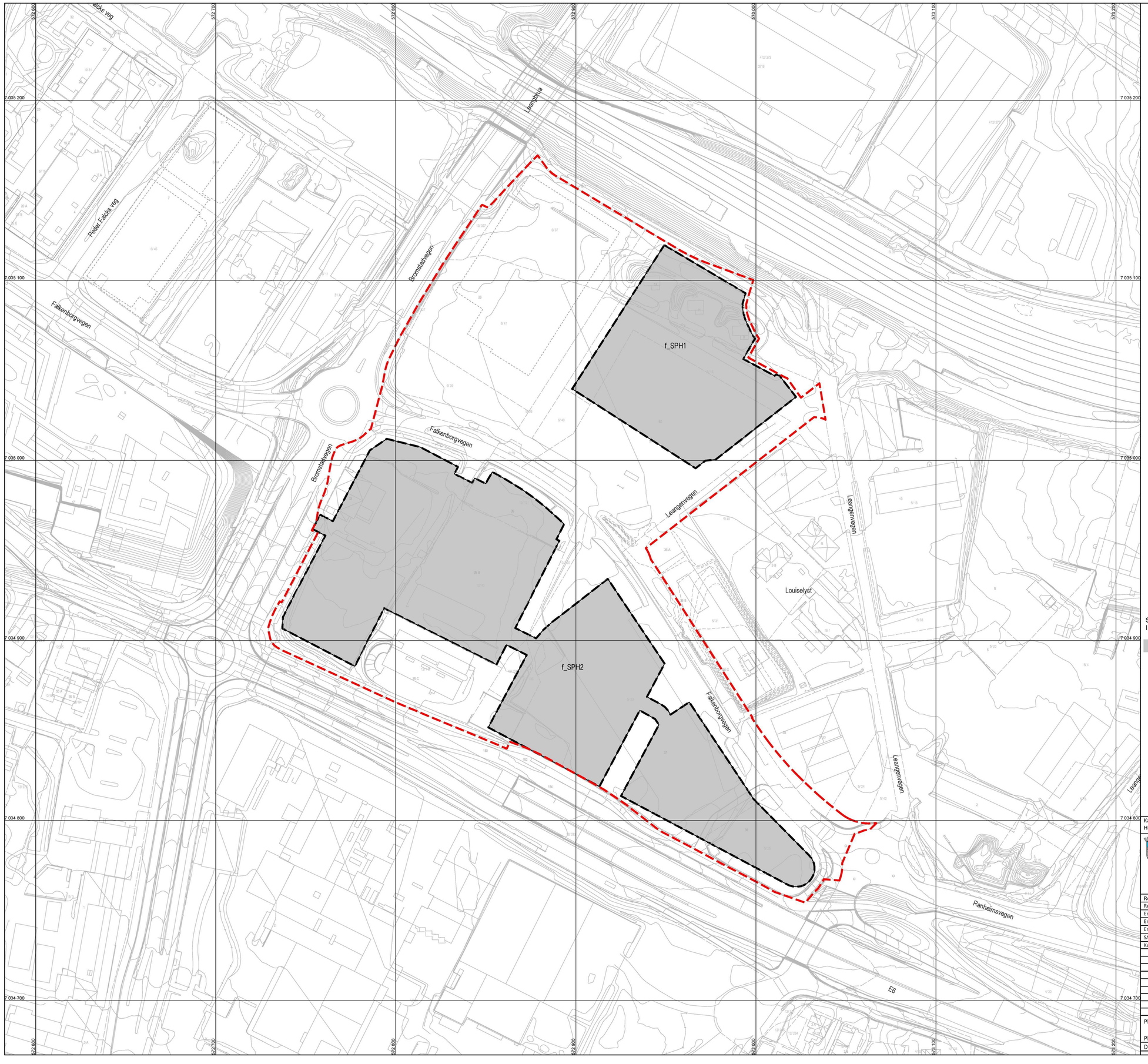
Planframstiller: Falkenborgvegen 32 AS

Plan utarbeidet av:

Dato: 03.04.2020

Reguleringsplannr: r20190028

Kommunens saksnr: 20/124, 2023/10445



TEGNFORKLARING

PBL kap12 REGULERINGSPLAN

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål

ILLUSTRASJONSLINJER

- Plangrense på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: desember 2023
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst

gnr/bnr 5/22, 5/29, 6/18, 12/43 m.fl

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2 Alternativ 1

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert planforslag	23.10.2020	IBS	Endring etter off. beh.	05.05.2022	TN
Endring av høyder	08.12.2020	IBS	Endring etter off. beh.	06.10.2022	IBS
Endring etter teknisk kontroll	22.02.2021	IBS	Til sluttbehandling	17.10.2022	BM/Tk
Endring etter off. beh.	30.03.2022	IBS	Sluttbehandling etter mekling	04.12.2023	BM/Tk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.11.2019	

Planframstiller: Falkenborgvegen 32 AS

Plan utarbeidet av:

Dato: 03.04.2020

Reguleringsplannr: r20190028

Kommunens saksnr: 20/124

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**5**	**22**	**0**	**0**	Falkenborgvegen 32, 7044 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen restriksjon	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005) Kommunedelplan for Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)	
Erverv - Nåværende		8483.25m^2
Ukjent		
Ukjent		
Ukjent		

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Annen veggrunn - grøntareal	249.75m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Boligbebyggelse	3856.11m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Fortau	511.77m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Gangveg/gangareal/gågate	20.01m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Kjøreveg	317.08m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Park	2534.97m^2
	5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Renovasjonsanlegg	27.53m^2

5001 r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)	Sykkelveg/-felt	202.47m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20200021	Gildheimskrysset - Leangen stasjon, hovedsykkelveg (18.11.2021)
r0119	Innherredsveien og Nordlandsbanen fra Dalen blindeskole til Rotvold (12.4.1960)
r0119d	Innherredsveien og Th. Owesens gt for eiendommene Bekkenga, gnr.12/43, Bekkenga II, gnr.12/117 m.fl. (10.7.1979)
r0119e	Bekkenga 2, Thonning Owesens gate 35 C, bruksendring (3.7.1984)
r0119f	Leangenvegen 7, gnr. 5/26 (24.7.1984)
r0119h	Thonning Owesens gate 35 A, 35 B og Brannstasjon øst. Ny avkjørsel (4.12.1990)
r0119i	Louiselyst, Thoning Owesens gt.36, Leangenvegen 3 A og 3 B (3.3.1994)
r0336	E6, Falkenborg - St. Hanshaugen m/tilknytninger til Haakon VII`gate og Innherredsveien (31.5.1990)
r0336d	Bromstadvegens forlengelse (18.9.2007)
r0425	Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)
r1170d	Thoning Owesens gate med tverrforbindelse til Innherredsveien (12.2.2008)
r1170i	E6 Nidelv bru- Grilstad, delplan 3, flytting av busslomme og videreføring av gang-og sykkelveg ved Gildheim. (8.12.2009)
r20120032	Falkenborgvegen 36, gnr 5 bnr 31 (20.11.2014)
r20160021	Leangen Stasjon (21.6.2018)
r20180008	Gildheim, metrobusstasjon (6.9.2018)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20240002	Gildheimskrysset - Leangen stasjon
5001 k20110088	Lade og Leangen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

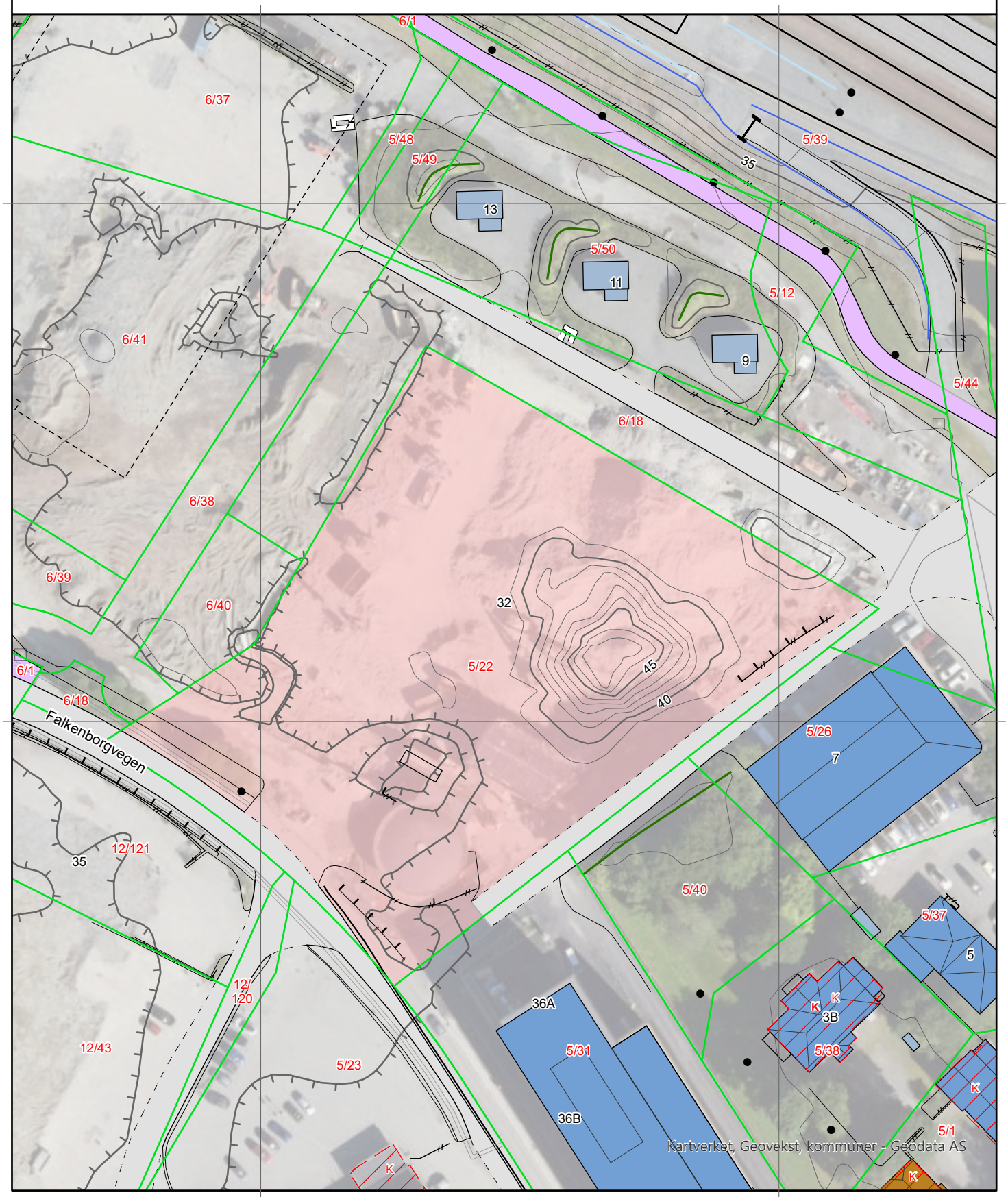
Kommune: 5001 Trondheim
Eiendom: 5001/5/22/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Trondheim kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

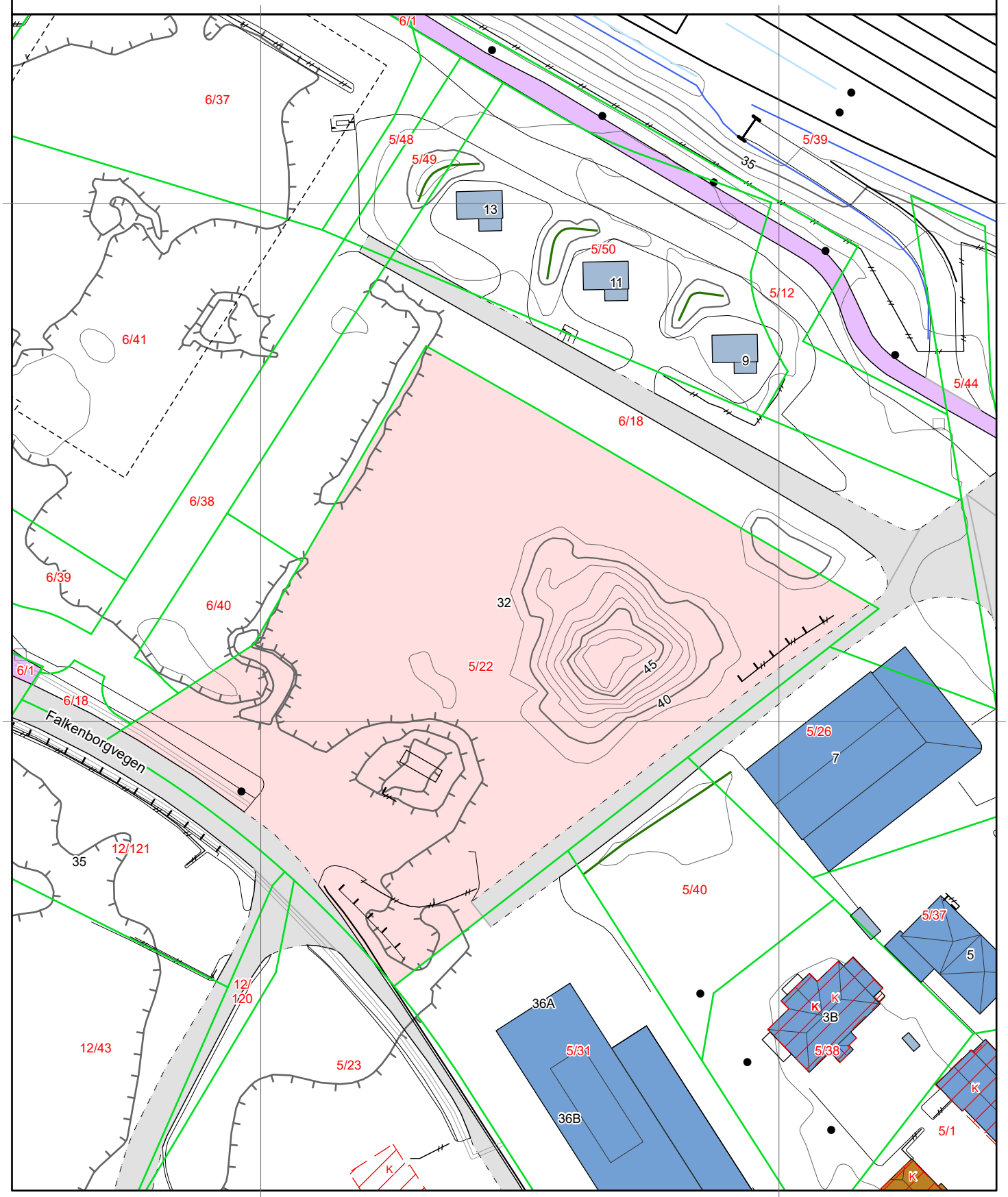
Kommune: 5001 Trondheim
Eiendom: 5001/5/22/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2024



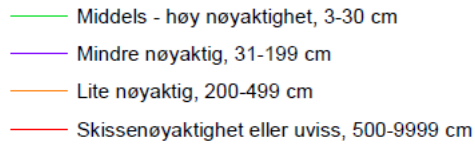
0 25 50 m

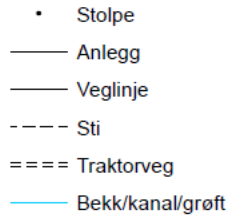
Kartgrunnlag: Trondheim kommune - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

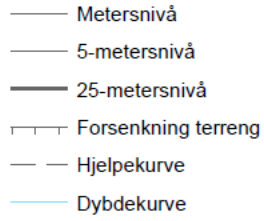


Eiendomsgrenser

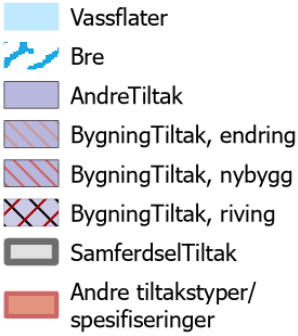




Høydekurver

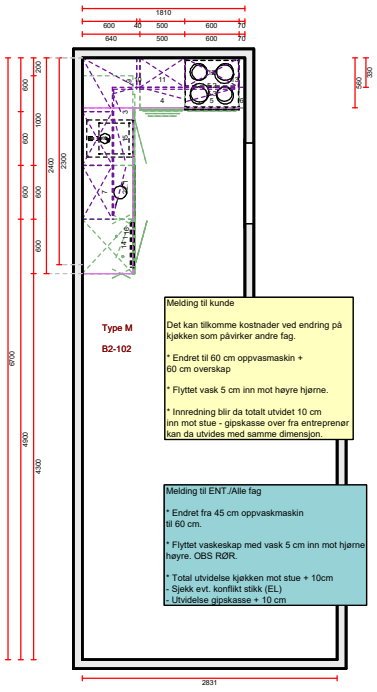






Perspektivtegning: 636/3/2 B2-102 (M) - Olav Stolpnes - Kjøkken - -tilvalg **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg





Skala: Tilpasset ramme

JKE KØKKEN & BAD

Kjøkken

Basic P16

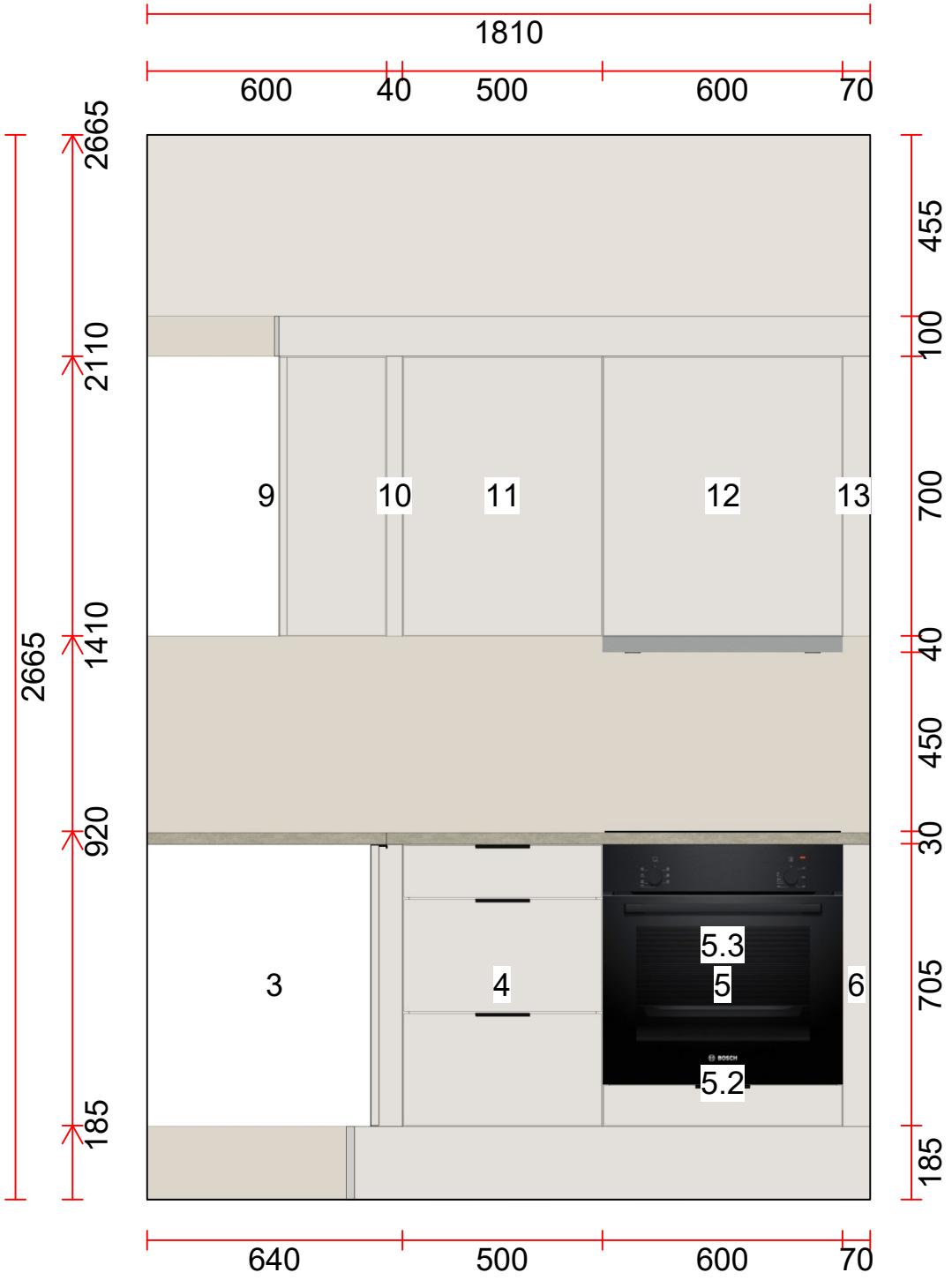
Mestergruppen Byggevare AS Avd Trondheim
Haakon VIIs gate 15,
7041 Trondheim
Telefon: 73801300 Faks:
Organisasjonsnr.:

Kunde
Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg

Tlf. Faks

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lusicano, Lena Botten



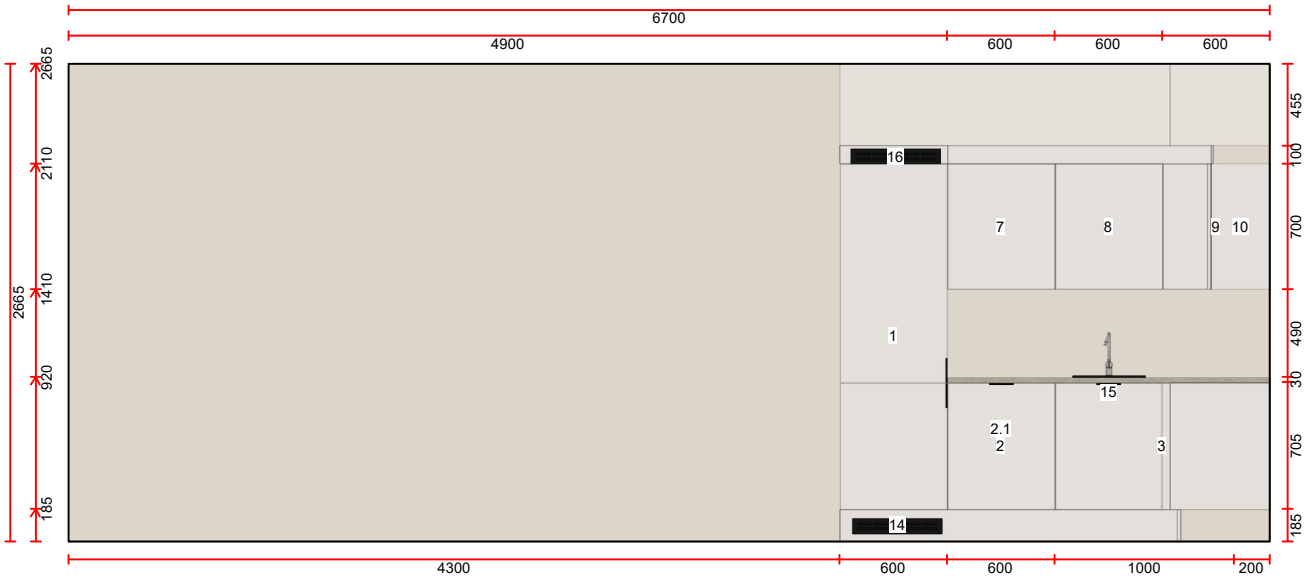
Skala: Tilpasset ramme

	JKE KØKKEN & BAD Kjøkken Basic P16
Mestergruppen Byggevare AS Avd Trondheim Haakon VIIs gate 15, 7041 Trondheim Telefon: 73801300 Faks: Organisasjonsnr.:	Kunde Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg Tlf. Faks

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lusicano, Lena Botten

Oppriss: 636/3/2 B2-102 (M) - Olav Stolpnes - Kjøkken - -tilvalg **Skrevet ut: 14.11.2025**
Prosjekt: Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg



Skala: Tilpasset ramme

	JKE KØKKEN & BAD Kjøkken Basic P16
Mestergruppen Byggevare AS Avd Trondheim Haakon VIIs gate 15, 7041 Trondheim Telefon: 73801300 Faks: Organisasjonsnr.:	Kunde Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg Tlf. Faks

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lusicano, Lena Botten

Mestergruppen Byggevare AS Avd Trondheim
Haakon VIIs gate 15,
7041 Trondheim
Tlf: 73801300 Faks:
E-Mail: felles.lade@xl-bygg.no

Organisasjonsnr.:
Bankgiro:
Postgiro:

Kundenr.: 1 428
Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg

Leveringsadresse:
Tun32 BT1 - B2 Fiolen, Tilvalg
,

Tlf:
Mobil:

Tilbud

Tilbudsnr.	:636/3/2
Tilbuds dato	:30.10.2025
Gyldig til	:29.11.2025
Selger	:Lusicano, Lena Botten
E-Mail	:lena.lucisano@xl-bygg.no
Deres ref	:
Tlf	:
Telefon privat	:
Mobil	:
Faks	:
E-Mail	:
Transport	:
Leveringsbet.	:
Leveringstid	:
Betaling	:

Vi takker for Deres interesse og kan komme med følgende tilbud: Tilbudet er gyldig til 29.11.2025.

JKE KØKKEN & BAD

Kjøkken	**: Basic P16**
Dør kategori	**: Basic Hvit**
Frontfv	**: Cashmere Basic**
Kanttype	**: Cashmere Basic**
Skrogfarge	**: Skroghvit 50**
Skrogforkant	**: Greige / Lys sand / Cashmere 18**
Finering kategori	**: Basic**
Finering2 utførelse	**: Cashmere Basic**
Belysning	**: *Ingen**
Skuffefarge	**: Hvit**
Skuffetype	**: Blumotion**
Rep.sett	**: Fra**
Sokler	**: Basic**
Utførelse	**: Cashmere Basic**
Reoler & tilbehør	**: Basic**
Farge	**: Cashmere Basic**
Takavslutninger	**: Basic**
Informasjonsfelter:	
Grep	**: Handtag Slim 4025-136 svart**

JKE DFI-GEISLER Fokusprogram

Laminat benkeplater	**: ABS påsatt/samlet stumpt-30**
Laminatnummer	**: 2420**
Forkanttype	**: L3248**
Forkantmateriale	**: Samme som benkeplate**

Franke KS Norway

Vasker og tilbehør	**: Franke**

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	H2M-060KØLLL0	Høyskap for innebygget kjøleskap/fryser m 2 dører Nisjehøyde 189,3 cm *Finering: Begge*	V	1,000	stk
1.1	06833	Monteringsvinkel h/hh/lh12		1,000	stk
1.2	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
1.3	00888	Tillegg for h-friside h:192,5 *Finering: Begge*		2,000	stk
2	D-L07000595	Front for oppvaskmaskin Front: H 70 cm		1,000	stk
3	U8-6040LG0	Hjørneskap rett m 1 hylle Front: H 70 cm Dekkplate H 70,0 - B 19,5 cm Forskyvning = 200, Retning = Høyre, Foring, tykkelse = 80, Forstykke = Av	H	1,000	stk
3.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
3.2	PASL07050150	Foring 70,5 x 15,0 Bredde = 150, Høyde = 705, Dybde = 560		1,000	stk
3.3	06254	Avfall system p(06254)		1,000	stk
4	U33-050WSQ	Underskap med 1 lav skuff og 2 skuffer Front: H 13,1-28,1-28,1 cm		1,000	stk
4.1	BESTIK050PA	Bestikkinnsats 50cm f/hvit skuff		1,000	stk
4.2	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
5	U6B-060	Underskap for ovn m m vippbar front. Nisje 58,9 Front: H 9,5 cm		1,000	stk
5.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
6	PASL07050150	Foring 70,5 x 15,0 Bredde = 70, Høyde = 705, Dybde = 560		1,000	stk
7	OL1-060HLH	Overskap, h:70,0	V	1,000	stk
7.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
8	OL1-060HLH	Overskap, h:70,0	H	1,000	stk
8.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
9	O3-060	Hjørneskap m vinkeldør og 2 hyller Planmål 60 x 60 cm Front: H 70 cm Ombygd front	H	1,000	stk
9.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
10	PASL07050050	Foring 70,5 x 5,0 Bredde = 40, Høyde = 700, Dybde = 330		1,000	stk
11	OL1-050HLH	Overskap, h:70,0	V	1,000	stk
11.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
12	OL1-060HLH	Overskap, h:70,0	H	1,000	stk
12.1	07003	Tillegg f/ fronttilp. Skrogforkant		1,000	stk
13	PASL07050150	Foring 70,5 x 15,0 Bredde = 70, Høyde = 700, Dybde = 330		1,000	stk
14	06141	Sort ventilasjonsrist 500x86		1,000	stk
16	06141	Sort ventilasjonsrist 500x86		1,000	stk
18	SOKKELE181040	Gjennomgående sok.ende 18,5 x 104 H=185mm		1,000	stk
451	06175	Click-up beslag WHITE		5,000	stk
502	SBEN	Sokkelben komplett H:17,2 cm		15,000	stk
503	SOKKELB18	1/1 lg sokkel h 18,5 f.sok.bein		2,000	stk
504	SOKKELEB180520	Sok.ende 18,5x52,0 f.sokkelbein H=185mm		1,000	stk
505	LOFTAFD18	1/1 takavslutning 185 mm		2,000	stk

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
500	L-620	Laminatplate D:301-620mm Lengde = 1800.07, Dybde = 600.14		1,800	m
500.1	SERVICEPKL	Servicepakke - Laminat		1,000	stk
500.2	L-01-A	A Samling m/beslag Bredde = 600.07		0,500	stk
500.3	L-E1ABS	ABS kant på endekant inntil 620 mm		1,000	stk

501	L-620	Laminatplate D:301-620mm Lengde = 1210.07, Dybde = 600.08	1,210	m
501.1	L-01-A	A Samling m/beslag Bredde = 600.07	0,500	stk

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
15	MRG610-37TLMB	114.0664.551 - MRG 610-37 TL, matt black,manuell,nedfelling Monterings type = Toppmontert		1,000	stk

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
2.1	SBV4HTX03E	Bosch Serie 4, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy		1,000	stk
5.2	EU611BEB5X	Siemens iQ100, Induksjonstopp, 60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme		1,000	stk
5.3	HBF010BA1	Bosch Serie 2, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort Bredde = 600, Høyde = 600, Dybde = 544	U	1,000	stk
17	KIV87NSE0	Bosch Serie 2, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel		1,000	stk

Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	305176-11	Handtag Slim 4025-136 svart		8,000	st

SIGNICAT

Kjøpekontrakt - TUN32 (1).pdf
Kjøpekontrakt - TUN32 (1).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Harborg, Emma	BANKID	2024-11-13 09:26
Stolpnes, Olav	BANKID	2024-11-13 11:31

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

&NYLANDER PARTNERS

Meglerforetakets org.nr: 990 732 809
Oppdragsnr.: **32410250**
Omsetningsnr.: 3-24-247

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

1. PARTENE

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nr.**
Falkenborgvegen 32 Bolig AS	Dybdals veg 1, 7051 Trondheim E-mail: emma.harborg@trym.no Tlf.: 93 82 51 65	931434667

heretter kalt Selger, og

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Fødselsdato**
Olav Stolpnes	Huseier RinPerslia 30, 7088 HEIMDAL Tlf: +47 92 28 42 66 E-post: olav@klipperiet.com	010464

heretter kalt Kjøper.

Fullmakt:
Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig blir tilbakekalt.

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

På tomt som skal sammenslås/seksjoneres:
Prosjektet består i dag av flere matrikler: Gnr. 5, bnr. 22 og 50, gnr. 6, bnr. 18 og 40 i Trondheim kommune.
Endelig matrikkel og eierbrøk vil bli tildelt når fradeling og seksjonering er gjennomført.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr **B2-102** og er knyttet til prosjektet TUN32. Tomten er eiet.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Sameiet har tinglyst rett og plikt til bruk av boder og sykkelparkering fra parkeringskjelleren.

Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 85 p-plasser. Sameiet eier ikke parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, boder eller sykkelparkering. Disse funksjonene vil ligge i den fremtidige parkeringseiendommen, som vil eies av parkeringsselskap. Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via sameiet.

Hjemmelshaver til eiendommen er Falkenborgvegen 32 Bolig AS.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

TUN32 består av totalt av 5 separate bygg, i tillegg til parkeringskjeller og bodanlegg – totalt med ca. 211 leiligheter.

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

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

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

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet budsjett stipulert til
kr. 1 679,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner kr. 2 990 000,-, heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Sluttoppgjør innen dato for overtagelse			
Kjøpesum	Kr.	2 990 000	,-
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:			
Dokumentavgift til Staten av andel tomteverdi - Kr. 71 000,-	Kr.	1 770	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk)	Kr.	500	,-
Startkapital sameie	Kr.	10 000	,-
Andel etableringskostnad	Kr.	20 000	,-
Panteattest	Kr.	267	50
Omkostninger i alt	Kr.	33 037	50
Kjøpesum og omkostinger i alt	**Kr.**	**3 023 037**	**50**

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

*Ved første overføring av en nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, blir det bare betalt dokumentavgift av tomteverdien, ikke bygningen. Bygningen må fullt ut være nyoppført.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

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

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.
Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Evt. endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

5. OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom Nylander &Partners, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Trygt Oppgjør AS
Postboks 4738 Sofienberg
0506 OSLO

Tlf: +47 22 08 08 01. E-post: post@trygtoppgjor.no

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

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

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto **nummer Klientkonto (86012818760) med KID 003241025026.**

Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på oppgjørsansvarlig sin klientkonto senest 4 virkedager før overtagelse, det samme gjelder ved oversendelse av korrekt utfylte pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Kvittering på alle innbetalinger sendes oppgjør pr. e-post post@trygtoppgjor.no umiddelbart etter at overføring er foretatt.

Evt. fysisk pantedokument sendes:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

Trygt Oppgjør AS
Postboks 4738 Sofienberg
0506 OSLO

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

6. HEFTELSER

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

Heftelser:

- ❑ Eiendommen overdras fri for heftelser, unntatt heftelser omtalt i kjøpebetingelser, pkt. heftelser/rettigheter/forpliktelser.
- ❑

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

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

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift evt. så snart endelige matrikler er opprettet. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument med urådighetserklæring til eiendomsmegler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Dette er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Dokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

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

8. SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

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

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

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

9. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10.OVERTAKELSE

Overtagelse bolig
Boligen er forventet ferdigstilt 18-26 måneder etter at selgers forbehold beskrevet i pkt. 17 er frafalt.

Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulktutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 26 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 27 etter sletting av selgers forbehold.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

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

Overtagelse uteomhusarealer/fellesareal
Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/realsameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Ideell andel i realsameiet anses som overtatt selv om hjemmel til realandelen ikke er overskjøtet. Dette innebærer at selger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlige gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

11.ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12.SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

13.KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

14.FORSIKRING

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret fram til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer som blir tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen innbo- og løsøreforsikring.

15. VIDERESALG AV KONTRAKT

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
2. Eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
3. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse

Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

Etter denne dato, betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette. Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Nylander &Partners AS, tilkommer ytterligere kr. 10 000,- til Nylander &Partners som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr. 0,-.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

16.AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 -54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eler vederlag etter dette punkt.

17.SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
- At, en for selger, tilfredstillende byggelånsfinansiering, innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme- og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60 % av total verdi for boligene i dette prosjektet byggetrinnet (B1 og B2).
- At, en for selger, oppnår tilfredstillende kostnadsnivå på entreprise.

Selgers forbehold skal være avklart innen 3. kvartal 2025.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

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

Kjøpers forbehold:
Ingen transportgebyr ved neste kjøp av leilighet i prosjektet TUN32 (også de neste byggetrinnene). Betales fullt transportgebyr ved dette kjøpet.
Fri bruk av illustrasjoner ved videresalg.

18.KONTRAKTEN/TOLKNINGSREGLER

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.
Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakt foran standardiserte bestemmelser.

19.BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave med følgende vedlegg: Utomhusplan, salgstegninger datert 05.07.24, etasjeplan datert 05.07.24, beskrivelse/deklarasjon katert 23.05.24, romskjema datert 24.05.24, kjøpsbetingelser datert 12.06.24, driftsbudsjett og felleskostnader for sameiet Falkenborgtunet 1 datert 12.06.24, utkast til vedtekter for sameiet Falkenborgtunet 1 datert 31.05.2024.
- Salgsoppgave for B1 og B2 med følgende vedlegg: etasjeplaner B1 (Syrinen) datert 21.08.24, salgstegninger B1 (Syrinen), etasjeplaner for B2 (Fiolen) datert 21.08.24, salgstegninger B2 (Fiolen), utomhusplan, beskrivelse/deklarasjon datert 27.08.24, romskjema datert 24.05.24, kjøpsbetingelser for B1 og B2 datert 12.06.24, revidert 27.08.24, driftsbudsjett for sameiet Falkenborgtunet 1 datert 12.05.24, driftsbudsjett for sameiet Falkenborgtunet 2 datert 20.08.24, utkast til vedtekter for Sameiet Falkenborgtunet 1 & 2.
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer: 30/1980, 305823/1961, 401213/1962
- Informasjon fra kommunen: reguleringsplaner, bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel 2012-2024, kommuneplanens arealdel 2012-2024, planoversikt, detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, planstatus, kart med grenser.

20.SIGNATUR

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

Ved e-signering vil partene få tilsendt kopi av signert kontrakt.

Sted/dato, _____

Falkenborgvegen 32 Bolig AS
Selger _____

Sted/dato, _____

Olav Stolpnes _____

Dokumentet er elektronisk signert av:

Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

Kjøper _____

Selger

Kjøper

Dokumentet er elektronisk signert av:

Harborg, Emma
Stolpnes, Olav

Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova

Utførelsestid No 25738 **Reklamasjonstid No 25739**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:
Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Leil. nr. B2-102 - TUN 32

Beneficiant:

Olav Stolpnes	F.nr.	01/04/1964

Garanti debitor:

Leangen Utvikling AS Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim	Org.no.	917495483

Kontraktsforpliktelse:
Kontraktssum: NOK 2 990 000
Prosjektnavn: TUN 32 - B1 og B2
Prosjektadresse: Leangenvegen 32, 7044 Trondheim
Entreprisebeskrivelse: Gnr. 5 Bnr. 22 i Trondheim kommune

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Utførelsestid 3%	89 700	29/08/2025 - 31/12/2026
Reklamasjonstid 5%	149 500	01/01/2027 - 31/12/2031

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:
Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:
Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:
Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:
Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.
Tlf: +47 67 55 25 00 E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:
Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:
Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:
Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:
- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: +47 67 55 25 00

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: +47 48 20 36 60

Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: 23131960, Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 29/08/2025

For Atlas Garanti AS:



Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS