



HEIMDAL ATRIUM

i sentrum

BYGG B, C OG D



Innhold

Heimdal Atrium - byen ved byen	3
Ta steget inn i din nye leilighet	5
Kjøkken	13
8 gode grunner til å kjøpe nytt	23
Området	24
Kart og nabolagsprofil	26
Kvalitetshjem fra Trym	28
Etasjeplaner	33
Bygg B	33
Bygg C	37
Bygg D	41
Plantegninger	47
Bygg B	48
Bygg C	51
Bygg D	57
Deklarasjon	62
Romskjema	68
Kjøpsbetingelser	72
Budskjema	95



Heimdal Atrium - *byen ved byen*

Idyllisk, grønn hverdag. Midt i smørøyet av Heimdal sentrum. Vi kaller det Heimdal Atrium, og sammen med Trym åpner vi nå dørene.

Her kan du bo i fleksible 3-romsleiligheter, så vel som 4-roms med godt albuerom. Alle leilighetene har gjennomtenkte planløsninger og finesser. I de minste hjemmene har du plassutnyttelse som er større leiligheter verdig, og i noen av de største er du omringet av det lille ekstra, som walk-in/bod i forbindelse med hovedsoverom.

På toppen av det hele finner du takterrassene – snarveien til fellesaktiviteter med familien og naboene, eller alenetid i ro og mak.

*Klar for en ny epoke i hjertet av Heimdal?
Snakk med oss i dag.*



KATRINE BORREN
Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104



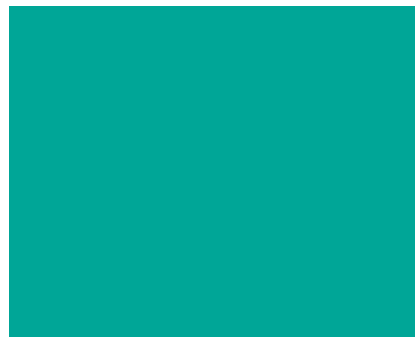
JØRGEN ROSTAD
Eiendomsmegler
Mobil: 928 06 483



MALIN PEDERSEN
Eiendomsmegler
Mobil: 911 64 806

3D-illustrasjoner, bakgrunnsfoto og fremstilling av kjøkken er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse.

Avvik vil forekomme. Forbehold om trykkfeil i prospektet.



Ta steget inn i din nye leilighet

Er du moden for å forlate eneboligen og flytte inn i leilighet? Skal to bli til tre, eller tre til fire? Kanskje kommer du rett fra studenthybelen, ivrig etter å vri om nøkkelen i din aller første bolig?

I Heimdal Atrium føler du deg hjemme så snart du setter foten innenfor døra. Alt er nytt, alt er moderne – og alt er ditt. Leilighetene er luftige og komfortable, og byr på gode kvaliteter som du vil sette pris på.

- 1-stavs eikeparkett
- Kjøkken fra HTH
- Gode solforhold
- Listefri himling
- Store vindusflater





Stue fra visningsleilighet





Flotte gulv med 1-stavs eikeparkett.



*Hyggelige balkonger med gode solforhold.
Foto fra visningsleilighet, juni 2020.*





Kjøkken fra HTH

Kjøkkenet er for mange boligens viktigste rom. En sosial samlingsplass hvor verdensproblemer løses og hverdagslogistikken planlegges. Heimdal Atrium har lagt vekt på gode løsninger for kjøkkenet. Innredning leveres med hvit glatt front. Integriert utførelse av hvitevarer er for oss en selvfølge.







Takterrasse





Bygg B

Bygg C

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme



8 gode grunner til å kjøpe nytt

TRYGT KJØP

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklimate og miljø.

SÆRPREG

Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.

LAVERE ENERGIFORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

INGEN KOSTNADER TIL OPPUSSING

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

NYTT MILJØ

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

ALT ER NYTT

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.



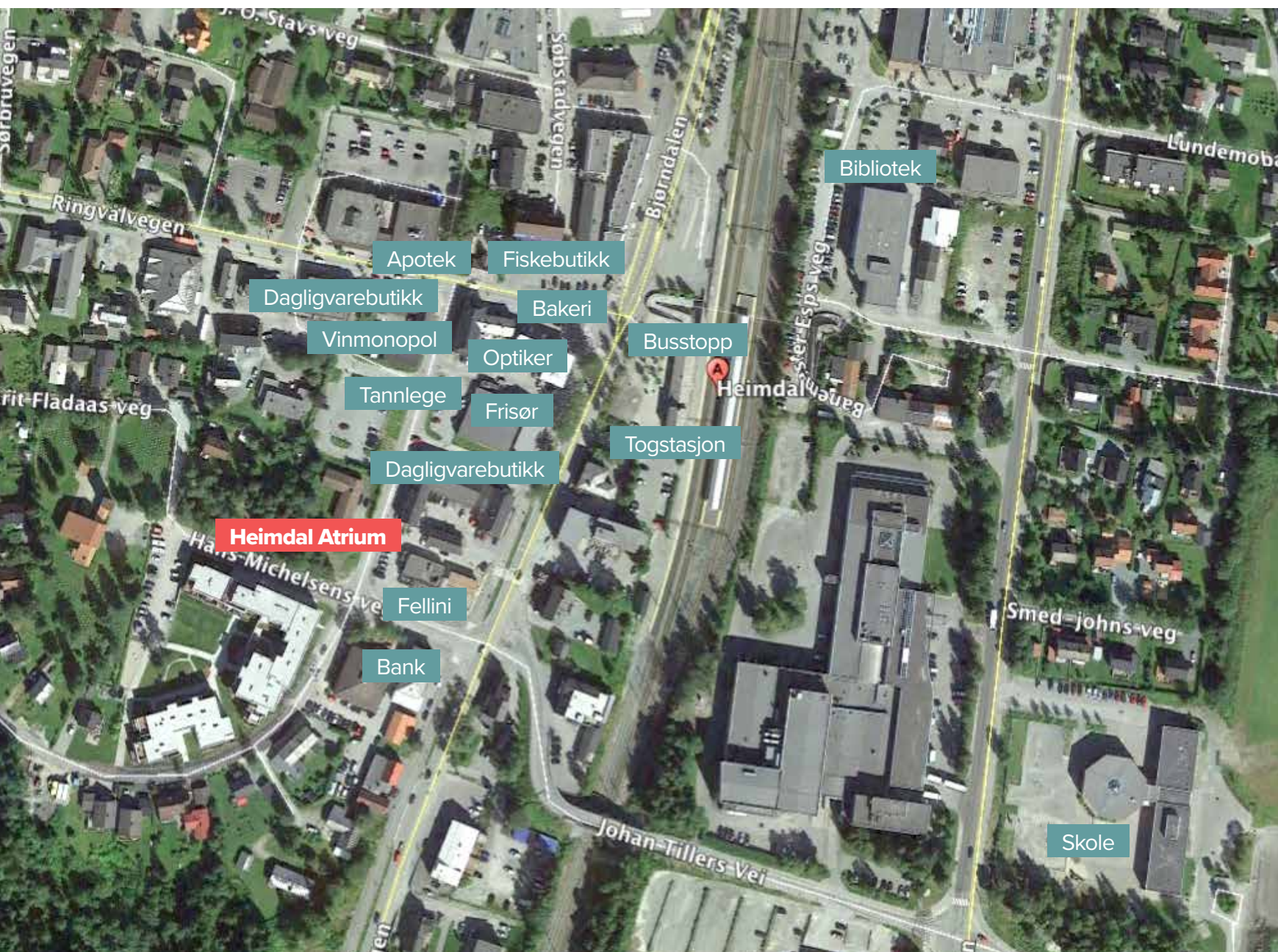
Tilbaketrukket - midt i sentrum

Heimdal Atrium er stedet for deg som vil slippe kaoset i Midtbyen – men som synes det altfor landlige fort blir kjedelig. Få skritt fra ytterdøra finner du alt et sentrum skal ha, fra dagligvarebutikker og treningssenter til frisør, og apotek. Det stemmer, Heimdal er en by ved byen.

Søndagsturen på mosekledd grunn er dessuten nærmere enn for de fleste. Heimdal er nemlig omkranset av grønn mark. I lokalbefolkningens hemmelige turperle, Nordmyra, har du blant annet lysløypa for dine føtter når du ikke bare vil nyte utsikten – men også den friske skogsluften i fulle drag.

Noen ganger vil du kanskje lengte etter larmen fra Trondheims kjerne. Da skal du vite at bussavgangene er mange, og kjøreturen kort.





VARER/TJENESTER

	Tillertorget	1,8 km
	StorM Senter	1,9 km
	Bunnpris Heimdal	6 km
	Coop Prix Kattem	6 km
	Rema 1000 Heimdal	0,2 km
	Coop Prix Heimdal.....	0,2 km
	Boots apotek Heimdal.....	0,1 km
	Apotek 1 Heimdal.....	0,5 km
	Vinmonopol Heimdal.....	0,2 km
	Bella Italia	0,2 km
	Peppes Pizza	0,3 km
	Fellini	0,1 km
	Sushi Bar Heimdal.....	0,3 km
	Grand Buffe Heimdal	0,2 km
	Uno-X Heimdal.....	0,1 km*
	Esso Heimdal.....	0,5 km

SKOLE/BARNEHAGE

	Stabbursmoen skole	0,7 km
	Breidablikk skole.....	0,7 km
	Åsheim barneskole.....	0,7 km
	Momo Waldorfskole	1,3 km
	KVT	0,9 km
	Tiller Videregående skole.....	3,3 km
	Katteskogen barnehage	0,4 km
	Nedre Breidablikk barnehage	0,7 km
	Sørbruvegen familiebarnehage	0,8 km



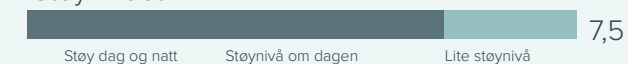
SPORT

	Heimdal stadion	0,8 km
	Åsheimhallen.....	0,8 km
	EasyFit Heimdal	0,1 km
	Heimdalshallen	0,9 km

Kvalitet på barnehagene



Støynivået



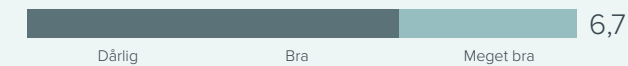
Kollektivtilbud



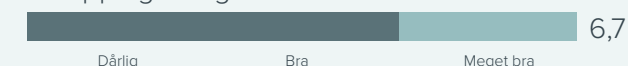
Turmulighetene



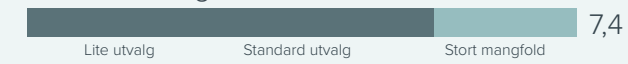
Aktivitetstilbud



Shoppingutvalg



Matvareutvalg



PASSER GODT FOR



ELDRE
ETABLERERE
GODT VOKSNE
FAMILIER MED BARN



Kvalitetshjem fra Trym



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 med hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve byggingen.

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen.

Vi har en betydelig tomteportefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene. Vårt bolig-team består av meget kompetente og engasjerte medarbeidere med lang bransjeerfaring.

Velger du en bolig fra Trym kan du være trygg på at du overtar nøkkelen til et godt hjem.





Bygg C

Bygg D

Bygg B

Bygg A

Etasjeplaner

INFORMASJON

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som optas av vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l innenfor bruksenheten.

Nettoareal (NTA) er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel. Ref. NS 3940:2012 og Takstbransjens retningslinjer v/ arealmåling 2014.

P-rom areal (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og sjakter.



Etasjeoversikt

Bygg B - 1. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg B - 2. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg B - 3. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg B - 4. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg C - 1. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS

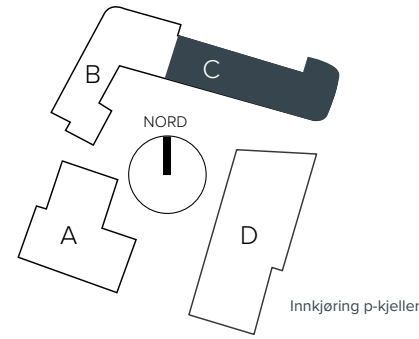




Etasjeoversikt

Bygg C - 2. etasje

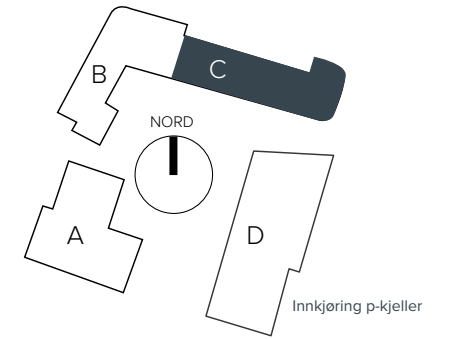
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg C - 3. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg C - 4. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg D - 2. etasje (bakkeplan)

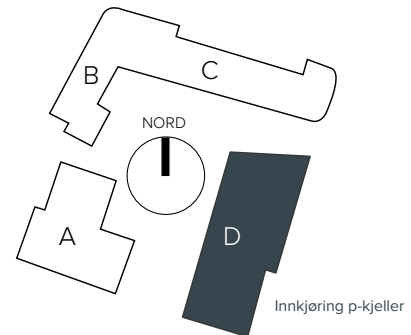
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg D - 3. etasje

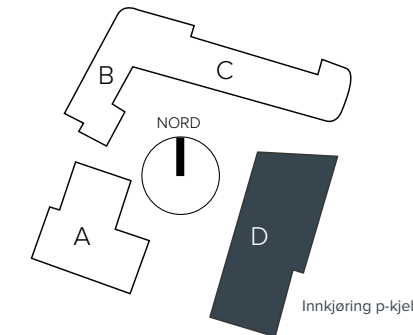
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Etasjeoversikt

Bygg D - 4. etasje

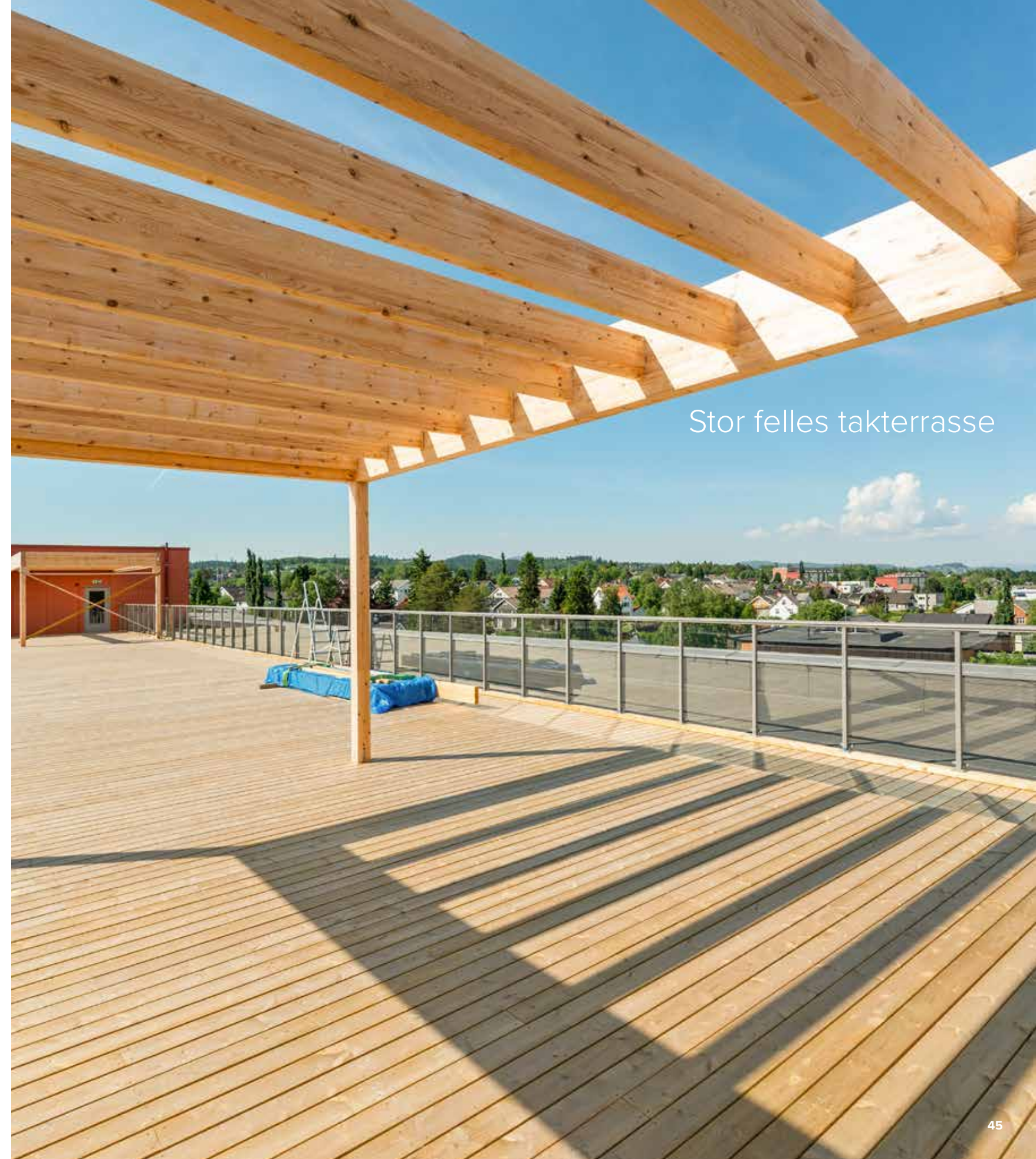
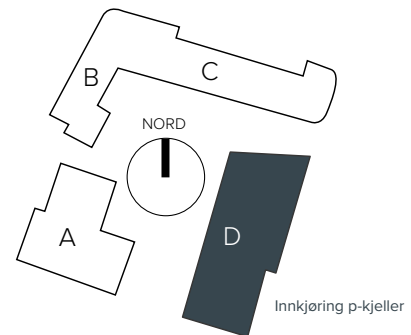
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



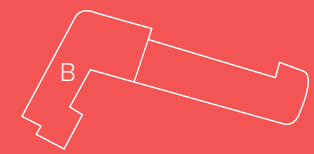
Etasjeoversikt

Bygg D - 5. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3 (4)-ROMS
- 4-ROMS



Stor felles takterrasse

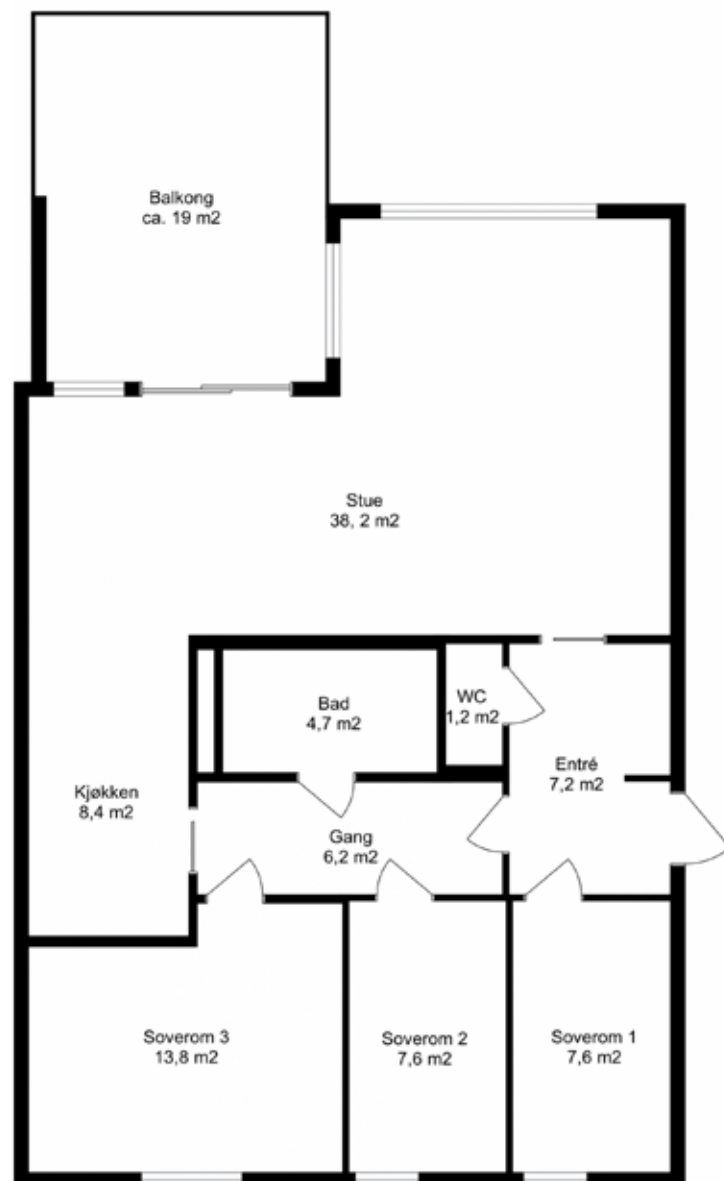


Plantegninger

BYGG B



4. etasje

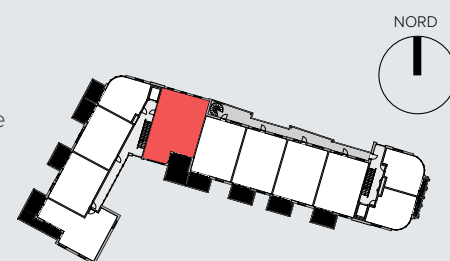


4-roms

B-401

BRA: 101 M2
P-ROM: 101 M2
BALKONG: 19 M2

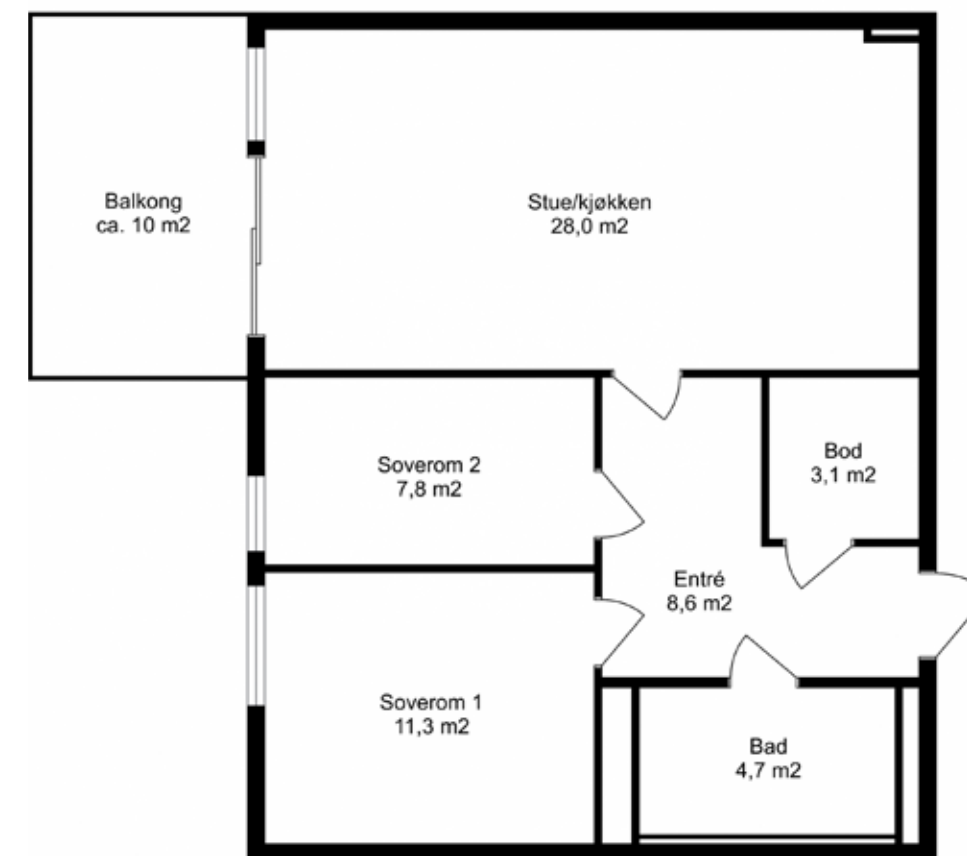
- Stor leilighet
- Mulighet for ekstra bod på hovedsoverommet
- Egen gjeste-wc + soverom og bad samlet i egen sone
- Gode møbleringsmuligheter
- Skjermet kjøkkenkrok
- Delvis overbygd balkong



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)



4. etasje

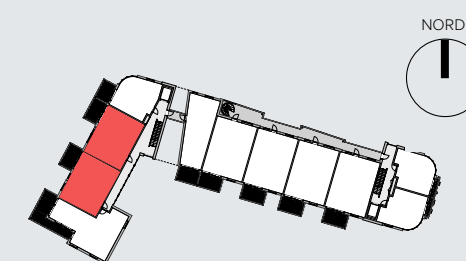


3-roms

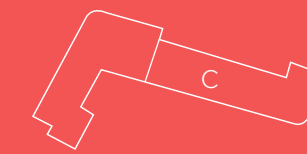
B-403

BRA: 67 M2
P-ROM: 64 M2
BALKONG: 10 M2

- Praktisk leilighet
- Egen innvendig bod
- Soverom og bad samlet i egen sone
- Stort hovedsoverom
- Vestvendt balkong
- Plass til garderobeløsning i entré



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

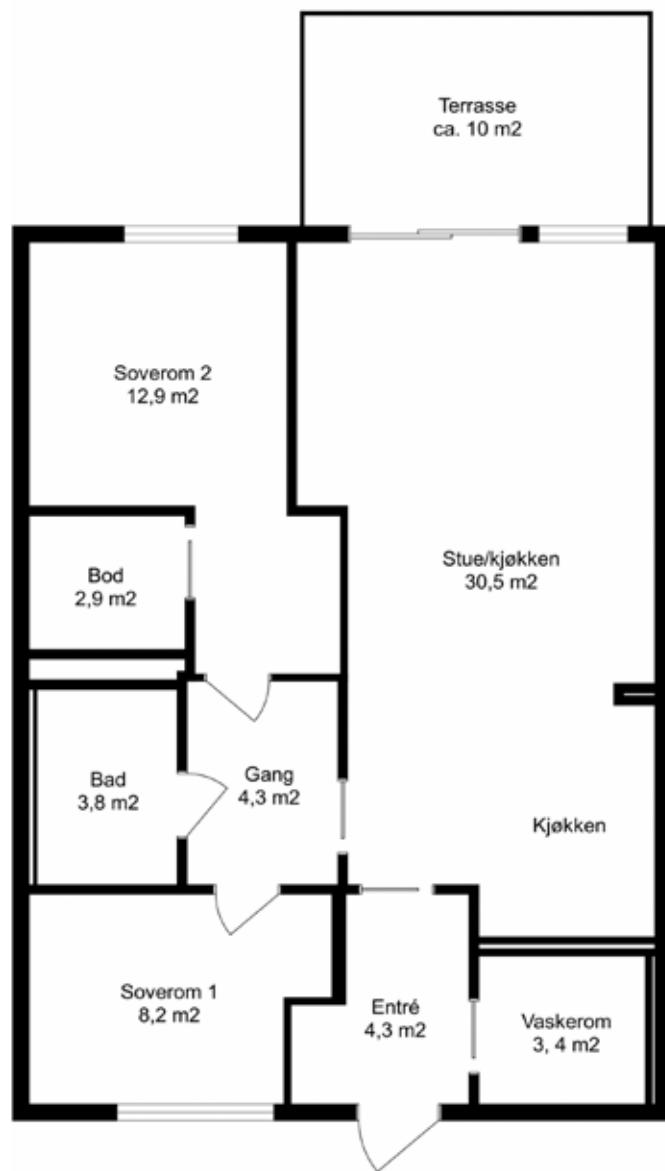


Plantegninger

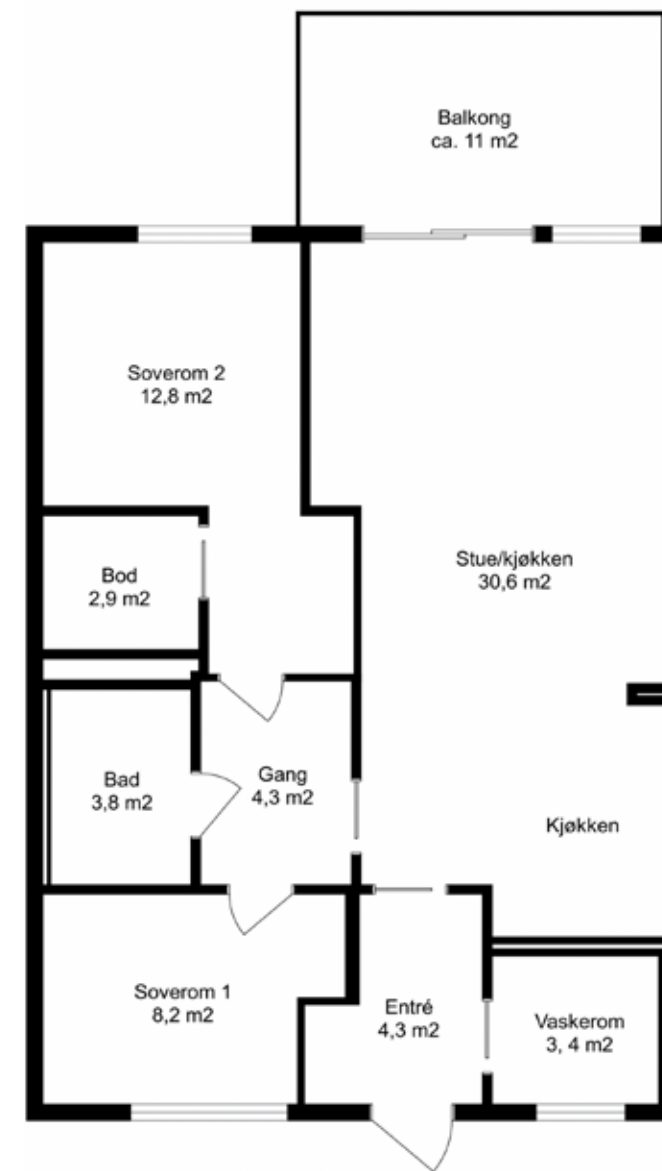
BYGG C



1. etasje



2. etasje

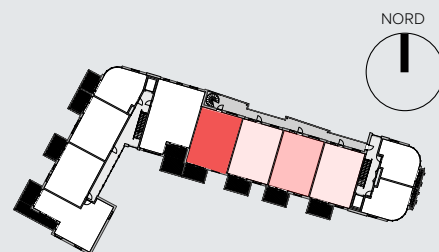


3-roms

C-104

BRA: 76 M²
 P-ROM: 72 M²
 BALKONG: 10 M²

- Separat vaskerom
- Innvendig bod i forbindelse med hovedsoverom
- God plass til garderobeløsning
- Fin beliggenhet mot felles uteområde
- Hovedsoverom med gode garderobemuligheter



NORD

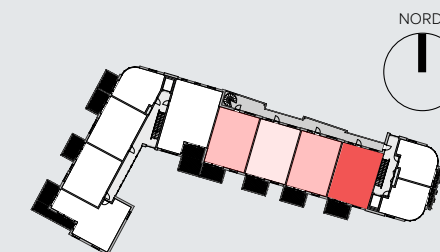
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
 Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

3-roms

C-203

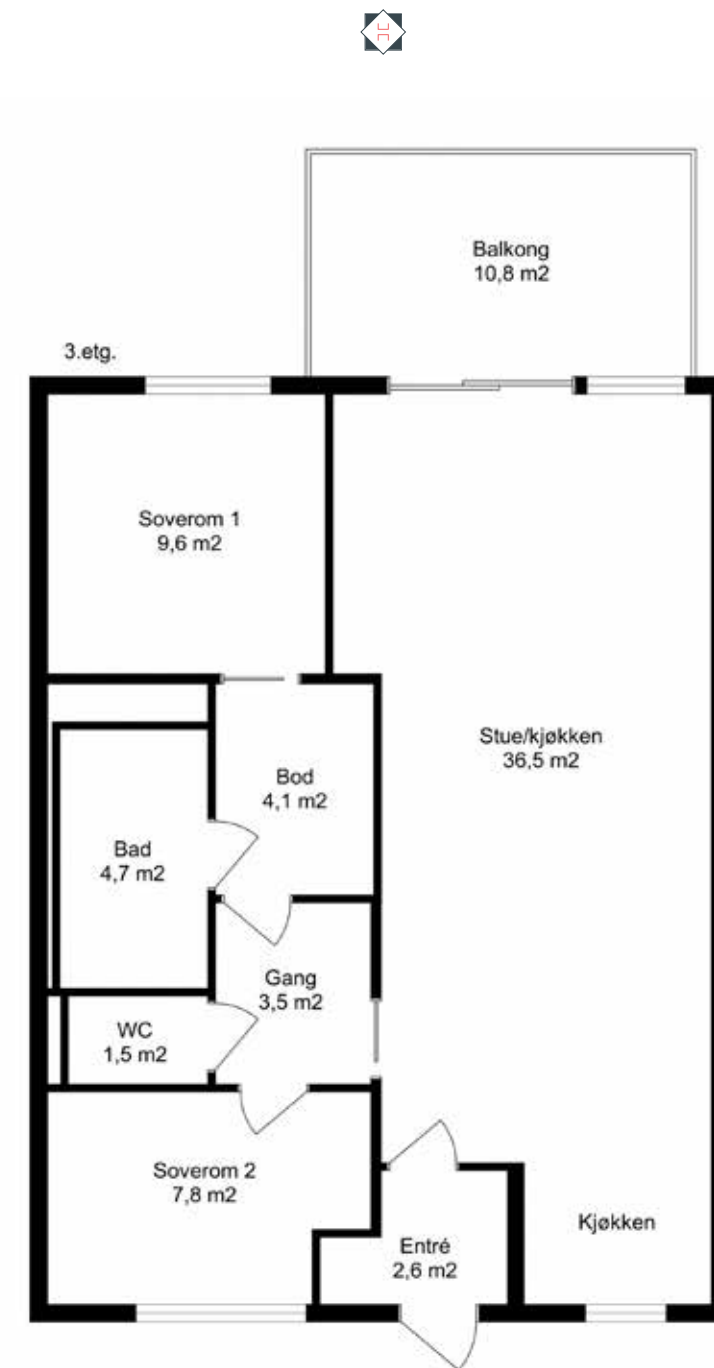
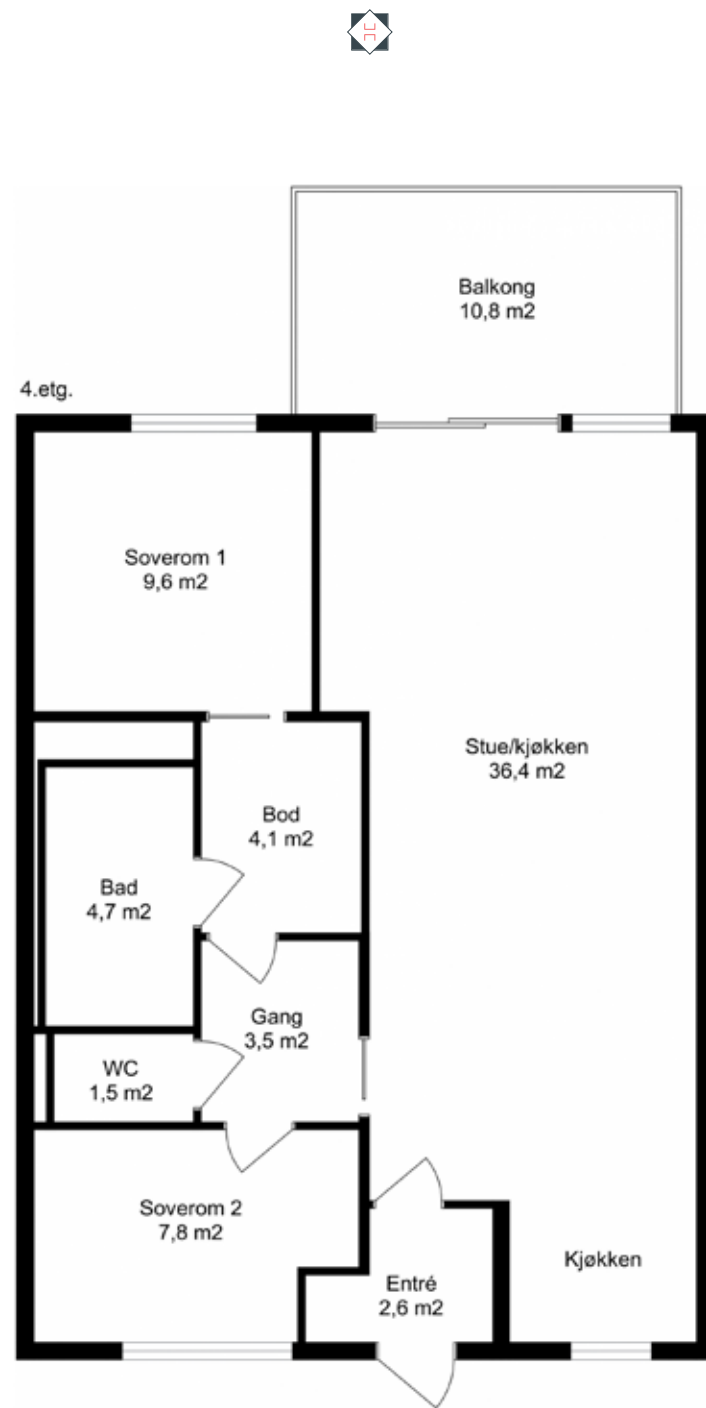
BRA: 76 M²
 P-ROM: 72 M²
 BALKONG: 11 M²

- Separat vaskerom
- Innvendig bod i forbindelse med hovedsoverom
- God plass til garderobeløsning
- Fin beliggenhet mot felles uteområde
- Hovedsoverom med gode garderobemuligheter



NORD

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
 Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

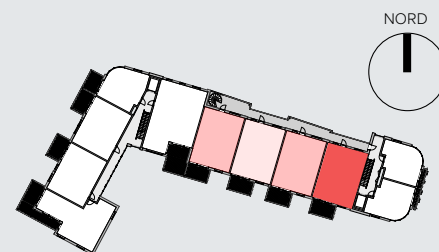


3-roms

C-403

BRA: 76 M2
 P-ROM: 71 M2
 BALKONG: 10,8 M2

- Innvendig bod i forbindelse med hovedsoverom
- God plass til garderobeløsning
- Fin beliggenhet mot felles uteområde



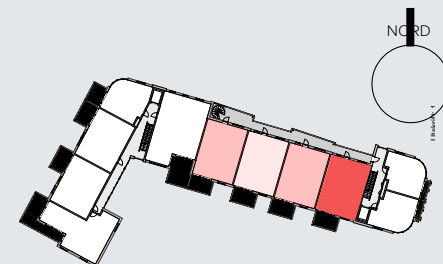
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
 Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

3-roms

C-303

BRA: 76 M2
 P-ROM: 71 M2
 BALKONG: 10,8 M2

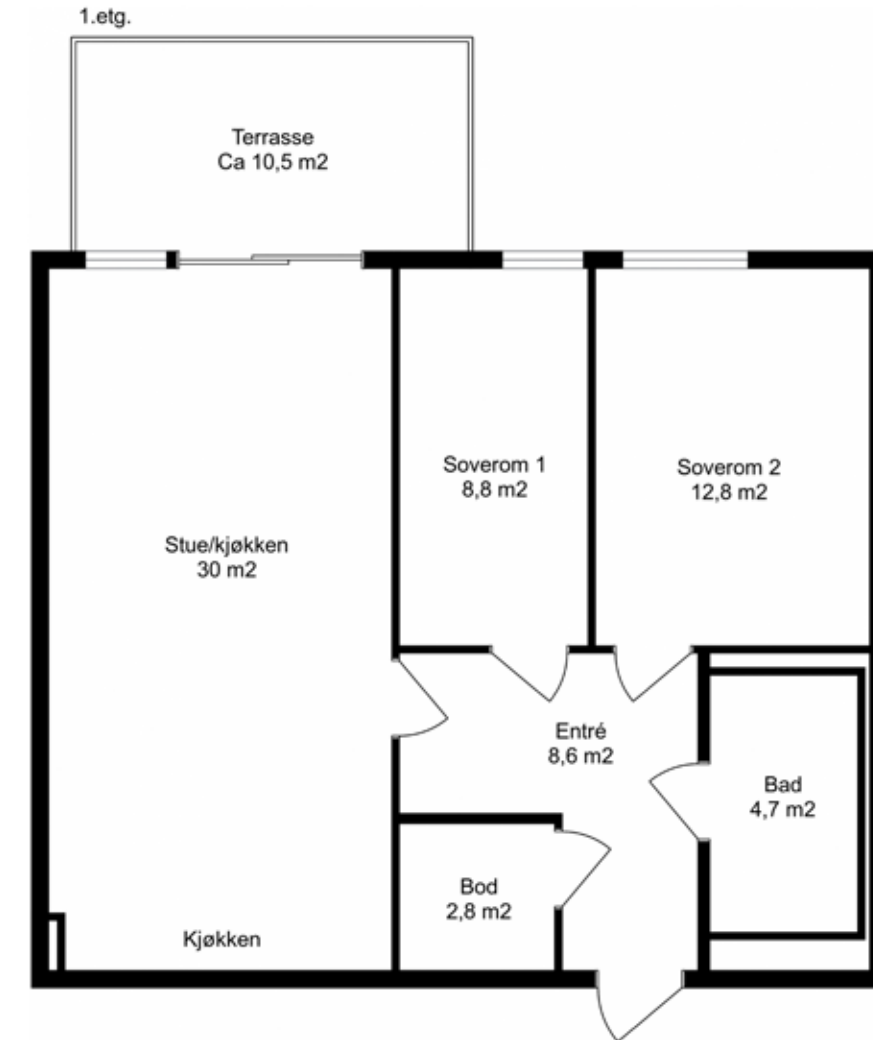
- Innvendig bod i forbindelse med hovedsoverom
- God plass til garderobeløsning
- Fin beliggenhet mot felles uteområde



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
 Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA)

Plantegninger

BYGG D

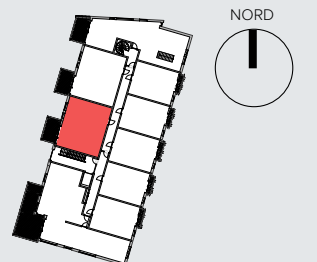


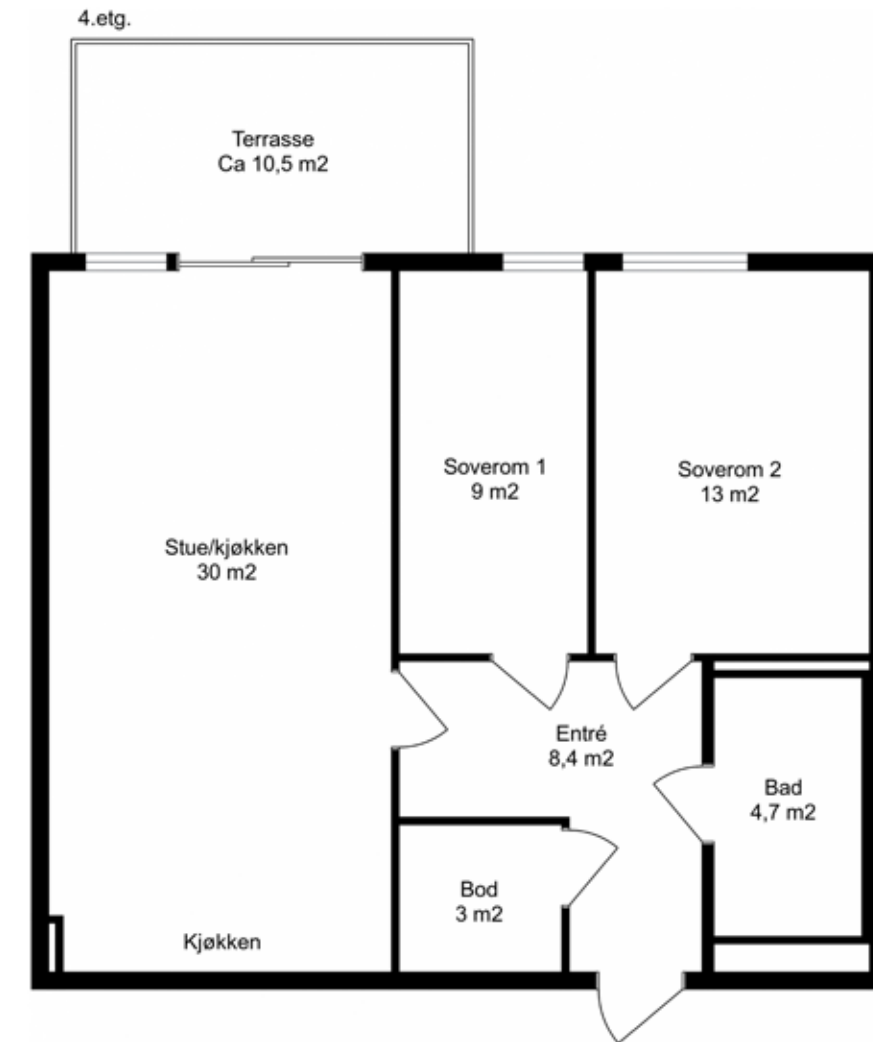
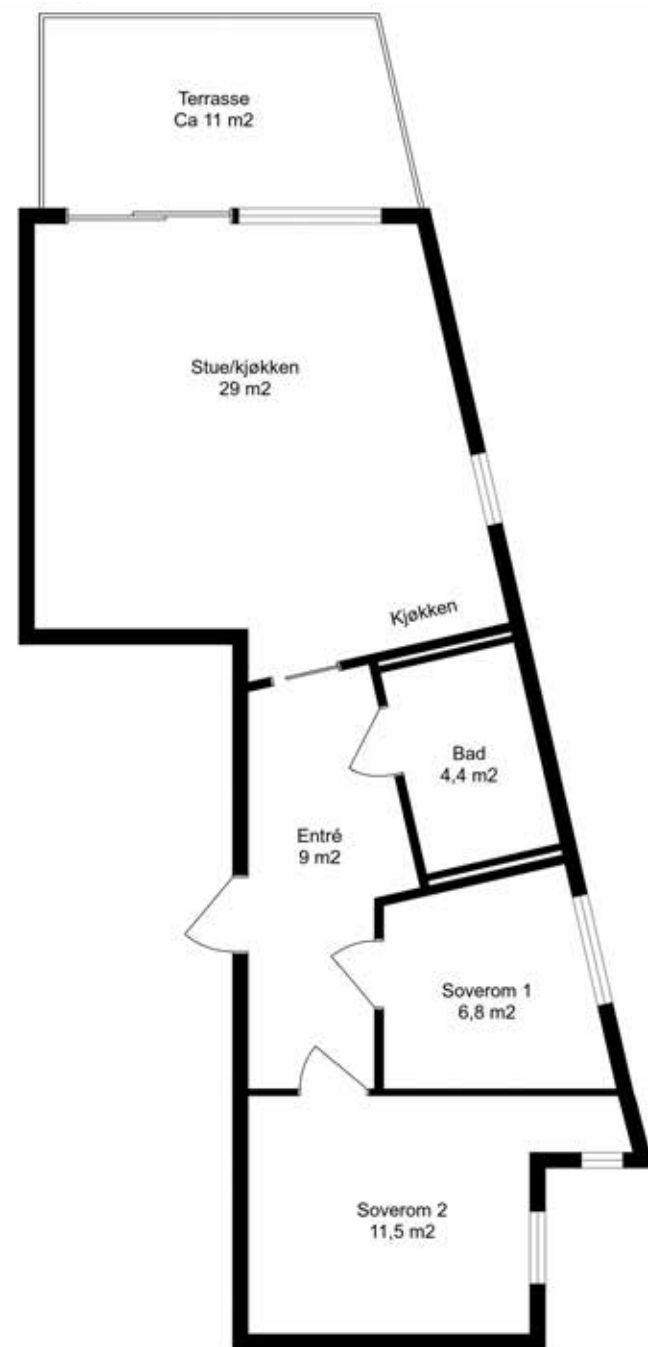
3-roms

D-201

BRA: 72 M²
P-ROM: 69 M²
BALKONG: 10,5 M²

- Fin beliggenhet mot felles uteområder
- Praktisk med bod like innenfor inngangen
- Plass til garderobeløsning i entré
- Vestvendt balkong



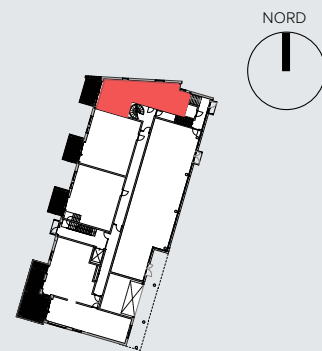


3-roms

D-203

BRA: 63 M2
P-ROM: 63 M2
BALKONG: 11 M2

- Hjørneleilighet med flott planløsning
- Soverom med god plass til garderobe
- Kjøkken med vindu som gir hyggelig lys
- Vestvendt og skjermet balkong
- Godt med plass til oppbevaring i entré

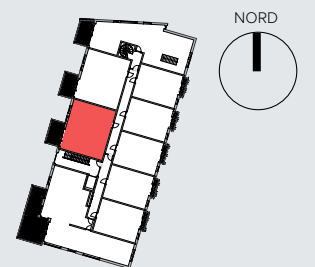


3-roms

D-502

BRA: 72 M2
P-ROM: 68 M2
BALKONG: 10,5 M2

- Fin beliggenhet mot felles uteområder
- Praktisk med bod like innenfor inngangen
- Plass til garderobeløsning i entré
- Vestvendt balkong





Deklarasjon
Romskjema
Kjøpsbetingelser
Budskjema



Deklarasjon Heimdal Atrium

Rev. 6. november 2018.

PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av 88 leiligheter fordelt på 4 blokker over felles parkeringskjeller.

Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan fravike fra ferdig prosjekterte løsninger, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE / ENERGIKLASSE

Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 10 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for inn-sending av rammesøknad.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

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

- Trapper og heis
- Korridorer og svalganger
- Boder
- Parkeringskjeller med nedkjøringsrampe
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarder 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 boligblokkene er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Sportsboder er plassert i p-kjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan.



Det medfølger parkeringsplass i parkeringskjeller i henhold til prisliste. Det er avsatt plass for sykkelparkering på gatenivå og i kjeller.

BÆRESYSTEM

Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søylor 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 eller tre iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger. Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos. Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål. Rømningstrapper leveres i stål eller betong.
- Utvendige trapper og rekkverk på svalganger etc. utføres i stål i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører. Sameiet må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkaseanlegg med systemnøkkel.
- Belysning på vegger el. i tak for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. 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. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg kodepanel på utside av port inn til kjeller.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger. 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 parkeringsplass ikke være dimensjonert som HC parkering. Antall HC parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav.

BODER I KJELLER

Hver leilighet vil få egen sportsbod i parkeringskjeller for oppbevaring av ikke fuktømfintlige gjenstander som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

Leiligheter som ikke har bod i leilighet vil få dette i kjeller. Disse bodene er slått sammen med leilighetens sportsbod.

AVFALLSHÅNDTERING

Det er avsatt plass for avfallshåndtering på bakkeplan iht. utomhusplan og krav i reguleringsplan.

UTEAREAL

Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne fravike dette. Plen leveres isådd. Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg. Dersom overtakelse skjer på vinterstid ferdigstilles uteareal påfølgende vår/sommer.



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 foretar avlesing av strøm
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og bredbånd/data

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet. Det må påregnes bindingstid på TV/bredbåndsløseren.

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. 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 fabrikk malt. 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 etc. avklares ved



detaljprosjektering. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og evt. separat branngodkjent lufteluke. Innvendig listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping/brannsikring.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males.

På badrom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema. Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmå) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. 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 eikeparkett av anerkjent type. Fotlist mot vegg tilpasset type parkett med synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder. Eventuelt oppføres gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til takterrasse.

På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med elektriske varmekabler alternativt vannbåren varme.

I leiligheter som har separat WC, vil disse utrustes med keramisk flis (uten sluk) uten varmekabel.

HIMLINGER – TAK

Himling (tak) er generelt av betong eller gips. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder i hovedsak tak i

bad, gang og bod. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte badrom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller glatt hvit utførelse.

Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning. Overgang mellom vegg og tak vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette anses 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/ståplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER

Kjøkken:

Det leveres kjøkkeninnredning med hvit glatt front.

Hvitevarer til kjøkken 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. Benkeplater leveres i høytrykkaminat med rett kant og vaskekum. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet).

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 inngåelse av totalentreprenør velge kjøkkenleveranse fra anerkjent leverandør.

Bad:

Det leveres baderominnredning med hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass 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 på senere stadium.

Garderobe/skap:

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. I leiligheter hvor det er vist skyvedørsfront i forkant av bod er dette inkludert.

Bod/«walk-in»-garderober kan inneholde tekniske installasjoner på vegg/i tak som må tas hensyn til ved plassering av innredning. Generelt søkes det å plassere tekniske installasjoner i innvendig bod/«walk-in»-garderobe.

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 hvit porselen
- 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:

Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette 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 sprinklerhoder.

VARMEANLEGG

Det installeres vannbårent varmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert radiatorer etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Plassering, antall og størrelse fastsettes av entreprenør/utbygger. Radiatorer leveres gulvmontert der vinduene går til gulv, og veggmontert der vinduer leveres med brystning. Alle radiatorer leveres med termostat. Radiator plasseres fortrinnsvis under vindu på stue og dimensjoneres for å ivareta oppvarmingsbehovet for hele leiligheten. På soverom leveres ikke radiator, og man kan ved behov selv montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme.

Varme i badegulv leveres med elektriske varmekabler eller alternativt vannbåren gulvvarme.

Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad, gang eller i bod. Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, uten oppvarming/ventilasjon. Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet. Hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) og kommunal vannmåler for tappevann som sameiet kan velge å avregne etter faktisk forbruk.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres fortrinnsvis på vegg i bod, garderobe eller integrert i avtrekkshette kjøkken. 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 400:2010. 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 i felles teknisk rom i kjeller, eller annet egnet sted tilgjengelig fra fellesarealer. Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

Leveranseomfang for fellesanlegg:

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

NØKKELSYSTEM, TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighets-eieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder trapperomdører, postkasser, inngangsdør, parkeringskjeller, evt. dør til bodanlegg, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Eventuelt vil ytterdører fra bakkeplan og kjeller til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende

låsbrikke. 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:

- Porttelefonanlegg med sentralåpning av hoveddør fra leilighet der det ikke er direkte adkomst fra bakkeplan til leilighet. Ved direkte adkomst fra bakkeplan inn til leilighet er det ringeknapp utenfor ytterdør (ikke porttelefon).
- 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 utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør. Sentral plasseres i bod.
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. pulverapparat (brann) i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/takterrasse leveres med rekkverk av stål/glass i henhold til forskrifter. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv.

Lydskjermer på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd). Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres med trykkimpregnert tremmegulv uten rekkverk, og med en lett skillevegg mot nabo der det er vist på leilighetens plantegning. Takterrasser leveres med impregnert tremmegulv og rekkverk/håndløper der det er behov.



TILVALGSKONTRAKTER

For leilighetskjøper 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 tilvalgs muligheter.

Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgs rutiner (brosjyre som viser tilvalgene). I tilvalgsbrosjyren vises det frem hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist bestillingen må gjøres. Endringer etter disse fristene 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.

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, endelig godkjenning av reguleringsplan, rammetillatelsen og endringer som følge av detaljprosjektering/offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.



Romskjema Heimdal Atrium

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRISK ANLEGG	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Utvendig kledning		Trepanel, betongelement, puss-system eller plater iht. arkitektens beskrivelser.					
Fellesareal trapper/ganger	Hovedtrapperom (ved heis) og innvendige korridorer leveres med flislagt gulv. Utvendige svalganger leveres med skliskikker betongoverflate. Rømningsstrapper i stål eller betong.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Systemhimlinger, gips og / eller betong, sparklet og malt.	Belysning iht. krav.			
Entre/gang	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fotlist: tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Systemhimlinger, gips og / eller betong, sparklet og malt.	Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon (ikke på leiligheter med direkte adkomst fra terreng). Lyspunkt i tak.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
Stue	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fotlist: tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Røtrekk for TV/data punkt.	Radiator under vindu eller på vegg.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvidere i børstet stål. Foringer på balkongdører, vinduer, dører og vindusrammer i hvitmalt utførelse (gjelder alle rom). Balkongdør, ytterdør og vinduer leveres i farge iht. arkitektens beskrivelse.
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fotlist: tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger over overskap/innkassing for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Separat stikk/kurs for komfyr/plateopp.	En kums oppvaskkum med ett-greps armatur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg, hette leveres i rustfritt stål, slimline. Noen leiligheter får ventilasjonsaggregat over koketopp.	Innredning: Hvit, glatt innredning fra anerkjent leverandør iht. skjemategning, integrert kjølfrys, oppvaskmaskin komfyr og induksjon koketopp fra Siemens.
Soverom	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fotlist: tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.	Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
Bad	Flis grå, 10x10 cm alternativt 20x20 cm. Nedsenket flis i dusjsone.	Lys flis 30x60 cm. I baderomskabiner kan evt. gulvflis føres som oppkant med halv flisbredde.	Platehimling i metall eller glatt hvitmalt.	Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Led downlight i tak med dimmer. Elektriske varmekabler i gulv, alternativt vannbåren oppvarming av gulv.	Servant med blandebatteri, dusjarmatur og dusjvegger. Vegghengt toalett. Opplegg for badekar hvis stiptet. Badekar/batteri medfølger ikke. Vegger på dusjhjørne tilpasses rommets planløsning. Hvis flere bad: opplegg for vaskemaskin på hovedbad.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvit innredning, bredde iht. tegning. Heldekkende vask. Speil med integrert belysning tilpasset vaskens bredde. Dersom tegning viser heldekkende plate leveres vask nedsenket. Evt. prefabrikkerte våtrom, monteres tidlig i byggingen.



ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRISK ANLEGG	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Evt. ekstra WC/ Vaskerom	Flis grå, 10x10 cm alternativt 20x20 cm.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Lyspunkt i tak. Vaskerom leveres med varmekabler alternativt vannbåren oppvarming av gulv. Lys over speil.	Vegghengt toalett. Servant med underskap. Sluk i gulv på vaskerom.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Heldekkende vask med underskap, speil tilpasset bredde vask.
Evt. ekstra bad	Flis grå, 10x10 cm alternativt 20x20 cm. Nedsenket flis i evt. dusjsone.	Lys flis 30x60 cm. I baderomskabiner kan evt. gulvflis føres som oppkant med halv flisbredde.	Platehimling i metall eller glatt hvitmalt.	Stikk iht. forskrift. Led downlight i tak med dimmer. Elektriske varmekabler i gulv, alternativt vannbåren oppvarming av gulv.	Servant med blandebatteri, dusjarmatur og dusjvegger. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon, med spalte under dør.	Hvit innredning, heldekkende vask med underskap. Speil tilpasset vaskens bredde med integrert belysning. Evt. prefabrikkerte våtrom, monteres tidlig i byggingen.
Innvendig bod i leilighet	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert. Fotlist: tilpasset parkett.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dør- og vinduslister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Dobbel stikk, hvorav ventilasjonsanlegg benytter ett stikk. Lyspunkt i tak.		Ventilasjonsaggregat plassert på vegg, alternativt over komfyr på kjøkken.	Synlige tekniske føringer kan forekomme. Fibersentral/modem monteres på vegg.
Innvendig bod i kjeller (gjelder leiligheter som ikke har bod på leilighetsplan)	Betong, malt overflate.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting, fiberplater eller stålvegger. Boder har lufteåpning i topp og/eller i bunn.	Betong, støvbundet alternativt systemhimling.	Dobbelt stikk målt over fellesanlegg.			Areal på boden kan tillegges sportsbod. Areal bod leveres i tråd med gjeldende krav på rammesøknadstidspunkt.
Balkong/ Terrasse	Betong/tekking med impregneret tremmegulv.			1 stk. lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.	Takterrasser leveres med vannuttak.		Rekkverk iht. arkitekt tegning. Terrasser på bakkenivå leveres uten rekkverk.
Franske balkonger	Betong eller stålrst.						
Sportsboder i P-kjeller/ fellesareal	Betong eller belegningsstein. Sluser mellom parkerings kjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting, OSB, fiberplater eller stålvegger. Boder har lufteåpning i topp og/eller i bunn.	Ingen egen himling.	Inkl. i p-kjellers belysning. Stikkontakt i bod målt over fellesanlegg.		Ventilasjon/avtrekk i tråd med forskriftskrav.	Synlige tekniske føringer må påregnes. Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i p-kjeller/fukt/støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Bodareal leveres i tråd med gjeldende krav på rammesøknadstidspunkt.



Kjøpsbetingelser

for leiligheter i prosjektet Heimdal Atrium av 28.08.2020
Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER:

Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Sameiets eiendom er gnr. 198, bnr. 5 i Trondheim kommune.

LEILIGHETER FOR SALG:

Leil. B401, Adresse. Anne Ekrens veg 9, 7080 HEIMDAL, snr. 35

Leil. B403, Adresse. Anne Ekrens veg 9, 7080 HEIMDAL, snr. 33

Leil. C104, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 39

Leil. C203, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 42

Leil. C205, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 44

Leil. C206, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 45

Leil. C303, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 48

Leil. C403, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 54

Leil. C404, Adresse. Anne Ekrens veg 11, 7080 HEIMDAL, snr. 55

BYGGEÅR:

2020

TOMT:

4832 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

REGULERING:

Eiendommen omfattet av reguleringsplan r20150035. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

ADGANG TIL UTLEIE:

Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

VEI-VANN-KLOAKK:

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

FORURENSING I GRUNN:

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak. Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for prosjektet/leilighetene datert 10.06.2020.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er tilbakeholdt kr 100.000,- som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn

vedtak fra styret eller ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jfr Bustadoppføringslova § 47.

VISNING

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

PRIS

Se prisliste.

FINANSIERING

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

OMKOSTNINGER:

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

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi	Se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Stiftelsesgebyr sameie	kr 1.625,-
- Startkapital sameie	kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom



grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i Sameiet Heimdal Atrium. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid.

Sameiets forretningsfører er Kjeldsberg Eiendomsforvaltning. Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

VEDTEKTER:

Vedtekter er vedtatt den 27.05.2020. Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til



vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader/felleskostnader inkluderer:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement TV/ internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 89541500.

PARKERING/BOD:

Det er etablert parkeringskjeller med totalt 78 parkeringsplasser. 74 p-plasser disponeres av leiligheter. Hvilke leiligheter som disponerer p-plass fremkommer av prisliste. Næringsareal skal disponere 4 p-plasser. Det vil etableres serviceparkering (korttidsparkering) på bakkeplan i tråd med reguleringsplan.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier. Dette reguleres i vedtektene.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:

Heimdal Sentrum AS, org.nr: 914425964.

OVERTAKELSE:

Etter nærmere avtale med selger.

HEFTELSE/SERVITUTTER:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser, med unntak av følgende panteheftelse som følger med ved salget:

Heftelser i eiendomsrett:

1930/903315-1/107 11.04.1930 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 17

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/903316-1/107 01.08.1930 BESTEMMELSE OM VEG

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/900346-1/107 09.10.1931 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 19

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/900347-1/107 04.12.1931 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/401827-2/107 21.07.1943 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 23

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 24

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Bestemmelse om kloakkledning og samleikum

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/22721-1/107 15.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 203

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 203 FNR: 0

SNR: 1

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 203 FNR: 0

SNR: 2

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Rett til vedlikehold av husvegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



2014/920526-1/200 24.10.2014 KJØPEKONTRAKT

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Bestemmelser om 50 parkeringsplasser, inkl. 5 HC-plasser til kommunens disposisjon i et første byggetrinn i øverste p-kjellerplan

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

AVTALEBETINGELSER:

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen overdras «som den er» jfr. avhendingsloven § 3-9, noe som innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøper. En «som den er» klausul overfører risikoen for skjulte feil og mangler fra selger til kjøper. Selger er likevel ansvarlig dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Ved omsetning av nyoppført bolig skal det lite til for at nevnte vesentlighetskrav anses oppfylt.

Videre gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være

å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besikket eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktes og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid».

Etter endring i avhendingslovens § 2-11 gjeldende fra 01.01.19 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 10.12.2020. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeulingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmeuler1.



no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

FORSINKELSE KJØPER:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

ENERGIMERKING:

Energimerke vil være vedlegg til kontrakt.

AREALOPPMÅLING:

Arealoppmåling er foretatt av takstmann og vil være vedlegg til kontrakt.

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr 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.

ENDRINGER I GEBYR:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

VEDLEGG TIL KONTRAKT:

Budsjett, grunnbok, energiattest, arealoppmåling, tinglyst seksjonering, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.

KONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN:

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptre på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptre i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptre i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

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:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, 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 EiendomsMegler 1 Midt-Norge 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 eiendommen 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.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1mn.no/personvern

Meglerns vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger: Provisjon 1,3% av salgssum / oppgjørsgebyr kr 3200,-.

BOLIGKJØPERFORSIKRING:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

BUDGIVING:

Ordinære regler angående budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud.



Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

TIL ORIENTERING:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEIMDAL ATRIUM

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

1. gang vedtatt: 27.05.2020

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Heimdal Atrium.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 198, bnr. 5 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Anne Ekrens veg 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13, 7080 Heimdal.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 90 seksjoner, hvorav 88 seksjoner er seksjonert til boligformål og 2 seksjoner til næringsformål.

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

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

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

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal for sameiet. Enkelte seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan (vedlegg 1) over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplanen) uten vedtak fra årsmøtet. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller av styret som berører fordelingen eller plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke til dette.



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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet. Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er lagt i hele p-kjeller, og samtlige p-plasser har dermed mulighet til å etablere ladepunkt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. bruksrettsplan, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

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



§ 4 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSEFORM

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

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

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

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

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

Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene.

Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten.

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



§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

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

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

For vedtak i årsmøtet skal flertall som hovedregel beregnes etter sameiebrøk.

For vedtak i årsmøtet som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes i begge tilfeller kun av avgitte stemmer på årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser 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.

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

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

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

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 - 6 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonene har rett, men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem i sameiets styre.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 13 STYREARBEIDET

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



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

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

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

§ 14 OM STYREMØTET

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

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

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

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.



§ 18 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

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

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

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

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

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

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

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

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong eller forsvarlig i kjellerbod.



§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

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

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

§ 22 FELLESKOSTNADER

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

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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



§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

Hvis 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEIMDAL ATRIUM

Vedtatt: 27.05.2020

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

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold iht. lov, vedtekter og normal skikk. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.



FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

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

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en annen seksjonseier uten å ha avtale om dette.

DYREHOLD

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

**Budsjett første driftsår****Sameiet Heimdal Atrium**

Inntekter	Budsjett totalt	Fordeling	
		boligseksjoner	næringsseksjoner
Oppstartsinntekter	1 046 250	1 023 000	23 250
Inntekter-Fellesutgifter	1 316 400	1 296 139	20 261
Leieinntekter garasje	131 650	126 587	5 063
Inntekter fjernvarme	505 000	505 000	0
Inntekter kommunikasjonspakke	422 400	422 400	0
Sum inntekter	3 421 700	3 373 125	48 575

Kostnader	Fordelingsnøkkel		
Styrehonorar	50 000	48 889	1 111 Enhet
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 893	157 Enhet
Revisjonshonorar	11 000	10 756	244 Enhet
Forvaltningshonorar	146 250	143 000	3 250 Enhet
Diverse forvaltning	20 250	19 800	450 Enhet
Andre honorarer	4 750	4 644	106 Enhet
Kommunale avgifter	7 000	6 844	156 Enhet
Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.	10 000	10 000	0 Enhet boliger
Adm.kostnader og porto	5 000	4 889	111 Enhet
Fellesmøter, møteutgifter	10 000	9 778	222 Enhet
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	30 000	30 000	0 Eierbrøk boliger
Garasje	131 650	126 587	5 063 Antall p-plasser
Heis	87 250	87 250	0 Eierbrøk boliger
Brannalarm	15 000	14 333	667 Eierbrøk
Mobilt vakt hold, nøkkeloppbevaring	6 000	5 733	267 Eierbrøk
AI-Tel/ Brann- og redningstjeneste	4 000	3 822	178 Eierbrøk
Vaktmester/ driftstilsyn	122 850	122 850	0 Eierbrøk boliger
Vedlikehold grøntarealer/ gartner	60 000	60 000	0 Eierbrøk boliger
Renhold	140 500	140 500	0 Eierbrøk boliger
Matteservice/ -leie	36 000	36 000	0 Eierbrøk boliger
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	10 000	9 555	445 Eierbrøk
Filterskifte	54 000	54 000	0 Enhet boliger
Postkasser, skilt, nøkler, lysrør etc.	10 000	10 000	0 Eierbrøk boliger
Snørydding/ strøing	82 000	82 000	0 Eierbrøk boliger
Strøm	92 500	92 500	0 Eierbrøk boliger
Fjernvarme	505 000	505 000	0 Eierbrøk boliger
Kommunikasjonspakke	422 400	422 400	0 Enhet boliger
Forsikringspremier	185 000	176 772	8 228 Eierbrøk
Avsetning til fremtidig vedlikehold	100 000	95 552	4 448 Eierbrøk
Bank- og kortgebyr	10 000	9 778	222 Enhet
Oppstartskostnader	146 250	143 000	3 250 Enhet
Sum kostnader	2 521 700	2 493 125	28 575

Resultat 900 000

Antall seksjoner	90
Totalt areal	6 273

FORUTSETNINGER:

Fjernvarme avregnes årlig etter eierbrøk. Styret vedtar om avregning skal skje etter avleste målere. Det vil kunne påløpe kostnader som ikke er medregnet i dette budsjettet ut i fra hvilke tjenester sameiet ønsker for løpende drift og vedlikehold, og omfanget av disse.

Budsjettet baserer seg på årskostnader.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til eier.

Vedtatt i konstituerende årsmøte

27.05.2020

BUDSJETTET GJØRES GJELDENE FRA OVERTAKELSE - DESEMBER

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER****Sameiet Heimdal Atrium****Budsjett første driftsår**

Seksjon	Enhet	Eierbrøk	Driftskostnader	Fjernvarme	Abonnement kabel tv og internett	Leieinntekter parkering	SUM FELLESKOSTNADER
1	H-101	100 kr	1 656 kr	702 kr	400 kr	141 kr	2 899
2	H-102	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
3	H-103	112 kr	1 817 kr	786 kr	400 kr	141 kr	3 144
4	H-104	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
5	H-105	57 kr	1 078 kr	400 kr	400 kr	141 kr	2 019
6	H-106	43 kr	890 kr	302 kr	400 kr	- kr	1 592
7	H-201	100 kr	1 656 kr	702 kr	400 kr	141 kr	2 899
8	H-202	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
9	H-203	112 kr	1 817 kr	786 kr	400 kr	141 kr	3 144
10	H-204	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
11	H-205	57 kr	1 078 kr	400 kr	400 kr	141 kr	2 019
12	H-206	43 kr	890 kr	302 kr	400 kr	- kr	1 592
13	H-301	112 kr	1 817 kr	786 kr	400 kr	141 kr	3 144
14	H-302	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
15	H-303	57 kr	1 078 kr	400 kr	400 kr	141 kr	2 019
16	H-304	43 kr	890 kr	302 kr	400 kr	- kr	1 592
17	H-101	78 kr	1 360 kr	548 kr	400 kr	141 kr	2 449
18	H-102	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
19	H-101	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
20	H-102	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	141 kr	1 835
21	H-103	61 kr	1 132 kr	428 kr	400 kr	141 kr	2 101
22	H-201	78 kr	1 360 kr	548 kr	400 kr	141 kr	2 449
23	H-202	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
24	H-203	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
25	H-204	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	141 kr	1 835
26	H-205	61 kr	1 132 kr	428 kr	400 kr	141 kr	2 101
27	H-301	78 kr	1 360 kr	548 kr	400 kr	141 kr	2 449
28	H-302	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
29	H-303	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
30	H-304	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	141 kr	1 835
31	H-305	100 kr	1 656 kr	702 kr	400 kr	141 kr	2 899
32	H-401	127 kr	2 019 kr	892 kr	400 kr	281 kr	3 592
33	H-402	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
34	H-403	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	141 kr	1 835
35	H-404	100 kr	1 656 kr	702 kr	400 kr	281 kr	3 039
36	H-101	44 kr	903 kr	309 kr	400 kr	141 kr	1 753
37	H-102	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
38	H-103	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
39	H-104	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
40	H-201	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
41	H-202	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
42	H-203	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
43	H-204	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
44	H-205	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387



BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR HEIMDAL ATRIUM

LEILIGHETSNUMMER:

Seksjon	Enhet	Eierbrøk	Driftskostnader	Fjernvarme	Abonnement kabel tv og internett	Leieinntekter parkering	SUM FELLESKOSTNADER
45	H-206	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
46	H-301	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	141 kr	1 773
47	H-302	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
48	H-303	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
49	H-304	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
50	H-305	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
51	H-306	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
52	H-401	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
53	H-402	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
54	H-403	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
55	H-404	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
56	H-405	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
57	H-406	75 kr	1 320 kr	527 kr	400 kr	141 kr	2 387
58	H-101	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	- kr	2 124
59	H-102	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
60	H-103	64 kr	1 172 kr	449 kr	400 kr	141 kr	2 162
61	H-104	126 kr	2 006 kr	885 kr	400 kr	141 kr	3 431
62	H-201	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
63	H-202	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
64	H-203	95 kr	1 589 kr	667 kr	400 kr	141 kr	2 796
65	H-204	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
66	H-205	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
67	H-206	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
68	H-207	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	141 kr	1 835
69	H-208	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
70	H-209	136 kr	2 140 kr	955 kr	400 kr	141 kr	3 635
71	H-301	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
72	H-302	67 kr	1 212 kr	470 kr	400 kr	141 kr	2 223
73	H-303	95 kr	1 589 kr	667 kr	400 kr	141 kr	2 796
74	H-304	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
75	H-305	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
76	H-306	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
77	H-307	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
78	H-308	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
79	H-309	136 kr	2 140 kr	955 kr	400 kr	141 kr	3 635
80	H-401	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
81	H-402	69 kr	1 239 kr	484 kr	400 kr	141 kr	2 264
82	H-403	95 kr	1 589 kr	667 kr	400 kr	141 kr	2 796
83	H-404	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
84	H-405	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
85	H-406	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
86	H-407	48 kr	957 kr	337 kr	400 kr	- kr	1 694
87	H-408	45 kr	917 kr	316 kr	400 kr	- kr	1 633
88	H-409	136 kr	2 140 kr	955 kr	400 kr	281 kr	3 776
89	H0101	88 kr	625 kr	- kr	- kr	141 kr	766
90	H0101	191 kr	1 063 kr	- kr	- kr	281 kr	1 344
UtbyggerP-plasser						kr	985

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____
 Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____
 Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato/kl. _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig Ja Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 Ja Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått 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 gyldig finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

For megler: Dato/kl. _____ Finansiering kr _____ bekreftet av _____

BUDGIVER 1		BUDGIVER 2	
Navn _____		Navn _____	
Personnr. _____		Personnr. _____	
Tlf. _____	Mobil _____	Tlf. _____	Mobil _____
E-post: _____		E-post: _____	
Adresse _____		Adresse _____	
Poststadr. _____		Poststadr. _____	
Sted _____	Dato _____	Sted _____	Dato _____
Underskrift _____		Underskrift _____	

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Alt nytt. Alt moderne. Og alt ditt.
Klar for en ny epoke på Heimdal?



KATRINE BORREN
Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104



MALIN S. PEDERSEN
Eiendomsmegler
Mobil: 928 06 483



JØRGEN ROSTAD
Eiendomsmegler
Mobil: 928 06 483

heimdalatrium.no

EiendomsMegler **1**