

Eneboliger i sentrum av Kyrksæterøra



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Innhold

Velkommen til Wesselekra, Kyrksæterøra	5
Om boligene	11
Kart & avstander	12
Nabolagsprofil	14
Situasjonsplan	19
Plantegninger	20
Plantegninger	22
Fasadetegninger	24
Deklarasjon	29
Kjøpsbetingelser	31
Vedlegg	41
Budskjema	63

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge, avd. Nybygg

Prospektet er sist revidert: oktober 2024



Leiligheter, rekkehus og eneboliger i sentrum av Kyrksæterøra

Wesselekra er et prosjekt som vi består av over 100 boliger – fordelt på leiligheter, rekkehus og eneboliger.
I første salgstrinn legges 16 leiligheter, fire rekkehus og tre eneboliger ut for salg.

Eneboliger: BRA 91 kvm – 3 soverom
Rekkehus: BRA 117 kvm – 3 soverom
Leiligheter: BRA 56–85 kvm – 2–3 soverom

Prosjektet ligger midt i sentrum av Kyrksæterøra med umiddelbar nærhet til en rekke servicefasiliteter. Blant annet Alti Heim kjøpesenter ligger et steinkast unna, med dagligvarebutikk, kafé, sportsbutikk, klesbutikker og interiør med mer. Det er også et godt utvalg fritidsaktiviteter i området – blant annet Kyrksæterøra Idrettslag kan by på blant annet ski, fotball, håndball, svømming og turgruppe. Heim kommune jobber også kontinuerlig med å utvide kulturtilbudet, både på Kyrksæterøra og i områdene rundt. Det er kort avstand til en rekke fantastiske turområder. Man kan for eksempel gå på langturer i Heimsfjellet i nordre del av Hemne med urørt natur, eller gå på kortere turer som Myråfjellet.

**Kort oppsummert er Kyrksæterøra et område i utvikling,
med flott natur og nærhet til alt du trenger!**



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf. 959 63 077



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296



Prosjektet sett fra sjøsiden, med rekkehus i felt A fremst i bildet.
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Prosjektet sett fra sjøsiden, med rekkehus felt A til venstre i bildet og felt B til høyre.
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Leiligheter på venstre side i bilder, rekkehus til høyre.
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



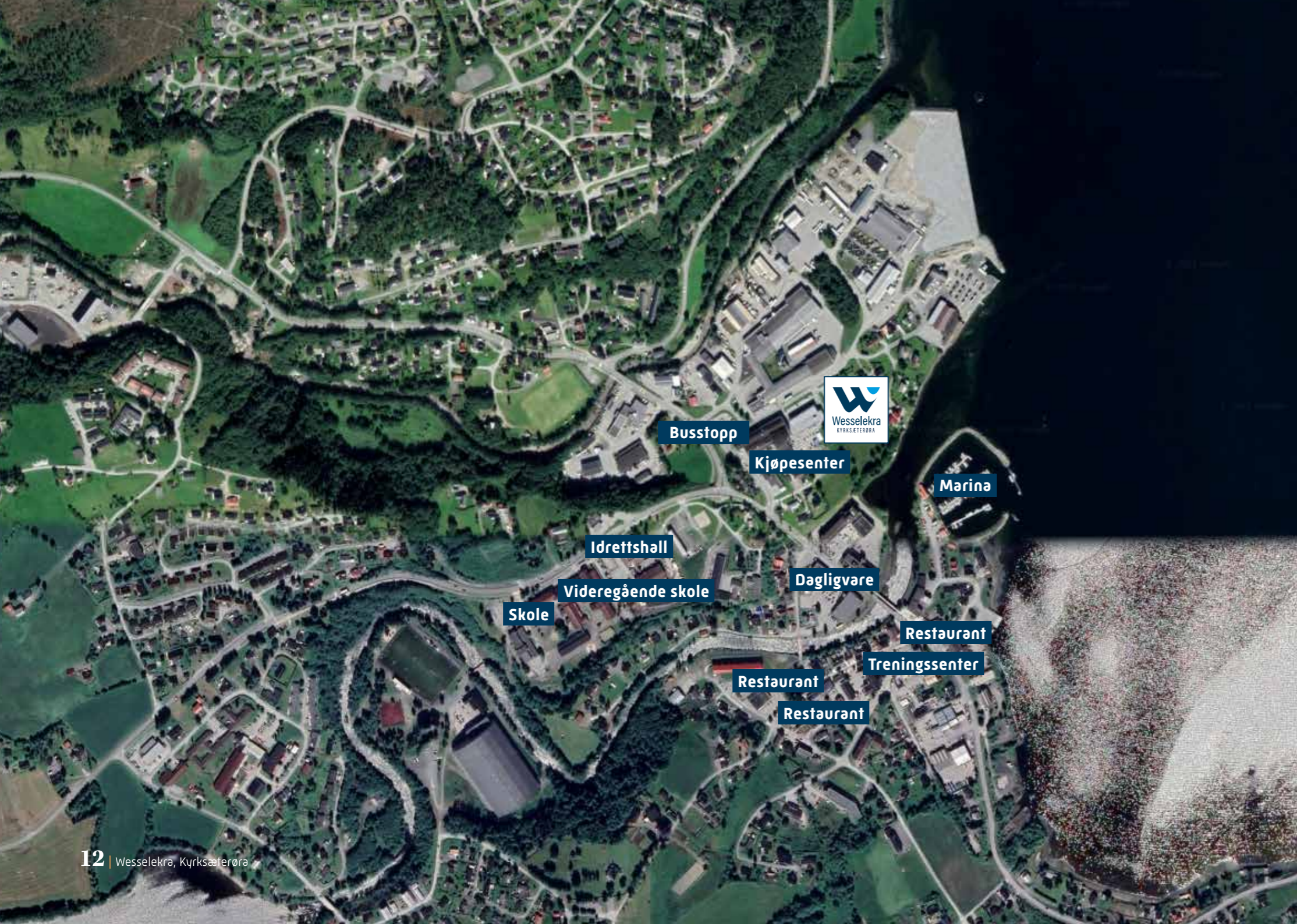
Stue/kjøkken, rekkehus
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

- ✓ Alt på et plan
- ✓ 3 soverom
- ✓ Hvitlasset parkett på stue, kjøkken og soverom
- ✓ Flislagte gulv bad, gang og vaskerom
- ✓ Balansert ventilasjon
- ✓ Våtrom leveres med varmekabler i gulv
- ✓ Åpen himling i oppholdsrom
- ✓ Marketerrassen med gode solforhold hele dagen
- ✓ Flott utsikt mot fjorden
- ✓ Parkering i egen garasje

For mer info om boligens kvaliteter, se leveransebeskrivelse lengre bak i dokumentet.





200 m
Busstopp


50 m
Sjøen



0 m
Dagligvare


100 m
Kjøpesenter


300–500 m
Skoler
Børne-, ungdoms-
og videregående skole


800 m
Børnehage


500 m
Treningssenter


2 km
Idrettsanlegg

Se neste side for utfyllende informasjon →

Nabolagsprofil

Nabolaget Sodin/Støa

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

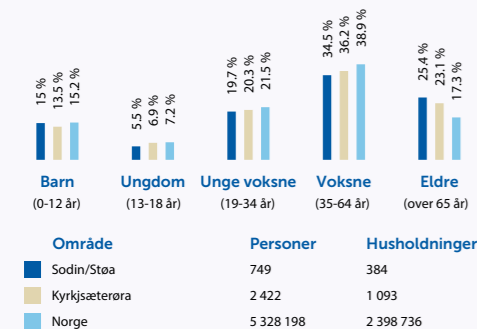


OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 76/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



OFFENTLIG TRANSPORT

Sagmølen Linje 470	2 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	2 t
Trondheim Lufthavn, Værnes	2 t 50 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kyrksæterøra Post i butikk	0 min 0 km
Kiwi Kyrksæterøra	2 min

SKOLER

Sodin skole (1-10 kl.) 550 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Kyrksæterøra videregående skole 220 elever	3 min 0.3 km

BARNEHAGER

Bakkely barnehage (3-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	10 min 0.8 km
Labbetuss barnehage (2-5 år) 54 barn, 4 avdelinger	16 min 1.3 km
Haugatun barnehage (0-6 år) 24 barn, 1 avdeling	19 min 1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Samkjøring**
- 3. Gående**

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 84/100

GATEPARKERING
Lett 80/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 79/100

SPORT

Sodvinhallen Innendørs idretts- / fotballhall	22 min 2.3 km
Vesse sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km

SPORT

Sodvinhallen Innendørs idretts- / fotballhall	22 min 2.3 km
Vesse sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km

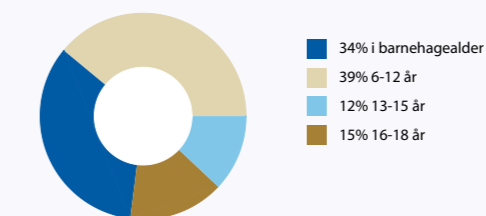
VARER/TJENESTER

Alti Heim	0.1 km
Vitusapotek Hemne	4 min

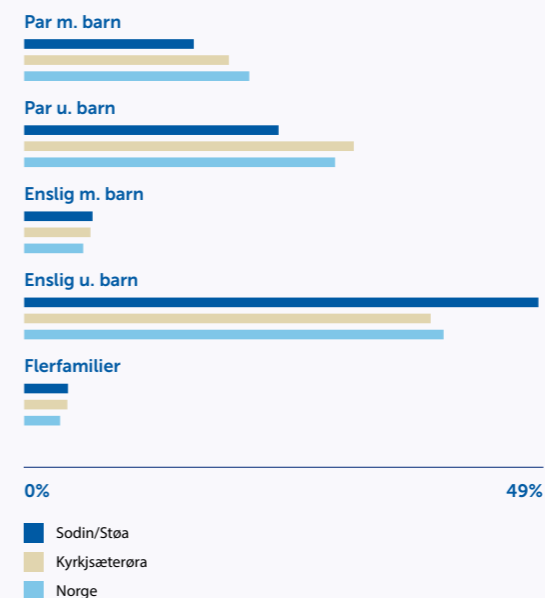
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	29% 34%
Ikke gift	50% 53%
Separert	9% 9%
Enke/Enkemann	12% 4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Prosjekt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Planer

Situasjonsplan, plantegninger & fasader



Situasjonsplan

Eneboliger

Bolig nr. 1

Soverom: 3

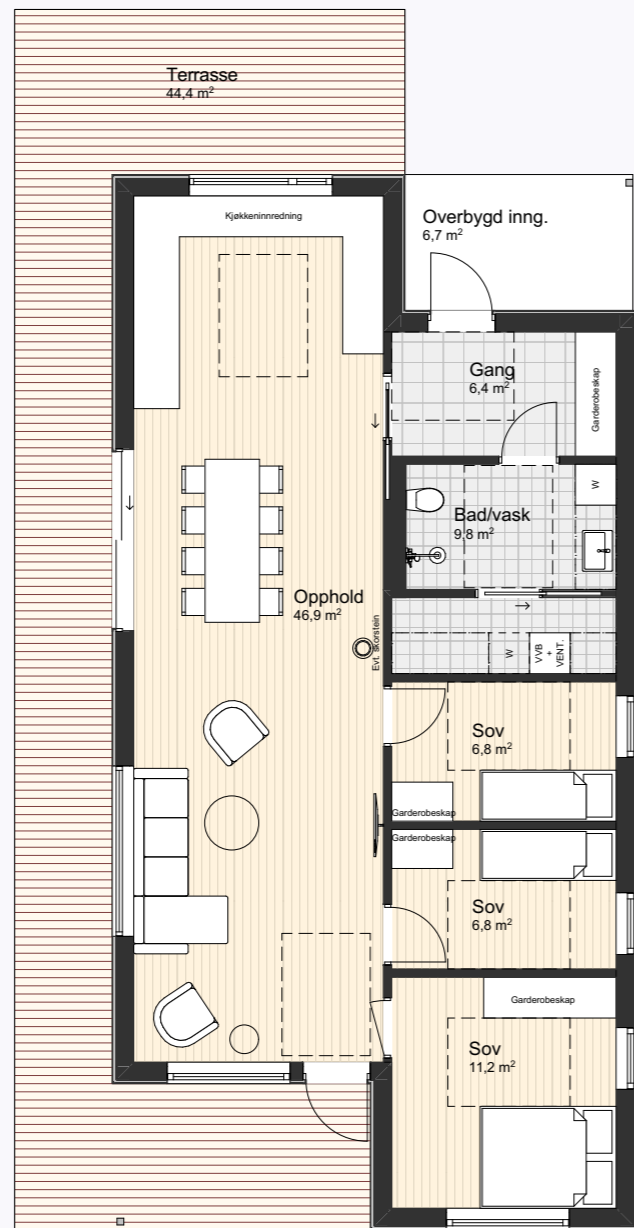
BRA-i: 90,8 m²

BRA-e: 5,5 m²

BRA total: 96,4 m²

Terrasse: 44,4 m²

Garasje: 17,4 m²



Eneboliger

Bolig nr. 2

Soverom: 3

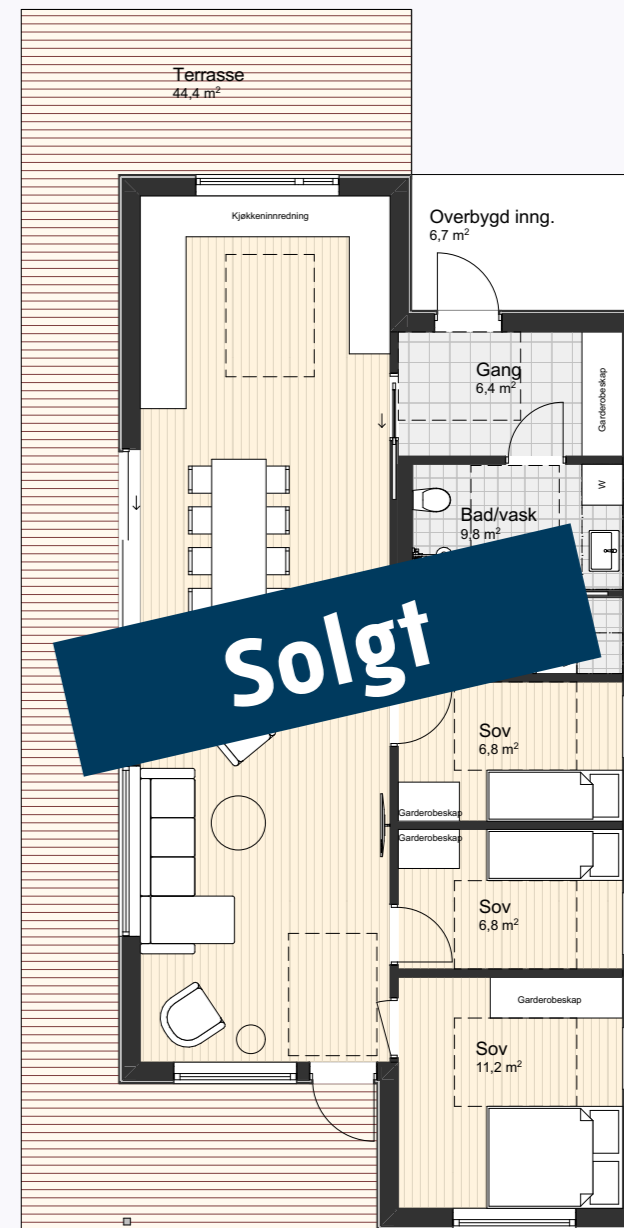
BRA-i: 90,8 m²

BRA-e: 5,5 m²

BRA total: 96,4 m²

Terrasse: 44,4 m²

Garasje: 17,4 m²



Eneboliger

Bolig nr. 3

Soverom: 3

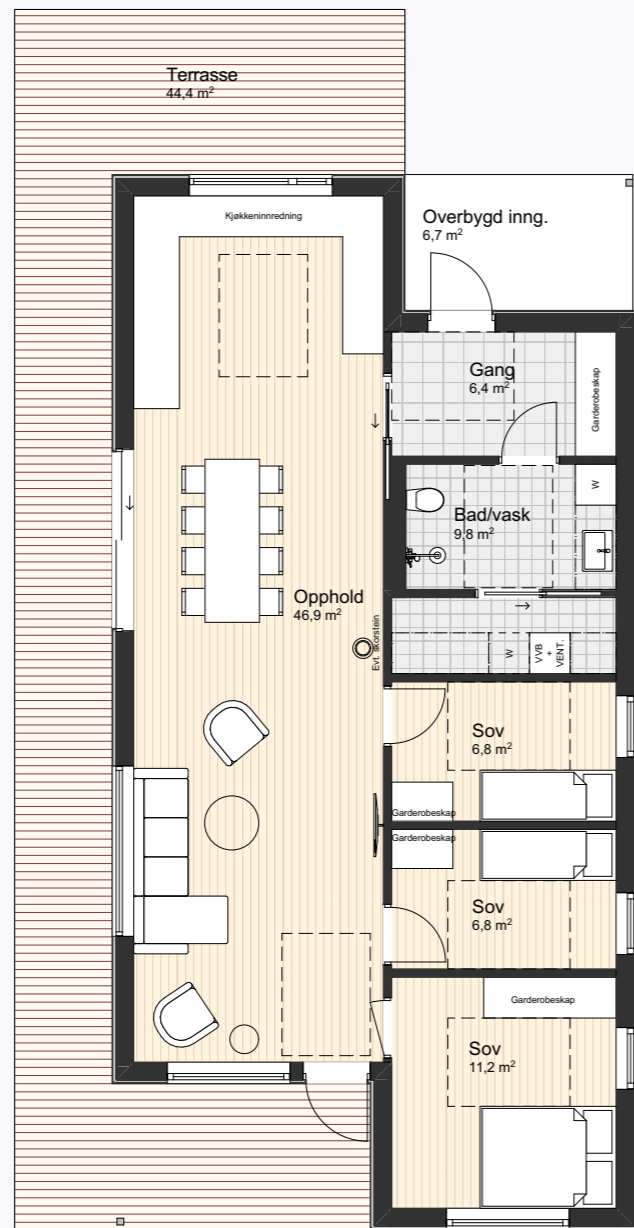
BRA-i: 90,8 m²

BRA-e: 5,5 m²

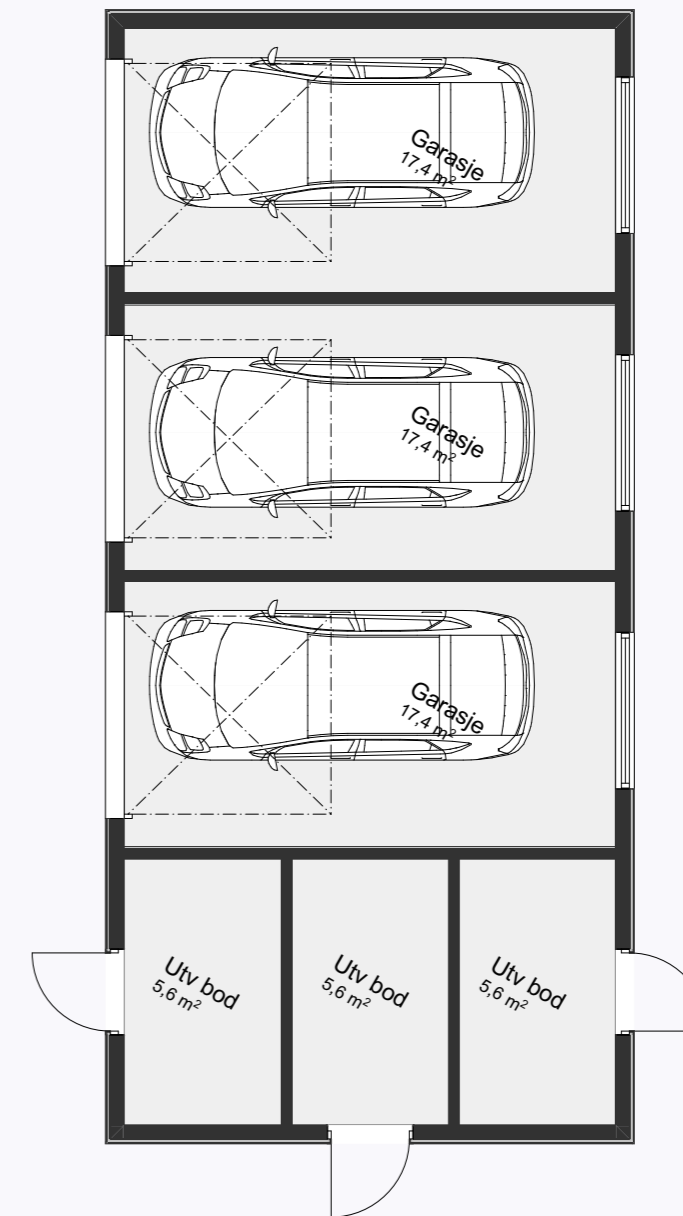
BRA total: 96,4 m²

Terrasse: 44,4 m²

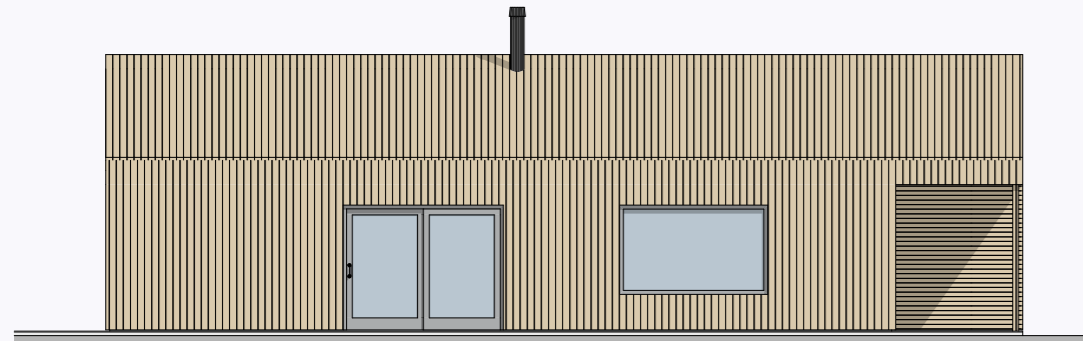
Garasje: 17,4 m²



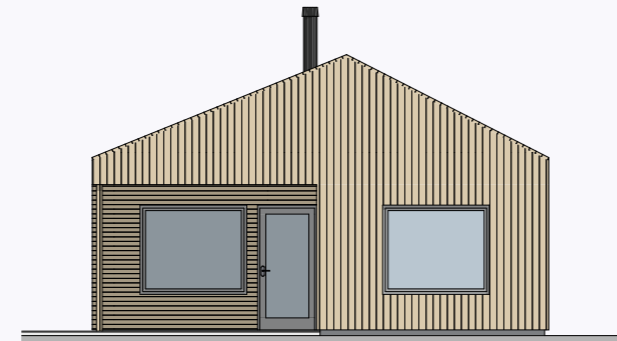
Plantegning, garasje eneboliger



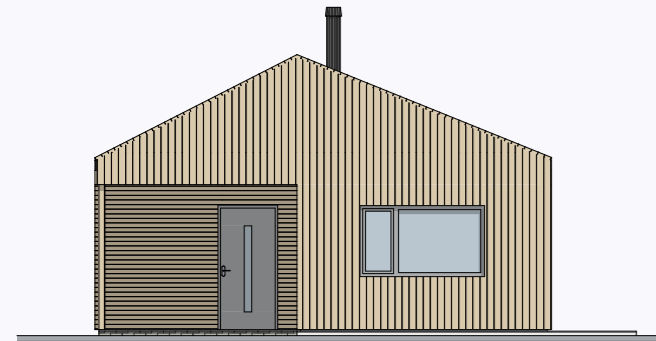
Fasadetegninger



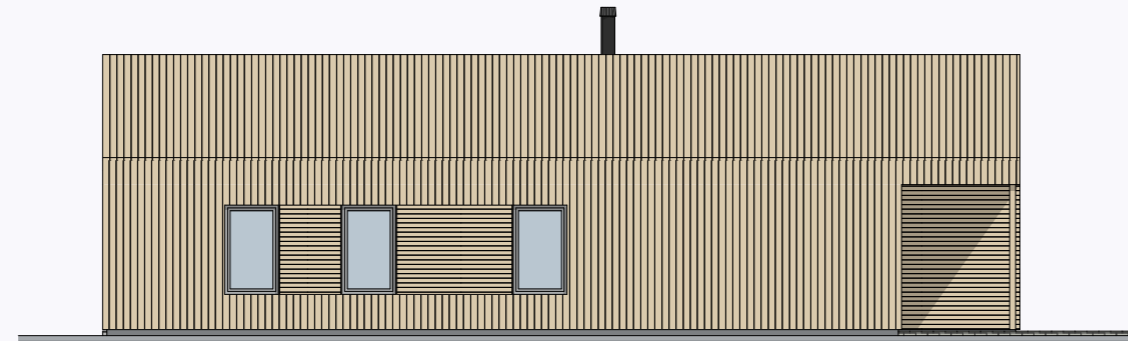
Fasade sør



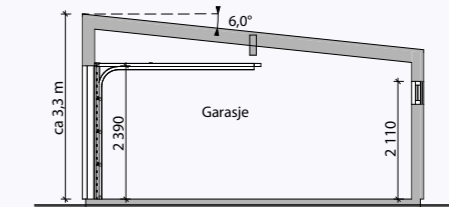
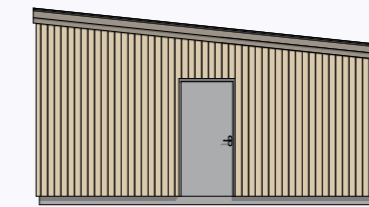
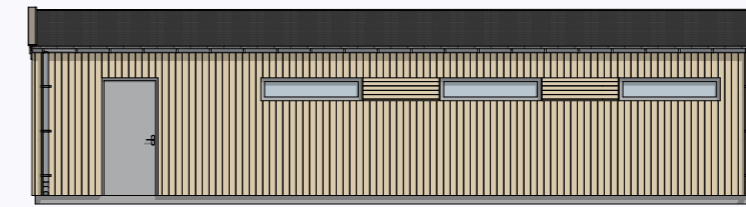
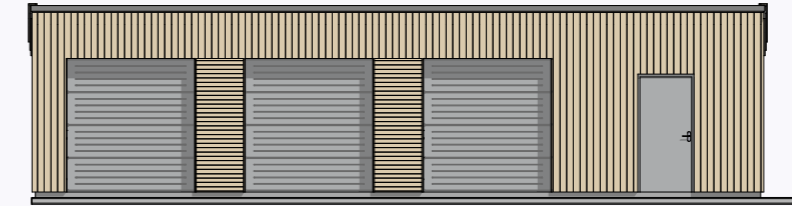
Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord





7

FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG



ALT ER NYTT

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



NYESTE KRAV OG STANDARDER

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



GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



LAVERE ENERGIFORBRUK

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



INGEN OPPUSSINGS- KOSTNADER

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



TRYGT KJØP

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



NYTT MILJØ

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

Byggebeskrivelse

08.10.2024

Deklarasjon

Fasader

Stående bordkledning leveres fabrikkgrunnet med mellomstrøk beiset eller malt. Fasader, vinduer og dører leveres med nødvendig isolering, støydemping og brannmotstand iht. forskriftskrav. Vinduer leveres med fargen peppergrå på innvendig og utvendig karm. Tak levers med sort betongtåkstein.

Oppvarming

Våtrom leveres med varmekabler i gulv. Stue og kjøkken har panelovn.

Måling

Egen måler på forbruk vann og strøm.

Avfall

Sentralisert renovasjonssystem på området.

Brann

Hver bolig leveres med brann-detektorer/varsling i henhold til Tek 17. Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

Utomhus

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til illustrasjons-plan. Veier, stier og plasser asfalteres – opparbeidelse av plen, isådd.

Innredning

Fronter i hvit utførelse med god standard på våtrom. Kjøkkenpakke fra anerkjent leverandør med Integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, integrert kombiskap og integrert stekeovn. Ventilator.

Det leveres garderobeskap i hvit utførelse 11m pr sengeplass.

Himling

Himling i stue/kjøkken vil være mønt og skape en god takhøyde på over 3 meter. Takhøyde i resterende arealer vil være min. 2,4 m. Enkelte innkassinger må påregnes. I himling legges det 60x120cm hvite slette takplater.

Gulv

3-stavs parke på tørre rom. Fliser på alle gulv i våtrom.

Vegger

Alle rom unntatt våtrom leverer med ferdig malte tre-fiberplater som kan leveres i ett stort utvalg farger. På våtrom leveres det våtromsplater,

Listverk

Leveres i glatt hvitmalt utførelse for tak, gulv, dør og vindu.

Vinduer

3-lags energiglass vinduer. Leveres med fargen peppergrå på innvendig og utvendig karm.

Balkongdør

Dører med karm og kompositt terskel med 3-lags glass og låseknapp. Leveres i fargen peppergrå innvendig og utvendig.

Innvendige dører

Leveres hvitmalt hvit, karm, hardvedsterskel og vrider forkrommet.

El-anlegg

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg

Boligen leveres med oppgradert elektropakke utover grunnpakke NEK400, herunder Led spotter i himling på bad. Resterende rom leveres med Enøk Led taklamper.

Svakstrøm

Det legges opp til ett multimedieuttak for TV/bredbånd.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning. Opplegg fra underliggende rom bygges primært inn i vegger og i bjelkelag. I noen tilfeller må kanalene kles inn i synlige kasser eller legges i nedforet himling.

Nøkkelsystem

Det leveres egen nøkkel for ytterdør og boddør, innvendige dører leveres med std. låskasser slik at samme nøkkel kan benyttes. Terrassedør leveres med innvendig låseknop.

Brann

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

Endringer- og tilleggskontrakter

Kjøper kan gjennomføre endringer etter avtale. Valgmuligheter blir orientert om på eget tilvalgsmøte. Eksempler på endringer er gulv, overflater på vegg og himling, trapp, endring fra skyvedører til vanlig dør, type flis, innredninger, El- pkt, spilehimling m.m.

Flytting av vegger kan kun skje hvis det ikke berører de tekniske anlegg og der det for øvrig er teknisk mulig.

Endringsønsker som gjør at krav i teknisk forskrift ikke kan oppnås, aksepteres ikke.

Forts.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom må deles opp med bevegesfuge.

Dette gjøres iht leverandørs monteringsanvisning. Ønsker kunden sammenhengende gulvflate kan ikke leverandør ta ansvaret for ev. knirk og oppsprekking som kan skje i etterkant av montering.

Det vil bli gjennomført egne kundetilvalgsmøter der det blir informert om frist for endringsarbeider.

Alle endringer skal skje skriftlig iht. prosedyre som vil bli gjennomgått i tilvalgsmøtene. Det skal benyttes eget skjema som vil bli utsendt i god tid og gjennomgått.

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Annet
Opphold	3-stavs parkett/ Laminat	5-bord kostmalte plater	60x120cm slette hvite plater	
Alle soverom	3-stavs parkett/ Laminat	5-bord kostmalte plater	60x120cm slette hvite plater	
Bad / vaskerom	Fliser 60x60cm	5-bord kostmalte plater	60x120cm slette hvite plater	Nedsenket nisje i dusjområde med mindre fliser.
Gang	Fliser 60x60cm	5-bord kostmalte plater	60x120cm slette hvite plater	
Bod	Betongunderlag	Ubehandlet OSB	Ubehandlet OSB	
Garasje	Betongunderlag	Åpent bindingsverk	Åpent bindingsverk	Areal er u-isolert.

Kjøpsbetingelser

08.102024, rev. 17.10.24

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Postboks 6054, Torgården

7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49220004

Beskrivelse av prosjektet:

Wesselekrå er et utbyggingsområde som skal utbygges over

flere trinn med ca. 100 boliger totalt.

Disse kjøpsbetingelsene gjelder for de to siste av 3 eneboliger.

Eneboligene er organisert i et eierseksjonssameie bestående

av 3 stk eneboliger som ligger på felt BFS i reguleringsplanen.

Lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som egne matrikler og

deretter organisert som realsameie.

Hele området innenfor reguleringsplanen vil være under

utbygging i en lengre periode, og selger forbeholder seg retten

til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn,

avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer:

Eiendommen har nr. 102 og bnr. 834 i Heim kommune.

Snr 1 har adresse Lankan 7, 7200 Kyrkæterøra

Snr 3 har adresse Lankan 11, 7200 Kyrkæterøra

Tomt:

Felles eiet tomt på 1918 kvm.

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Wesselekrå av

29.10.2021, med plan-ID 16122017005.

Eneboligene ligger på felt BFS i reguleringsplanen, og er

regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Det er gitt rammetillatelse 08.11.22 for utbygging av del av

reguleringsplan Wesselekrå, som omfatter eneboliger med

frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med

tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4

og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og

leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur

for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for

aktuelle bebyggelsesområder.

Det er gitt dispensasjon fra:

- planformålene parkering og annen veigrunn for å anlegge et av de to felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass)
- planformålene gatetun GTT og uteoppholdsareal BUT1 for endret utforming av enden av gatetunet og uteoppholdsarealet med følgende endring av byggegrense mot gatetunet
- midlertidig dispensasjon fra planformålet uteoppholdsareal BUT mellom BKS4 og BKS3, for at gatetunet skal være sammenhengende fram til området BKS3 blir omsøkt
- midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan

Rammetillatelsen og dispensasjonene er gitt på visse vilkår.

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og

vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter

til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også

utbygd, og hele området er under utbygging. Kjøper må

påregne byggeaktivitet i området.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er

offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader

er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er

ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det

likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen

finder det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo

boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som

settes av kommunen. 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 ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge

minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før

overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for

utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av

retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt,

vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som

sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på

bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller

ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Kr 5 590 000,- + omkostninger.

Selger tar forbehold om å justere pris på usolgte enheter.

Finansiering

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger

tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas

§46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet

til utbyggers byggelånsbank.

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter

kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av

oppgjør/overtakelse.

Hvis næværende bolig skal benyttes helt eller delvis til

finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter

meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stånse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningsalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

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.

Prosjektet har godkjent Husbankfinansiering. Det forutsettes

godkjent kredittvurdering av den enkelte kjøper fra

Husbanken. Kjøper bærer risiko for at finansiering innvilges

på de til enhver tid gjeldende vilkår i Husbanken. Se www.

husbanken.no for mer informasjon.

Om det er en forutsetning for kjøp at husbanklån blir innvilget,

så må det tas forbehold om husbankfinansiering i "Bindende

kjøpsbekreftelse".

Omkostninger:

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

- | | |
|--|--------------|
| • Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi | Se prisliste |
| • Tinglysingsgebyr skjøte p.t. | kr 500,- |
| • Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. | kr 500,- |
| • Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon | kr 1.875,- |
| • Stiftelsesgebyr realsameie fellesareal | kr 625,- |
| • Startkapital sameie | kr 10.000,- |
| • Startkapital realsameie fellesareal | kr 2.500,- |
| • Etableringsgebyr | kr 22.500,- |

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres

og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/

økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er

utstedt.

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.

Vedtekter:

Vedtekter med bruksrettsplan ligger vedlagt, hvor utomhusarealer er regulert slik:.

Privatiserte utomhusarealer

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendige arealer

som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene

fremkommer i vedlagte bruksrettsplan og kan ikke endres

uten samtykke fra reelle rettighetshavere. Med bruksretten

følger plikt til drift og vedlikehold.

Installasjoner og innretninger innenfor bruksrettene skal

på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst for vedlikehold.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av

eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, felleskostnad realandel Sameiet Wesselekrå Fellesareal, og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Det samme gjelder abonnement tv og internett. Det er inngått avtale med leverandør Sodvin om fiber-abonnement i fem år fra innflytning.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger

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

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Garasje/parkering:

Garasje og bod er seksjonert som tilleggsareal til boligen.

Sameiet Wesselekra Fellesareal

Utomhus og fellesareal vil bli fradelt med eget gnr/bnr. Alle eiendommer innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Fellesarealer blir derigjennom organisert som sameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøtingen ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil et beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- TV og internett (5års avtale med Sodvin, som har installert infrastruktur for levering av tv og internett)
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Søa Utvikling AS, org.nr.: 979996616.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med ”overdra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- Forhåndssalg

Selgers forbehold skal senest være avklart fire måneder etter budaksept.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 7 – 12 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 13 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse,

samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av \$47 garanti.

Boligen skal leveres i byggren gjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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:

2023/1271822–1/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 477 og 837 og 838 {snr1}
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1271822–2/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 477 og 837 og 838 {snr1}
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1271822–3/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 477 og 837 og 838 {snr1}
Bestemmelse om vedlikehold

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

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:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/ brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er

eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. 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. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med

Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samløsegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/ styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til

garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9: a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer, b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/ underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade,

innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

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

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

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematiske avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme. Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som

et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgjengelig til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktposisjon:

- Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
- ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
 - ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
 - at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overtå eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 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 blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

Meglere rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel: Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundefiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundefiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundefiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har

foretatt tilfredsstillende kundefiltak. Endelige kundefiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundefiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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. Mangelende mulighet for kundefiltak 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 selget 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.em1.no/personvern

Meglere vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr 40.000,- pr. solgte enhet, oppgjørshonorar kr 3.920,-.

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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.



Vedlegg

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00103-9	Marit Oline Paulsen +47 91307367	08.11.2022

Industriveien 5, vedtak bygningstekniske installasjoner - nytt anlegg. nybygg - boligformål

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 477 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Ansvarlig prosjekterende:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	SØA UTVIKLING AS

Vedtaket

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planformålene parkering og annen veigrunn for å anlegge et av de to felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålene vesentlig til side, da renovasjonsløsningen beslaglegger et lite areal samt at man oppnår en fordel med at renovasjonsbilen for oppstilling på en veilomme og slipper å stå i kjørebanelen.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planformålene gatetun GTT og uteoppholdsareal BUT1 for endret utforming av enden av gatetunet og uteoppholdsarealet med følgende endring av byggegrense mot gatetunet. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålet vesentlig til side. Ved ny løsning er snuhammer mot uteoppholdsarealet fjernet, og utearealet har en bedre utforming som gjør at det også kan ivareta snøopplag på vinter samtidig som øvrig del av utearealet og gjennomgangsløsning gjennom uteoppholdsarealet ikke blir uegnet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planformålet uteoppholdsareal BUT mellom BKS4 og BKS3, for at gatetunet skal være sammenhengende fram til området BKS3 blir omsøkt. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålet vesentlig til side da tilstøtende BKS3 vil kunne fungere til uteoppholdsareal fram til området blir utbygd og sløyfen for gatetunet blir forlenget i tråd med arealplanen, samtidig som man oppnår en fordel med sammenhengende gatetun. Den midlertidige dispensasjonen gis fram til BKS3 er utbygd.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planbestemmelsen vesentlig til side da planbestemmelsene legger opp til at parkeringskjeller kan bygges ut trinnvis og da en stor del av planområdet ennå ikke søkes utbygd og kan midlertidig benyttes til parkering, da området er avsatt til bebyggelse i overordnet arealplan, kommuneplanens arealdel. Den midlertidige dispensasjonen gis inntil område BBB1 er regulert og utbygd.

Dispensasjonene er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gis rammetillatelse for utbygging av del av reguleringsplan Wesselekra som omfatter eneboliger med frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4 og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for aktuelle bebyggelsesområder, jf. tabell i planbestemmelsenes § 9.3.

Tillatelsen er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Omfanget av søknaden

Ut fra redegjørelsen i rammesøknaden omfatter tiltaket oppføring av eneboliger med frittstående garasjeanlegg, rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass, p-kjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg. Etablering av parkeringsareal, kjøreveg, del av gatetun, fortau, gang- og sykkelveg, felles uteoppholdsareal/lekeareal, vann- og avløpsledninger og renovasjonsanlegg.

Plan

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Wesselekra, plan ID 16122017005, vedtatt 29.10.2021 og er stadfestet med unntak av område BB1 som er opphevet av Statsforvalteren, 23.05.2022. Bebyggelsesområdene BB1, BKS2 og BKS3 er ikke med i første byggetrinn som det nå søkes rammetillatelse for.

Situasjonskart viser bygninger med brytninger i fasader og variasjon i form som gjør de mindre kompakte og har en fargebruk i tråd med bestemmelsene. Byggehøyder og kotehøyder ligger innenfor de verdier som er tillatt i henhold til planbestemmelsene og utnyttingsgraden med minimum 3 boenheter per dekar innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er oppfylt.

Utomhusplan viser universelt utformet uteareal med gjennomgående gangarealer gjennom feltet. Midlertidige snøopplag er plassert slik at de ikke hindrer friskt. Mer detaljert utomhusplan er det satt krav til før IG kan gis, jf. § 9.1 i planbestemmelsene. I forhåndskonferansen er det stilt krav til utarbeidelse av arealregnskap som viser at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt i forhold til antall boenheter. Arealregnskap foreligger ikke ved søknad om rammetillatelse. Utover den dispensasjonen som søkes for parkering for BKB2 forutsettes derfor at parkering og uteoppholdsareal vil bli oppfylt i tråd med planbestemmelsene. Krav til detaljert utomhusplan og arealregnskap vil settes før IG.

Renovasjonssystem er etablert som felles arealeffektive systemer utformet i samarbeid med det interkommunale renovatørselskapet Remidt IKS. Det søkes om dispensasjon for å anlegge et av de to

felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Plasseringen er vurdert i samråd med Remidt IKS.

Kommunens vurdering. Avkjøringslomme for renovatør kommer på annen veigrunn. Avfallsanlegget vil berøre en liten del av parkeringsarealet på SPA4. Det foreligger ikke arealregnskap med rammetillatelsen, men ut fra omsøkte del av planområdet og eksisterende bebyggelse og virksomheter innenfor planområdet, vurderes avviket å ikke få betydning for parkeringsdekningen innenfor planen. Avviket må imidlertid tas hensyn til ved senere utvikling innenfor planområdet.

Det søkes videre om dispensasjon for endret utforming av snuhammer i enden av GTT med følgende endring av byggegrense mot gatetun, GTT, og endret utforming av uteoppholdsarealet, BUT1. Dispensasjonen begrunnes med at dette er en tilpasning for å få til en optimal løsning for området, sikring av snøopplag og bedre uteoppholdsareal og lekeplass for dette kvartalet, samt at det ikke lenger er behov for ordinær biladkomst inn til BKB2.

Kommunens vurdering. Endringen vil ikke få negative konsekvenser for uteoppholdsarealet. Det forutsetter at det blir et klart fysisk skille som hindrer gjennomkjøring gjennom gatetunet, fra parkeringsarealet SPA4. Fysisk skille som hindrer gjennomkjøring settes som vilkår for dispensasjonen.

Det søkes om midlertidig dispensasjon for bygging av gatetun i BUT området mellom BKS3 og BKS4. Videre søkes det om midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen begrunnes med tilpasning til den trinnvise utbyggingen.

Kommunens vurdering. Den midlertidige dispensasjonen med gatetun mellom BKS3 og BKS4 vil gi et sammenhengende gatetun. Ut fra at den østlige delen med BKS3 skal utbygges i senere byggetrinn, vil avviket ikke sette hensynet med gjennomgående uteoppholdsareal ned til BLK, vesentlig til side. Avviket er midlertidig og vil bli tidsbegrenset fram til BKS3 er bebygd. Midlertidig parkering på bakkeplan for boenheter på BKB1 utover 1 parkeringsplass per boenhet i kjeller fram til utbygging av den østlige delen av planområdet vurderes å ikke å sette hensynet til tilstrekkelig parkeringsdekning i området vesentlig til side. Dette da en stor del av planområdet ennå ikke vil være utbygd.

Høringsuttalelser.

Regionale og statlige myndigheter skal hvis saksområde blir berørt ha fått anledning til å uttale seg før det gis dispensasjon. Søknaden er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag da dispensasjonen berører uteoppholdsareal i reguleringsplanen, i henhold til veileder fra 2016 om hvilke saker som skal sendes på høring.

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev datert 29.09.2022 at søknaden ikke berører regionale interesser som de har ansvar for å forvalte, men legger for ordens skyld ved deres brev datert 10.05.2021 om innvilget dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år. Brev av 10.05.2021 følger vedlagt.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev datert 14.10.2022 at de ikke har merknader til saken.

Nabovarsel

Naboer er varslet. Det foreligger merknad fra nabo på gnr 102 bnr 477. Nabo bemerker at nærmeste bygg på BKB2 vil ha balkonger og vindu som gir en god del uønsket innsyn til deres eiendom og ber om at dette tas hensyn til. De skriver videre at etablering av midlertidig innkjøring til underjordisk parkeringsområde i BBB1 skulle vært med i søknad om dispensasjon. Nabo skriver videre at midlertidig innkjøring etableres i et område der reguleringsplanen er sendt tilbake til kommunen etter medhold i

klage fra Statsforvalteren og at dette framstår som en måte å omgå avgjørelsen fra Statsforvalteren. Videre skriver nabo at etablering av snøopplag ikke må føre til problemer med overflatevann fra smelting som renner ned mot nabos eiendom.

Søker kommenterer merknad om innsyn med at BKB2 ligger mer enn 30 meter fra eiendoms grensen til nabo og mer enn 50 meter fra bolig på naboeiendommen, samt at det i dag er tett og høyvokst skog mellom planlagt bebyggelse og bolig med uteoppholdsareal på naboeiendommen. Søker vurderer at nabo ikke bli veldig berørt og ved framtidig utbygging av BBB1, vil det mest sannsynlig ikke bli innsyn fra BKB2 i det hele tatt. Søker bemerker også at det ikke har kommet merknader i forbindelse med høring av reguleringsplanen når det gjelder innsyn fra BKB2.

Søker kommenterer merknad om midlertidig innkjøring til parkeringskjeller med at de ikke ser at dette berører forhold som lå til grunn for oppheving av del av vedtak om reguleringsplan som omhandler BBB1, da opphevingen grunnet i manglende belysning av konsekvenser som gjaldt byggehøyder og volum. Søker skriver videre at Statsforvalteren ikke var negativ til utbygging av BBB1 og at Statsforvalteren krever høy utnyttelsesgrad av området som vil gi konsekvenser for naboer. Søker bemerker videre at adkomst over BBB1 er nødvendig for å bygge ut BKB2 og at denne adkomsten kan hjemles i kommuneplanens arealdel, der planformålet er vist som boligformål og næringsformål. Utbygging av Wesselekra beskrives som en viktig samfunnsinteresse da den er et viktig bidrag til utvikling av sentrum, da det er få av denne type leiligheter i området og at den er etterspurt.

Søker bemerker at det i rammesøknaden ikke er planlagt snøopplag i nærheten av naboeiendom.

Kommunens vurdering. Området ligger sentralt til på Kyrksæterøra og er avsatt til bebyggelsesområde i overordnet kommuneplan. Ut fra beliggenheten er det dermed lagt opp til en høy utnyttelse av område i reguleringsplanen. Ved høy utnyttelse må det påregnes en del innsyn til naboeiendommer. Ut fra snitt-tegning vil gulv på balkong i 3. etasje ligge på kote 15,6. Høyde på uteområde mot bebyggelsesområde ligger på ca. i underkant av kote 6. Ut fra avstand og eksisterende vegetasjon vurderes innsyn fra bebyggelse på BKB2 ut fra dagens situasjon å ikke gi vesentlig ulempe for naboeiendommen. Fram i tid vil det kunne komme bebyggelse på område BBB1 som per i dag ikke er regulert, men der stordelen av området er satt til boligbebyggelse, i overordnet kommuneplan. Kommuneplanen setter krav til tetthet med 3 boenheter per dekar, totalt, på bebyggelsesområdet for bolig på Wesselekra. Utforming og høyde på boligområde BBB1, vet man først når området blir regulert, men bebyggelsen her vil uansett medvirke til skjerming mot BKB2. Som beskrevet fra søker er området BBB1 avsatt til bebyggelse i kommuneplanens arealdel og midlertidig innkjøring til BKB2 over dette arealet vil ikke kreve dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen. Årsaken til at BBB1 ikke ble vedtatt regulert er ikke på grunn av at boligbebyggelse på området var i strid med planformålet i Kommuneplanen, men på grunn av at planforslaget for regulering av området BBB1 ikke belyste tilstrekkelig hvilke konsekvenser utbyggingen av området fikk for naboeiendommene når det gjelder sol-/skyggeforhold og innsyn. I planforslaget for området ble mer detaljerte avklaringer i forhold til sol-/skyggeanalyse stilt krav til tetthet ved søknad om byggetillatelse. Planen ga ikke nok forutsigbarhet for naboer om hva de kunne forvente av byggeaktivitet på BBB1 og hvilke konsekvenser det ville gi for deres eiendommer og dermed svekke naboenes rettsikkerhet. Selv om utbygger kanskje ikke ville bygge så massivt og høyt som reguleringsplanen tillater, ville ikke naboer kunne påklaget et tiltak som holdt seg innenfor reguleringsplanens ytre rammer som angår høyde og maksimal utnyttelse av BBB1. Når det gjelder snøopplag er disse avmerket i situasjonsplan og vil ikke berøre naboeiendommen.

Eiendomsforhold

Det foreligger underskrevet avtale om tiltakshavers kjøp av eiendommen gnr 102 bnr 477. Ut fra avtalen har tiltakshaver de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter iht. pbl § 21-6.

Naturmangfoldloven (nml) § 7

Ved vurdering om tillatelse til tiltak skal gis, skal naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er sjekket med tanke på naturmangfold. Det foreligger registreringer av svartelistet plante, rødhyll, i beltet mot elva. Planen har bestemmelse om at det skal foretas befarings med kartlegging av fremmede arter før anleggsoppstart og bestemmelsen beskriver håndtering av eventuelle funn av fremmede arter. Fare for spredning av svartelistede arter, skal dermed bli ivarettatt. Det foreligger registreringer av sårbare og truede fuglearter i området. Det skal ikke gjøres tiltak i nærheten av elveutløpet som er registrert som viktig rasteområde. Tiltaket vurderes å ikke gi vesentlig virkning på naturmangfoldet eller samlet økt belastning på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget jf. nml 8, vurderes godt nok til å kunne fatte beslutning i saken.

Vann og avløp

I rammesøknaden er det vedlagt overordnet VA-plan og kart dat. 21.02.2020, som fulgte plansaken og som skal gi føringer for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i følge planbestemmelse § 9.2. Det vises til § 9.2 om at godkjent VA-plan skal foreligge før IG. Ved søknaden om teknisk anlegg skal det foreligge i henhold til § 9.2:

- Løsning for overvannshåndtering.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

VA-plan er gjennomgått med kommunens VA-avdeling, som har kommet med følgende merknader kommentarer i forbindelse med rammesøknaden:

- Kommunalteknisk VA-norm, kap. 3.6, viser krav til plandokumentasjon ved prosjektering og sluttokumentasjon. Kommunalteknisk VA-norm kan hentes på nettstedet va-norm.no/heim. VA-kart må tydelig vise hva som skal være privat og hva som skal være kommunalt anlegg. Det vises til tidligere avholdt møte vedrørende VA der VA-kart, versjon 3, dat. 26.11.2020, ble presentert. Kartet bør legges til grunn for videre planlegging. Her var tydelig angitt forslag til privat og kommunal anlegg. Det var også lagt inn toveis vannforsyning inn i området, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 4-1. Bakgrunnskartet for VA-anlegget som skal godkjennes må vise planlagt bebyggelse i henhold til situasjonskart i rammesøknaden. Før kommunen tar over deler av VA-anlegget innenfor området skal det foreligge dokumentasjon i henhold til kommunalteknisk VA-norm. Det må tinglyses rettighet for kommunens tilgang for drift og vedlikehold av kommunalt VA-anlegg.
- Det kan allerede opplyses at for brannhydranter innenfor området skal det benyttes type Hawle.
- Spillvannsledning gjennom garasjen må økes i dimensjon fra 160 mm til 250 mm, ref. ovennevnte versjon 3 av VA-kart. Avløpsledninger må være strekkfaste. Alle ledninger skal legges i varerør for eventuelt senere behov for utskiftning. Ledningen må sikres for frost og være tilgjengelig for vedlikehold.
- Ny hovedvannledning gjennom feltet må økes fra 160 mm til 180 mm PE SDR11 for at innvendig dimensjon skal oppfylle kravet til brannvann i henhold til pkt. 5.4 «Minstedimensjon» i kommunalteknisk VA-norm.
- Ved behov for sprinkling/vanntåkeanlegg kreves egen tilkoblingsøknad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er 15 l/s kapasitet i området, før høytliggende områder blir tørrlagt. I et tidligere møte med kommunens VA-avdeling ble det diskutert en mulig løsning for å supplere det øvre området som blir tørrlagt ved at tiltakshaver supplerer med en kum med trykkløst ventil i området Skograndskleiva eller Nerhaugen. Kommunen kan supplere med 12 l/s etter ca. 3 minutter.

5

VA-plan er gjennomgått med kommunens avdeling for brann- og redning som har følgende merknad/kommentar i forbindelse med rammesøknaden:

- Dersom det planlegges henting av slokkevann fra sjø, krever brannvesenet at det etableres en egen pumpeledning/pumpestasjon fra sjø og opp til platået, som brannvesenet kan koble seg til.

Vei, fortau og gang- og sykkelveg

Det vises til planbestemmelsens § 9.3 om at det før IG av bebyggelsen, må foreligge godkjent plan for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang- og sykkelveg, gatelys, skilt etc.)

I forbindelse med forhåndskonferansen har tiltaket vært gjennomgått med kommunens avdeling for vei som har følgende merknad/kommentar, ref. møtereferat fra forhåndskonferansen:

- For de deler av vei, fortau og gang- og sykkelvei som er regulert som offentlige og som skal overtas av kommunen etter opparbeidelse, må det utarbeides skiltplan. Der det er regulert fortau inntil kommunal veg, må det være et skarpt skille med kantstein av granitt.

I bestemmelsens § 9.3 er det listet opp i tabell, hvilke deler av regulert vei, gang- og sykkelvei og fortau som skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de omsøkte byggeområdene, BFS, BKS1, BKS4, BKS5 og BKB2. Aktuelle veier, gang- og sykkelveier og fortau er medtatt i rammesøknaden, med unntak av fortau o_SF2 som skal være ferdig før bebyggelse på BKB2 gis brukstillatelse. De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet må tas med i søknaden. For GT1 er det naturlig at bare den delen av GT1 som ligger innenfor omsøkte del av planen, blir opparbeidet.

Gangfelt over fylkesvei der gang- og sykkelvei o_SGS2 møter Trondheimsveien (evt. flytting av dagens gangfelt). Her er det administrasjonen i kommunen som må legge fram sak om gangvei til Driftsutvalget for godkjenning. Kommunen må deretter sende vedtaket med søknad til fylkeskommunen.

Kulturminner

Som nevnt i høringsuttalelsen til fylkeskommunen er det etter oppstart av reguleringsplanen gitt dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år.

Naturfare, pbl § 28-1

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen ble det foretatt grunnundersøkelser med geoteknisk vurdering. Grunnforholdene ble vurdert som gode for planlagt bebyggelse, så lenge bebyggelsen fundamenteres direkte på original mineralsk grunn og matjord/humusholdig jord eller eldre fyllmasser fjernes eller masseutskiftes. Det skrives videre at byggverk ikke bør plasseres for nær dagens skråning mot Hemnefjorden for å ikke påvirke lokalstabiliteten av denne skråningen negativt. Dette er ivarettatt med byggegrense mot skråningen i arealplanen. To av eneboligene har hjørne i denne byggegrensen. Nærmeste omsøkte rekkehus har god avstand fra byggegrensen.

Avfall

Tiltaket vil overskride et bruksareal på 300 m² BRA og vil kreve utarbeidelse av avfallsplan i henhold til TEK17 § 9-6.

Annen myndighet

For næringsvirksomhet i deler av 1 etasje på bebyggelsen på BKB2, må det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet før det kan gis igangsettingstillatelse til aktuelle bygning.

Gjennomføringsplan og erklærte ansvarsretter

Mottatte gjennomføringsplan viser at tiltaket vil bli dekket av relevante ansvarsretter. Mottatte erklæring om ansvarsrett samsvarer med gjennomføringsplanen.

6

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Før IG må det utarbeides arealregnskap som viser hvordan arealkrav i planbestemmelsene blir etterkommet.
- Mindre beslag av parkering SPA4 til renovasjonsløsning, må tas hensyn til ved utarbeidelse av arealregnskapet.
- I og med at ny utforming av enden av gatetunet, ender mot parkeringsarealet SPA4, må det etableres et fysisk hinder mellom gatetunet og parkeringsarealet som hindrer gjennomkjøring.
- De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet, må tas med inn søknaden senest før søknad IG av bebyggelsesområde BKB2, ref. tabell I § 9.3.
- Det må påses at det blir et klart skille mellom gang/gangareal/gågate, SGG, og eksisterende parkeringsareal, SPAS.
- Plantegning som viser rominndeling og rombetegnelse, må foreligge ved søknad om IG av de ulike bebyggelsesområdene.
- For de deler av tiltaket som er regulert til offentlig vei, fortau, gang- og sykkelveg samt kommunale hovedledninger for vann, avløp og overvann som må legges om vises til krav/forutsetninger for kommunal overtakelse etter opparbeidelse i avsnitt i saksbehandlingen for «Vann og avløp» og for «Vei, fortau og gang- og sykkelveg».

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig opprøpning: Søknad med redegjørelse, nabovarsel med kvittering, situasjonsplan og tegninger, gjennomføringsplan og relevante erklæringer om ansvarsrett for rammesøknaden.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

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

Det minnes på krav i reguleringsbestemmelsene som må være på plass i forhold til søknad om IG som blant annet plan for håndtering av støv og støy i bygge- og anleggsfasen, godkjenning av jordflytting av beregnet overskuddsjord, detaljert utomhusplan for aktuelle delområder, angivelse av estetikk og UU, godkjent VA-plan, krav ved søknad om IG av tekniske anlegg som skal vise løsning for overvannshåndtering, vann- og avløpsplan og løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området, oversendelse av plan for utforming av infrastruktur for samferdsel og dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

7

Med hilsen

Marit Oline Paulsen
Rådgiver byggesak
+47 91307367

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Wesselekra Innvilget søknad om dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne

Kopi til:
Kommunalteknikk, Inge Heimsbakk
Svanaug Pernille Grønlie
SØA UTVIKLING AS

8

Planident: 16122017005

Arkivsak:

Reguleringsplan for Wesselekra
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 14.09.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)

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

- Kjøreveg offentlig (o_SKV)
- Veg (SV)
- Gatetun offentlig (GTT)
- Fortau offentlig (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (S)
- Parkering (SPA)

1

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)

Hensynssone

- Støy – Gul sone iht. T-1442 (H220)
- Infrastruktur – Fjernvarmeledning (H140)

§3 FELLESBESTEMMELSER
§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- b) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- c) Midlertidige snøopplag i forbindelse med brøyting internt i planområdet tillates i hh.t. godkjent utomhusplan. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer frisikt langs vegene eller slik at det kan medføre oversvømmelser og andre overvannsproblemer ved smelting.

§ 3.2 Renovasjon

- a) Plassering av renovasjonsanlegg skal fremgå av utomhusplan for de enkelte byggeområdet.
- b) Det skal etableres felles arealeffektive renovasjonssystemer med plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner i henhold til renovatørens krav.

§ 3.3 Kulturminner

Kulturminne med Askeladden id 236350-1, -2 og -3 og 236357 kan dispenseres uten ytterligere krav om arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering av Trøndelag fylkeskommune i 2015 og 2017. Dersom det under realisering av tiltaket blir oppdaget eller fremkommer andre automatisk fredete kulturminner enn de tillatelsen gjelder for, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre disse. Trøndelag fylkeskommune skal varsles, jf kulturminneloven § 8 og avgjør snarest mulig og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og eventuelle vilkår

§ 3.4 Støy og støv

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T-1442/2016- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket. Alle boliger skal ha tilgang til stille side hvor minst ett soverom skal plasseres, samt tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.
- b) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2016, legges til grunn.

§ 3.5 Situasjonsplan/mulighetsstudie

2

Situasjonsplan utarbeidet av ON Arkitekter og Ingeniører AS, datert 14.04.2020, skal være retningsgivende for utbygging av området.

§ 3.6 Matjord

Overskytende matjord må brukes til jordbruksformål. Jordflytting skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1 Fellesbestemmelser

- a) Parkeringskrav

Type	Minimum p-plasser	Maksimum p-plasser
Boenhet inntil 75 m2 BRA	1	1,5
Boenhet over 75 m2 BRA	2	2,5
Publikumsrettet næringsvirksomhet	2 per virksomhet	4*
Næringsbebyggelse per 100 m2	1 per virksomhet	2 per virksomhet

* Unntak kan gis for besøksparkering tilknyttet detaljhandel og kjøpesenter i hh.t. utomhusplan godkjent av kommunen.

Ved utbygging av boligfelt skal det i tillegg opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For publikumsrettet næringsvirksomhet skal minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til blokkbebyggelse BBB1 og bolig/forretning/kontor BKB1-BKB2 uavhengig av formåls- og byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og kjøreveg dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. Utbygging av parkeringskjeller kan gjennomføres trinnvis.

Areal for bakkeparkering skal tydelig fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Utnyttning

Innenfor arealet avsatt til ulike former for boligbebyggelse skal det etableres minimum 3 boenheter per dekar.

- c) Høyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt og ventilasjon kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter.

Tillat byggehøyde og antall etasjer:

Område	Max byggehøyde	Max antall etasjer	Max kotehøyde*
BFS	9 meter	2	18,5
BKS 1-2	9 meter	2	18,5
BKS 3-5	9 meter	2	19,5

3

BKB 1	12 meter	3	21,0
BKB 2	11 meter	3	20,5
BBB 1	11 meter	3	20,5
BKB 3	12 meter	3	22,5
BKB 4 **	9 meter	2	21,8

*I.hh.t. UTM89 sone 32V, NN2000.

**Ny bebyggelse kan ikke bygges høyere enn eksisterende bygg innenfor område BKB4 (byggnr. 183118137 i Matrikkelen).

- d) Estetisk og utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Med bakgrunn i dette skal;

- Ny bebyggelse plasseres slik at den får en klar struktur, der bygningene er godt tilpasset hverandre og terrenget.
- Alle nye bygg skal videreføre god byggekikk og tilføre Kyrksæterøra god arkitektur.
- Wesselekra skal fremstå som et eget utbyggingsområde med egen identitet og særpreget, der ny bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig fargebruk med dempede farger som okergult, engelsk rød, lys grønn, lys blå og brunt
- Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsone hvor det ikke er innsyn og belysning.

- e) Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

- f) EL-billading

Alle områder for ny bebyggelse skal være tilrettelagt med tilstrekkelig strømforsyning som muliggjør montering av elbilladere. Det skal være kapasitet til å montere en lader per boenhet. Videre skal strømforsyning ha kapasitet til at minimum 20 % av parkeringsplassene tilknyttet næring/forretning/kontor kan etableres med EL-billading.

§ 4.3 Fellesbestemmelser boligbebyggelse (BBB, BKS, BFS, BKB1-2)

- a) Lekeplasser:

Det skal avsettes totalt minst 20 m2 pr. boenhet til lekeplasser der arealet skal fordeles på følgende måte:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m2 pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn, minst 15 m2 pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og de viktigste vindretninger. Utforming av lekeplasser skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal (MUA):

- BFS minimum 70 m2 per boenhet

4

- BKS 1-4 minimum 50 m2 per boenhet
- BBB minimum 30 m2 per boenhet
- BKB 1-3 minimum 25 m2 per boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafikkisikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører. Deler av uteoppholdsarealet kan inngå i beregning av lekeplasser.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse, bolig/forretning/kontor (BKB1-2)

- Innenfor dette området åpnes det for boligbebyggelse med mulighet for etablering av næringsbebyggelse i sokkel/1.etg
- Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel o.l.
- Nødvendig parkering for boligbebyggelsen skal anlegges i parkeringskjeller. Ansatte og kunder tilknyttet forretning og kontorvirksomhet kan benytte områder avsatt til parkeringsformål (SPA2, SPA4 og SPA5).

§ 4.5 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting (BKB3-4)

- Innenfor dette området åpnes det for etablering av næringsbebyggelse.
- Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel og kjøpesenter.
- Eksisterende boenhet innenfor område BKB4 tillates opprettholdt i.h.t. dagens bruk, men skal erstattes med næringsbebyggelse ved fremtidig utvikling av området.
- Det tillates bakkeparkering innenfor området. Bakkeparkering skal opparbeides med nødvendige midtrabatter og parkeringsareal mot bebyggelse skal være skjermet med beplantning. Bakkeparkering kan ikke etableres i områder som kan medføre redusert trafikkisikkerhet for myke trafikanter. Bakkeparkering skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesaker.
- Sykkelparkering innenfor området skal i hovedsak etableres ved publikumsinnganger.

§ 4.6 Blokkbebyggelse (BBB1)

- Innenfor dette området åpnes det for etablering av blokkbebyggelse/leiligheter i inntil 3 etasjer.
- Nødvendig parkering for beboere skal etablere i parkeringskjeller. Gjesteparkering skal opparbeides på område merket SPA3 i plankartet.
- I forbindelse med byggesøknad for boligbebyggelse skal det utarbeides detaljert sol-/skyggeanalyse som viser påvirkning på eksisterende boligbebyggelse med utgangspunkt i detaljprosjekttert bygg. Sol-/skyggeanalyse skal sendes ut til naboer for uttalelse i forbindelse med nabovarsling. Dersom det ved byggesøknad vurderes som sterk negativ konsekvens for naboeiendom, kan det stilles krav om at byggets plassering og/eller høyde endres før byggetillatelse gis.
- For adkomst til naust har hjemmelshaver til eiendommen gnr/bnr 102/44 rett til uhindret ferdseil over arealet mellom byggegrense på BBB1 og nabogrense mot eiendommen gnr/bnr 102/75

§ 4.7 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

- Innenfor dette området åpnes det for konsentrert boligbebyggelse oppført som rekkehus eller tilsvarende.

5

- Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for det aktuelle delområdet.
- Det kan anlegges max. 1 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå. Garasje og carport inngår ikke i denne beregningen.

§ 4.8 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- Innenfor dette området åpnes det for oppføring av frittliggende bolighus med garasje.
- Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for delområdet.
- Det kan anlegges max. 2 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle samferdselsanlegg skal opparbeides i.h.t. Statens Vegvesens gjeldene håndbøker.

§ 5.1 Veg (SV) og kjøreveg (SKV)

Områder regulert til veg skal utformes med tanke på fremkommelighet både for kjørende og fotgjengere. Området regulert til kjøreveg skal opparbeides sammen med gang- og sykkelveg eller fortau. Alle kjøreveger skal ha gatebelysning.

§ 5.2 Avkjørsler

Ette arealet er regulerte til private adkomstveger og avkjørsler. Avkjørselspiler langs vei er retningsgivende.

§ 5.3 Fortau (SF) og gang- og sykkelveg (SGS)

Regulert fortau skal være offentlige og skal opparbeides i takt med utbygging av tilknyttede byggeområder. Alle fortau og gang- og sykkelveger skal ha gatebelysning.

§ 5.4 Gatetun (GTT)

- Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov.
- Gatetunet skal være åpne for gjennomkjøring av utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler o.l., men kan stenges for gjennomkjøring av allmenn biltrafikk.
- Detaljert utforming av gatetunet skal framgå av situasjonsplan i forbindelse med byggesak innenfor de tilknyttede delområdene
- Avkjørsler fra gatetun inn til områder for bebyggelse skal framgå av utomhusplan.
- Gatetunet skal ha gatebelysning.

§ 5.5 Gangveg (SGG)

Regulert gangveg skal være åpen for allmenn ferdseil. Gangvegen kan opparbeides med takoverbygg tilknyttet omkringliggende bebyggelse. *Gangvegen skal være åpen for mindre utrykningskjøretøy som ambulans o.l.*

§ 5.6 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

Ette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk tilknyttet drift av kjøreveg.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur (S)

Ette arealet er avsatt til strømforsyningsanlegg.

6

§ 5.8 Parkeringsplass (SPA)

Ette arealet er avsatt til felles bakkeparkering. Regulerte parkeringsplasser skal kunne benyttes både som parkering i forbindelse med næringsvirksomhet og som gjesteparkering for boligbebyggelsen.

10 % av parkeringsarealet for næringsbebyggelse skal være avsatt til HC-parkering.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (GN)

Ette arealet skal bevares som et grønt område der eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares og videreutvikles. Enkle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivsinteresser kan tillates.

§ 7.2 Turveg (GT)

Områder regulert til turveg. Turveien skal opparbeides med enkel standard og være gruslagt med en bredde på inntil 2 meter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone H220

Gul støysone iht. T-1442 basert på beregninger gjort langs Trondheimsveien og Hellandsjøveien.

Ved oppføring av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor hensynsonen skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger som grunnlag utforming av bygg og uteoppholdsarealer. Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 (eller nyere) skal legges til grunn.

§ 8.2 Hensynsone infrastruktur H140

Innenfor denne hensynsonen må det tas nødvendige hensyn til trase for fjernvarmerør ved plassering av tiltak.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Utomhusplan, visualiseringer, estetikk mm.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent. Utomhusplan skal inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplasser og hente/bringeplasser, sykkelparkering og varelevering.
- Plasser av snøopplag

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas, herunder fargevalg og materialbruk.
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas

7

§ 9.2 Vann, avløp, overvann og slukkevann

Det skal foreligge godkjent VA-plan før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

Føringer gitt i overordnet VA-plan, utarbeidet av Rambøll Norge AS (Februar 2020), skal legges til grunn for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i området.

Vann- og avløpsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 9.3 Infrastruktur, veganlegg, renovasjon og leke- og uteoppholdsarealer

Før oppføring byggetillatelse for nye bygninger kan gis, skal det foreligge godkjente planer for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang-sykkelveg, gatelys, skilt etc.).

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter, skal gang- og sykkelveg o_SGS2 være opparbeidet. Der denne møter Trondheimsveien skal det også være etablert en fotgjengerkryssing over fylkesveien over til fortauet på vestsiden av veien. Denne skal tilrettelegges for mulig videreføring av gang- og sykkelveg mot Tiendbursveien. Løsningen med fotgjengerkryssingen skal være godkjent av Trøndelag Fylkeskommune.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde, skal følgende områder være opparbeidet;

Område	Krav til opparbeidelse
BKB1	o_SF2, SV1, SPA2, SPA5, SGG
BKB2	o_SF2, SGG, BUT1, GTT
BKB3	o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BKB4	o_SF1, o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BBB	o_SF2, SV1, SPA3, SGG, GT, o_SGS2
BKS1, BKS2	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT2, BLK
BKS3, BKS4, BKS5	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT1, BUT2, BLK
BFS	O_SF1, o_SKV1,

Nødvendig renovasjonsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere, skal foreligge før det kan gis byggetillatelse.

§ 9.4 Støy

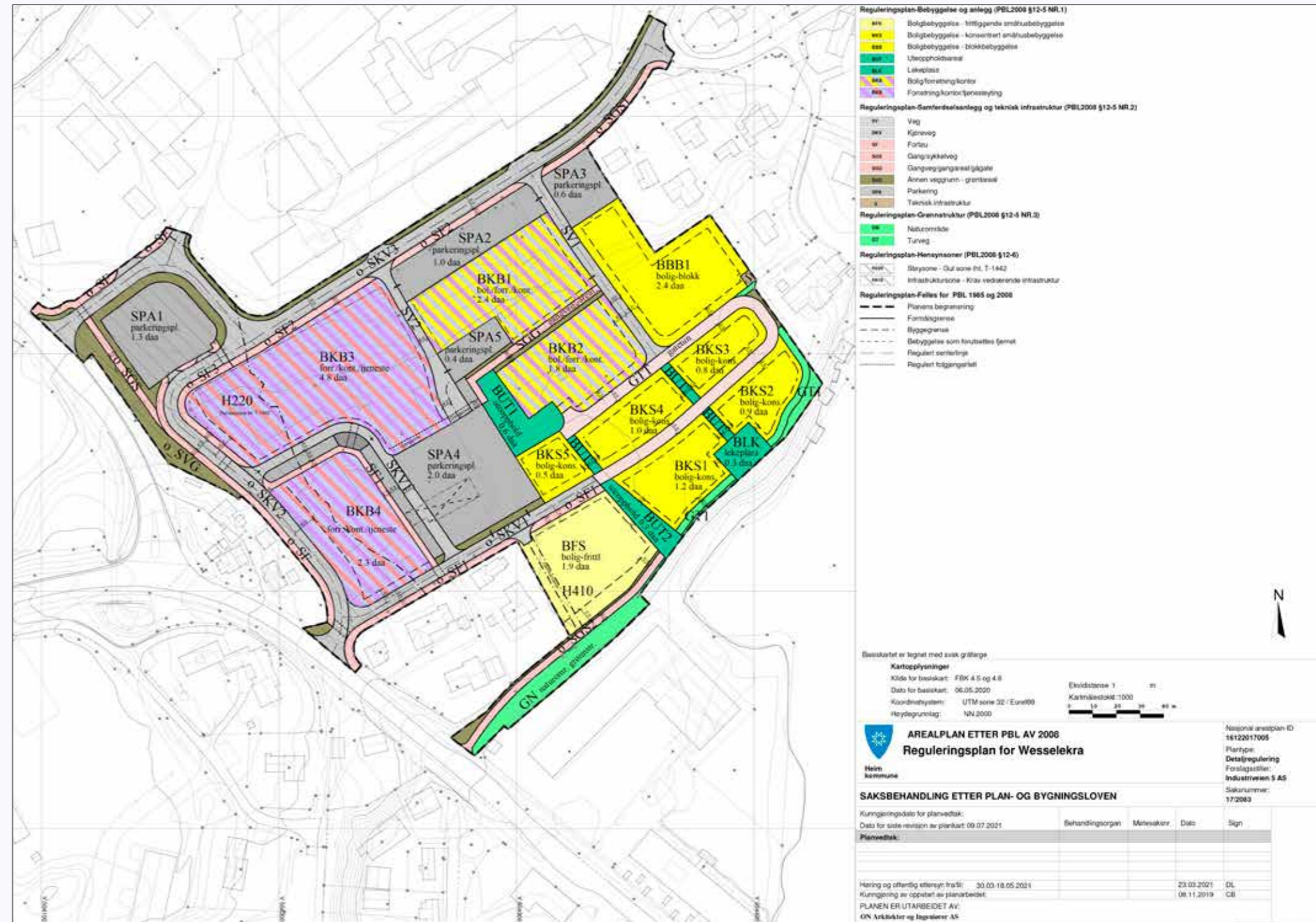
Før det kan gis byggetillatelse til boligbebyggelse i området BKB1 og BBB1 skal det foreligge en detaljert støyprosjektering av fasaden som vender mot nord. Dokumentasjon på at aktuelle støyreduserende tiltak er fulgt opp, skal vedlegges søknad om byggetillatelse.

8

Det skal gjennomføres støymålinger i området ved Lankan 1 og 5, før det kan gis igangsettelsestillatelse til bygging av ny bebyggelse og infrastruktur. Nye støymålinger skal gjennomføres etter at planområdet er ferdig utbygd med ny bebyggelse.

§ 9.5 Fremmede arter

Det skal gjennomføres en befaring for å kartlegge mulige forekomster av fremmede arter innenfor planområdet før anleggsarbeider starter opp. Dersom det påvises forekomster av fremmede arter med høy eller svært høy risiko, skal disse samles inn og tildekkes og videre leveres til godkjent mottak.



SAMEIET WESSELEKRA BFS ENEBOLIGER

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt
Startkapital	30.000
Felleskostnader	53.138
Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal	9.000
Sum inntekter	92.138

KOSTNADER	
Administrasjon, bank- og kortgebyrer	2.000
Forsikring	15.000
Energikostnader garasjebygg	2.000
Vintervedlikehold egen tomt	5.000
Løpende vedlikehold, oppfylling strøsandkasse	5.000
Renovasjon	14.138
Avsetning fremtidig vedlikehold	10.000
* Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal	9.000
Sum driftskostnader	62.138

RESULTAT	30.000
----------	--------

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbrøk/arealer og endringer som skyldes prisutvikling vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Oppvarming boliger er ikke inntatt i felleskostnadene på nåværende tidspunkt. Kostnader tas inn i budsjettet dersom det besluttes å koble opp eiendommene mot felles varmeanlegg.

Sodvin har installert infrastruktur til hele eiendommen for levering av tv og internett. Det er inngått bindende avtale i 5 år fra overtakelse av boligseksjon for levering av abonnement tv/internett. Abonnementet faktureres direkte til hver seksjon.

Det forutsettes at kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonene.

* Kostnad til Sameiet Wesselekra Fellesareal er estimert til kr. 250,- pr. sameieandel pr. måned. Det tas forbehold om endring ved etablering av sameiet og endelig utarbeidet budsjett.

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR SAMEIET WESSELEKRA BFS ENEBOLIGER

Seksjon	Eierbrøk	Driftskostnader	Renovasjon	Felleskostnad realandel Sameiet Wesselekra Fellesareal	Sum felleskostnader
1	90	1.083	393	250	1.726
2	90	1.083	393	250	1.726
3	90	1.083	393	250	1.726

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektenes kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonsseier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET WESSELEKRA BKS4 og BKS5 REKKEHUS

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Wesselekra BKS4 og BKS5 Rekkehus. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 7 eierseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. xxx i Heim kommune. Seksjoner er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

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

2 SAMEIEBRØK

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

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

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonsseiet.

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

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

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

4 FELLES UTEAREALER

Bruksretter

Seksjonene har eksklusiv bruksrett til uteareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter. Med bruksretten følger plikt til skjøtsel, drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold. Endringer i bruksrettigheter og bruksrettsplanen krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Organisering av felles utomhusarealer

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan med Plan-ID 16122017005 ivaretas på eiendommen gnr. 102 bnr. xxx. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Wesselekra Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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. 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 boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

3

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

Styret kan gi bestemmelse rom høyde på hekker og annen beplantning også innenfor gitt bruksrett og tilleggsdel.

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal søkes å oppnå at alle seksjoner er representert i styret.

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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.

4

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

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

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

5

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

6

Dette utkastet til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierandeler. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger ved stifting av sameiet.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET WESSELEKRA FELLESAREAL

Org.nr. _____

Vedtatt på stiftelsesmøte xx.xx.xx

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Wesselekra Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan for Wesselekra med Plan-ID 16122017005 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, gnr 102 bnr xxx i Heim kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg, leke- og oppholdsarealer samt ferdsels- og adkomstarealer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger **Søa Utvikling AS** alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. boligseksjon/matrikkelenhet.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er:

	Gnr./Bnr.
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BFS Eneboliger	gnr 102 bnr xxx snr 1-3
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BKS1 Rekkehus	gnr 102 bnr xxx snr 1-4
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BKB2 Bygg C og D	gnr 102 bnr xxx snr 2-17

Søa Utvikling AS, org.nr. 979 996 616 på vegne av fremtidige sameiere

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 8.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller(e) under enkelte av sameiets tilknyttede eiendommer. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd avklares med styrene i parkeringseiendommen(e).

4 RETSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret én ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte

dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Stemmegivning på sameiermøtet:

En sameieandel har én stemme i sameiermøte.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets styre. Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinncallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

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

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer og inntil 8 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til Eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år om ikke en kortere periode settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for ett år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratse sitt verv i styret for Sameiet Wesselekra Fellesareal. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre

mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra budsjett fastsatt av styret.

Kostnadene faktureres fra Sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. Eierseksjonssameiene krever inn beløpet i forbindelse med fakturering av sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet eller den dato styret fastsetter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- o kostnader til drift av felles veier, snøbrøyting og sandstrøying
- o kostnader til skjøtsel av grøntanlegg med beplantning og installasjoner
- o eventuelle kommunale avgifter og eiendomsskatt
- o belysning/strøm
- o forsikring
- o kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og administrasjon

Unnløstelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

9 OPPLØSNING

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Sjøa Utvikling AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter fra disse.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt. 11 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Sjøa Utvikling AS. Ved samtykke til sletting fra Sjøa Utvikling AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 11 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.



Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.



Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.



Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter man har kjøpt er, kontraktsmøte med megler. Deretter inviterer vi til tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre endringer. Tilvalgsmøtet kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, badersinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! Tilvalg kan medføre påløpte kostnader.



Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøperne av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entreprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. august 2024:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.



Bindende bekreftelse på kjøp, Wesselekra

Bolignr. _____

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 verdivurdering 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.

BUDGIVER 1:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

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

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





EiendomsMegler **1**



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf. 959 63 077



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296