VARDEN

BYÅSEN

Bygg A og B

VARDEN
BYÅSEN

Bli med til topps

Vi har høye ambisjoner for hjemmene vi skal skape på Varden, og vi har inderlig lyst til at en av de nye leilighetene vi bygger skal bli din drømmebolig. Derfor har vi tatt oss god tid til å planlegge og utvikle prosjektet i samarbeid med de beste arkitektene og ekspertene vi kjenner. Nå er vi endelig klare for å vise deg hvordan livet kan bli på Varden.

Under utviklingen av boligprosjektet har vi lagt spesielt vekt på å kunne tilby deg et godt hjem i et godt nabolag, og en trygg og god boligøkonomi. Varden har gjennomtenkte, pene og praktiske leiligheter med høy kvalitet, samt inviterende uterom og hyggelige fellesarealer. Her vil du finne det meste du trenger og setter pris på i ditt eget nærmiljø. Skoler og barnehager, butikker, turmuligheter og kollektivtransport befinner seg rett utenfor døren.

Kjøp av leilighet er for de fleste av oss den største investeringen vi noen gang gjør. Derfor er viktig for oss å kunne tilby leiligheter som ikke bare er gode å leve i, men også gode å leve med. Leilighetene på Varden er utviklet for å være arealeffektive og prisgunstige, og fellesutgiftene er veldig konkurransedyktige.

I tillegg har vi forhandlet frem det vi mener er en svært gunstig finansieringsløsning for beboerne som bidrar til en trygg og god boligøkonomi.



Terje Steen,
Daglig leder Trym Eiendom

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 17. september 2026.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.

Området..... 11

Kart..... 14

Om leilighetene og interiørkonsept 26

Arkitektens visjon..... 39

Etasjeplaner og salgstegninger 59

Deklarasjon og romskjema..... 143

Kjøpsbetingelser 158



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Her har du stort sett alt du trenger – uten bykjernens travle gater

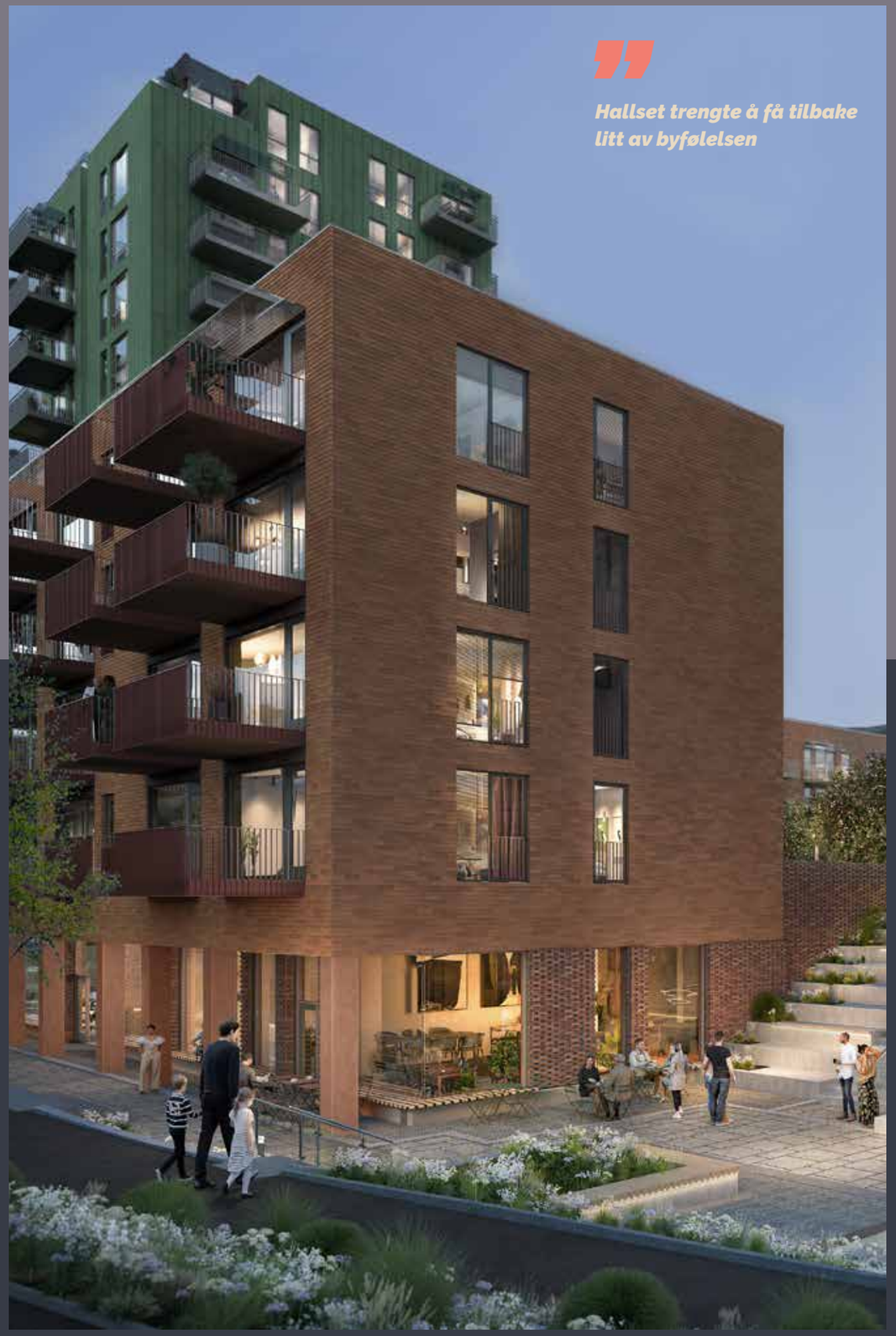
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Varden
– bygget for framtida

Det er lenge siden sementblanderne rullet og gikk oppe på Hallset. Migosenteret har vært en kjært landemerke for mange, men bar preg av tidens tann. Det var lite nytt å melde fra Trondheims første drabantby.

Hallset trengte å få tilbake litt av byfølelsen. Ikke mye. Bare nok til å gjøre livet her litt lettere. Et løft som gir verdi for dem som allerede bor her – og deg som flytter inn.

Det ønsket Trym å gjøre noe med, og det ble første stein i Varden Byåsen.
Og snart vil den alltid stå der – og vise veien hjem til deg.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Borettslag med gunstig finansiering

Fellesskapet som gir trygghet og unike fordeler

Med alle fordelene borettslag tilbyr, er det ikke rart det forblir en populær boligløsning i Norge.

På Varden får du ikke bare en bolig som er god å leve i, men også god å leve med. Varden er organisert som et borettslag, og dette gir deg blant annet tilgang til en svært gunstig og fleksibel finansiering av din nye bolig.

På Varden kan du velge å finansiere inntil 60 % av din nye bolig gjennom fellesgjeld. Fellesgjelden har rentebetingelser som er bedre enn det mange klarer å forhandle seg frem til i et ordinært boliglån, og du får 10 års avdragsfrihet. Dette betyr at dine månedlige bokostnader blir betydelig lavere enn ved ordinær lånefinansiering.

Hva kan dette bety i praksis?
Hvis du for eksempel kjøper en leilighet til 5 millioner kroner, og velger å finansiere 60 % av kjøpet gjennom avdragsfri fellesgjeld, vil dine månedlige boutgifter det første året bli ca. 3 500 kroner lavere enn om du finansierer kjøpet med et ordinært boliglån. Fellesgjelden er et annuitetslån, og den månedlige besparelsen i bokostnader vil derfor øke gjennom den avdragsfrie perioden. I år fem vil den månedlige besparelsen i boutgifter være ca. 4 300 kroner sammenlignet med et ordinært boliglån*.

Valgfritt og fleksibelt
Hvis du ikke har behov for å lånefinansiere din nye bolig på Varden, eller om du heller ønsker å finansiere boligen med et ordinært boliglån, ordnes dette med at din andel av fellesgjelden nedskrives ved overtagelse. Boligkjøpere som ønsker å benytte seg av finansiering gjennom fellesgjeld tar del i en ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning), som gir anledning til hel eller delvis nedbetaling av sin andel av fellesgjeld to ganger hvert år.

IN-ordningen gir med andre ord beboerne på Varden fleksibiliteten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden, eller til å kun betale renter de neste 10 årene.

Snakk med våre eiendomsmeglere om dine muligheter med finansiering gjennom fellesgjeld.

*Eksemplene er fra beregninger gjort i november 2023 – rådfør deg med en av våre meglere om fellesgjeld.



- Lave kjøpsomkostninger (ikke dokumentavgift)
- God oversikt over månedlige kostnader
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene
- Gode avtaler på bredbånd, strømmetjenester og strøm
- Fellesskapet har ansvaret for vedlikehold, vaktmestertjenester, sikkerhet, kabelanlegg, økonomiforvaltning, lekeplasser og betaling av kommunale avgifter
- Det tegnes forsikring for betaling av fellesutgifter og renter, slik at du ikke blir skadelidende om andre beboere misligholder sine forpliktelser.
- Godt, trygt og stabilt bomiljø
- Muligheter for utleie ved behov



Oppsøk byen når det passer deg. Og ellers – nyt stillheten hjemme på Varden.

Sov, spis, lev på Varden

På Varden er det lett å leve

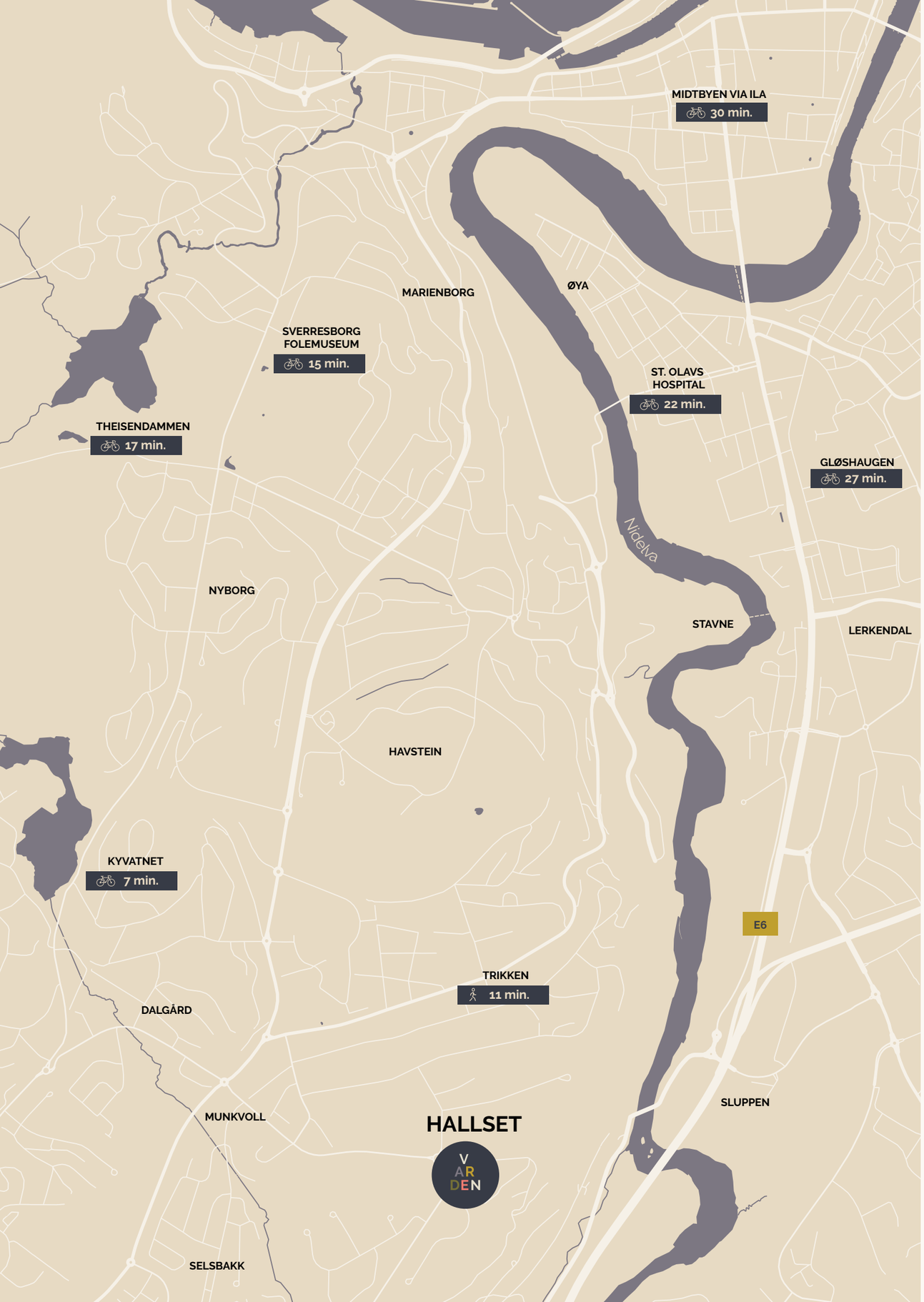
Du kan sove godt. Uten bekymringer for maling, sprukne vannrør eller gressklipping. Her kan du virkelig senke skuldrene. Nyte frokostkaffen og utsikten på balkongen. Kanskje lufte kropp og sinn i marka, Haukvatnet, Lianvatnet eller Kyvatnet ligger like ved.

Alt blir så nære her på Varden. Turstier, butikker, bibliotek, idrettsbaner – og mer til.

Nært og nyttig
Når du flytter inn, blir du nærmeste nabo til et flunkende nytt butikksenter. Du kan stikke ut og kjøpe rundstykker mens egget koker. Når som helst nyte et kakestykke eller en kaffekopp. Gå en tur til torget for å se på livet. Eller bare sitte alene, helt i fred. Her har du stort sett alt du trenger – uten bykjernens travle gater. For her på Varden er det rolig og fint.

By er bra, hjemme best
Dagligvarehandelen tar du på vei hjem, og skulle du få lyst på en tur på kino, teater eller konsert, er du i midtbyen på 17 minutter. Bussen går rett utenfor døra.

Oppsøk byen når det passer deg.
Og ellers – nyt stillheten hjemme på Varden.



OFFENTLIG TRANSPORT

Martin Stokkens veg Linje 42, 105	2 min 0.2 km
Rognheim Linje 9	11 min 1 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	12 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.7 km
Trondheim Værnes	38 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.) 461 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 623 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 540 elever, 34 klasser	5 min 2.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 349 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Ugla skole (8-10 kl.) 473 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 0.6 km
Skansen Videregående Steinerskole	11 min

SPORT

Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
3T-Byåsen	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

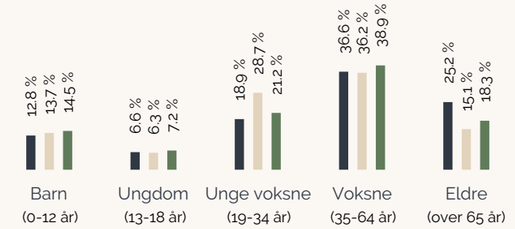
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hallset søndre/Øvre Selsb...	1 401	664
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 59 barn	0.1 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Solvangen barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Dagligvare	1. etg.
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Coop Prix Rognheim PostNord	12 min 1 km

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. 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 © Finn.no AS 2023

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



En varde er en veiviser

Noe som vekker oppmerksomhet, men samtidig glir inn i miljøet. – Varden Byåsen blir et friskt pust på Hallset, uten at det går på bekostning av omgivelsene. Tvert imot, sier Hanne Hegstad Åldstedt i Trym Eiendom.

Åldstedt, som er markedsansvarlig for bolig, blir sterkt engasjert når hun snakker om alt som skal realiseres i byggeprosjektet «Varden Byåsen». På den gamle Migosenter-tomta kommer nemlig et splitter nytt nærsenter med et sjarmerende torg, grøntområder og freshe leiligheter.

– De som allerede bor i nærområdet, skal absolutt ikke føle at de har mistet noe. Vi ønsker å skape noe positivt for nærmiljøet. En utvikling av området som gir både beboere og naboer verdi. Dette blir Migosenteret 2.0 i all sin prakt, sier hun.

Tredobbel gevinst

Prosjektet for Migosentertomta var ferdig regulert da Trym kjøpte det. Likevel valgte de å tegne om store deler for å kunne tilby de aller beste løsningene. Her kommer TAG Arkitekter inn i bildet, som sammen med Trym Eiendom har ambisjoner om å gi Hallset et skikkelig løft.

Senteret skal med moderne rammer romme blant annet spisested, dagligvarebutikk og et bredt utvalg av andre butikker. Uteområdet får et innbydende torg med muligheter for ulike aktiviteter året rundt, og en frodig takhage med benker for å nyte en kaffe og en god naboprat.

Og selvfølgelig toppmoderne leiligheter, som gir årevis med behagelige og vedlikeholdsfrie hjem.

– Det handler også om å legge til noe i omgivelsene. Dette blir ikke bare typiske boligblokker. Heller ikke et hvilket som helst senter med fire tykke vegger. Varden Byåsen blir en møteplass for alle i nærområdet, forklarer Åldstedt.

Utsikten er langt fra forbeholdt toppetasjene. Beboerne i flere av de nederste etasjene vil også kunne la øynene hvile over landskapet.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

«Vi treffes på Varden»

Varden Byåsen blir navnet på både senteret og boligbyggene. Material- og fargevalgene sørger for at byggene skal stå i stil med omgivelsene. Godt synlig, men med et dempet uttrykk.

– Vi ønsker selvfølgelig at nærheten til senteret skal være gunstig for både de som bor i boligblokkene og alle andre som bor i området, kanskje blir «Vi treffes på Varden» et nytt uttrykk her på Hallset? smiler Åldstedt.

Moderne leiligheter med slående utsikt

Varden har skapt stort engasjement, og det nye høyhuset har blitt viet stor oppmerksomhet. TAG Arkitekter har jobbet mye for å få byggene til å se bra ut, med varme, naturlige farger som gjenspeiler naturen. Høyhuset, med sine 14 etasjer, blir smalere enn du ser mange andre steder. De nye leilighetene, som går fra 25 til over

100 kvadratmeter, er fordelt mellom høyhuset og 3 andre boligbygg.

– Her blir det noe for alle – enslige, par, småbarnsfamilier og eldre. Praktisk beliggenhet, fine uteområder og, for mange, en helt fantastisk utsikt, forteller Åldstedt.

Den mektige utsikten er langt fra forbeholdt toppetasjene. Beboerne i flere av de nederste etasjene vil også kunne la øynene hvile over landskapet.

– Her blir det toppmoderne leiligheter med alt man kan forvente, konstaterer Åldstedt.

Veloverveide løsninger fra tak til kjeller

Mellom byggene får beboerne et solfylt område – et grønt uterom med muligheter for aktiviteter og barnelek. Og når du tusler opp taket, finner du en oase som blåser vekk all uro og stress.

– Vi ønsker å opparbeide takhagen mer enn det som gjøres andre steder. Det skal være attraktivt å gå hit, roe ned og ta en kaffe blant busker og stauder, sier hun.

Hvis du tar en kjapp heistur ned til kjelleren, ser du både biler og sykler pent parkert på rekke og rad.

Varden Byåsen er spydspissen av fornyingen av Hallset

– I kjelleren blir det en stor sykkelparkering med vaskestasjon. Det håper vi blir til nytte for mange, sier Åldstedt, og legger til:

– Vi gleder oss til å være med på å gi Hallset et løft med nye boliger og det moderne senteret. Det blir en varde som gir rom for mange, både inne og ute.

Bygger for framtida

De brune mursteinene i det gamle, og høyt aktede, Migosenteret byttes snart ut med et mer moderne preg.

– Varden Byåsen er spydspissen for fornyingen av Hallset, og er en skikkelig trio-combo for området. De får et praktisk og hyggelig senter, kjempefine leiligheter og skjønne grøntområder. Det blir skikkelig bra, sier Åldstedt selvsikkert.

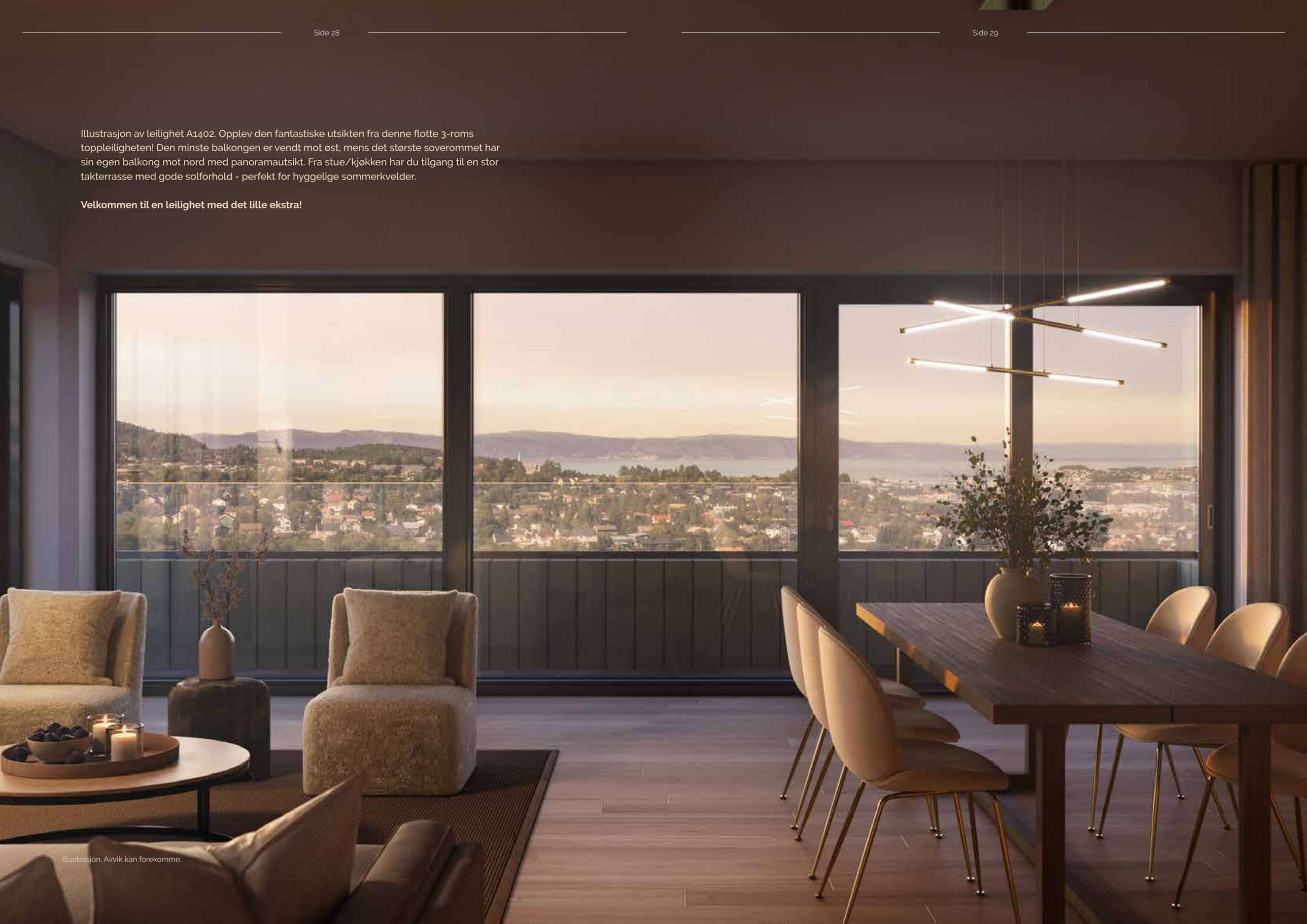


Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Illustrasjon av leilighet A1402. Opplev den fantastiske utsikten fra denne flotte 3-roms toppleiligheten! Den minste balkongen er vendt mot øst, mens det største soverommet har sin egen balkong mot nord med panoramautsikt. Fra stue/kjøkken har du tilgang til en stor takterrasse med gode solforhold - perfekt for hyggelige sommerkvelder.

Velkommen til en leilighet med det lille ekstra!



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Kvaliteter du vil sette pris på

**Med en ny bolig fra Trym får du alltid nyeste standard og kvalitet.
Det eneste du må gjøre er å flytte inn!**





Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Som kjøper på Varden Byåsen får du velge mellom flotte og moderne leiligheter med god standard.

Vi ønsker å trekke frem noen høydepunkter fra standardleveransen:

- Vannbåren gulvvarme
- Listefritt mellom vegg og tak
- Listefritt rundt vindu og balkongdør
- Flislagt bad
- Kjøkken fra HTH
- Store vindusflater – utsikten skal nytes

– Vi gleder oss til å være med på å gi Hallset et løft med nye boliger og det moderne senteret. Det blir en varde som gir rom for mange, både inne og ute.

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Illustrasjon fra leilighet B0301. En drømmeleilighet for deg som ønsker både arealeffektivitet og god plass! Denne 3-roms leiligheten har et romslig hovedsoverom og en innvendig bod for praktisk oppbevaring. Med en åpen stue-/kjøkkenløsning har du god plass til å innrede og møblere akkurat som du vil.



Illustrasjon fra leilighet A1301. Stor leilighet med 3 soverom, kontor, stort kjøkken og flott stue.
To balkonger, hvorav den ene er tilgjengelig fra hovedsoverommet.

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Illustrasjon av A0605. Denne gjennomgående 4-roms leiligheten er en unik leilighet med stue-/kjøkkenløsning som gir deg muligheten til å skjerme kjøkken eller soverom/kontor med en skyvedør. Balkongen er sydvendt og vendt inn mot tunet, noe som gir deg muligheten til å nyte solen i fred og ro. Velkommen til en fleksibel og praktisk leilighet som passer perfekt for både familier og andre som ønsker god plass og smarte løsninger.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

8 fordeler med helt ny bolig



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

FAST PRIS – INGEN BUDRUNDER

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

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 inneklima og miljø.

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.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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

TRYGT KJØP

Et år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-årsbefaring. 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.

Det etableres et frodig og variert felles uterom i takhagen på plan 02.

I hjertet av uterommet blir det utformet et møtested for barn som voksne, med variert tilbud av lek og aktivitet, samt oppholdsplasser med møblering.

TAG Arkitekter

1: Felles hagestue

2: Lekeplass

3: Felles takhage

4: Sykkelparkering

5: Oppholdsplass med møblering



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Sweco Architects
Sweco Architects er boligspesialisten. Vi lever av og for å skape rom. Byrom. Uterom. Rom for bærekraft. Rom for samspill. Rom for drømmer. Rom for livskvalitet. Rom for tankene. Rom for sansene. Rom for mennesker. Rom for livet.

Sweco Architects er et arkitektkontor som har spesialisert seg på store boligprosjekter. Vi er til sammen 110 dedikerte og engasjerte arkitekter, landskaps-arkitekter, interiørarkitekter, bygningsfysikere og tekniske tegnere som brenner for å skape bærekraftige bomiljø og rom for livet.

Arkitektens visjon

For arkitektur og landskap

Tårnet
Tårnet plasserer Hallset på bykartet. Fra Trondheims bydeler i øst og vest, nord og sør vil tårnet skimtes i det fjerne.

Siktlinjer vil gå mellom tårnet og fjorden, byen og naturlandskapet som omkranser Trondheim. Utsikten er spektakulær, og plasseringen i landskapet forplikter. Tårnet er utformet med stor respekt for det faktum at det vil være synlig fra både fjern og nær.

Øyehøyden
Arkitekturen som omgir oss, former våre liv. Den tetteste kontakten med anlegget skjer på bakkeplan, der vi møter bygningene i øyehøyde. Som arkitekter og landskapsarkitekter har vårt arbeid tatt utgangspunkt i:

- Gode møteplasser for folk. Nennsom utforming av de to offentlige torgene, som steder som er gode både å bevege seg gjennom, og som inviterer til å stoppe opp, og sette seg ned.

- Visuelle løsninger som gir glede. Dette inkluderer god detaljering i møtet mellom bygning og terreng, og frodige plantefelt.

- Bygninger som får lande godt på bakken. Volumene er utformet og detaljert slik at linjer får løpe hele veien fra tårnets topp ned til terrenget, slik at bygningene får godt visuelt rotfeste på sitt sted.

Materialbruk og volumoppbygging
Både høye og lave volumer har en tydelig vertikal artikulering. Tårnet er inndelt i slanke former som understreker høyden; kvartalshusene er likeledes brutt ned i en serie volumer, med ulik høyde og dybde, som gir en opplevelse av rytme og variasjon når vi går, sykler eller kjører forbi.

Materialpaletten er utviklet for å understreke tårnet som lett og høyreist, i kontrast til kvartalsbyggenes varme toner. Skjermteglen, i naturlig nordisk rød, er ankeret i materialpaletten. Alle kvartalsbyggene er hovedsakelig kledd i dette materialet. Tårnet, derimot, har fått en tradisjonell båndtekking med vertikale stangfalser.

Det tredje hovedmaterialet er tegl murt med relieff. Det tas i bruk ved spesielle anledninger, som langs den offentlige gatefasaden, og i tårnets kjerne, som forbinder gatefasaden med tårnets topp.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Leilighetene

Boligene ligger fra 2. etasje og oppover, og alle har privat balkong eller terrasse. Mange boenheter har i tillegg egen forhage, mot den store takhagen på plan 2. Leilighetene er nøye planlagt slik at hver kvadratmeter skal være funksjonell. Spesiell omtanke er viet til stua; dette rommet står i en særstilling i enhver bolig, og er planlagt for ro, lys, utsyn og fleksibilitet.

Uterommene

Det etableres et frodig og variert felles uterom i takhagen på plan 02. I hjertet av uterommet er det utformet et møtested for barn som voksne, med variert tilbud av lek og aktivitet, samt oppholdsplasser med møblering. Her etableres også et hagestue for opphold tilknyttet en stor treplatting. Hagestuen er et møtested for både dyrking og opphold, på solskinnsdager så vel som kaldere dager med nedbør og regn.

Forhager og private innganger til boliger fra takhagen vendt ut mot den store takhagen bidrar til at takhagen blir et aktivt og naturlig sted å trekke seg ut i.

I takt med at bygningskroppen for kvartalsbyggene trappes, etableres også takhager på plan 04, 05, 06 og 07. Disse takhagene har en mer intim størrelse og hver takhage vil også få sitt særpreg i innhold og utforming. På plan 04 etableres en frodig takhage med flere tilbaketrukket oppholdssoner. På plan 05 anlegges «parsellhagen» med parseller for dyrking, møblering og et hagestue for kombinert opphold, dyrking og utstyrsbod. Takhagen på plan 06 får en summende utforming, med eng- og busk-/staudebeplantning og tilbaketrukket oppholdssoner i en rolig og grønn hage. Fra takhagen på plan 07 har man formidabel utsikt utover Trondheim, fjorden og omlandet. Her tilrettelegges for opphold og samling med en større treplatt, møblering og et hagestue for opphold omgitt av en grønn ramme.

Sweco Architects v/
Siri Ursin, arkitekt
Lovisa Emgård, arkitekt
Ingrid Wendelbo, landskapsarkitekt



Illustrasjonsbilder.



Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Når du skal kjøpe ny bolig er det mange ting du må ta hensyn til. Om boligen er miljøvennlig er kanskje ikke det de fleste av oss har lengst fremme i bevisstheten. Men om du velger en bolig som har blitt bygget miljøriktig - for deg og omgivelsene, vil du kunne sove bedre om nettene, vel vitende om at du har gjort et godt valg.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifikat er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk, oppussing og riving.

Våre tre hovedkategorier

Trym Eiendom har registrert leilighetene på Varden Byåsen, og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good. Varden har spesielt fokus på tre av ni hovedkategorier.

BREEAM® NOR

Miljøvennlig transport

Varden legger til rette for bærekraftig transport til og fra bygget. Mange servicefasiliteter i nærheten bidrar til kort reiseavstand. Tiltak som gode sykkelparkeringsfasiliteter og servicepunkt for vask/reparasjon og delebilordninger i nærheten gir mulighet for en enklere hverdag i praksis.

Økologi

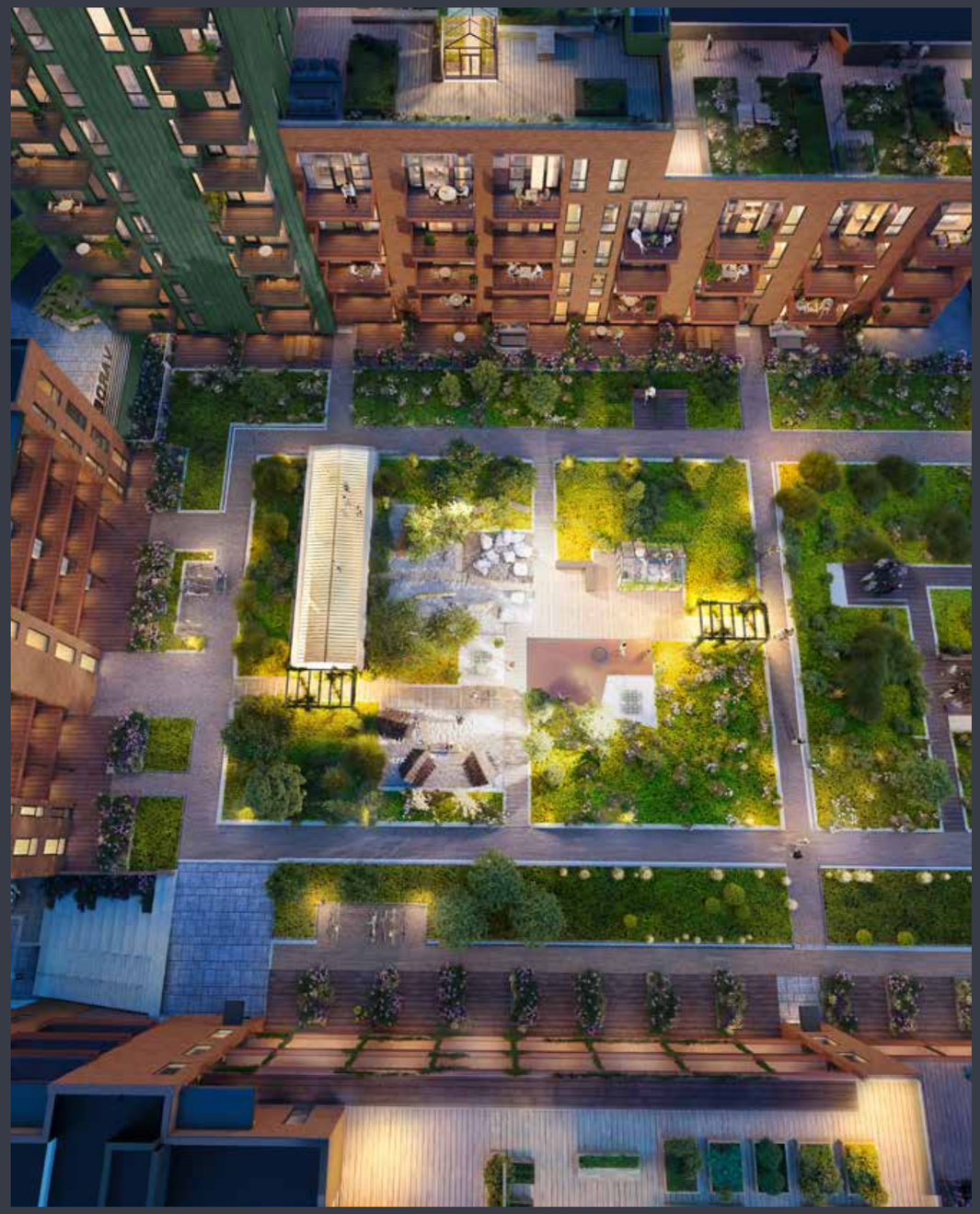
Utbyggingsområde transformeres fra en asfaltert parkeringsflate til et bolig/forretningsbygg med store uteområder. Det velges stedegne arter som fremmer og forbedrer økologisk verdi, sammenlignet med dagens situasjon. Også under utbyggingen på forbedring av naturmangfold.

Ledelse

Vi velger bærekraftige og sunne materialer, og dokumenterer vårt miljøarbeid i alle faser fram til overlevert sluttdokumentasjon. Du vil motta en lettleselig bolig-veileder som oppsummerer hvordan din bærekraftige bolig kan driftes og vedlikeholdes videre.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



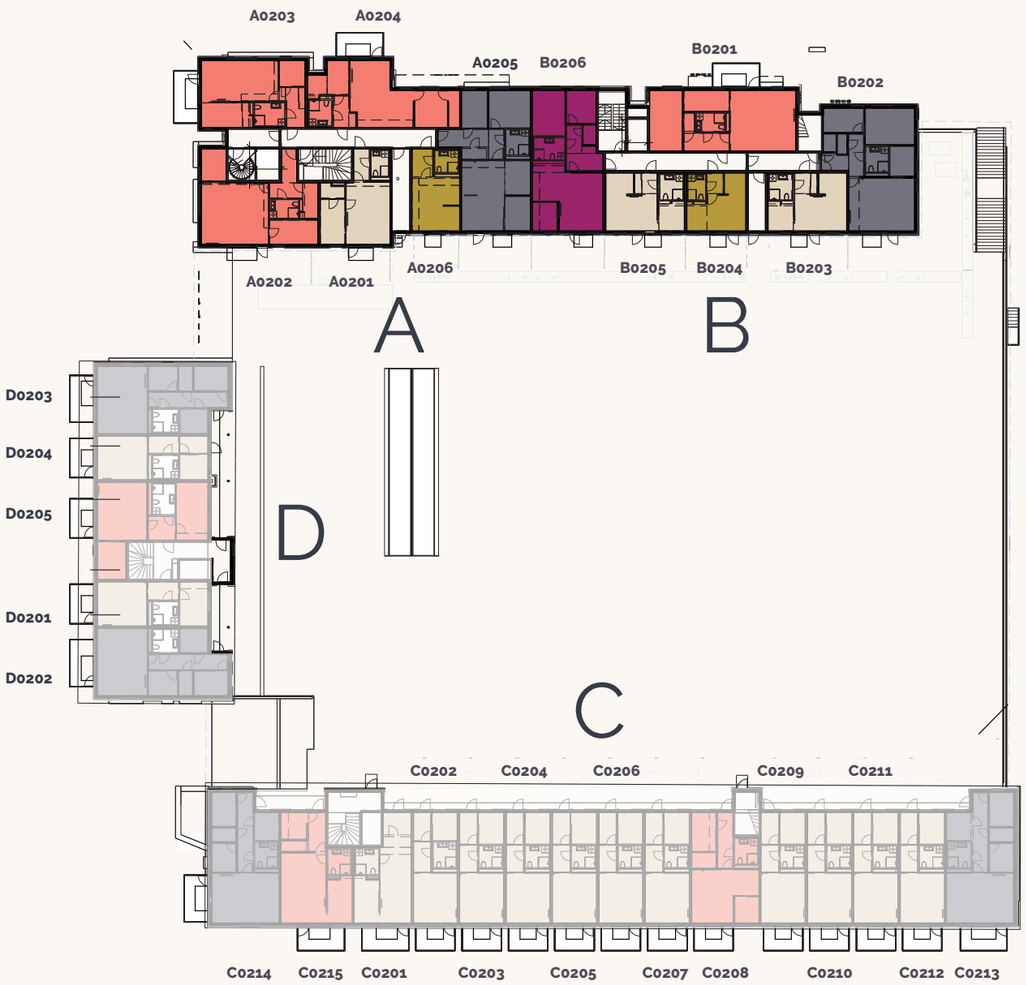
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Etasjeplaner & salgstegninger

- Generelt vises det til forbehold i prospekt, vedlegg til kontrakt og kontrakt.
- Løse møbler inngår ikke i leveransen.
- Gang og bad har nedsenket himling. Det kan forekomme innkassing av tekniske anlegg ved behov.
- Avvik fra viste løsninger samt de oppgitte arealer på boenhetens totalarealer og de enkelte rom vil kunne forekomme
- Arealer er regnet iht. NS 3940:2012. Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten.
- Tegningen er veiledende. Endringer kan forekomme i detaljprosjektering. Endelig areal kan avvike noe fra tegning som følge av det ovennevnte.

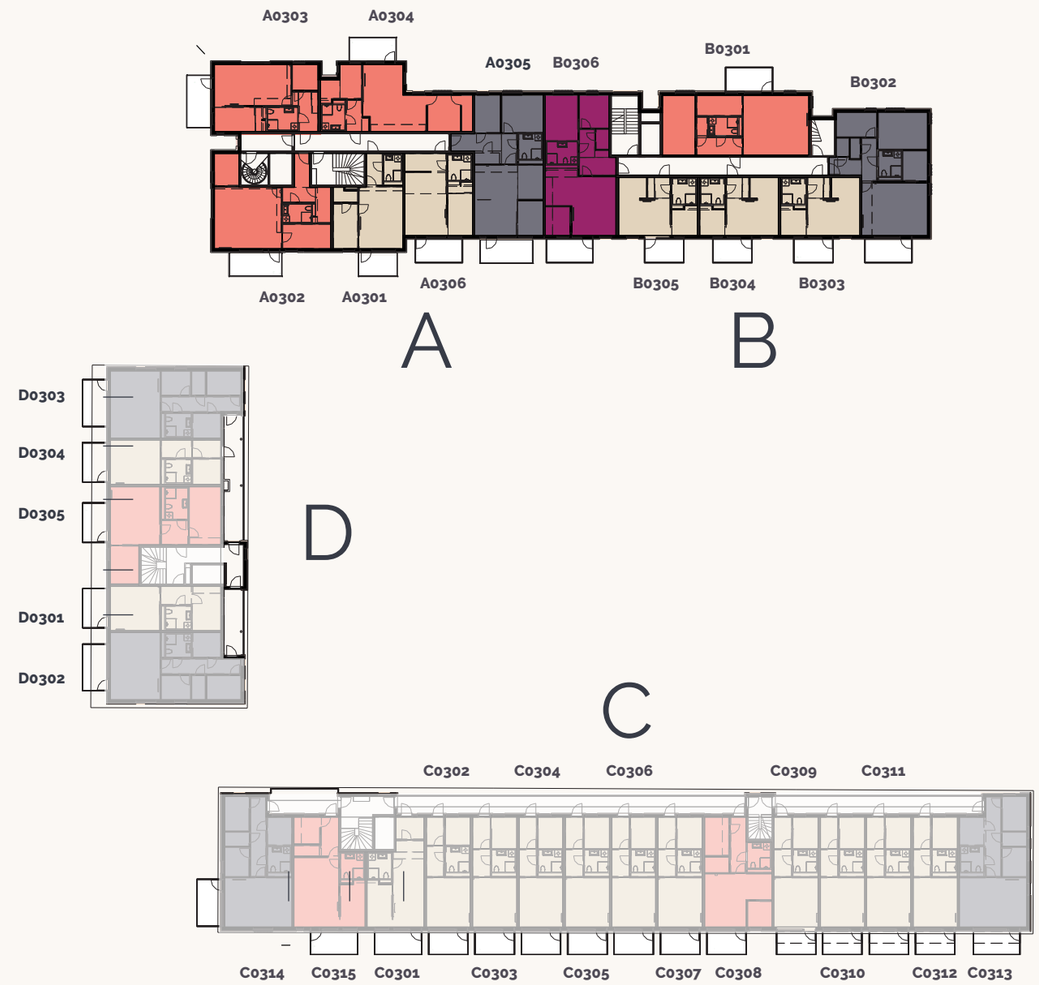
2. etasje

1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms



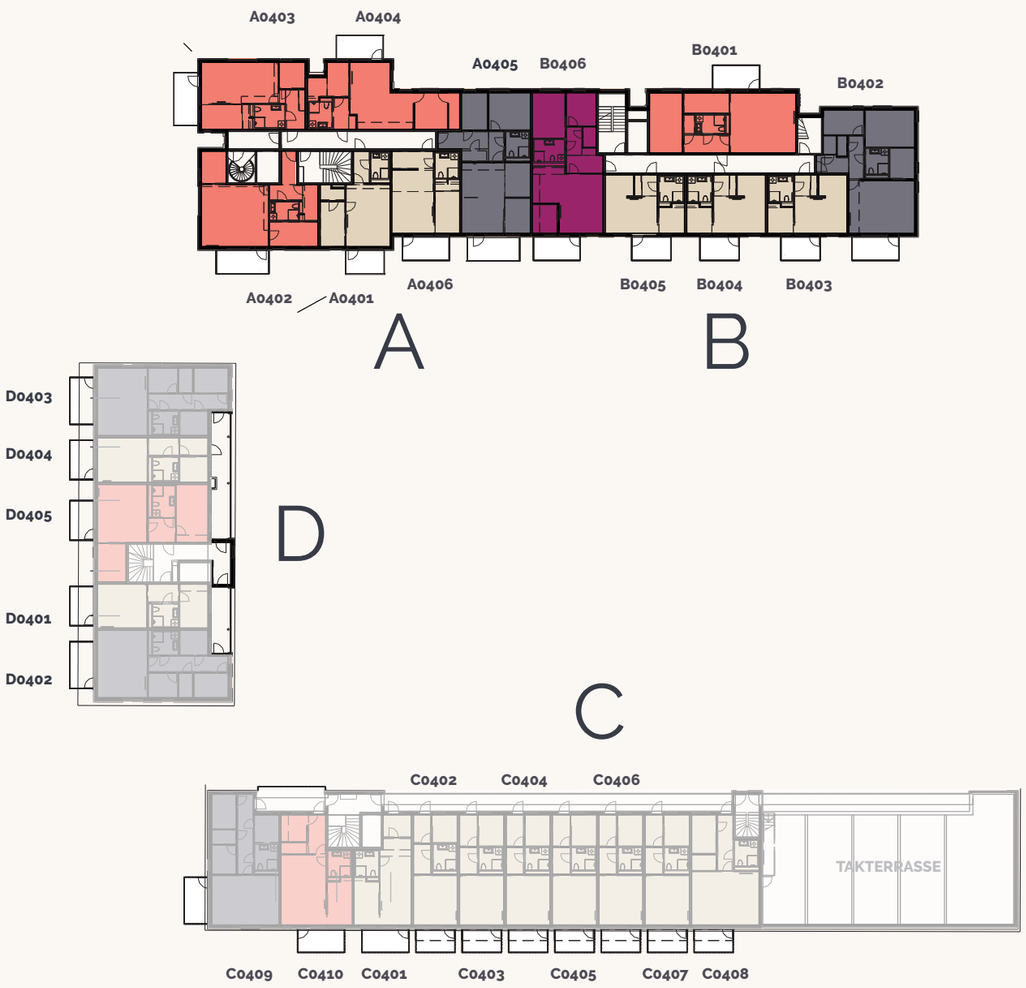
3. etasje

1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms



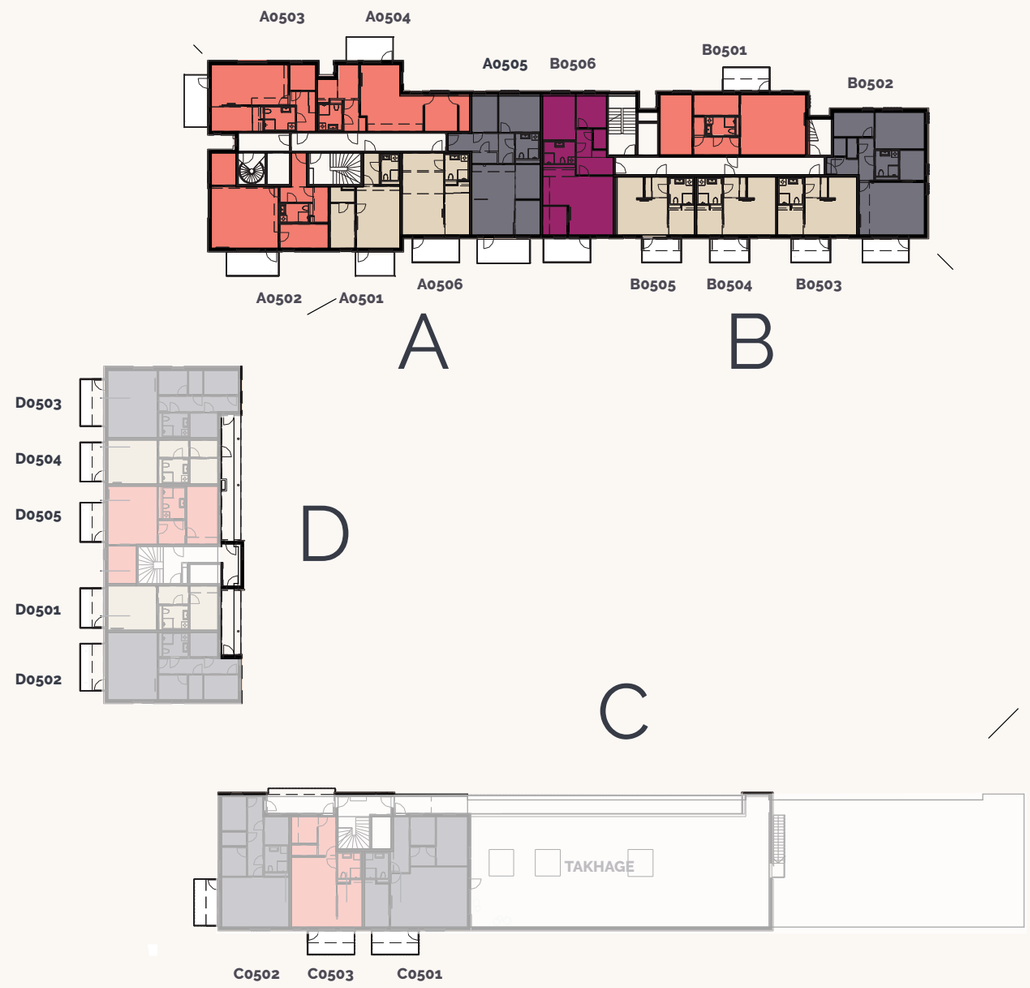
4. etasje

1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms



5. etasje

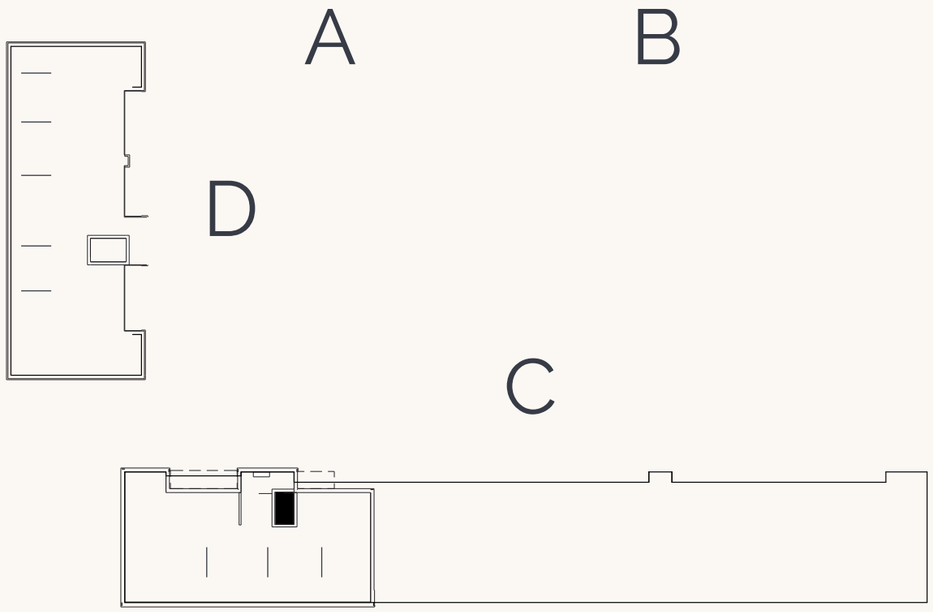
1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms



6. etasje

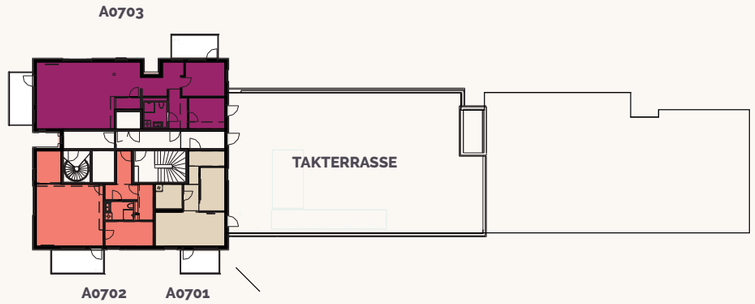
1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms

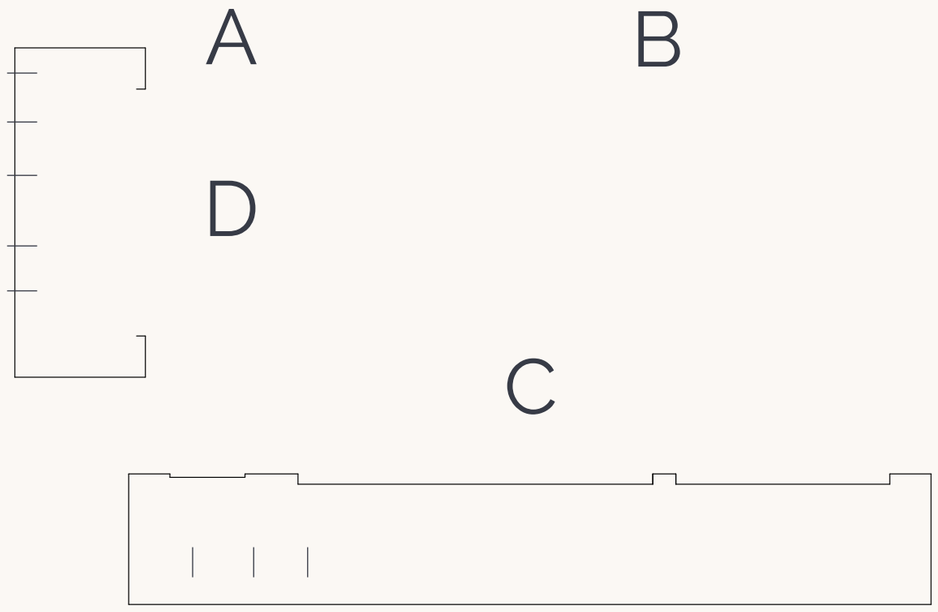




7. etasje

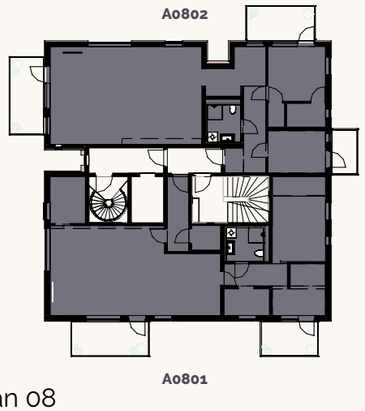
1-roms 2-roms 3-roms 3/4-roms 4-roms



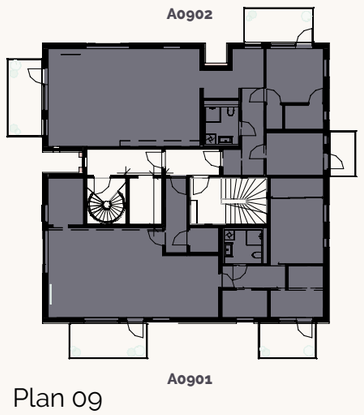


8. - 11. etasje

3-roms 3/4-roms 4-roms



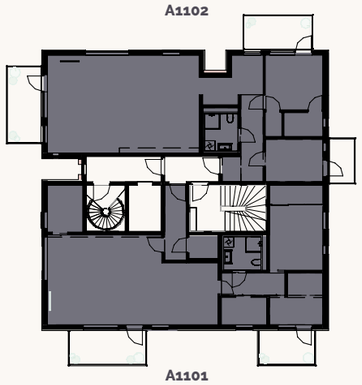
Plan 08



Plan 09



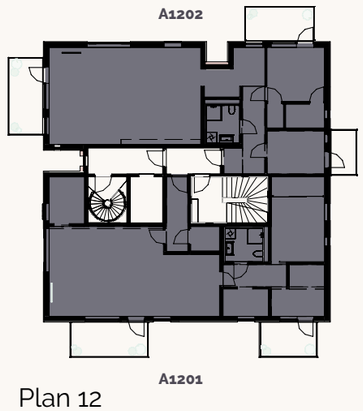
Plan 10



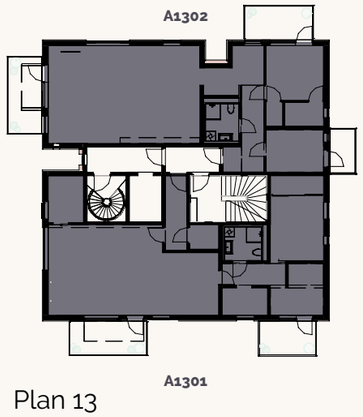
Plan 11

12. - 14. etasje

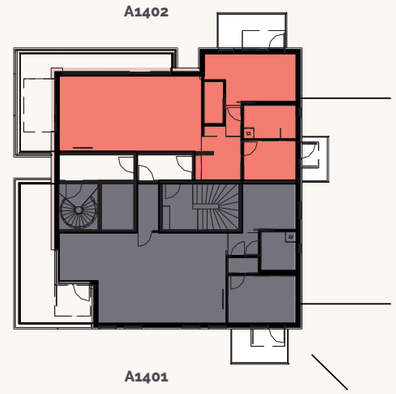
3-roms 3/4-roms 4-roms



Plan 12



Plan 13



Plan 14

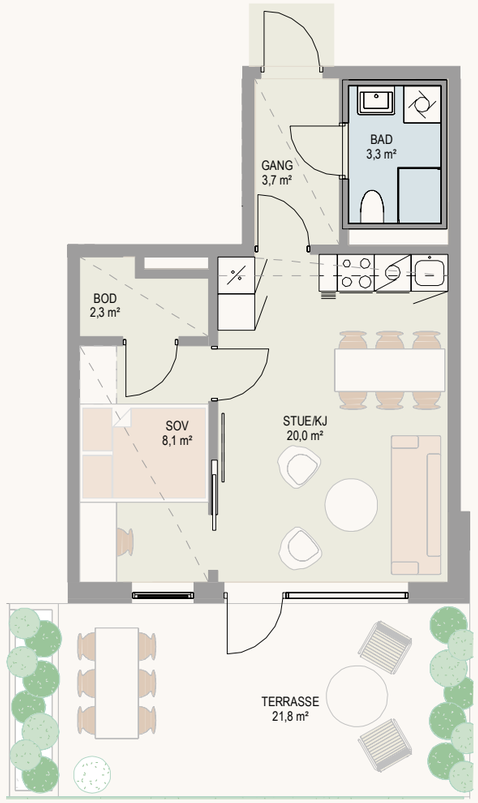


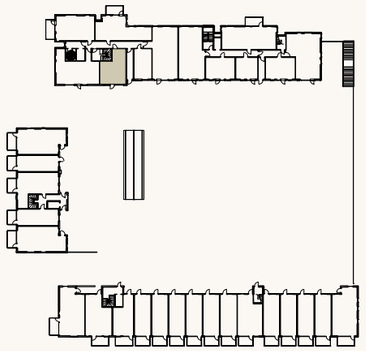
Bygg A

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

A0201
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	TERRASSE	ETASJE
41,8 m²	**2,5 m²**	**44,3 m²**	**21,8 m2**	**2**





- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med direkte adkomst til praktisk bod
- Stor sydvendt terrasse inn mot tunet

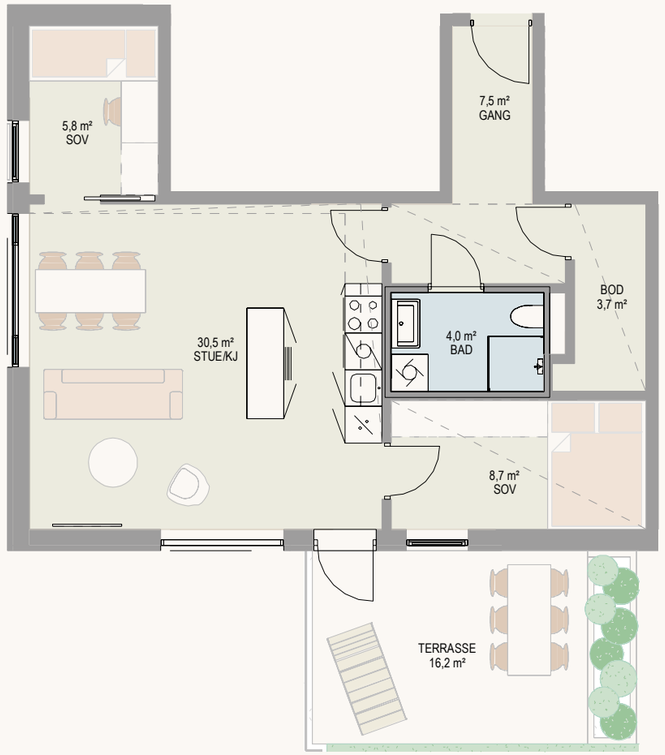
1:100 1 2 5 10

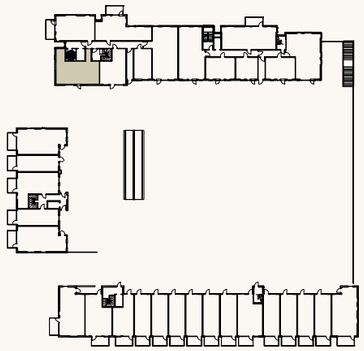
*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

A0202
3-roms

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
63,1 m²	**59 m²**	**16,2 m2**	**2**



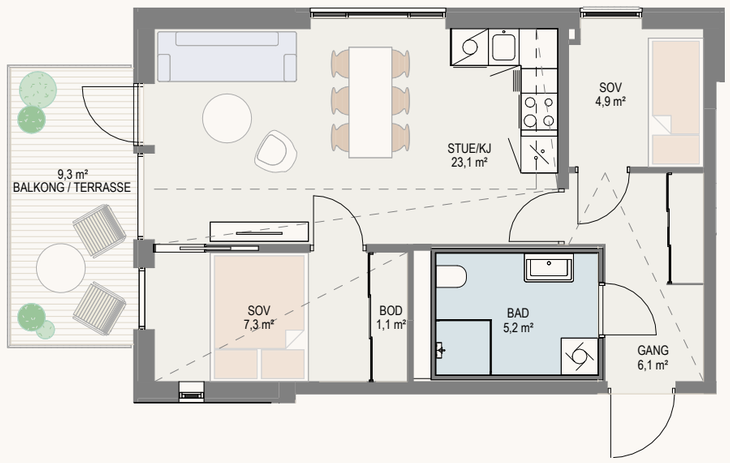


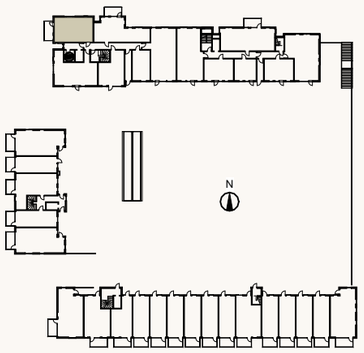
- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og vest
- Innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy
- Romslig sydvendt terrasse inn mot tunet

1:100 1 2 5 10

A0203
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
52,7 m²	**5 m²**	**57,7 m²**	**9,3 m²**	**2**



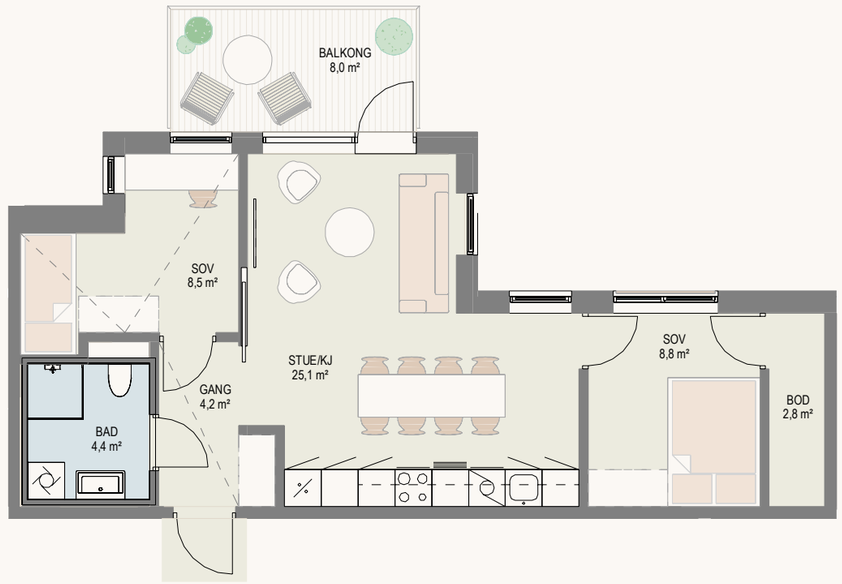


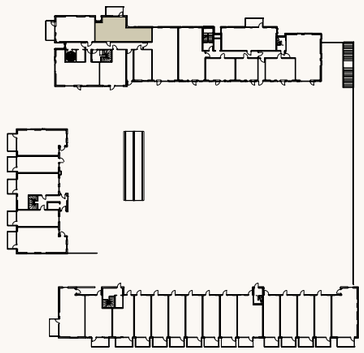
- Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- Vestvendt balkong

1:100 1 2 5 10

A0204
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
59 m²	**5 m²**	**64 m²**	**8 m²**	**2**





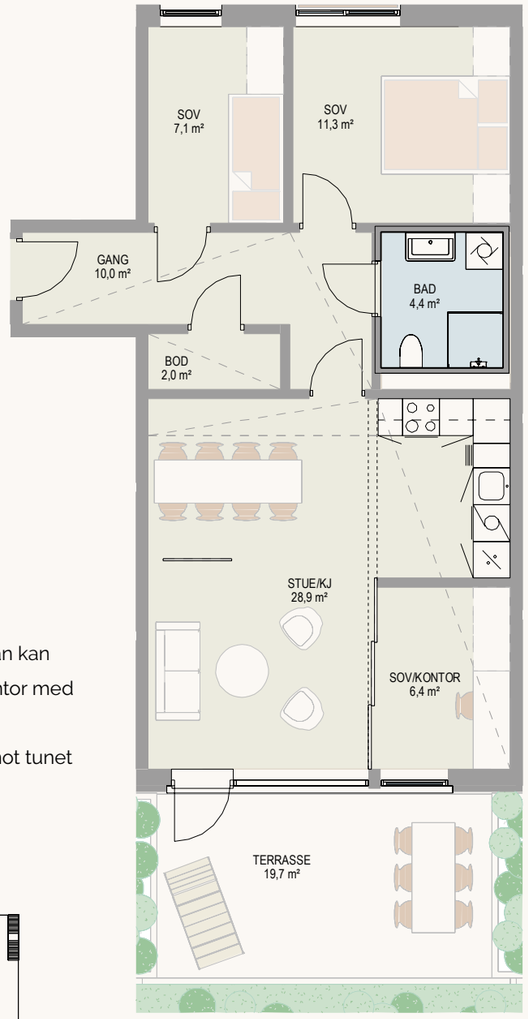
- Flott stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Lys inn fra to sider i oppholdsrom
- Praktisk innvendig bod med tilgang fra soverom

1:100 1 2 5 10

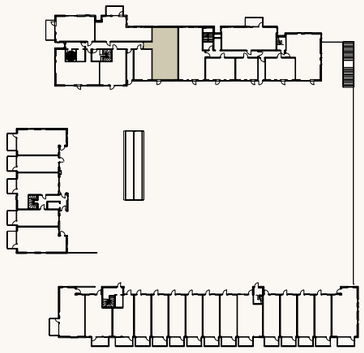
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

A0205
4-roms

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
74,5 m²	**72 m²**	**19,7 m²**	**2**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Unik stue-/kjøkkenløsning hvor man kan skjerme kjøkken eller soverom/kontor med skillevegg
- Flott sydvendt terrasse vendt inn mot tunet

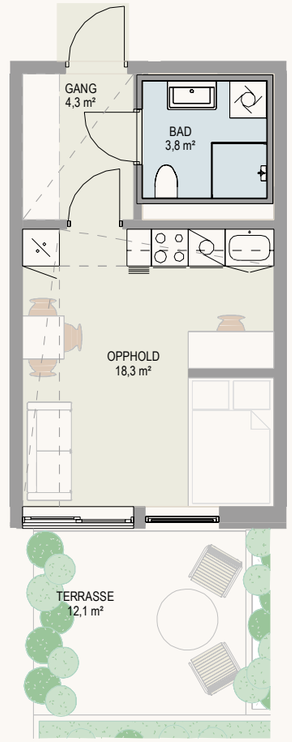


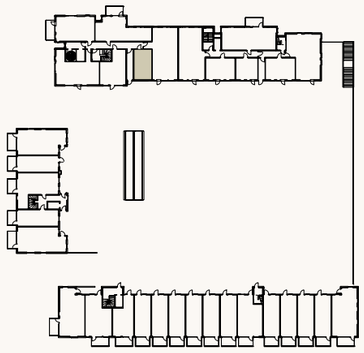
1:100 1 2 5 10

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

A0206
1-roms

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
28,9 m²	**28,9 m²**	**12,1 m2**	**2**





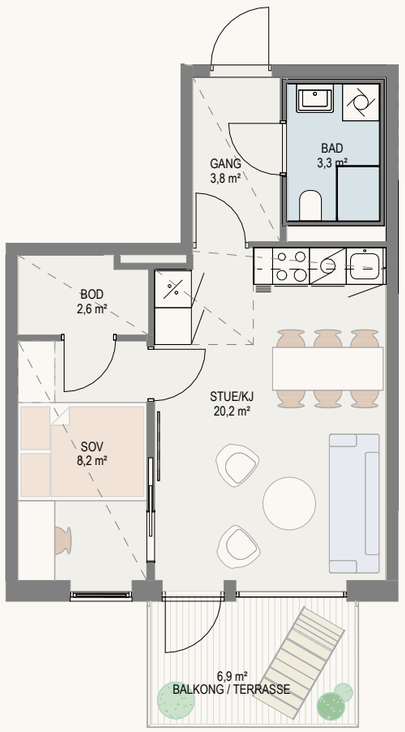
- Arealeffektiv 1-roms leilighet
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med sovealkove
- Sydvendt terrasse som blir en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret

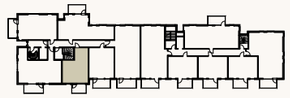
1:100 1 2 5 10

*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

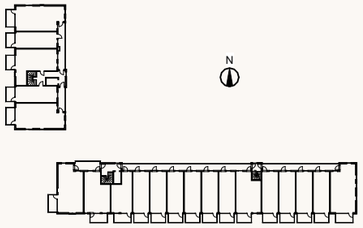
A0301
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7 m²	**2,5 m²**	**44,2 m²**	**6,9 m²**	**3**





- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med direkte adkomst til praktisk bod
- Sydvendt balkong inn mot tunet

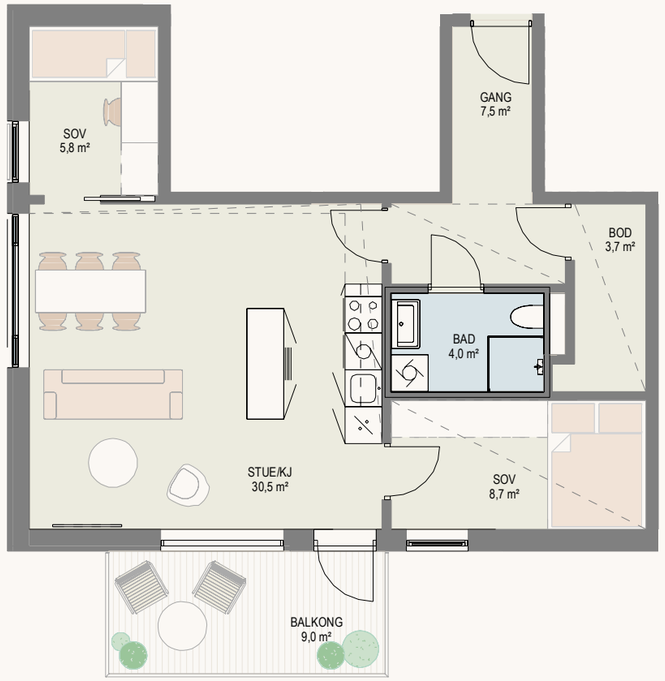


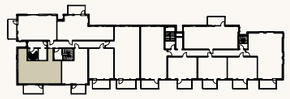
1:100 1 2 5 10

*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

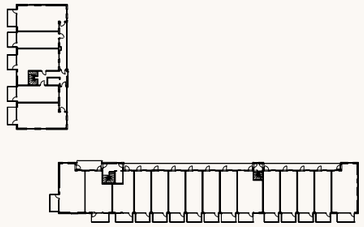
A0302
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	TERRASSE	ETASJE
64,5 m²	**5 m²**	**69,5 m²**	**9 m2**	**3**





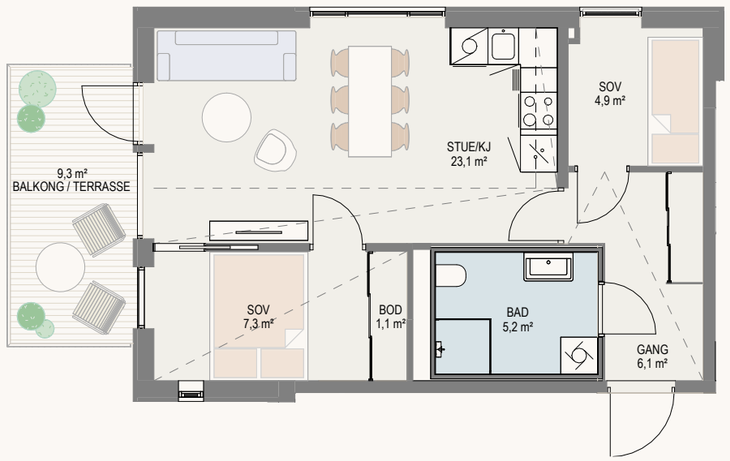
- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og vest
- Innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy
- Sydvendt balkong inn mot tunet

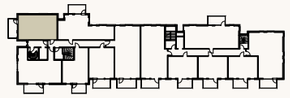


1:100 1 2 5 10

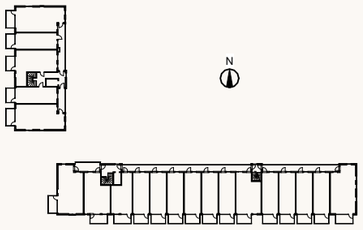
A0303
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
52,7 m²	**5 m²**	**57,7 m²**	**9,3 m²**	**3**





- Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- Vestvendt balkong

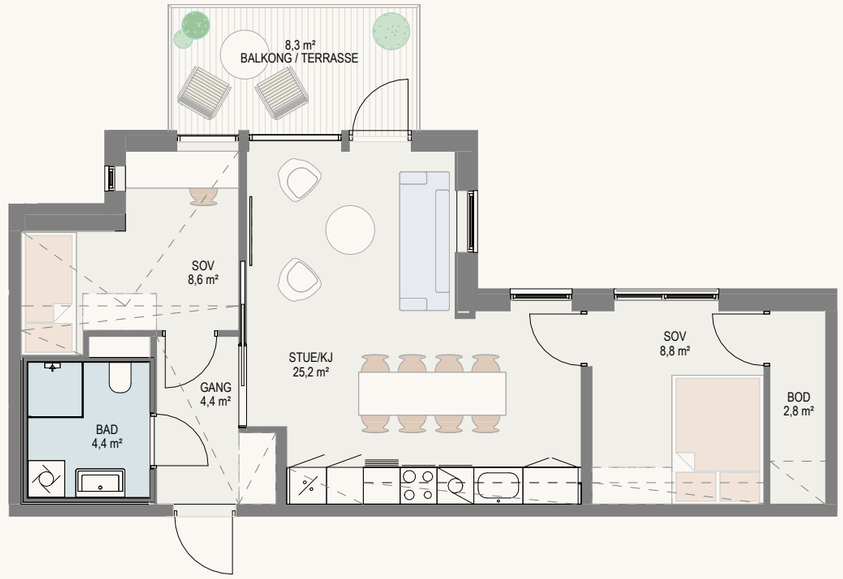


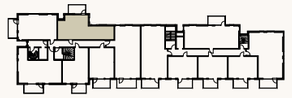
1:100 1 2 5 10

*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

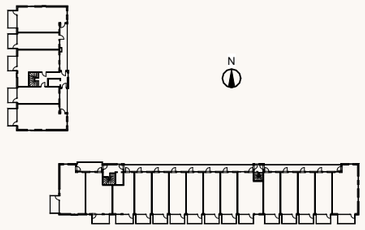
A0304
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	TERRASSE	ETASJE
58,8 m²	**5 m²**	**63,8 m²**	**8,3 m²**	**3**





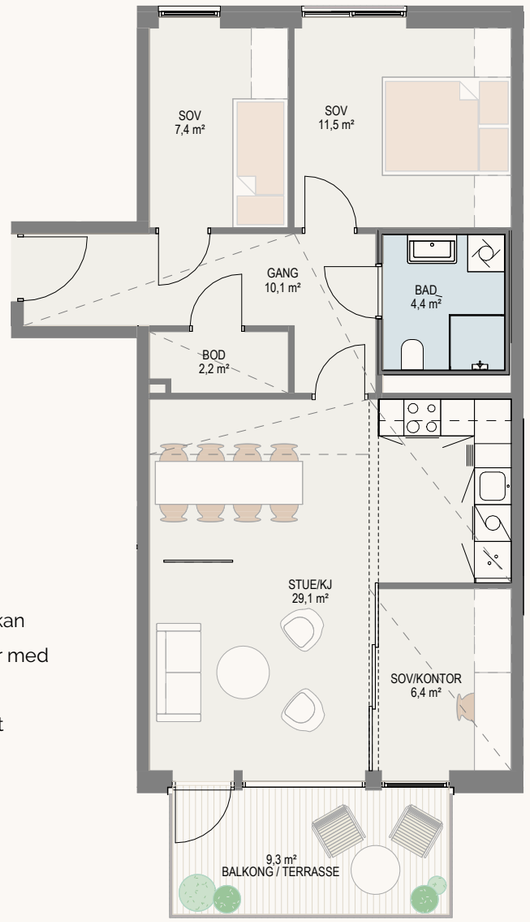
- Flott stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Lys inn fra to sider i oppholdsrom
- Praktisk innvendig bod med tilgang fra soverom



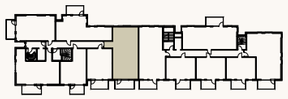
1:100 1 2 5 10

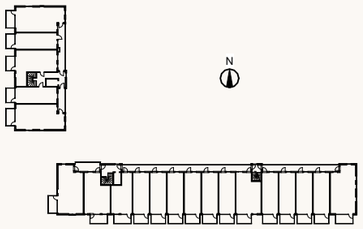
A0305
4-roms

BRA-e	BRA-i	BRA	BALKONG	ETASJE
75,7 m²	**5 m²**	**80,7 m²**	**9,3 m²**	**3**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Unik stue-/kjøkkenløsning hvor man kan skjerme kjøkken eller soverom/kontor med skillevegg
- Sydvendt balkong vendt inn mot tunet



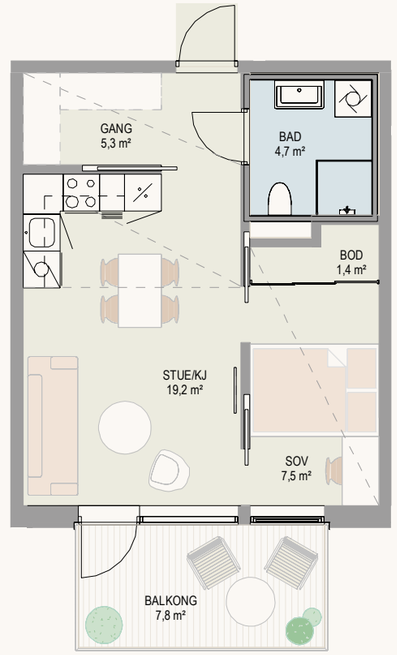


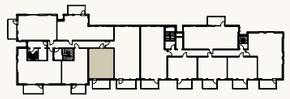


A0306
2-roms

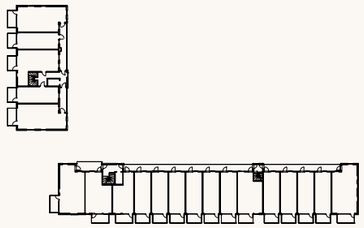
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
40,9 m²	**39,1 m²**	**7,8 m²**	**3**





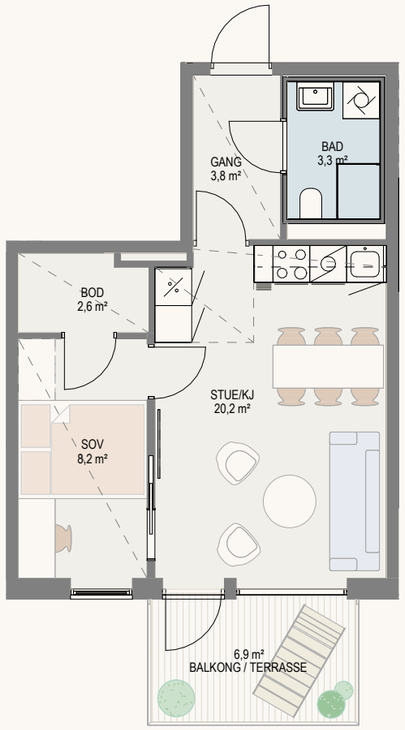
- Flott 2-roms leilighet med god planløsning
- Gang med god garderobeplass
- Soverom med tilknytning til praktisk bod med skyvedør

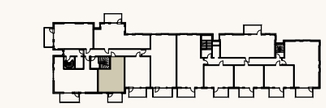




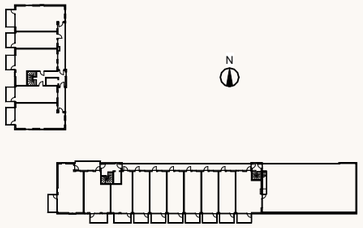
A0401
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7 m²	**2,5 m²**	**44,2 m²**	**6,9 m²**	**4**





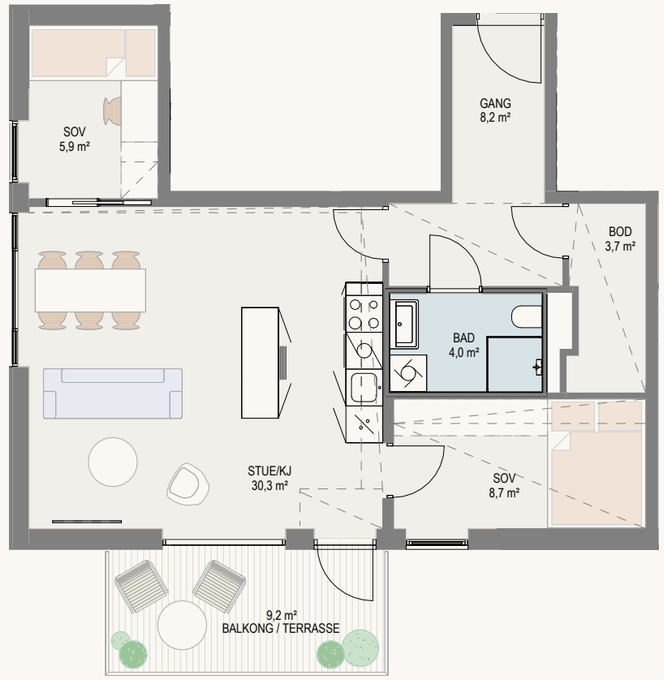
- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med tilgang til praktisk bod
- Sydvendt balkong inn mot tunet

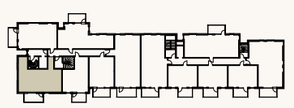


1:100 1 2 5 10

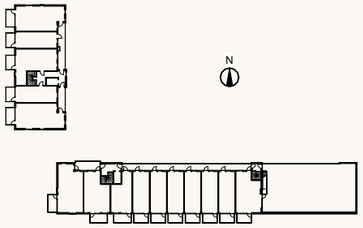
A0402
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
65 m²	**5 m²**	**70 m²**	**9,2 m²**	**4**





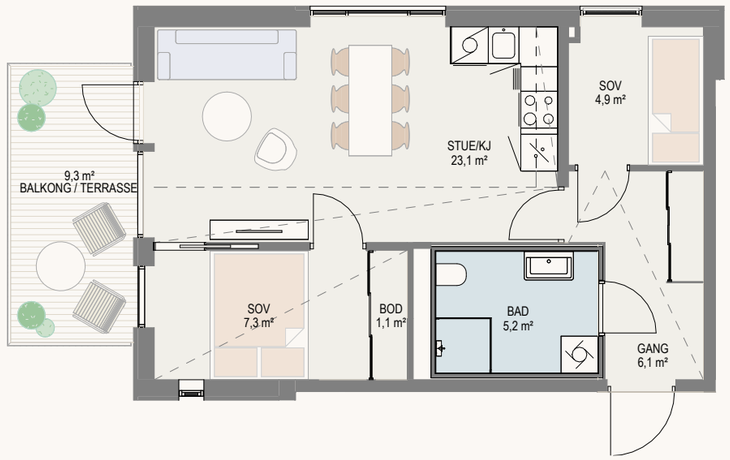
- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og vest
- Innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy
- Sydvendt balkong inn mot tunet

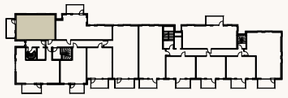


1:100 1 2 5 10

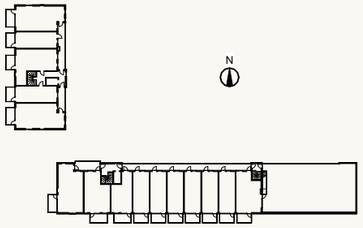
A0403
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
52,7 m²	**5 m²**	**57,7 m²**	**9,3 m²**	**4**





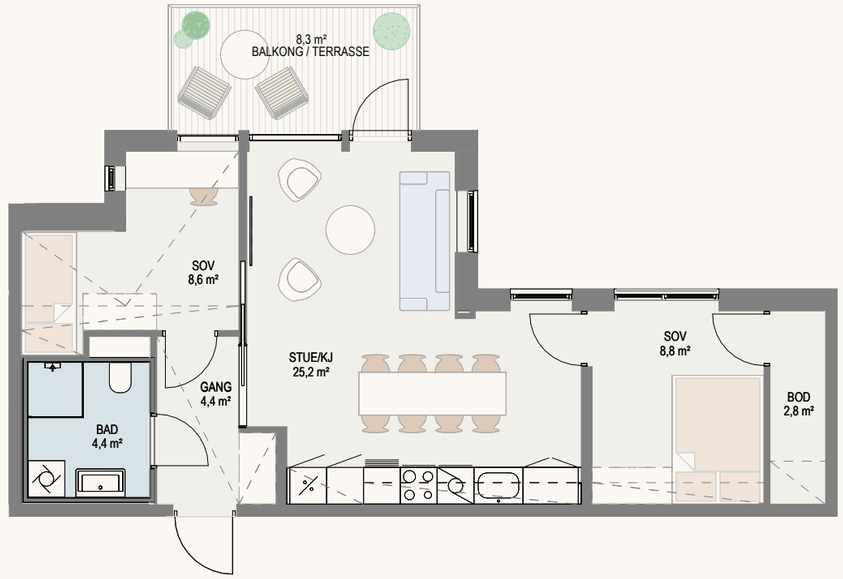
- Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- Vestvendt balkong

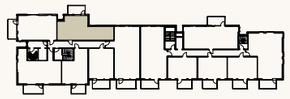


1:100 1 2 5 10

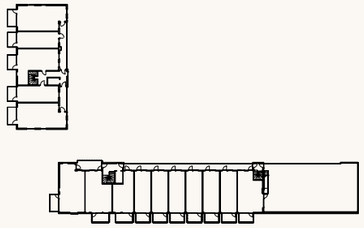
A0404
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
58,8 m²	**5 m²**	**63,8 m²**	**8,3 m²**	**4**





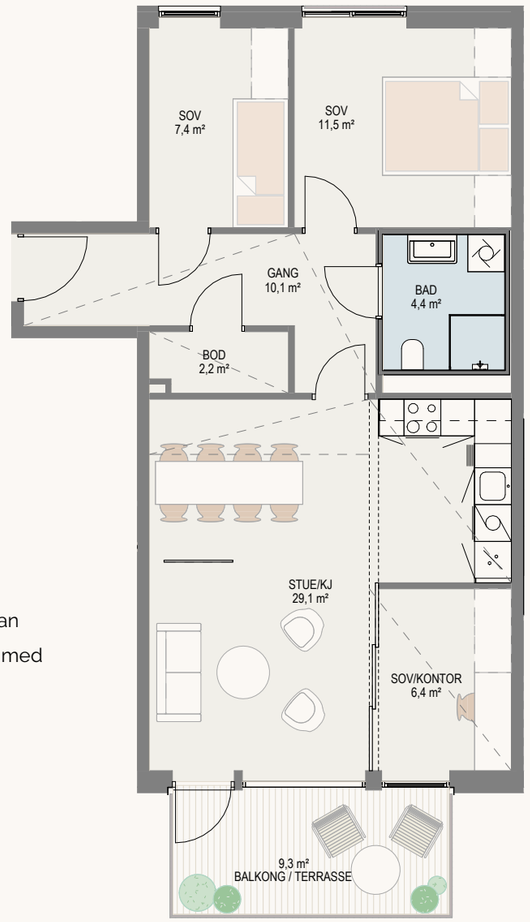
- Flott stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Lys inn fra to sider i oppholdsrom
- Praktisk innvendig bod med tilgang fra soverom



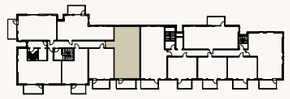
1:100 1 2 5 10

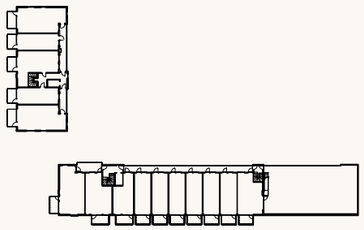
A0405
4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
75,7 m²	**5 m²**	**80,7 m²**	**9,3 m²**	**4**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Unik stue-/kjøkkenløsning hvor man kan skjerme kjøkken eller soverom/kontor med skillevegg
- Sydvendt balkong vendt inn mot tunet

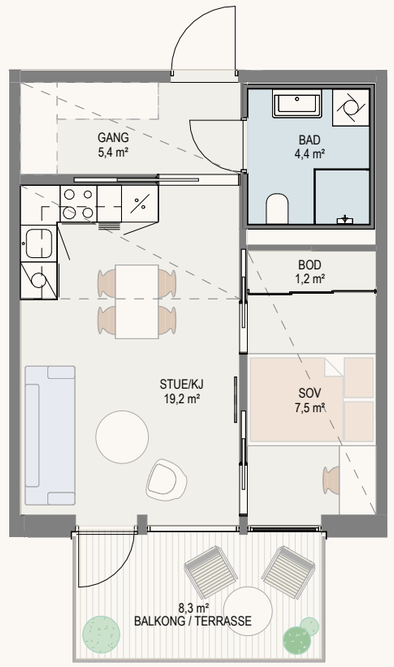


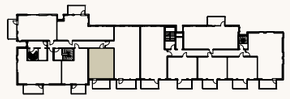




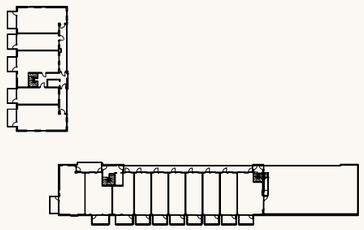
A0406
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7 m²	**2,5 m²**	**44,2 m²**	**8,3 m²**	**4**





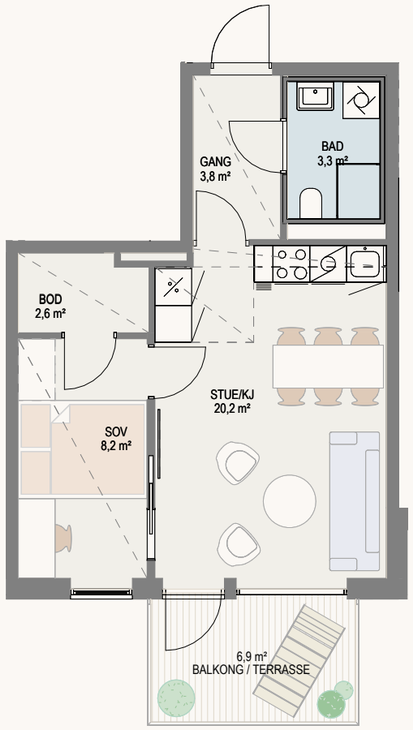
- Flott 2-roms leilighet med god planløsning
- Gang med god garderobeplass
- Soverom med tilknytning til praktisk bod med skyvedør

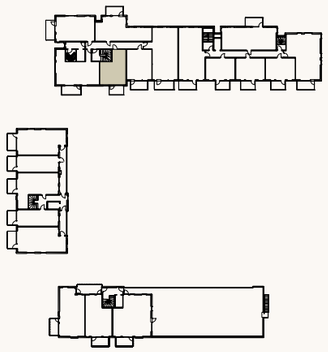




A0501
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7 m²	**2,5 m²**	**44,2 m²**	**6,9 m²**	**5**





- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med tilgang til praktisk bod
- Sydvendt balkong inn mot tunet

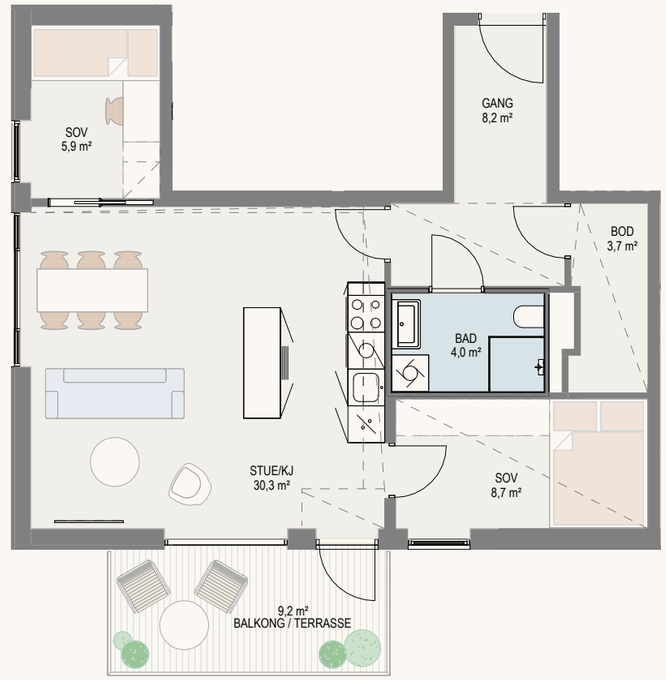
1:100 1 2 5 10

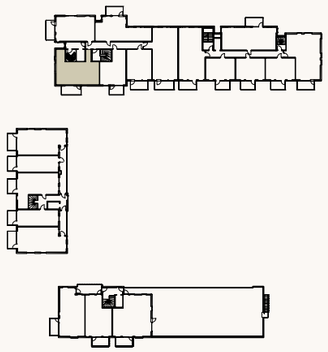
*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

A0502
3-roms

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
63,1 m²	**59 m²**	**9 m²**	**5**



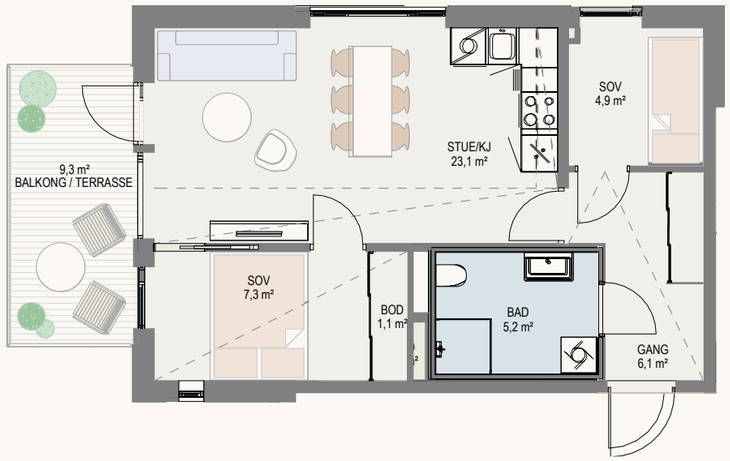


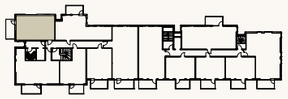
- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og vest
- Innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy
- Sydvendt balkong inn mot tunet

1:100 1 2 5 10

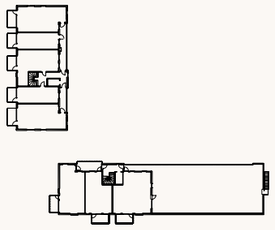
A0503
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
52,8 m²	**5 m²**	**57,8 m²**	**9,3 m²**	**5**





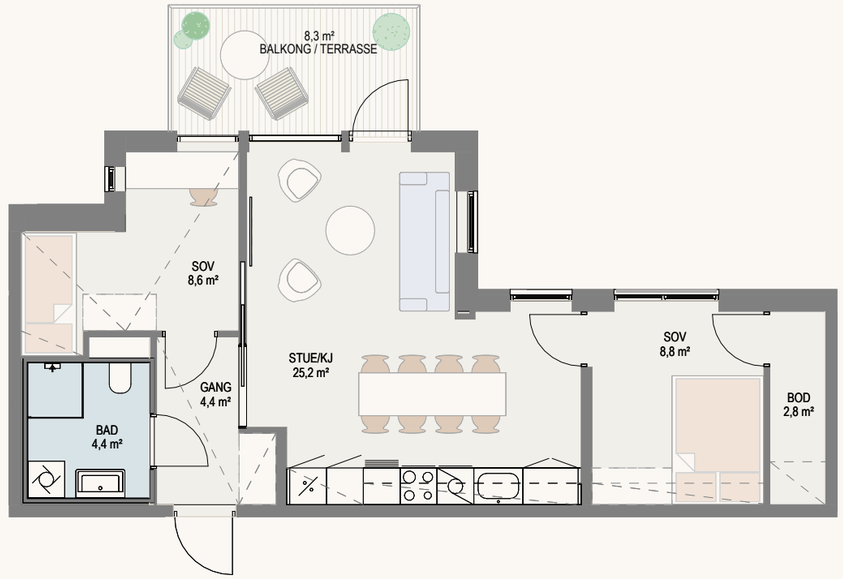
- 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- Vestvendt balkong

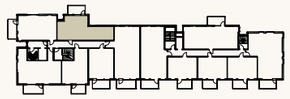


1:100 1 2 5 10

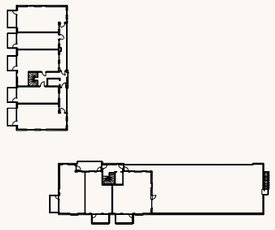
A0504
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
58,8 m²	**5 m²**	**63,8 m²**	**8,3 m²**	**5**





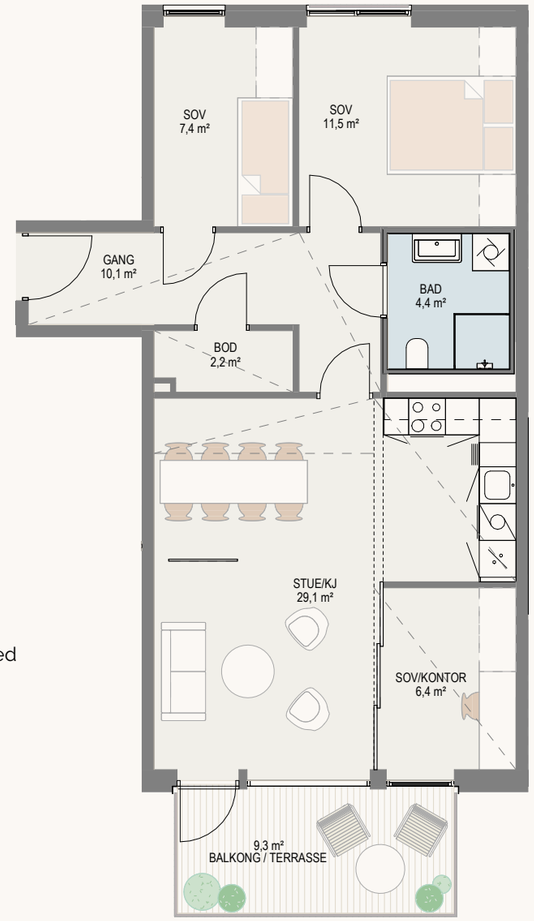
- Flott stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Lys inn fra to sider i oppholdsrom
- Praktisk innvendig bod med tilgang fra soverom



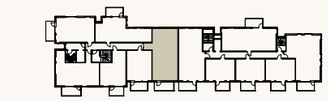
1:100 1 2 5 10

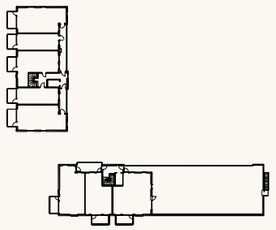
A0505
4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
75,7 m²	**5 m²**	**80,7 m²**	**9,3 m²**	**5**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Unik stue-/kjøkkenløsning hvor man kan skjerme kjøkken eller soverom/kontor med skillevegg
- Sydvendt balkong vendt inn mot tunet



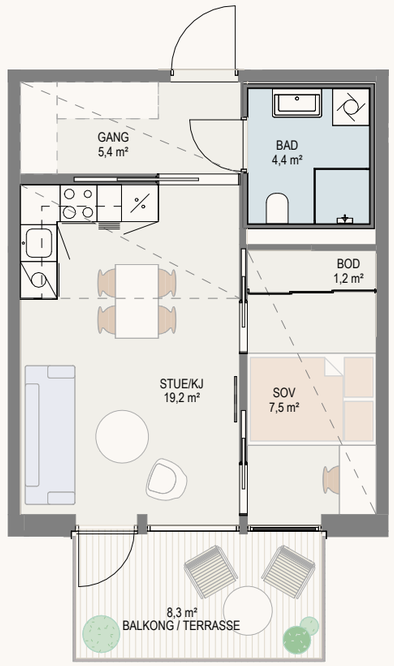


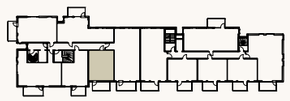


A0506
2-roms

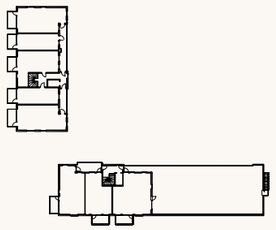
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
40,9 m²	**39,1 m²**	**7,8 m²**	**5**





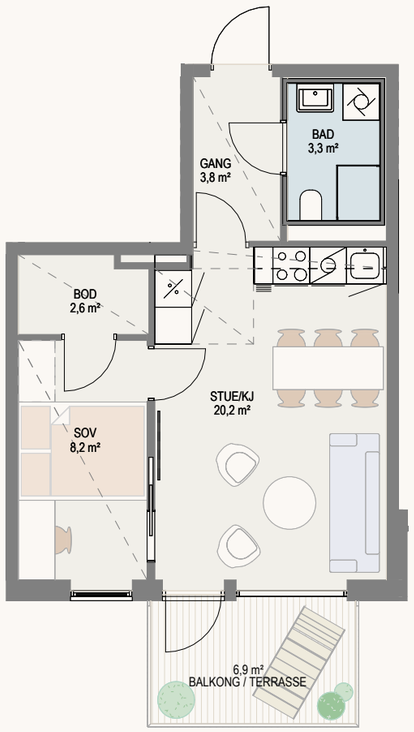
- Flott 2-roms leilighet med god planløsning
- Gang med god garderobeplass
- Soverom med tilknytning til praktisk bod med skyvedør

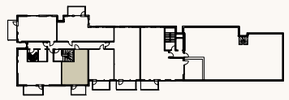




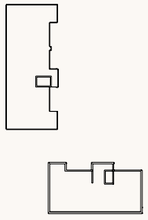
A0601
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7m²	**2,5 m²**	**44,2 m²**	**6,9 m²**	**6**





- Arealeffektiv planløsning
- Soverom med tilgang til praktisk bod
- Sydvendt balkong inn mot tunet

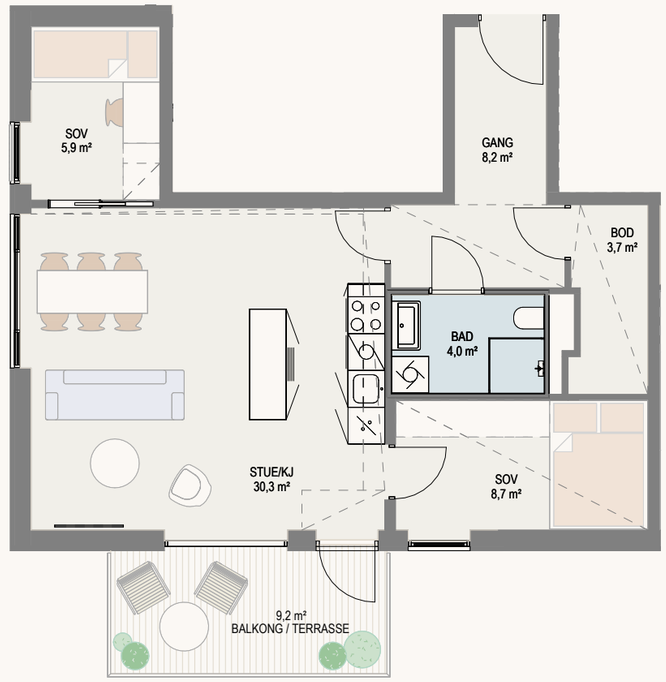


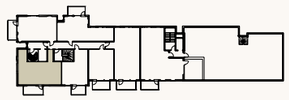
1:100 1 2 5 10

A0602
3-roms

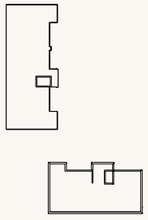
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
63,1 m²	**59 m²**	**9 m²**	**6**





- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og vest
- Innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy
- Sydvendt balkong inn mot tunet

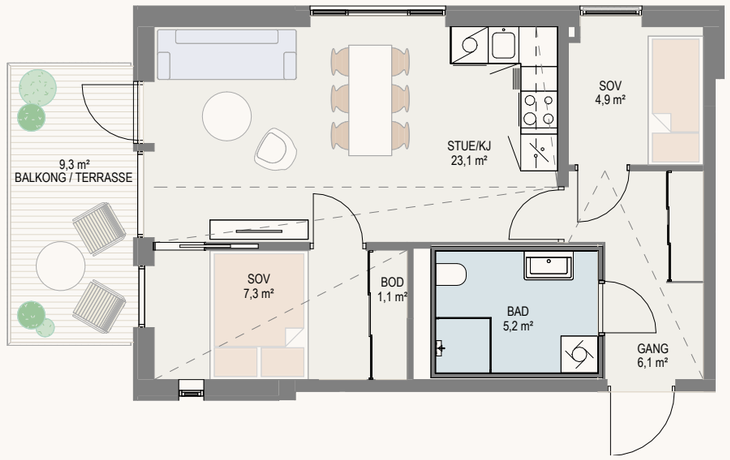


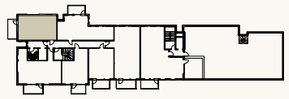
1:100 1 2 5 10

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

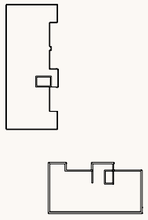
A0603
3-roms

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
51,5 m²	**49,8 m²**	**9 m²**	**6**





- 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- Vestvendt balkong

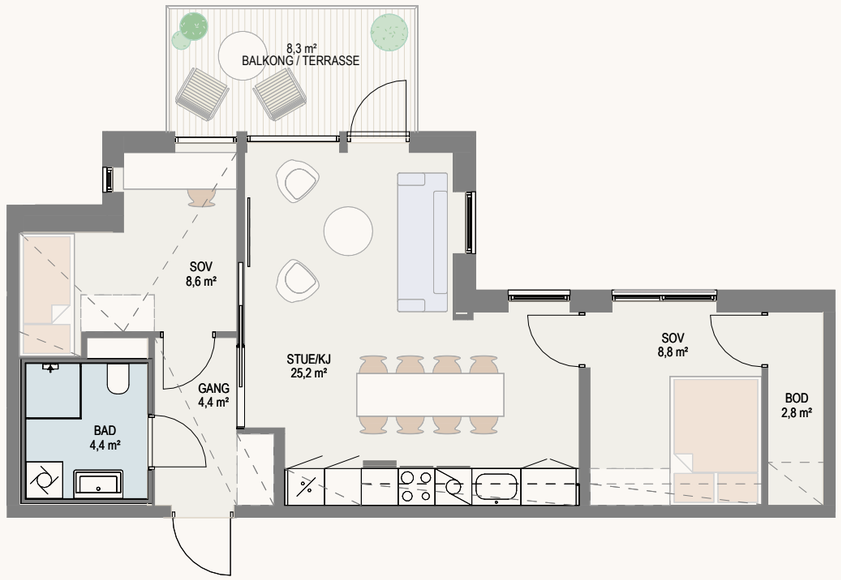


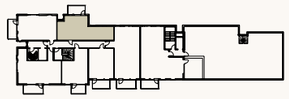
1:100 1 2 5 10

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

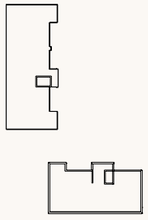
A0604
3-roms

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
57,5 m²	**54,4 m²**	**8 m²**	**6**





- Flott stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter
- Lys inn fra to sider i oppholdsrom
- Praktisk innvendig bod med tilgang fra soverom

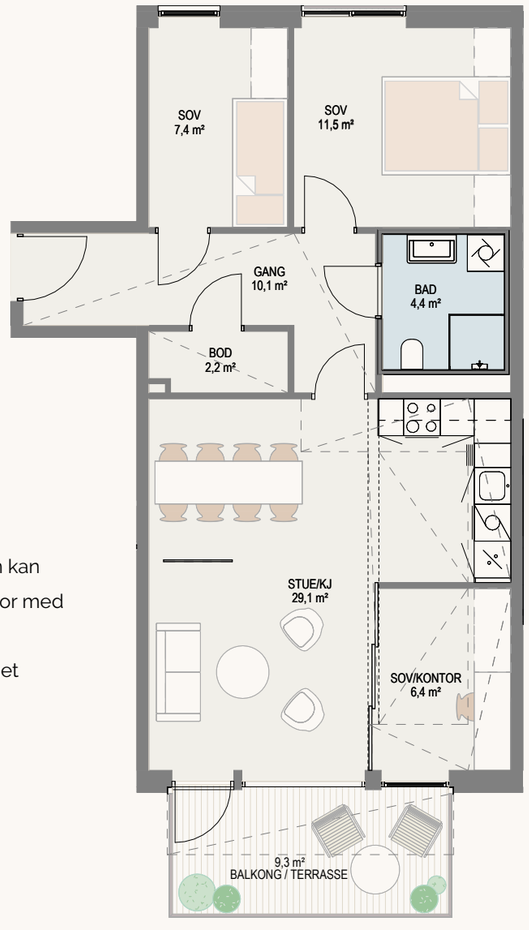


1:100 1 2 5 10

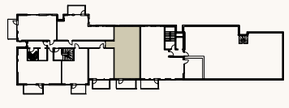
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

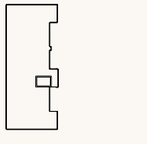
A0605
4-roms

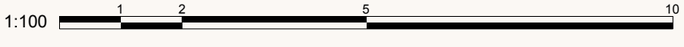
BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
74,5 m²	**72 m²**	**8,8 m²**	**6**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Unik stue-/kjøkkenløsning hvor man kan skjerme kjøkken eller soverom/kontor med skillevegg
- Sydvendt balkong vendt inn mot tunet

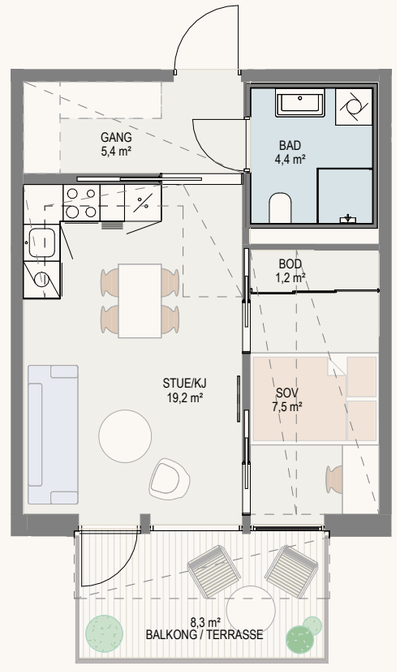


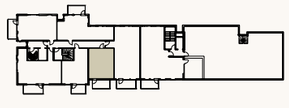




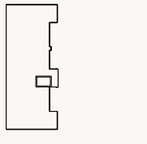
A0606
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
41,7 m²	**2,5 m²**	**44,3 m²**	**8,3 m²**	**6**





- Flott 2-roms leilighet med god planløsning
- Gang med god garderobeplass
- Soverom med tilknytning til praktisk bod

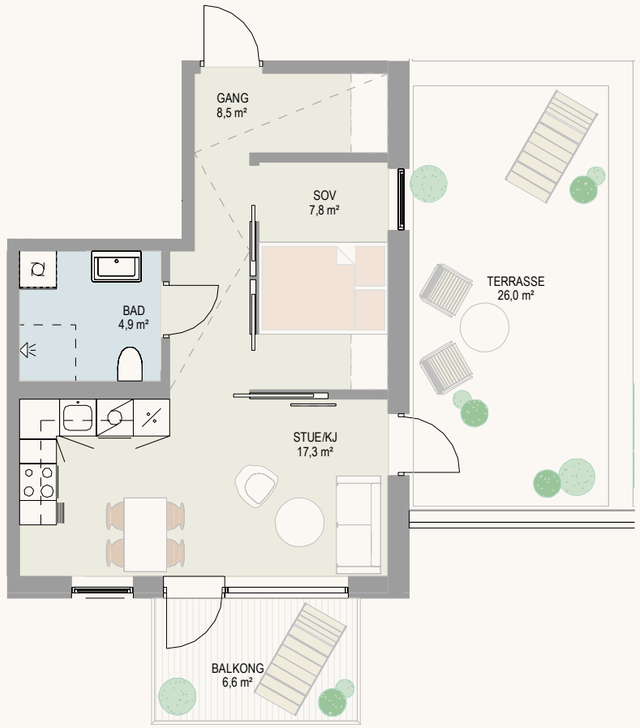




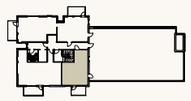
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

A0701
2-roms

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
40,9 m²	**40,9 m²**	**6,6 + 26 m²**	**7**



- Flott 2-roms hjørneleilighet i 7. etasje
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med hjørnekjøkken
- I tillegg til balkongen får man en takterrasse på hele 26 kvadratmeter

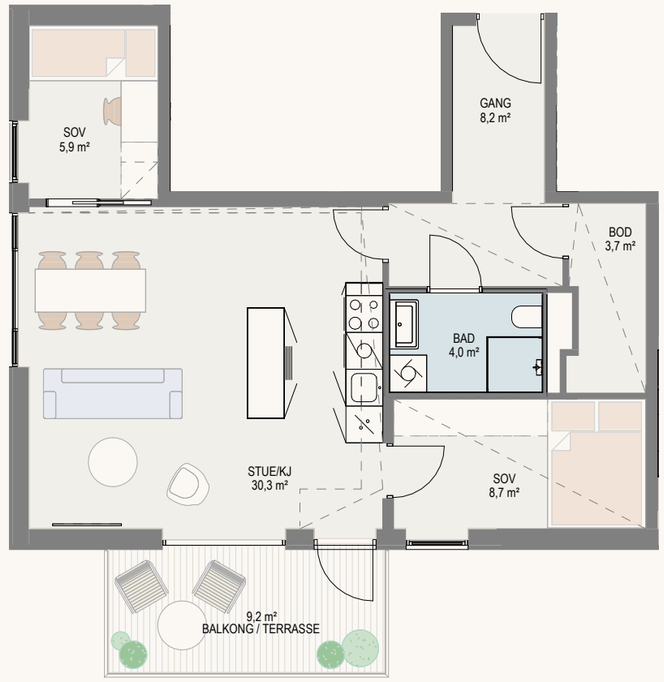




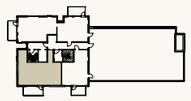
1:100 1 2 5 10

A0702
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
65 m²	**5 m²**	**70 m²**	**9,2 m²**	**7**



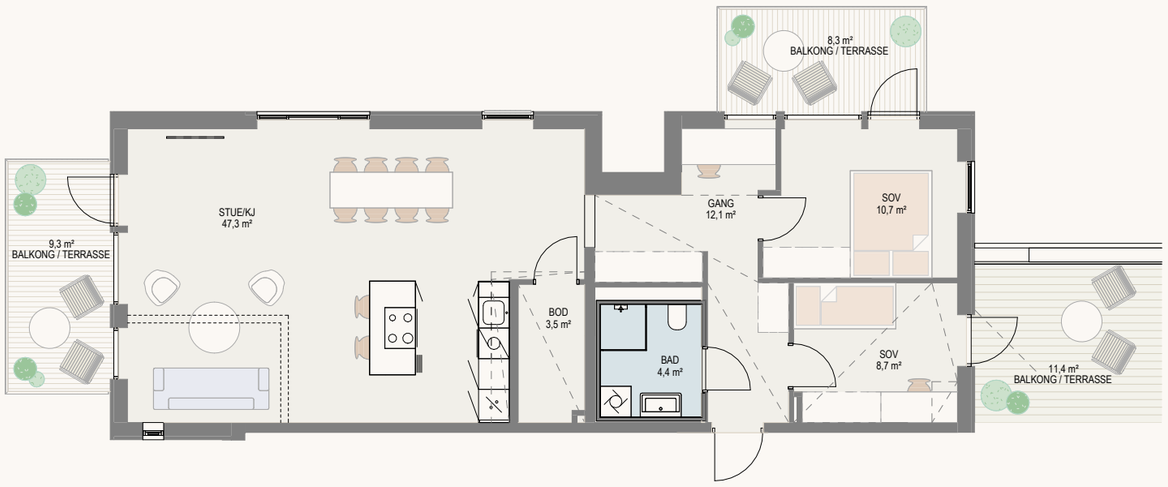
- Gang med tilgang til bad og innvendig bod
- Flott kjøkken med kjøkkenøy som gir godt med skapplass
- Sydvendt balkong inn mot tunet



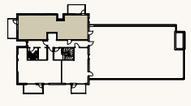
1:100 1 2 5 10

A0703
3/4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
93,2 m²	**5 m²**	**98,2 m²**	**11 + 8 + 9 m²**	**7**



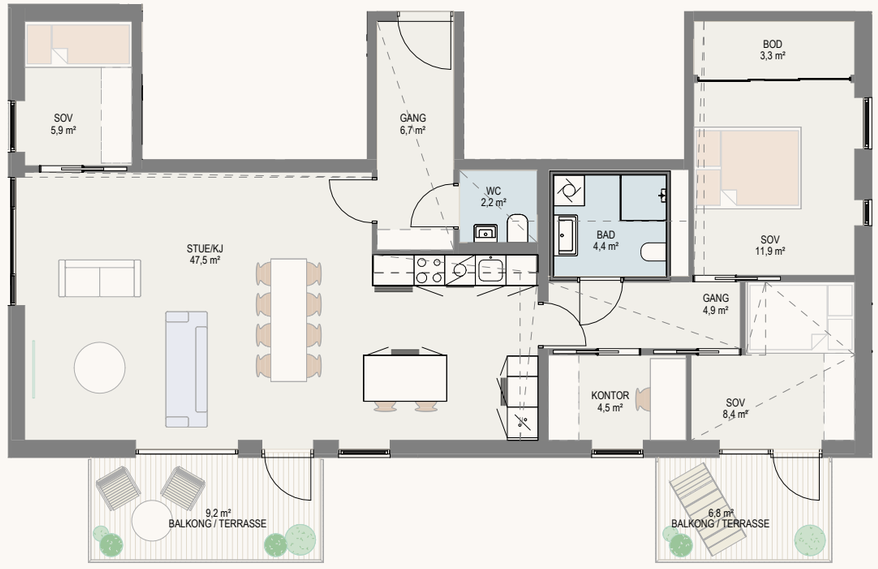
- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider i oppholdsrom
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Kjøkkenøy med benkeventilator



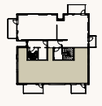
1:100 1 2 5 10

A0801
5-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
107,7 m²	**5 m²**	**112,7 m²**	**9,2 + 6,8 m²**	**8**



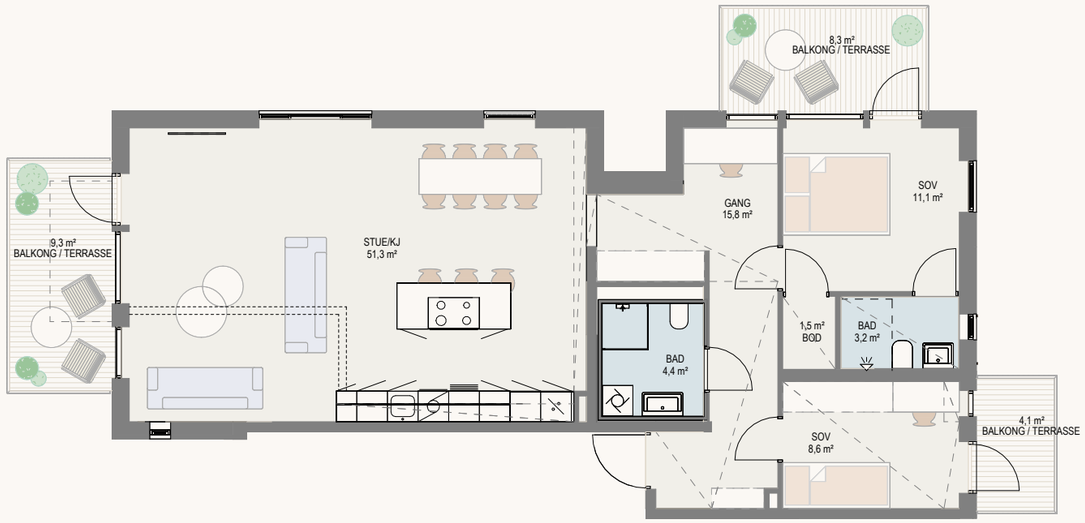
- Stor leilighet med tre soverom og kontor
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet



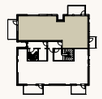
1:100 1 2 5 10

A0802
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,3 m²	**5 m²**	**108,3 m²**	**9 + 8 + 4 m²**	**8**



- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy

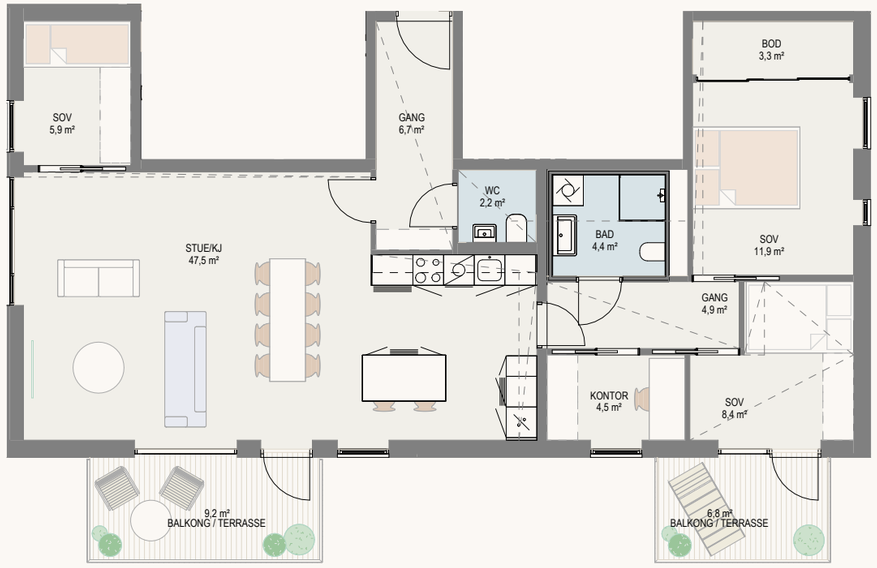




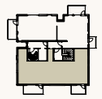
1:100 1 2 5 10

A0901
5-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
107,2 m²	**5 m²**	**112,2 m²**	**9,2 + 6,8 m²**	**9**



- Stor leilighet med kontor og tre soverom, hvorav det ene har bod med skyvedør
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet

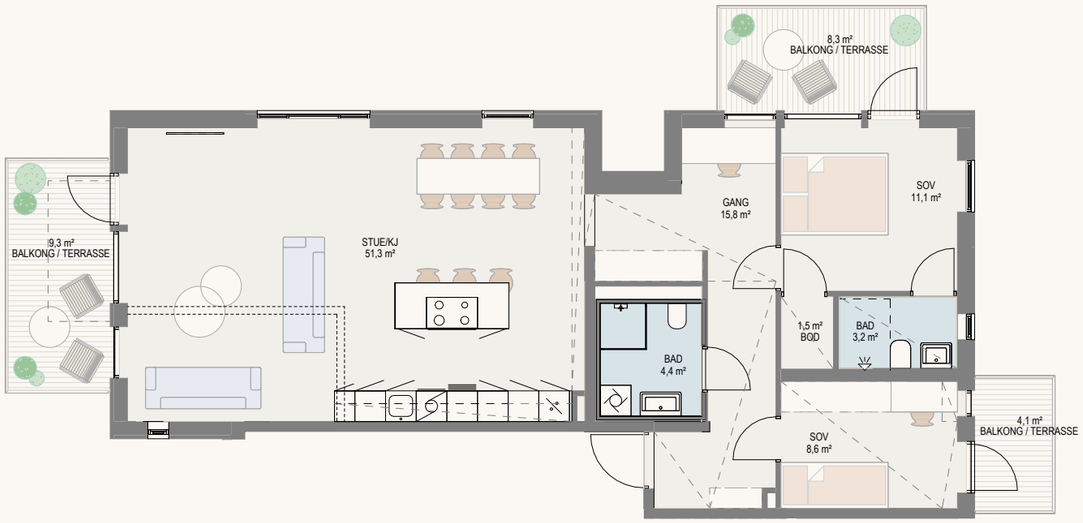




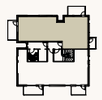
1:100 1 2 5 10

A0902
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,3 m²	**5 m²**	**108,3 m²**	**4 + 8 + 9 m²**	**9**



- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy

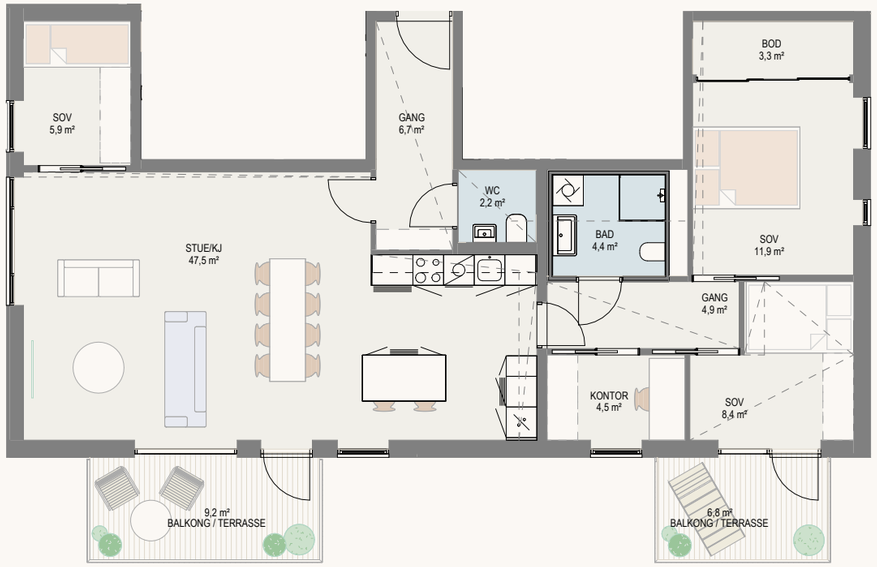




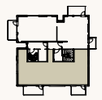
1:100 1 2 5 10

A1001
5-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
107,7 m²	**5 m²**	**112,7 m²**	**9,2 + 6,8 m²**	**10**



- Stor leilighet med tre soverom og kontor
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet

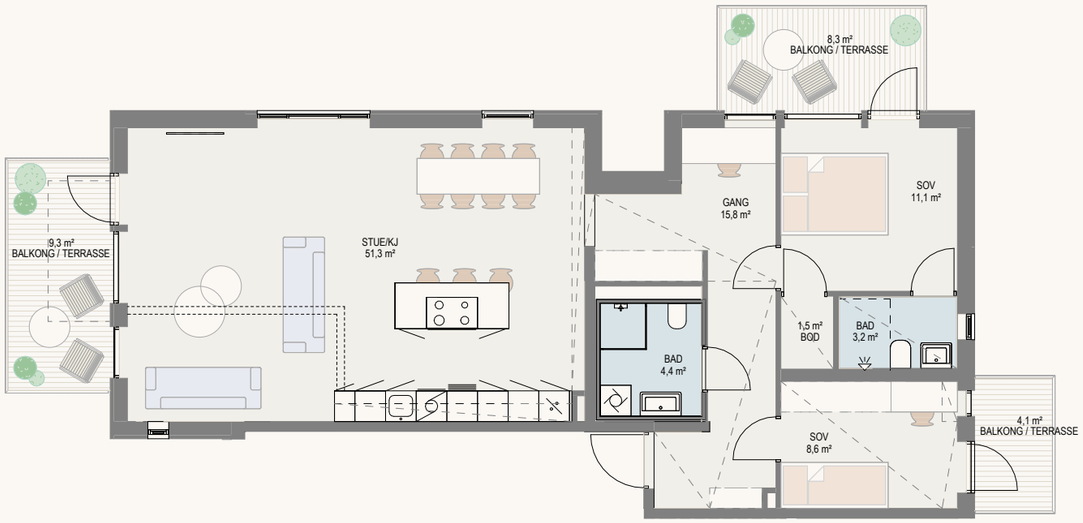




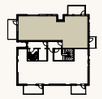
1:100 1 2 5 10

A1002
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,2 m²	**5 m²**	**108,2 m²**	**4 + 8 + 9 m²**	**10**



- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy

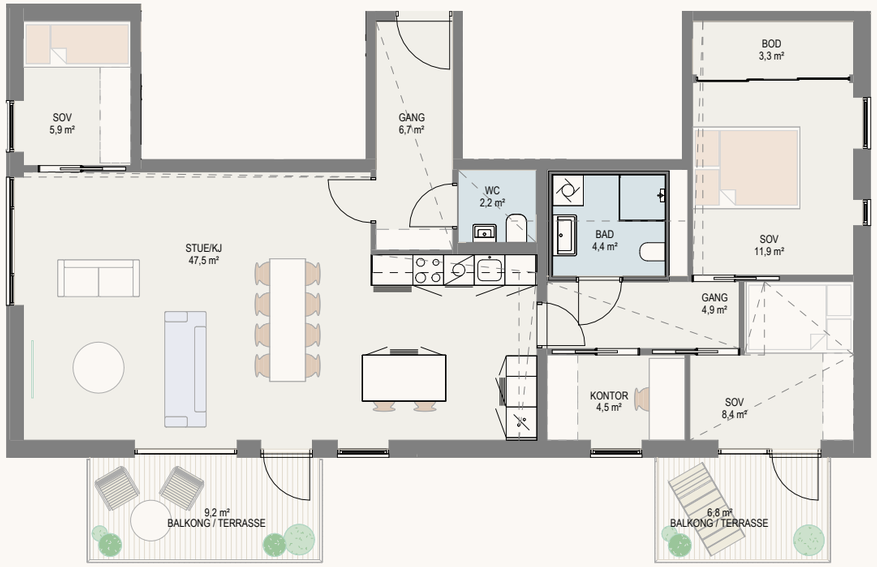




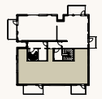
1:100 1 2 5 10

A1101
5-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
107,7 m²	**5 m²**	**112,7 m²**	**9,2 + 6,8 m²**	**11**



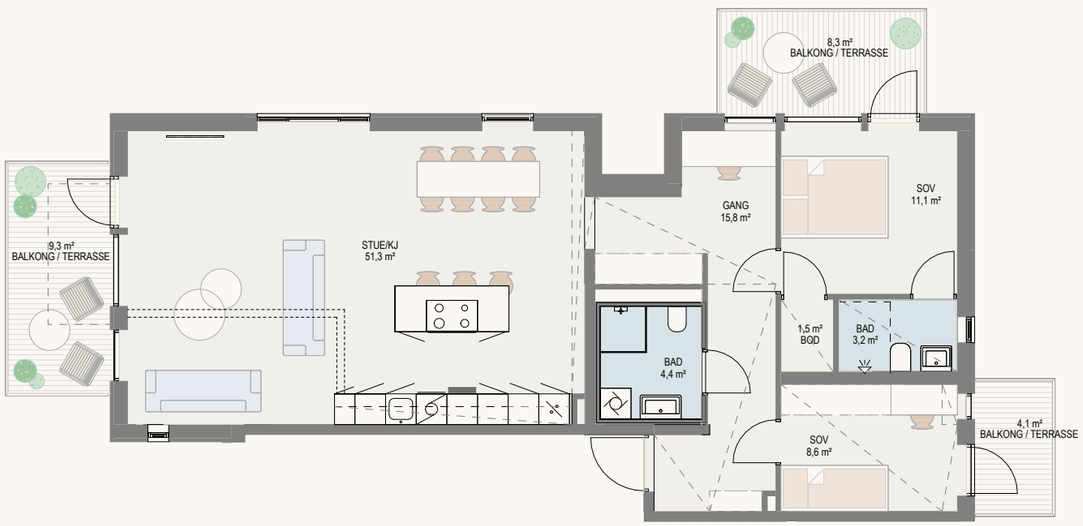
- Stor leilighet med tre soverom og kontor
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet



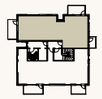
1:100 1 2 5 10

A1102
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,2 m²	**5 m²**	**108,2 m²**	**4 + 8 + 9 m²**	**11**



- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy



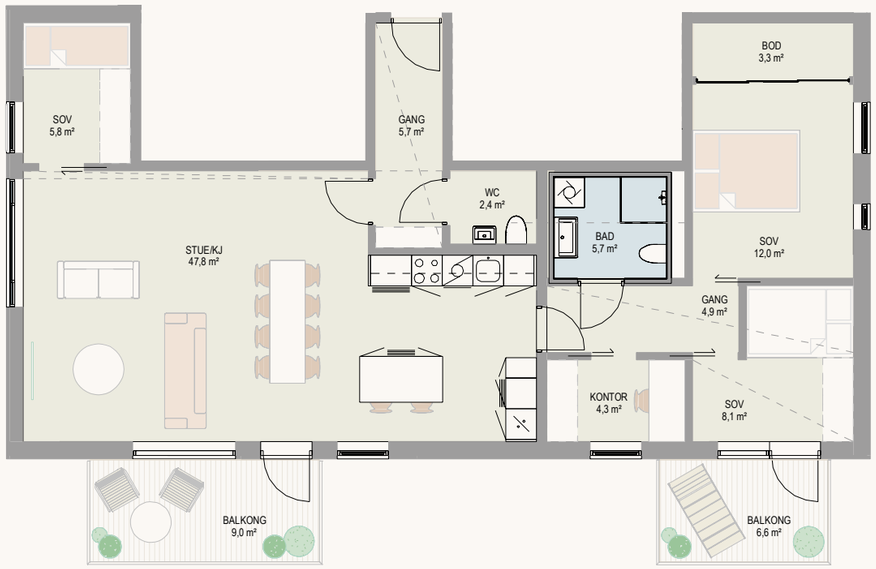


1:100 1 2 5 10

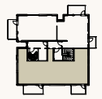
A1201
5-roms

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
105,1 m²	**101,6 m²**	**9 + 6,6 m²**	**12**



- Stor leilighet med tre soverom og kontor
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet

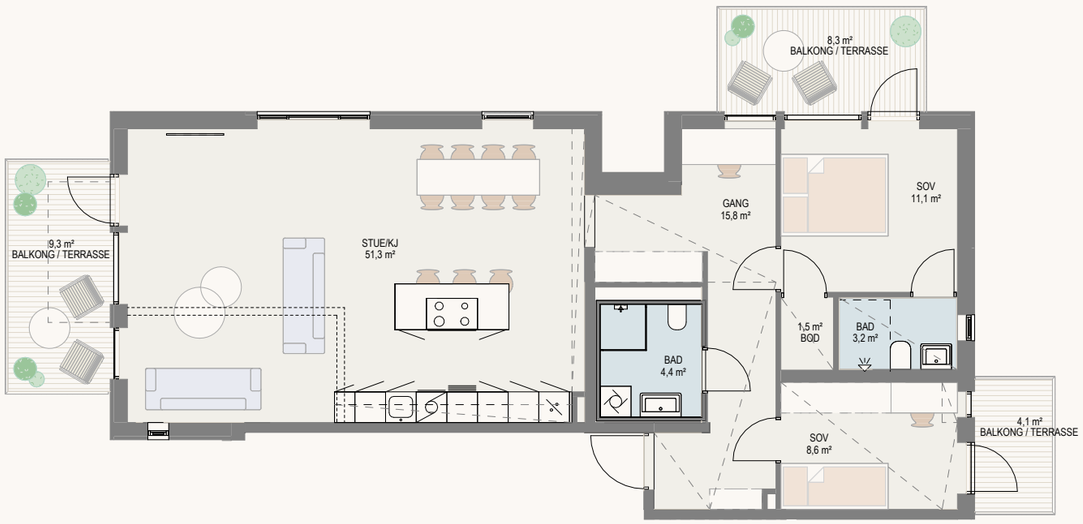




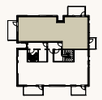
1:100 1 2 5 10

A1202
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,2 m²	**5 m²**	**108,2 m²**	**4 + 8,3 + 9,3 m²**	**12**



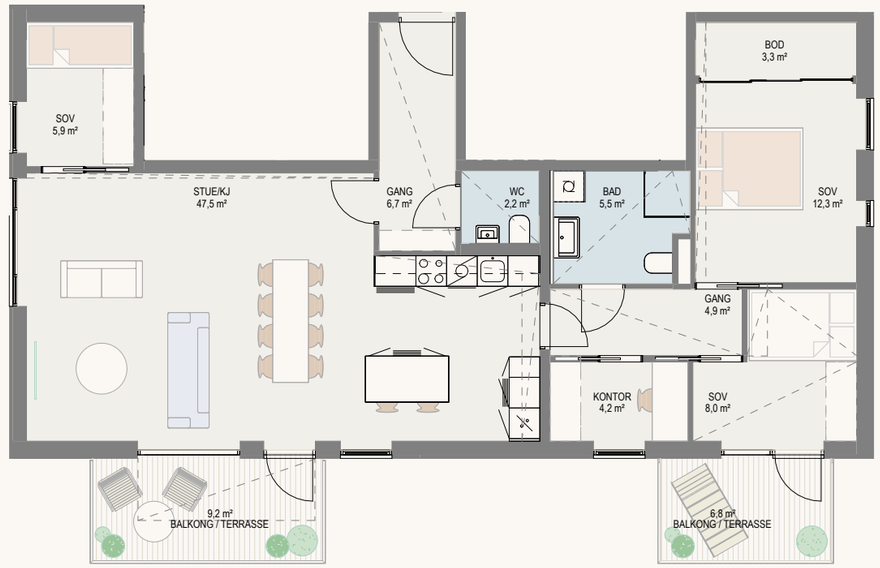
- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy



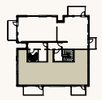


A1301
5-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
107,2 m²	**5 m²**	**112,2 m²**	**9,2 + 6,8 m²**	**13**



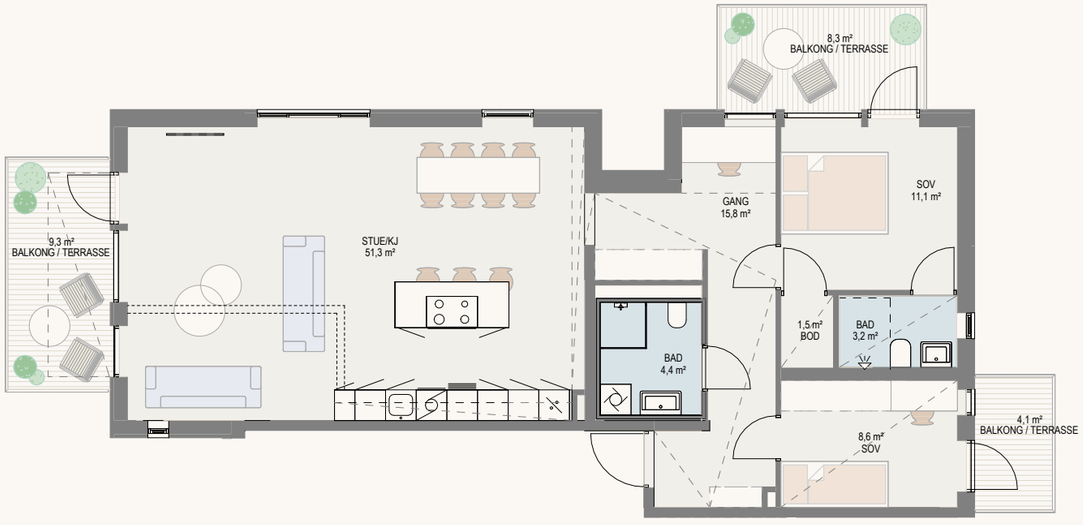
- Stor leilighet med tre soverom og kontor
- Separat WC i tillegg til bad
- Stort kjøkken med kjøkkenøy og flott stue med gode møbleringsmuligheter
- To sydvendte balkonger, hvorav den ene har adkomst fra soverommet



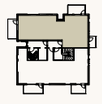


A1302
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
103,2 m²	**5 m²**	**108,2 m²**	**4 + 8 + 9 m²**	**13**



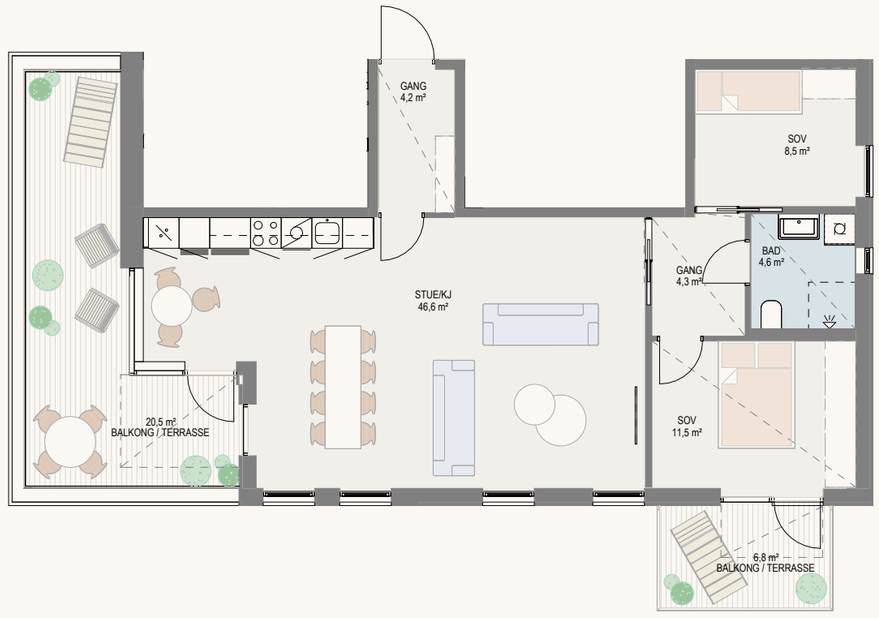
- Romslig 3(4)-roms leilighet med lys fra tre sider
- Gang med god lagringsplass
- Tre uteplasser som sikrer sol hele dagen
- Flott utsikt mot fjorden og byen
- Innholdsrikt kjøkken med benkeventilator på kjøkkenøy



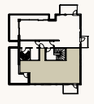


A1401
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
83,6 m²	**5 m²**	**87,6 m²**	**20,5 + 6,8 m²**	**14**



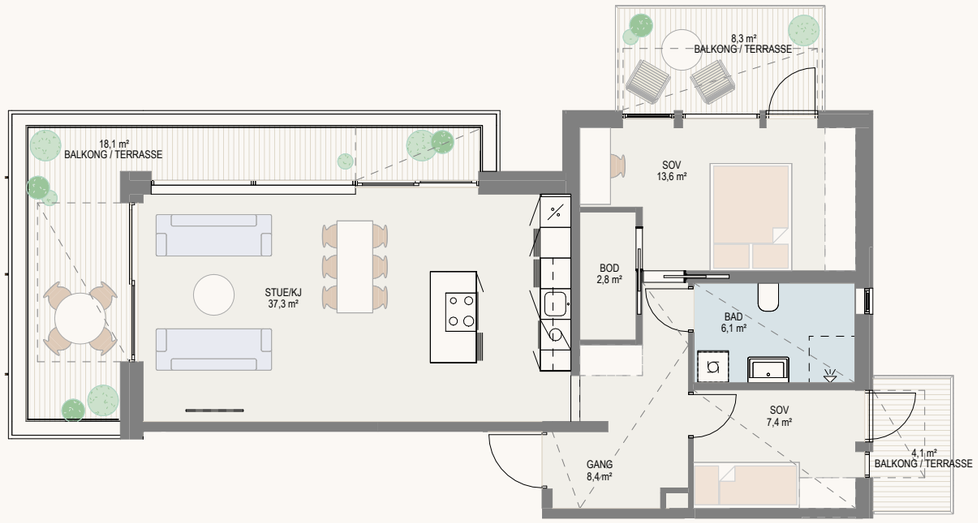
- Flott 3-roms leilighet med fantastisk utsikt
- Soverom og bad i egen sone
- Flott oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- To balkonger, hvorav den ene har adkomst fra hovedsoverommet





A1402
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG/TERRASSE	ETASJE
81,9 m²	**5 m²**	**86,9 m²**	**4 + 8 + 18 m²**	**14**

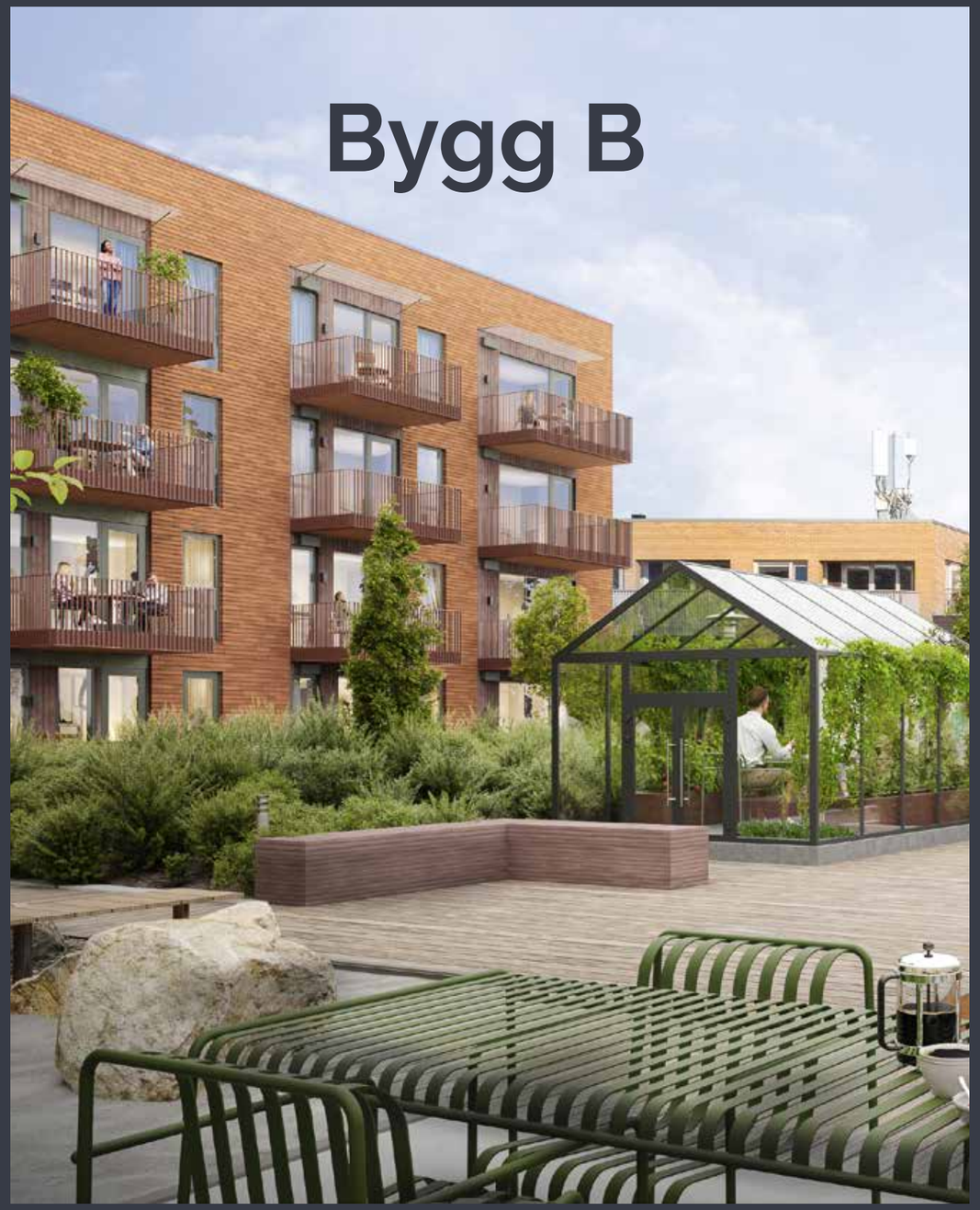


- Flott 3-roms leilighet med fantastisk utsikt
- Det minste soverommet får balkong mot øst, mens det største soverommet får sin egen balkong mot nord og utsikten
- Fra kjøkken/stue har man tilgang til en stor takterrasse med gode solforhold
- Innholdsrikt kjøkken og benkeventilator på kjøkkenøy



1:100 1 2 5 10

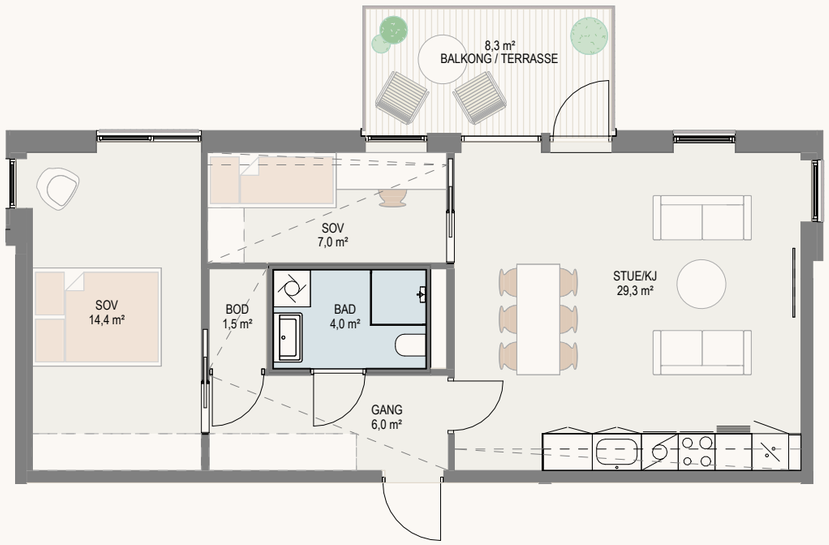
Bygg B



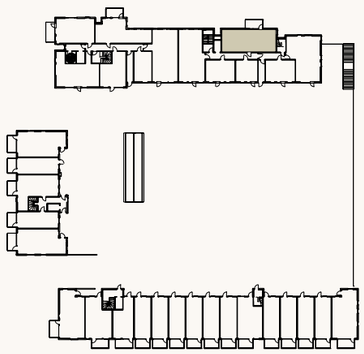
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

B0201
3-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
66,5 m²	**5 m²**	**71,5 m²**	**8,3 m²**	**2**



- Romslig hovedsoverom
- Innvendig bod
- Stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter

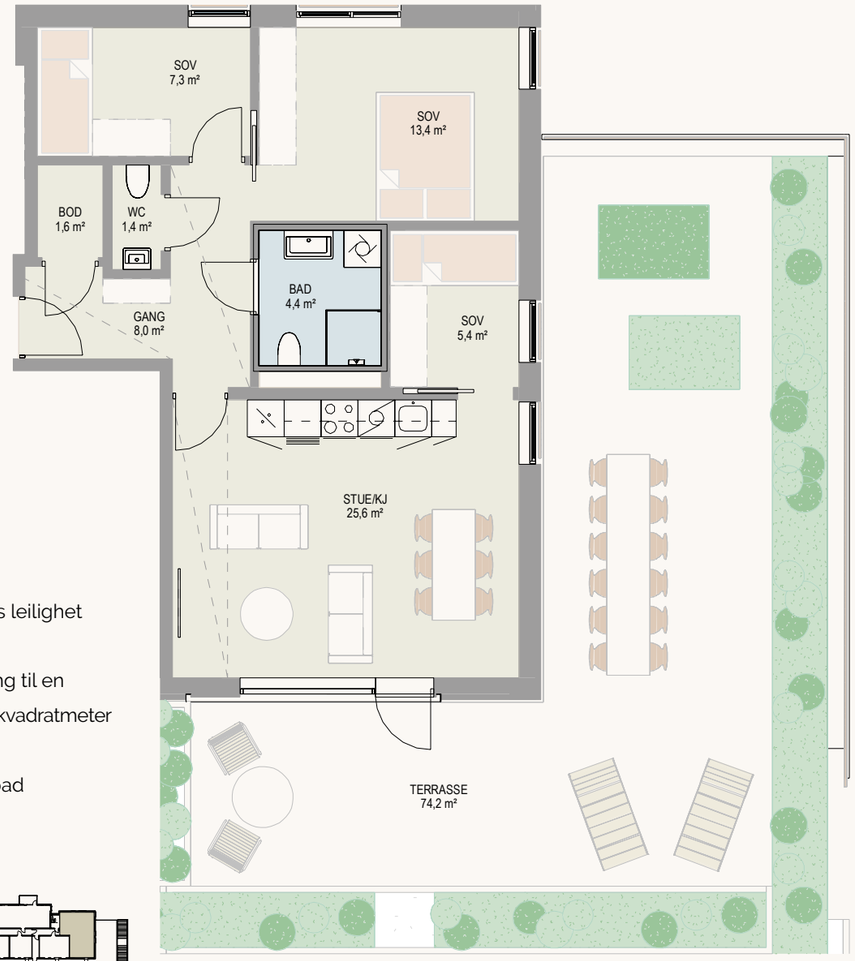


1:100 1 2 5 10

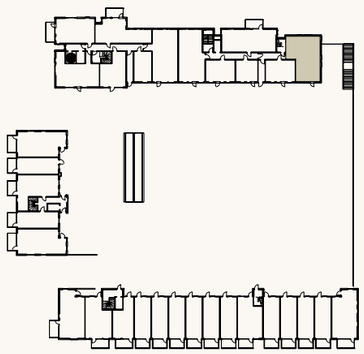
B0202
4-roms

Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
72,1 m²	**70,2 m²**	**74,2 m²**	**2**



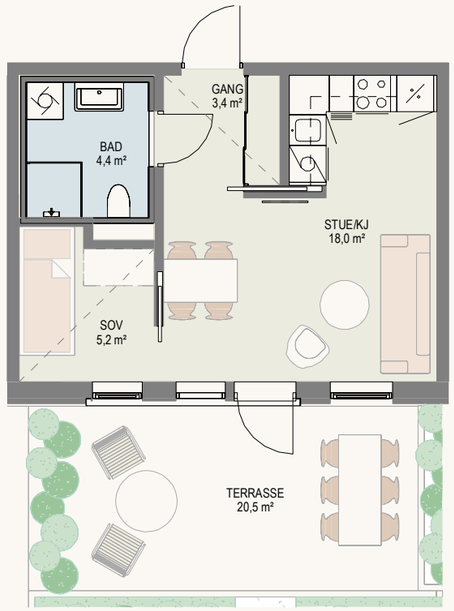
- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Fra stuen har man utgang til en fantastisk terrasse på 74 kvadratmeter vendt mot tunet
- Separat WC i tillegg til bad

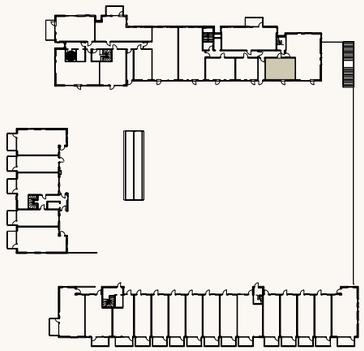


1:100 1 2 5 10

B0203
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	TERRASSE	ETASJE
34,8 m²	**5 m²**	**39,8 m²**	**20,5 m²**	**2**



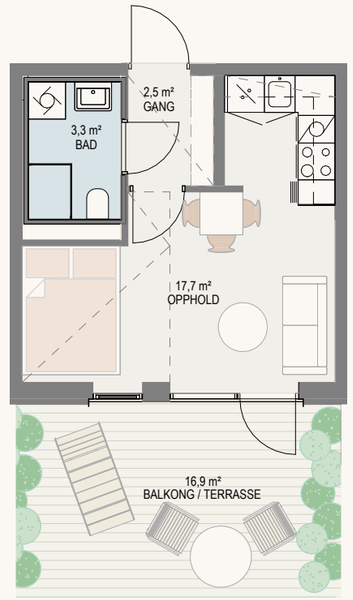


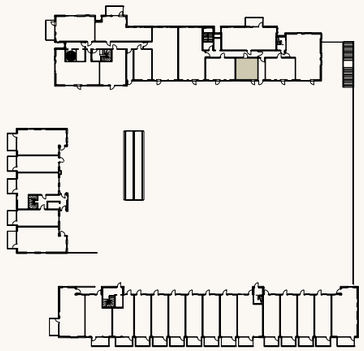
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Stor terrasse mot tunet

1:100 1 2 5 10

B0204
1-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	TERRASSE	ETASJE
26,1 m²	**2,5 m²**	**28,6 m²**	**16,9 m²**	**2**





- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Stor terrasse mot tunet
- Gang med skyvedørsgarderobe

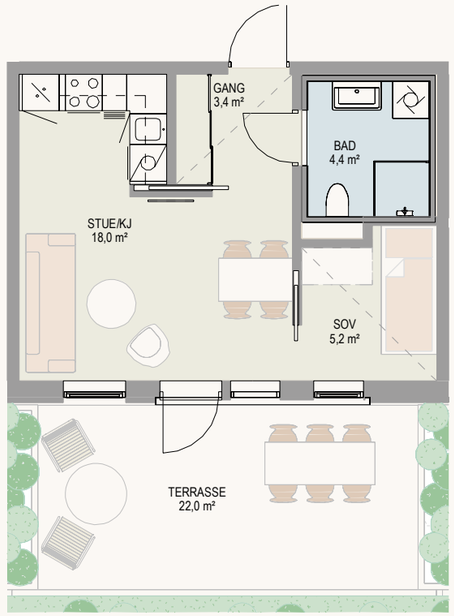
1:100 1 2 5 10

*Ikke tilgjengelig for/med rullestol

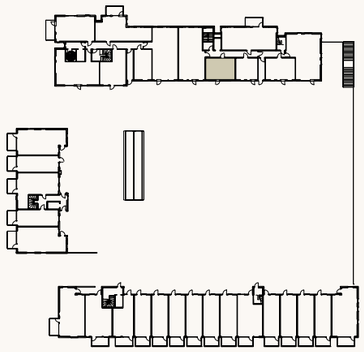
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

B0205
2-roms

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
34 m²	**34 m²**	**22 m²**	**2**



- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Stor sydvendt terrasse mot tunet

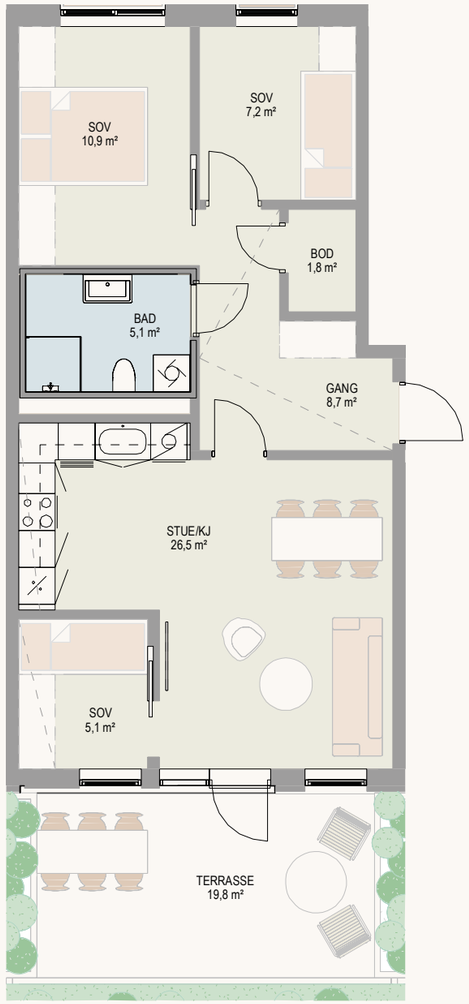




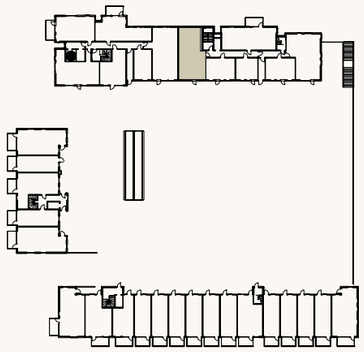
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

B0206
4-roms

BRA	P-ROM	TERRASSE	ETASJE
70,6 m²	**68,4 m²**	**19,8 m²**	**2**



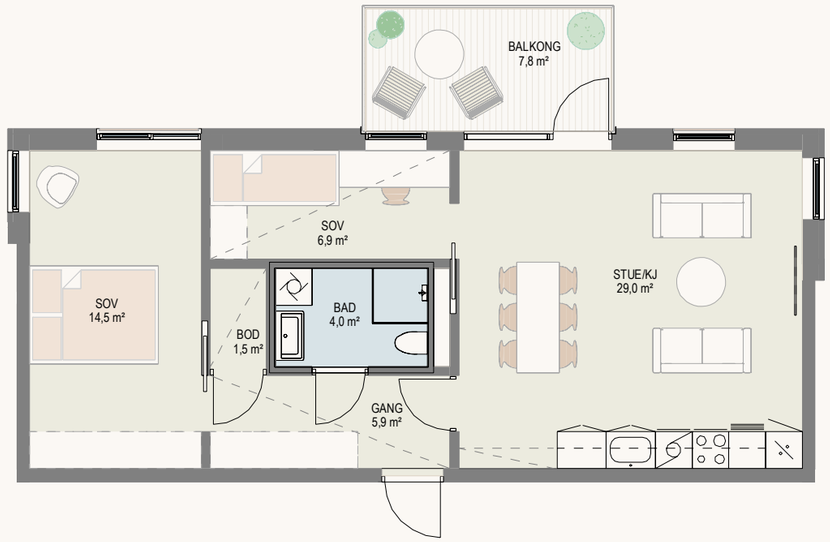
- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Romslig hjørnekjøkken
- Stor sydvendt terrasse mot tunet

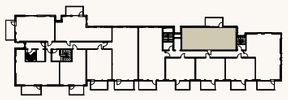




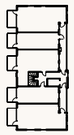
B0301
3-roms

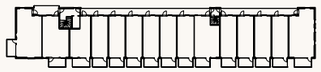
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
66,8 m²	**5 m²**	**71,8 m²**	**7,8 m²**	**3**





- Romslig hovedsoverom
- Innvendig bod
- Stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter

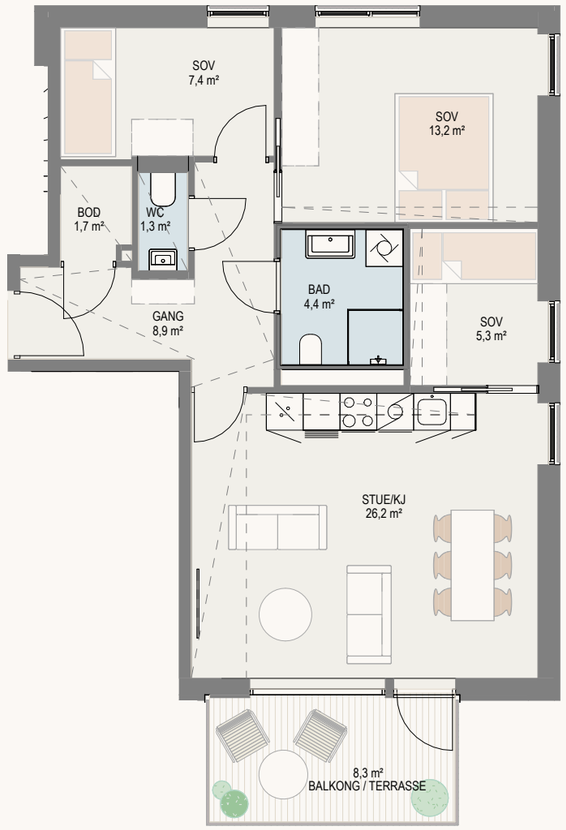


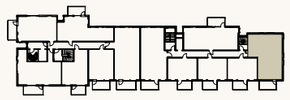




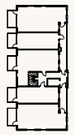
B0302
4-roms

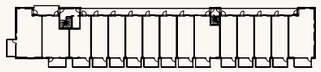
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
74 m²	**5 m²**	**79 m²**	**8,3 m²**	**3**





- Gjennomgående 4-roms hjørneleilighet
- Innvendig bod
- Separat WC i tillegg til bad

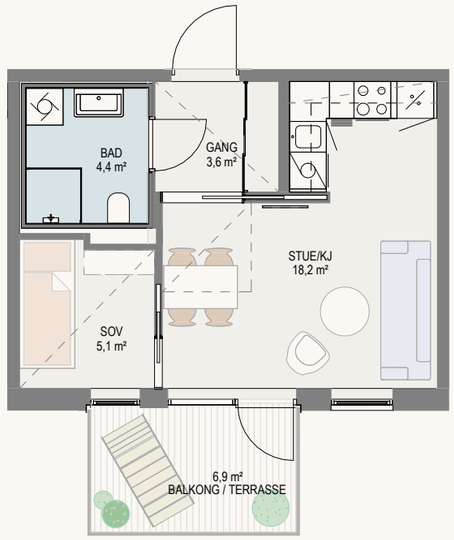


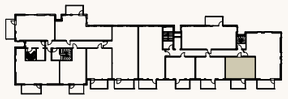




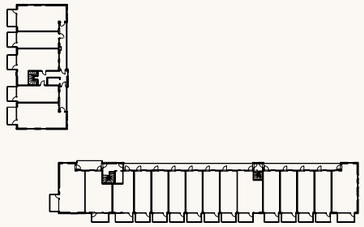
B0303
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**37,3 m²**	**6,9 m²**	**3**





- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

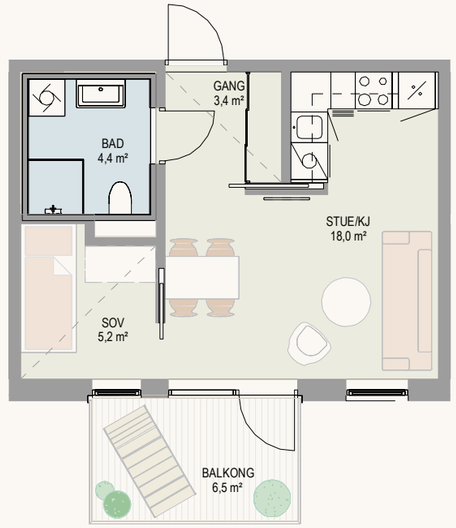


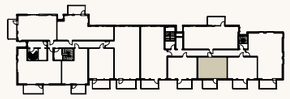
1:100 1 2 5 10

B0304
2-roms

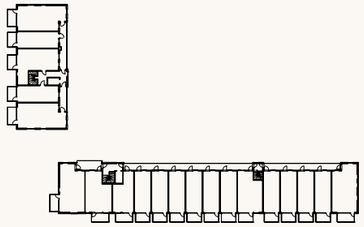
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
34 m²	**34 m²**	**6,5 m²**	**3**





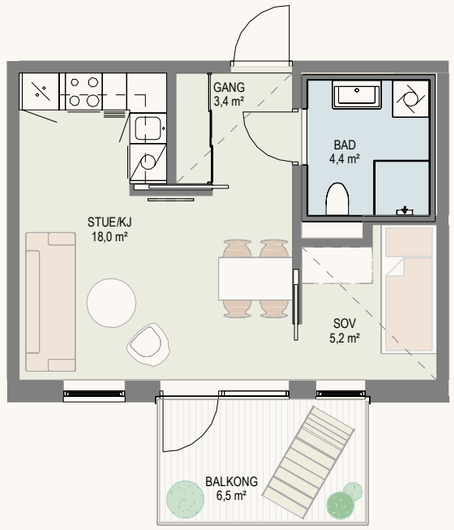
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

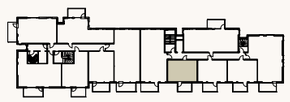


1:100 1 2 5 10

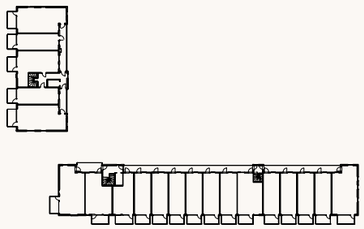
B0305
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**37,3 m²**	**6,5 m²**	**3**





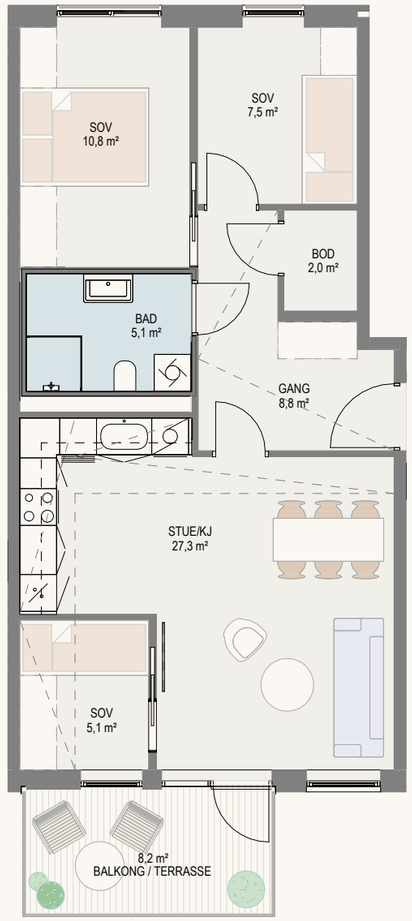
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet



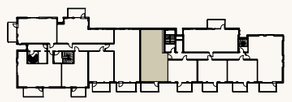
1:100 1 2 5 10

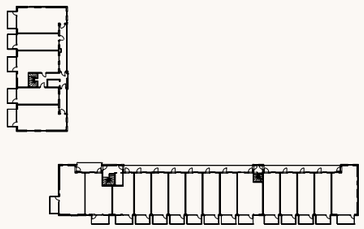
B0306
4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
72 m²	**5 m²**	**77 m²**	**8,2 m²**	**3**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Romslig hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong

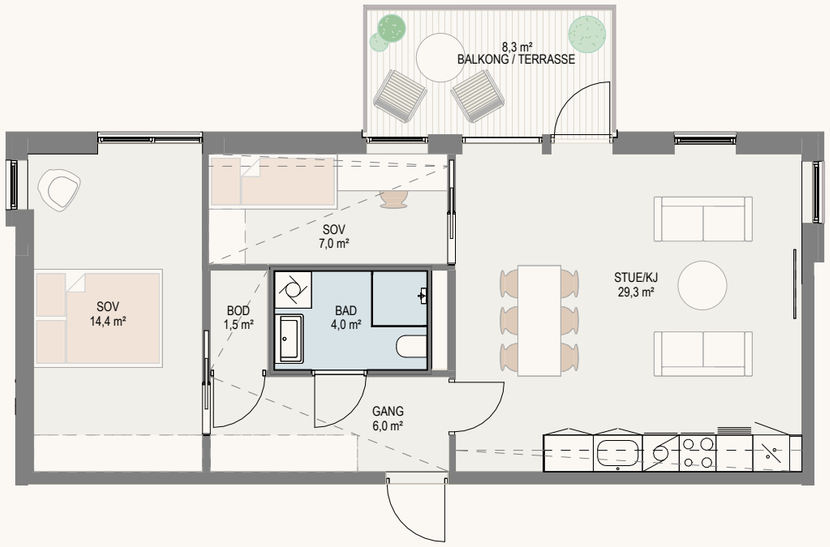


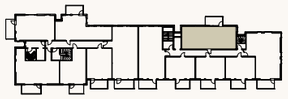


1:100 1 2 5 10

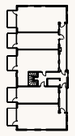
B0401
3-roms

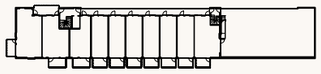
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
66,3 m²	**5 m²**	**71,3 m²**	**8,3 m²**	**4**





- Romslig hovedsoverom
- Innvendig bod
- Stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter







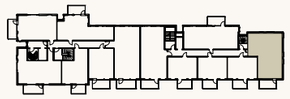
1:100 1 2 5 10

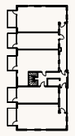
B0402
4-roms

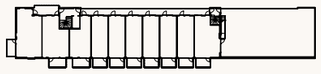
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
74 m²	**5 m²**	**79 m²**	**8,3 m²**	**4**



- Gjennomgående 4-roms hjørneleilighet
- Innvendig bod
- Separat WC i tillegg til bad



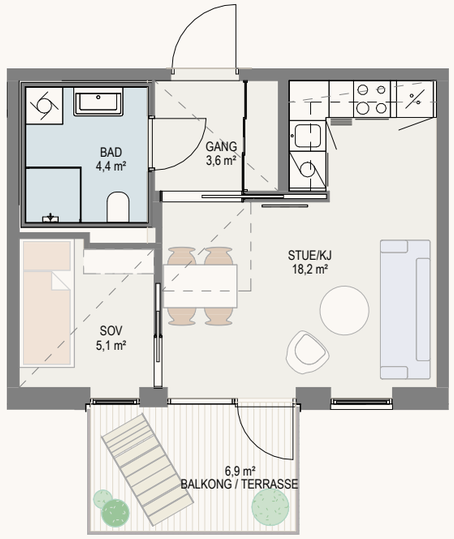




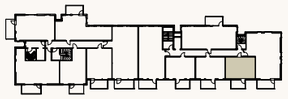
1:100 1 2 5 10

B0403
2-roms

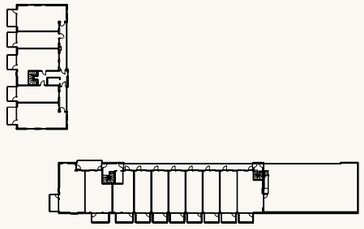
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**34 m²**	**6,9 m²**	**4**



B0403



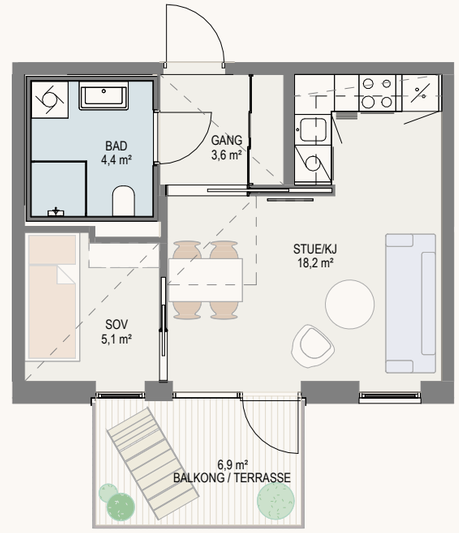
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

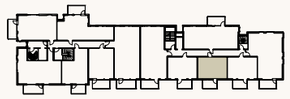


1:100 1 2 5 10

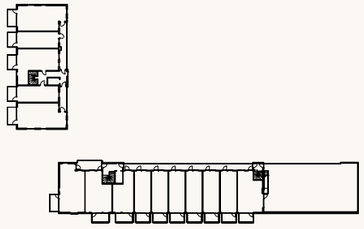
B0404
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**34 m²**	**6,9 m²**	**4**





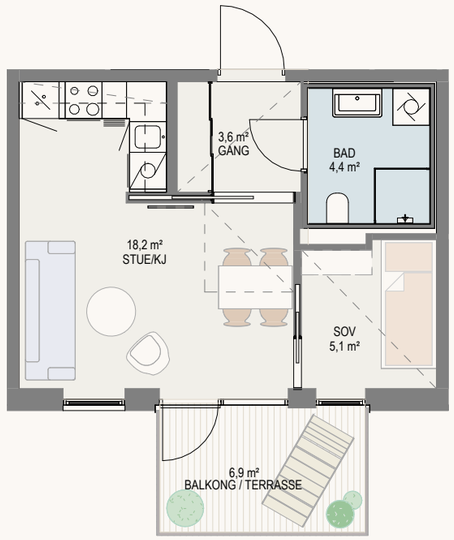
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

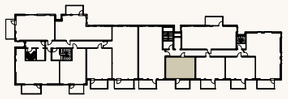


1:100 1 2 5 10

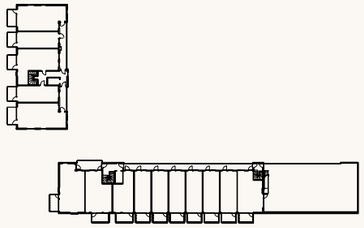
B0405
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**34 m²**	**6,9 m²**	**4**





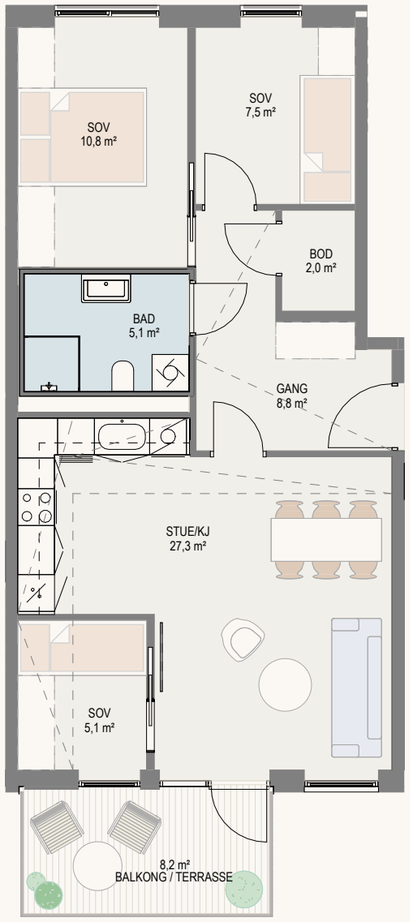
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet



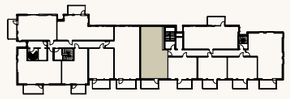


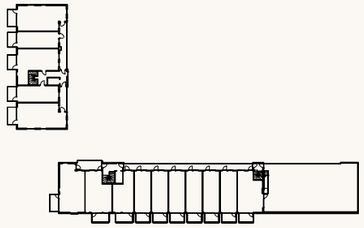
B0406
4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
72 m²	**5 m²**	**77 m²**	**8,2 m²**	**4**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Romslig hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong

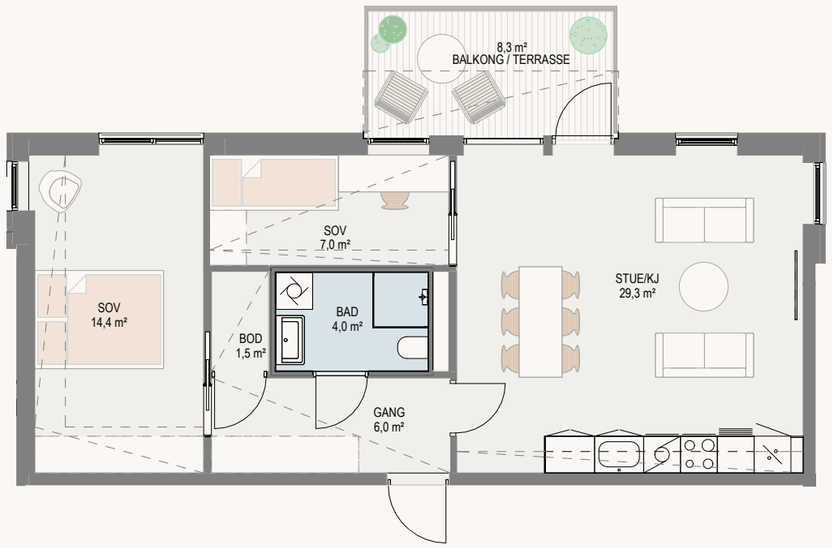




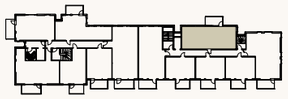


B0501
3-roms

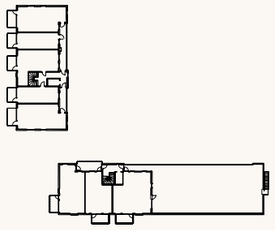
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
66,3 m²	**5 m²**	**71,3 m²**	**8,3 m²**	**5**



B0501



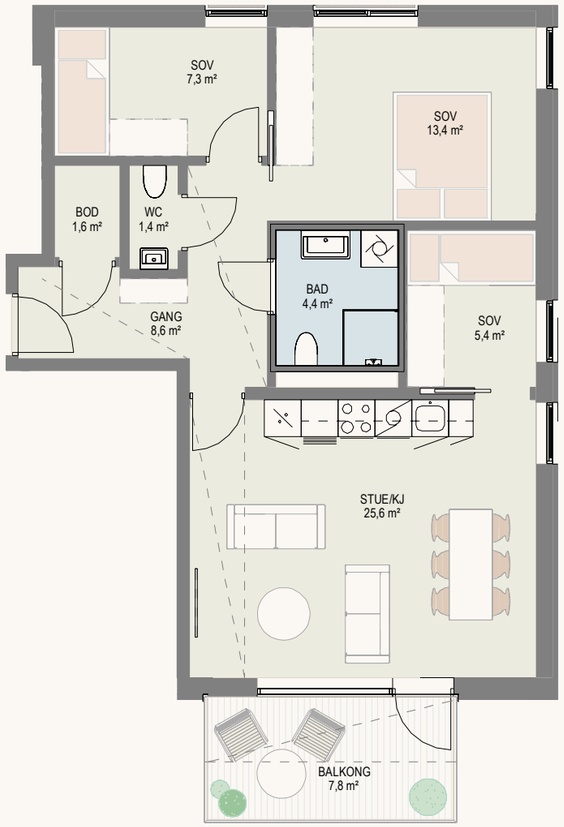
- Romslig hovedsoverom
- Innvendig bod
- Stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter

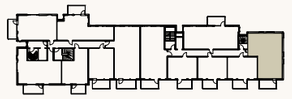


1:100 1 2 5 10

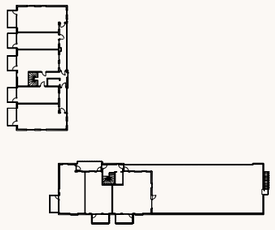
B0502
4-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
74,2 m²	**5 m²**	**79,2 m²**	**7,8 m²**	**5**





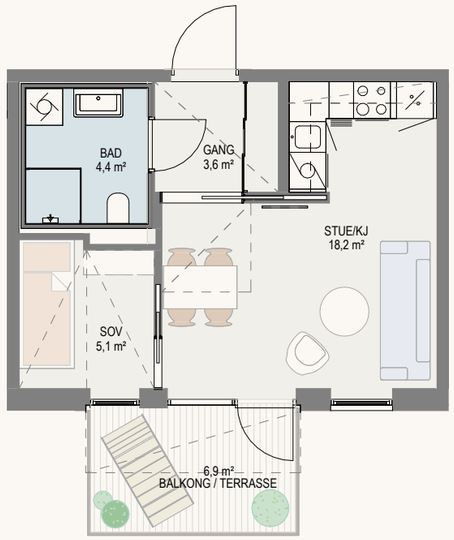
- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Separat WC i tillegg til bad

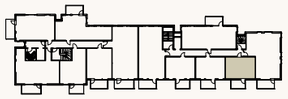


1:100 1 2 5 10

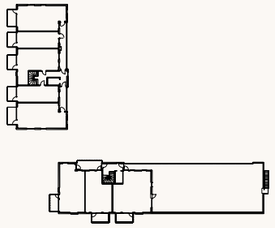
B0503
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**37,3 m²**	**6,9 m²**	**5**





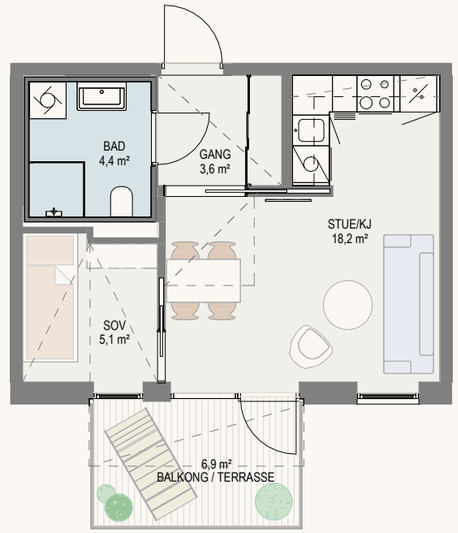
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

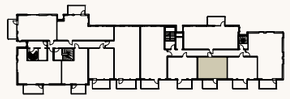


1:100 1 2 5 10

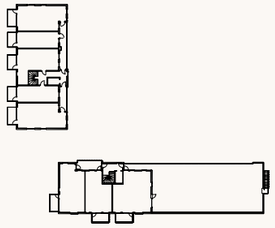
B0504
2-roms

BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**37,3 m²**	**6,9 m²**	**5**





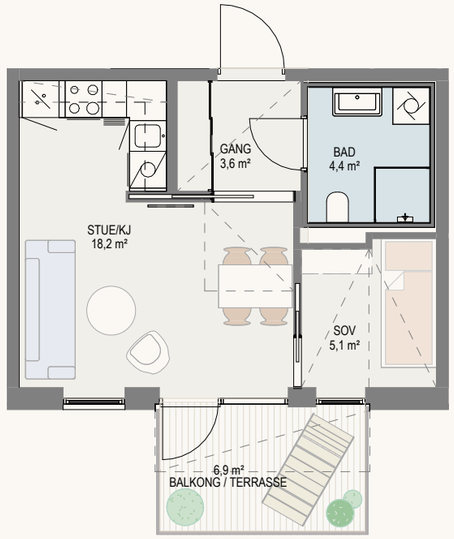
- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

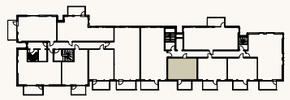


1:100 1 2 5 10

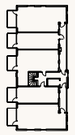
B0505
2-roms

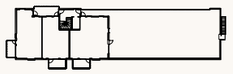
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
34,8 m²	**2,5 m²**	**37,3 m²**	**6,9 m²**	**5**





- Gang med skyvedørsgarderobe
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong mot tunet

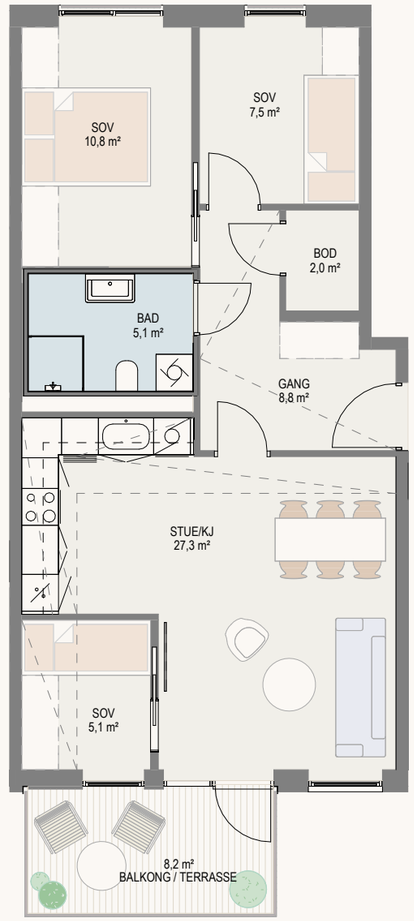




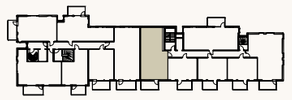
1:100 1 2 5 10

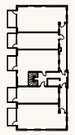
B0506
4-roms

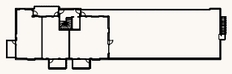
BRA-i	BRA-e	BRA	BALKONG	ETASJE
71,8 m²	**5 m²**	**76,8 m²**	**8,2 m²**	**5**



- Gjennomgående 4-roms leilighet
- Innvendig bod
- Romslig hjørnekjøkken
- Sydvendt balkong







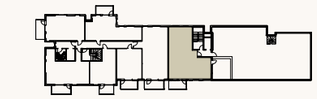
1:100 1 2 5 10

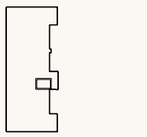
Leiligheten ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

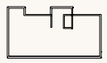
B0601
4-roms

BRA	P-ROM	BALKONG	ETASJE
90,2 m²	**88 m²**	**8 + 20,2 m²**	**6**









- Stor 4-roms leilighet i 6. etasje
- Skjermet hjørnekjøkken
- Stort stue-/kjøkkenareal på hele 45 kvadratmeter
- Flott takterrasse med gode solforhold og god utsikt









Romskjema, deklarasjon & kjøpsbetingelser

Deklarasjon

per 17. november 2023

PROSJEKTETS ART OG OMFANG
Prosjektet består av totalt 135 leiligheter fordelt på 4 bygg over felles næringsetasje og parkeringskjeller. Hvert leilighetsbygg har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom. Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

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

REGULERINGSPLAN
Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan for Selsbakkvegen 37, Reguleringsplannr: r20160007

UTOMHUS
Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra Sweco Architects. Endringer kan forekomme.

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

- Trapper og heis
- Korridorer
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

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

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

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

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS
Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav. Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger. Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos fra kjeller til og med 1.etasje. Fra 2. etasje leveres belegg i trapper og korridorer.
Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål. Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger. Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet må tegne

pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser. Belysning på vegger og i tak i led for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 100 parkeringsplasser der ca. 60 av disse er avsatt til boligene.

Borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 100 / bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.

I henhold til prisliste er det oppgitt hvilke andeler i borettslaget som har leierett til 1 stk. parkeringsplass. Parkeringskjeller inneholder i tillegg kunde- og ansattparkering for næringsarealer i plan 1, det må påregnes at garasjeport står åpen i butikkens/ senterets åpningstid.

Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong eller belegningsstein.

Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport for sykkeladkomst inn til kjeller.

Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

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

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

UTEAREAL
Utomhus og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike dette.

Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påløpende sommersesong.

Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER
Borettslaget/sameiet må påregne å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og bredbånd/data
- Selskap som håndterer nøkkelbrikker

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

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

GENERELT

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

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, men utføres i hovedsak i kombinasjon av tegl, båndtekking og trekledning. På innsiden monteres gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER

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

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en grålig hvittone. På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg.

Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere.

Dørkarm leveres med dempelist.

Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og 3-stavs eikeparkett i lys utførelse.

Fotlist mot vegg leveres tilpasset gulv, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset gulv.

Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse.

På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER – TAK

Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis i tak i bad og gang. Det må påregnes innkassinger i stue og soverom for fremføring av ventilasjon og sprinkler. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse. Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtakelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget.

Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

Yttertaket består av betongdekker/stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER

Kjøkken:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). På leiligheter med koketopp på kjøkkenøy leveres Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende, dette er ikke tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

Bad:

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

Garderobe/skap:

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. Leiligheter som ikke har egen bod vil leveres med skyvedørsgarderobe i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

HJELPEARBEIDER

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

SANITÆRANLEGG

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

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

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

Leveranseomfang for fellesanlegg sanitær:

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

tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

VARMEANLEGG
Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom og evt. kontor leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme.
Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme.

Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad eller i gang.

Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet/borettslaget, hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) og kommunal vannmåler for tappevann som sameiet/borettslaget kan velge å avregne etter faktisk forbruk. Plassering av måler tilstrebes lagt til fellesareal.

VENTILASJONSANLEGG
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering.
Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

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

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2010. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.

Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.

Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal.

Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

Leveranseomfang for fellesanlegg elektrisk:
Eget abonnement for måling av fellesanlegg.
Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

NØKKELSYSTEM
Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesboder i parkeringskjeller, rom for sykkelparkering, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten.
Ytterdører fra bakkeplan og dør fra kjeller til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende låsbrikke. Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene. Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG
Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med trådløs sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- Bredbånd/TV (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør.
- Merk at utbygger har bestilt bredbåndsleveranse i hver leilighet, dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER
Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv. Lydskjermer på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd). Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres uten rekkverk, men med skillevegg hvor vist på tegning.

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

- Type gulv
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.

De som kjøper leilighet sent i byggefasen vil ikke få mulighet til å gjøre tilvalg. Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.
Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

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

Romskjema

per 27. april 2023

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			Porttelefon til alle leiligheter. Dørautomatikk på ytterdør i trap-perom leveres i tråd med krav.	1 stk. utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hver hovedinngangsdør, samt ved takhager.		
Fellesareal trapper/ ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1. etg. og kjeller leveres flislagt. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.		LED belysning med bevegelses-sensor.iht. krav. Adgang til kjeller, bodarealer og alle trapperom er levert med elek-tronisk brikkelås.		Avtrekk i trapperom.	
Entre/gang	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist: Tilpasset farge gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon. Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Noen leiligheter får ventilasjonsaggregat integrert i himling med hvit stålluke.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på teg-ning i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning. Ytterdør leveres med hvit foring og listverk entrédør leveres ift. arkitektens beskrivelse og farger. Hvitfarge som leveres er Klassisk hvit NCS-kode: 9918
Stue	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist: Tilpasset farge gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betong-himling. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Røtrekk for TV/ data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer og listverk i hvitmalt utførel-se (gjelder alle rom). Hvitfarge som leveres er Klassisk hvit NCS-kode: 9918 Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkong-dørkarm. Ramme rundt balkongdør og vindu leveres i fargen dempet sort.

Romskjema

per 27. april 2023

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Kjøkken	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist: Tilpasset farge gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betong-himling. Nedforinger over overskap/innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter). LED-lyslist under overskap med dimmebryter. Separat stikk/ kurs for stekeovn/ koketopp.	En-kums oppvaskkum i sort utførelse med ett-greps armatur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg, hette leveres i rustfritt stål, slimline.	Innredning: HTH kjøkken type Stockholm iht. skjemategning. Integrert kjøl/frys, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp fra Electrolux. Benkeplate i laminat. Sort kjøkken-kum. Leiligheter med koketopp på kjøkkenøy leveres med Røroshetta Easy benkeventilator.
Soverom/ kontor	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist: Tilpasset farge gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betonghimling. Ev. innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.
Ev. Bod/ omklednings-rom	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist: Tilpasset farge gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved malt betonghimling.		Lyspunkt i tak med bryter.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Evt. ventilasjonsanlegg på vegg.	
Bad	Flis, 30x30 cm grå matt. Nedsenket flis 10x10 cm i dusjsone.	Flis, 30x60 cm grå matt.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørketrommel. LED downlights i tak med dimmer.	Servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og dusjvegger, vegghengt toalett. Vegger på dusjhjørne tilpasses rommets planløsning. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon med overstrømningsventil på vegg eller i himling. Dør leveres tett med pakning.	Hvit skuffeinnredning, med heldekkende vask. Speil med integrert LED belysning tilpasset bredde på vask. Bad leveres som prefabrikkerte våtrom, som monteres tidlig i byggingen.

Romskjema

per 27. april 2023

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Evt ekstra WC-rom	Flis 30x30 cm grå matt, sokkelflis.	Gips eller betong, sparklet og malt.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. LED downlights i tak med dimmer.	Servant med ettgreps blandebatteri. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon med overstrømningsventil på vegg eller i himling. Dør leveres tett med pakning.	Vask med underskap. Speil tilpasset vaskens bredde.
Balkong	Terrassebord impregnert.				1 stk. LED lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.			Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i parkerings-kjeller	Betong ev. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støv-bundet eller malt betonggulv.	Betong i bære-konstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg med høyde minimum 2.0 meter mot fellesarealer.	Ingen egen himling. Synlige tekniske føringer må påregnes.		Inkl. i parkeringskjellers belysning. Dobbelt stikk målt over felles-anlegg.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i parkerings-kjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal på boder leveres i tråd med gjeldende krav på tidspunkt for rammesøknad.

Det gjøres ellers oppmerksom på:

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

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

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

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

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

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

Ved oppgitt leverandør/ merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet.
Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering, men tilstrebes å plasseres enten i himling i entre, bod eller i overskap over koketopp på kjøkken. Avvik kan forekomme.

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

Veggfarge: 1024 Tidløs NCS S1002-Y
Hvitfarge på dør/listverk/foring: NCS-9918

Kjøpsbetingelser

MEGLERFORETAK:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

OPPDRAGSNR.: 49220040
KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet Varden Bygg A og B av 16.06.2023, red. 28.06.23, red. 16.11.23, red. 29.10.2024, red. 16.09.2026.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
VARDEN er et prosjekt som skal utbygges over flere trinn med ca. 135 andeler totalt. VARDEN består av 4 boligblokker, og næringslokaler. Takhage/ grøntareal skal skilles ut som en egen matrikkel og deretter organiseres som et realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn og eierform avhengig av fremdrift og salgstakt. Disse kjøpsbetingelsene gjelder bygg A og B, som består av totalt 72 boliger og ett næringslokale. Bygg A og B organiseres som ett borettslag. Det tas forbehold om at blokk C og D også kan bli innlemmet i borettslaget.

Kjøper gjøres kjent med at prosjektet kan utvikles over flere byggetrinn. Den enkelte kjøper og borettslaget kan således ikke motsette seg evt. videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Selsbakkvegen 37, 7027 TRONDHEIM. Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 100/194 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

TOMT:
Eksakt tomteareal vil foreligge etter ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

REGULERING:
Eiendommen omfattes av Selsbakkvegen 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser av 18.11.2021.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 25.06.23. Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser i gjeldende reguleringsplan:

- § 4.4 balkonger, drivhus, plantebed, møblering av takhagen og overlyssjakt,
- § 4.11 renovasjonsløsning
- Regulert byggegrense, baldakiner og rømningstrapper

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Prosjektet består av flere byggetrinn og støy fra byggearbeider må derfor påregnes.

VEI-VANN-KLOAKK:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp 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 utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner 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:
Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

FINANSIERING:
Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter MeglerTakst utført av EiendomsMegler1.

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

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

OMKOSTNINGER:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Etableringskostnad kr 26.000,-
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse) kr 5.000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. kr 545,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. kr 545,-
- Ev. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) Kr 5.000,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:
- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for fellesgjeld,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for innskudd,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- andel av gebyr for IN-Ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter

ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til internett, og bekoster tilknytning. Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

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.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER:
Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. I prosjekt med flere byggetrinn, eller om fradeling/overføring av hjemmel blir forsinket, har selger rett til å velge å kun overføre borett til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd. Frist for overføring av andelen er 2 år etter at første leilighet er tatt i bruk. Selger må ta stilling til dette før ferdigstillelse, og gi megler og kjøper beskjed om endelig avgjørelse ifm. invitasjon til overtakelse, senest 4 uker før ferdigstillelse.

Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale, med 6 mnd. oppsigelse, på vegne av borettslaget.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår som er utarbeidet av Brauten Eiendom AS vil også bli presentert. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesskostnadene.

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

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Borettslagets eiendom er en del av en større utbygging bestående av flere egne eiendommer. Det vil foreligge flere felles forhold som adkomst, teknisk infrastruktur mm som vil bli ivaretatt i tinglyste erklæringer mellom eiendommene etter nærmere bestemt fordelingsnøkkel.

FORKJØPSRETT:
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

FELLESGJELD:
I dette borettslaget kan man selv velge om man vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget vil bli etablert med et felles lån som utgjør 60 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det

være mulig å innfri andelens fellesgjeld i sin helhet i forbindelse med overtagelse.
Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld.

Kjøpere som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå egen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.

For andeler med fellesgjeld vil denne betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr. d.d. stipulert med 5,30 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter av andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.
Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld begynner å løpe etter 10 år. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr 1.679,- til kr 7.289,- pr. mnd., under forutsetning av dagens betingelser. Lånevilkår er basert på indikativt lånetilbud fra OBOS-banken datert 29.09.23.

Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING):
Borettslaget vil inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Dersom man velger å betale total kjøpesum (innskudd og fellesgjeld) med egenkapital ved overtakelse, vil felleskostnadene kun bestå av driftskostnader.

NÅR KAN KJØPER FORETA INNBETALING AV FELLESGJELD:
- Ved sluttoppgjør før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld.
- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, med minimum kr 60.000,- pr. innbetaling.

IN-avtale har faste vilkår. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulig å innfri felles lån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, borettslaget og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale. Forretningsfører OBOS har ansvar for å etablere sikkerhet for andel fellesgjeld, slik at andel fellesgjeld vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument (fellesgjeldsobligasjonen). Ta kontakt med OBOS for nærmere informasjon.

Prosjektets boligvelger og totalpris oppgitt på www.finn.no viser priser og kostnader basert på full nedbetaling av andel fellesgjeld.

Felleskostnader:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Det er utarbeidet to budsjett for borettslaget. Ett budsjett som viser felleskostnader inkl. renter/avdrag med 60 % fellesgjeld, samt ett budsjett uten fellesgjeld og som forutsetter at kjøper signerer egen avtale om IN-ordning.

Felleskostnader iht. budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for

internett, og andre driftskostnader mv. Kostnader til fjernvarme måles individuelt for hver leilighet og kommer i tillegg til driftskostnadene. Kostnadene er stipulert og er kun er basert på erfaringstall.

Se vedlagte stipulerte driftsbudsjetter.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

Budsjettene er forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettene er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger som har tatt utgangspunkt i normtall fra tilsvarende eiendommer. Hva gjelder energiforbruk i fellesarealer har selger benyttet erfaringstall fra tilsvarende arealer med tilhørende komfortstandard med tanke på varme og lys. Tilsvarende har selger vært i kontakt med Statkraft fjernvarme hva gjelder forbruk pr. kvm S-BRA (salgbart bruksareal) basert på erfaringstall fra deres side. Forbruket er så multiplisert med deres forventede pris over noe tid.

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.

ENDRING I INNSKUDD:
I løpet av salgsprosessen har utbygger anledning til å øke/redusere egenkapitalkravet/innskuddet. En slik endring vil medføre avvik mellom utbyggers prisliste og bygge- og finansieringsplanen som er vedtatt.
For boliger hvor egenkapitalen/innskuddet utgjør mer/mindre enn 40 % av kjøpesummen, så skyldes dette markedsjusteringen.

ADGANG TIL UTLEIE:
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

GARASJE/PARKERING:
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 100 parkeringsplasser der ca. 60 av disse er avsatt til boligene. Et eget parkeringsselskap vil være eier og hjemmelshaver til parkeringskjelleren. Resterende p-plasser er avsatt til næringseiendommen.

Kun utvalgte andeler kan benytte seg av leierett til parkering, med tilhørende leieplikt. Denne rettigheten- og plikten vil bli tinglyst i parkeringseiendommen og kan ikke sies opp.

Denne rettigheten/plikten kan bli personlig, og andelseier må i såfall påse at rettigheten/plikten transporteres til ny kjøper ved et ev. salg av andelen. Leieavtale om parkering inngås direkte mellom parkeringsselskapet og andelseier.

Leiekostnad for p-plass er stipulert til kr 1.875,- pr. mnd., samt driftskostnader på kr 235,- pr. mnd. .
Leiekostnad vil bli fakturert direkte, og leiekostnaden og driftskostnaden kan prisreguleres årlig.
Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leie- og driftskostnader for biloppstillingsplasser via Borettslaget som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Parkeringskjeller inneholder i tillegg kunde- og ansattparkering for næringsarealer i plan 1, det må påregnes at garasjeport står åpen i butikkens åpningstid.
Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe.

BODER OG SYKKELPARKERING
Borettslagets boder ligger i eiendommen gnr. 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Borettslaget har tinglyst bruksrett på til sammen 53 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.

Hver andel har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan vedlegg 1.

Fysisk stedvarige bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr. 4 bnr. xxx (parkeringseiendommen). Borettslaget har tinglyst leierett og leieplikt til sykkelparkering.

Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til borettslaget.

REALSAMEIE:
Borettslaget plikter å være medlem i områdets realsameie (Sameiet Varden Fellesareal) som blir etablert på takhage. Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal tas inn via borettslagets budsjett.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Se vedlagte vedtekter for utfyllende informasjon om Sameiet Varden Fellesareal.

LEVERANDØRAVTALER:
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:
- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- Internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:
MIGOSENTERET AS, org.nr. 990255156.
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.

SELSKAPETS FORMÅL:
Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Varden.

SELGERS FORBEHOLD:
Selger tar ikke forbehold.

OVERTAKELSE:
Beregnet ferdigstillelse er september 2026 - mai 2027. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes 01.06.2027.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne

finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.
Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

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 byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om sammenføying/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 byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelse og ettårsbefaring avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:
Overtakelse av fellesareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det skal gjennomføres en befaring av fellesareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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.
Overtakelse av felles takhage gjennomføres med befaring med styret i sameiet Varden Fellesareal

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

HEFTELSER:
Det er lovbestemt panterett til borettslaget.
Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelse(r) i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at pantedokument for fellesgjeld og innskudd vil få prioritet etter denne/disse:

1971/4996-1/107 14.04.1971BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1971/15343-1/107 18.11.1971 ERKLÆRING/AVTALE
1971/15344-1/107 18.11.1971 ERKLÆRING/AVTALE
1971/15876-1/107 30.11.1971 ERKLÆRING/AVTALE
1971/16268-1/107 08.12.1971 ERKLÆRING/AVTALE
1977/3253-1/107 02.03.1977VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
1977/14897-1/107 13.10.1977 ERKLÆRING/AVTALE
1980/17722-1/107 30.10.1980 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1988/21834-1/107 08.09.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT

Da eiendommen er under utbygging og fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran pantedokument for fellesgjeld og innskudd.
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.

Megler har sendt en forespørsel til Trondheim kommune om det vil bli tinglyst et refusjonskrav på eiendommen, men har p.t ikke mottatt svar. Dersom kommunen skulle kreve at det blir tinglyst et refusjonskrav, så gjøres dette ved at det blir tinglyst som en heftelse med pantesikkerhet i eiendommen, og erfaringsmessig er pantedokumentet i størrelsesorden kr 100.000 - 150.000,-. Dette fordi det i noen tilfeller er mest hensiktsmessig å oppgradere de offentlige anleggene på et senere tidspunkt enn byggetiltaket. I slike tilfeller gis det byggetillatelse, men på vilkår at eiendommen skal være med på å betale sin andel av kostnadene når de offentlige anleggene blir bygd. Det er imidlertid de faktiske kostnadene som fordeles når anlegget bygges, men begrenset oppad til verdiøkningen tiltaket har for eiendommen. Pantedokumentets pålydende er derfor ikke en fastsatt kostnad (ingen nedre/øvre grense for hva tomteeier må ut med). Kjøper plikter å informere sin bank om forannevnte forhold, og videre at kommunen kan kreve at deres pantedokument skal tinglyses med 1. prioritet. Alternativet til utsatt bygging/deltakelse er at tiltakene bygges i forbindelse med den enkelte utbygging/deling av eiendom.

OFFENTLIGE FORBEHOLD:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/ nettverk m.m.

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 ev. 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 foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, 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 forsinkelser 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 betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som

ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova 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:
Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne. Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. Andelseierne eier andeler i borettslaget og eierandelen gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Med OBOS som forretningsfører vil årlig premie for medlemskap i sikringsordningen være en del av forretningsføreravtalen. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg. Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

GARANTIER:
For de leiligheter som blir solgt etter bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P..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 samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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 bustadoppføringslova er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille 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 3420-1:2008

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

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 kostnadsmessige 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 igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslovas §§ 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. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringslova § 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 for 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 i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten og sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor leiligheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. 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 tilgang 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., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at det innbetales til meglers konto et administrasjonshonorar til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og til selger kr 25.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

VEDLEGG:
Utkast til budsjett, vedtekter og kommunal informasjon er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av bustadoppføringslova, burettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel: Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» 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 kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak 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 kundetiltak, 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 dekningssalg 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. Manglende mulighet for kundetiltak 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 med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført, Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern.

MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:
Provisjon: 0,8 % av total salgssum (innskudd og fellesgjeld), oppgjørshonorar kr 3.200,-.

FASTPRIS:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving 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.



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 «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 at jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om å gjøre tilvalg dersom det fortsatt er mulig. Tilvalgsmøte 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. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. 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, baderomsinnredning 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! De fleste tilvalg har en kostnadskonsekvens.

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 kjøpere 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.

EiendomsMegler 1

Vedlegg

VARDEN BORETTSLAG

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Andelskapital	360.000
Felleskostnader til Varden Fellesareal Realsameie	172.800
Felleskostnader til eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendom)	308.719
Drift og forvaltning	2.105.460
Abonnement internett	232.420
Fjernvarme og energiservice	341.250
Sum inntekter	**3.520.649**

KOSTNADER		**Fordelingsnøkler**
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	68.460	1
Forretningsførerhonorar	300.000	1
Revisjonshonorar	10.000	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	20.000	1
Abonnement internett	232.420	2
Abonnement porttelefon	43.200	1
Forsikring	252.000	1
Energikostnader fellesarealer	40.000	1
Fjernvarme	341.250	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	195.000	1
Driftstjenester og vedlikehold takhage	84.500	1
Årskontroll døratomatikk	30.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	61.750	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	56.750	1
Årskontroll ventilasjon inkl. filter	66.000	1
Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt	797.800	1
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	60.000	1
Felleskostnader til Varden Fellesareal Realsameie (gnr 100 bnr xxx)	172.800	2
Driftskostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendom)	308.719	2
Sum kostnader	**3.160.649**	

RESULTAT	**360.000**

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Det tas særlig forbehold om estimering av energikostnader og finanskostnader.
Før etablering av borettslaget vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

Energiservice (måling/avregning) av fjernvarme kan besluttes inngått av styret. Estimert kostnad pr. andel utgjør kr. 150,-/mnd.

Takhagen mellom blokkene er p.t. planlagt organisert som et realsameie; Sameiet Varden Fellesareal. Felleskostnader til skjøtsel og vedlikehold er inkludert i felleskostnadene.

Andelseierne har leierett til parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 100 bnr xxx. Leie av p-plass utgjør kr. 1500,- eks. mva/mnd pr plass.
I tillegg til leie kommer driftskostnader som er satt til kr. 188,- eks. mva/mnd pr. plass.
Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftkostnader for p-plasser samlet til borettslaget, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder. Leiepriser og driftskostnader prisreguleres årlig.

Fordelingsnøkler:
1 Eierbrøk
2 Enhet

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
VARDEN BORETTSLAG

Andel	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Driftskostnader	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon	Internett abonnement	Felleskostnader Varden Fellesareal Realsameie	Bod og sykkelparkering	**Sum felles driftskostnader**	Fjernvarme	Leierett parkering
1	A0201	2	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
2	A0202	2	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
3	A0203	2	52	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	
4	A0204	2	58	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	
5	A0205	2	75	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	x
6	A0206	2	29	695	424	269	200	357	**1.945**	181	
7	A0301	3	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
8	A0302	3	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
9	A0303	3	52	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	
10	A0304	3	58	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	x
11	A0305	3	75	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	x
12	A0306	3	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
13	A0401	4	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
14	A0402	4	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
15	A0403	4	52	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	
16	A0404	4	58	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	x
17	A0405	4	75	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	x
18	A0406	4	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
19	A0501	5	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
20	A0502	5	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
21	A0503	5	52	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	
22	A0504	5	58	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	x
23	A0505	5	75	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	x
24	A0506	5	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
25	A0601	6	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
26	A0602	6	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
27	A0603	6	52	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	
28	A0604	6	58	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	x
29	A0605	6	75	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	x
30	A0606	6	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
31	A0701	7	41	982	599	269	200	357	**2.407**	256	
32	A0702	7	63	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	x
33	A0703	7	87	2.084	1.271	269	200	357	**4.181**	544	x
34	A0801	8	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
35	A0802	8	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
36	A0901	9	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
37	A0902	9	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
38	A1001	10	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
39	A1002	10	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
40	A1101	11	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
41	A1102	11	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
42	A1201	12	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
43	A1202	12	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
44	A1301	13	105	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	x
45	A1302	13	101	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	x
46	A1401	14	81	1.940	1.184	269	200	357	**3.950**	506	x
47	A1402	14	79	1.892	1.154	269	200	357	**3.873**	494	x
48	B0201	2	65	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	x
49	B0202	2	72	1.724	1.052	269	200	357	**3.603**	450	x
50	B0203	2	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
51	B0204	2	26	623	380	269	200	357	**1.829**	163	
52	B0205	2	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
53	B0206	2	71	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	x
54	B0301	3	65	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	x
55	B0302	3	73	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	x
56	B0303	3	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
57	B0304	3	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
58	B0305	3	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
59	B0306	3	71	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	x
60	B0401	4	65	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	x
61	B0402	4	73	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	x
62	B0403	4	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
63	B0404	4	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
64	B0405	4	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
65	B0406	4	71	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	x
66	B0501	5	65	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	x
67	B0502	5	73	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	x
68	B0503	5	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
69	B0504	5	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
70	B0505	5	34	814	497	269	200	357	**2.137**	213	
71	B0506	5	71	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	x
72	B0601	6	90	2.155	1.315	269	200	357	**4.297**	563	x

VARDEN BORETTSLAG

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		
Andelskapital	360.000	
Felleskostnader til Varden Fellesareal Realsameie	172.800	
Felleskostnader til eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendom)	308.719	
Drift og forvaltning	2.105.460	
Abonnement internett	232.420	
Fjernvarme og energiservice	341.250	
Renter felleslån	12.138.060	
Avdrag felleslån	-	
Sum drifts- og finansinntekter	**15.658.709**	

KOSTNADER		**Fordelingsnøkler**
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	68.460	1
Forretningsførerhonorar (inkl. administering IN-ordning og tilgang til skiringsfond)	300.000	1
Revisjonshonorar	10.000	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	20.000	1
Abonnement internett	232.420	2
Abonnement porttelefon	43.200	1
Forsikring	252.000	1
Energikostnader fellesarealer	40.000	1
Fjernvarme	341.250	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	195.000	1
Driftstjenester og vedlikehold takhage	84.500	1
Årskontroll døautomatikk	30.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	61.750	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	56.750	1
Årskontroll ventilasjon inkl. filter	66.000	1
Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt	797.800	1
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	60.000	1
Felleskostnader til Varden Fellesareal Realsameie (gnr 100 bnr xxx)	172.800	2
Driftskostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendom)	308.719	2
Renter felleslån	12.138.060	3
Avdrag felleslån	-	3
Sum drifts- og finanskostnader	**15.298.709**	

RESULTAT		**360.000**

Lånebeløp	**kr**	**229.020.000**	
Budsjettert effektiv rente		**5,30 %**	(estimert pr. oktober 2023)
Løpetid år		**40**	
Avdragsfrie år		**10**	
Lånebank			

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Det tas særlig forbehold om estimering av energikostnader og finanskostnader.
Før etablering av borettslaget vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

Energiservice (måling/avregning) av fjernvarme kan besluttes inngått av styret. Estimert kostnad pr. andel utgjør kr. 150,-/mnd.

Det er mottatt indikative lånetilbud på finansiering av felleslån. Det tas forbehold om endeling behandling av lånesaken.
Det gjøres oppmerksom på at det gis rentefradrag fra faktisk rente, ikke budsjettert rente.

Takhagen mellom blokkene er p.t. planlagt organisert som et realsameie; Sameiet Varden Fellesareal. Felleskostnader til skjøtsel og vedlikehold er inkludert i felleskostnadene.

Andelseierne har leierett til parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 100 bnr xxx. Leie av p-plass utgjør kr. 1500,- eks. mva/mnd pr plass.
I tillegg til leie kommer driftskostnader som er satt til kr. 188,- eks. mva/mnd pr. plass.
Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftkostnader for p-plasser samlet til borettslaget, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder. Leiepriser og driftskostnader prisreguleres årlig.

Fordelingsnøkler:
1 Eierbrøk
2 Enhet
3 Andel lån

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
VARDEN BORETTSLAG

Andel	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Innskudd (40%)	Felleslån (60%)	Kjøpesum	Driftskostnader	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon	Internett abonnement	Felleskostnader Varden Fellesareal Realsameie	Bod og sykkelparkering	**Sum felles driftskostnader**	Fjernvarme og energiservice	Renter	Leierett parkering	Estimerte kostnader ved utløp av avdragsfri periode: Renter år 11	Avdrag år 11	*) Sum felleskostnad år 11
1	A0201	2	41	1.280.000	1.920.000	3.200.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	8.480		8.480	2.287	**13.430**
2	A0202	2	63	1.680.000	2.520.000	4.200.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	11.130	x	11.130	3.001	**17.781**
3	A0203	2	52	1.580.000	2.370.000	3.950.000	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	10.468		10.468	2.823	**16.447**
4	A0204	2	58	1.620.000	2.430.000	4.050.000	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	10.733		10.733	2.894	**17.052**
5	A0205	2	75	2.080.000	3.120.000	5.200.000	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	13.780	x	13.780	3.716	**21.683**
6	A0206	2	29	960.000	1.440.000	2.400.000	695	424	269	200	357	**1.945**	181	6.360		6.360	1.715	**10.201**
7	A0301	3	41	1.280.000	1.920.000	3.200.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	8.480		8.480	2.287	**13.430**
8	A0302	3	63	1.720.000	2.580.000	4.300.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	11.395	x	11.395	3.073	**18.117**
9	A0303	3	52	1.620.000	2.430.000	4.050.000	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	10.733		10.733	2.894	**16.783**
10	A0304	3	58	1.660.000	2.490.000	4.150.000	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	10.998	x	10.998	2.966	**17.389**
11	A0305	3	75	2.160.000	3.240.000	5.400.000	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	14.310	x	14.310	3.859	**22.356**
12	A0306	3	41	1.280.000	1.920.000	3.200.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	8.480		8.480	2.287	**13.430**
13	A0401	4	41	1.320.000	1.980.000	3.300.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	8.745		8.745	2.358	**13.767**
14	A0402	4	63	1.760.000	2.640.000	4.400.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	11.660	x	11.660	3.144	**18.454**
15	A0403	4	52	1.660.000	2.490.000	4.150.000	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	10.998		10.998	2.966	**17.120**
16	A0404	4	58	1.740.000	2.610.000	4.350.000	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	11.528	x	11.528	3.109	**18.062**
17	A0405	4	75	2.240.000	3.360.000	5.600.000	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	14.840	x	14.840	4.002	**23.029**
18	A0406	4	41	1.320.000	1.980.000	3.300.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	8.745		8.745	2.358	**13.767**
19	A0501	5	41	1.360.000	2.040.000	3.400.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	9.010		9.010	2.430	**14.103**
20	A0502	5	63	1.840.000	2.760.000	4.600.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	12.190	x	12.190	3.287	**19.127**
21	A0503	5	52	1.720.000	2.580.000	4.300.000	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	11.395		11.395	3.073	**17.624**
22	A0504	5	58	1.860.000	2.790.000	4.650.000	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	12.323	x	12.323	3.323	**19.071**
23	A0505	5	75	2.400.000	3.600.000	6.000.000	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	15.900	x	15.900	4.288	**24.375**
24	A0506	5	41	1.360.000	2.040.000	3.400.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	9.010		9.010	2.430	**14.103**
25	A0601	6	41	1.400.000	2.100.000	3.500.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	9.275		9.275	2.501	**14.440**
26	A0602	6	63	1.960.000	2.940.000	4.900.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	12.985	x	12.985	3.502	**20.136**
27	A0603	6	52	1.780.000	2.670.000	4.450.000	1.245	760	269	200	357	**2.832**	325	11.793		11.793	3.180	**18.129**
28	A0604	6	58	1.980.000	2.970.000	4.950.000	1.389	847	269	200	357	**3.063**	363	13.118	x	13.118	3.537	**20.080**
29	A0605	6	75	2.560.000	3.840.000	6.400.000	1.796	1.096	269	200	357	**3.718**	469	16.960	x	16.960	4.574	**25.721**
30	A0606	6	41	1.400.000	2.100.000	3.500.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	9.275		9.275	2.501	**14.440**
31	A0701	7	41	1.480.000	2.220.000	3.700.000	982	599	269	200	357	**2.407**	256	9.805		9.805	2.644	**15.113**
32	A0702	7	63	2.080.000	3.120.000	5.200.000	1.509	921	269	200	357	**3.256**	394	13.780	x	13.780	3.716	**21.146**
33	A0703	7	87	3.280.000	4.920.000	8.200.000	2.084	1.271	269	200	357	**4.181**	544	21.730	x	21.730	5.860	**32.315**
34	A0801	8	105	3.440.000	5.160.000	8.600.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	22.790	x	22.790	6.146	**34.467**
35	A0802	8	101	3.400.000	5.100.000	8.500.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	22.525	x	22.525	6.074	**33.952**
36	A0901	9	105	3.580.000	5.370.000	8.950.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	23.718	x	23.718	6.396	**35.645**
37	A0902	9	101	3.520.000	5.280.000	8.800.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	23.320	x	23.320	6.289	**34.961**
38	A1001	10	105	3.700.000	5.550.000	9.250.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	24.513	x	24.513	6.610	**36.654**
39	A1002	10	101	3.640.000	5.460.000	9.100.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	24.115	x	24.115	6.503	**35.971**
40	A1101	11	105	3.820.000	5.730.000	9.550.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	25.308	x	25.308	6.825	**37.664**
41	A1102	11	101	3.760.000	5.640.000	9.400.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	24.910	x	24.910	6.718	**36.980**
42	A1201	12	105	3.880.000	5.820.000	9.700.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	25.705	x	25.705	6.932	**38.169**
43	A1202	12	101	3.880.000	5.820.000	9.700.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	25.705	x	25.705	6.932	**37.989**
44	A1301	13	105	4.080.000	6.120.000	10.200.000	2.515	1.534	269	200	357	**4.875**	656	27.030	x	27.030	7.289	**39.851**
45	A1302	13	101	3.960.000	5.940.000	9.900.000	2.419	1.476	269	200	357	**4.721**	631	26.235	x	26.235	7.075	**38.662**
46	A1401	14	81	3.560.000	5.340.000	8.900.000	1.940	1.184	269	200	357	**3.950**	506	23.585	x	23.585	6.360	**34.401**
47	A1402	14	79	3.480.000	5.220.000	8.700.000	1.892	1.154	269	200	357	**3.873**	494	23.055	x	23.055	6.217	**33.639**
48	B0201	2	65	1.740.000	2.610.000	4.350.000	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	11.528	x	11.528	3.109	**18.375**
49	B0202	2	72	2.320.000	3.480.000	5.800.000	1.724	1.052	269	200	357	**3.603**	450	15.370	x	15.370	4.145	**23.568**
50	B0203	2	34	1.160.000	1.740.000	2.900.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	7.685		7.685	2.072	**12.107**
51	B0204	2	26	940.000	1.410.000	2.350.000	623	380	269	200	357	**1.829**	163	6.228		6.228	1.679	**9.898**
52	B0205	2	34	1.160.000	1.740.000	2.900.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	7.685		7.685	2.072	**12.107**
53	B0206	2	71	2.080.000	3.120.000	5.200.000	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	13.780	x	13.780	3.716	**21.504**
54	B0301	3	65	1.840.000	2.760.000	4.600.000	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	12.190	x	12.190	3.287	**19.216**
55	B0302	3	73	2.320.000	3.480.000	5.800.000	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	15.370	x	15.370	4.145	**23.612**

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
VARDEN BORETTSLAG

Andel	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Innskudd (40%)	Felleslån (60%)	Kjøpesum	Driftskostnader	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon	Internett abonnement	Felleskostnader Varden Fellesareal Realsameie	Bod og sykkelparkering	**Sum felles driftskostnader**	Fjernvarme og energiservice	Renter	Leierett parkering	Estimerte kostnader ved utløp av avdragsfri periode: Renter år 11	Avdrag år 11	*) Sum felleskostnad år 11
56	B0303	3	34	1.180.000	1.770.000	2.950.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	7.818		7.818	2.108	**12.276**
57	B0304	3	34	1.180.000	1.770.000	2.950.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	7.818		7.818	2.108	**12.276**
58	B0305	3	34	1.180.000	1.770.000	2.950.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	7.818		7.818	2.108	**12.276**
59	B0306	3	71	2.160.000	3.240.000	5.400.000	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	14.310	x	14.310	3.859	**22.177**
60	B0401	4	65	1.880.000	2.820.000	4.700.000	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	12.455	x	12.455	3.359	**19.553**
61	B0402	4	73	2.480.000	3.720.000	6.200.000	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	16.430	x	16.430	4.431	**24.958**
62	B0403	4	34	1.220.000	1.830.000	3.050.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.083		8.083	2.180	**12.612**
63	B0404	4	34	1.220.000	1.830.000	3.050.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.083		8.083	2.180	**12.612**
64	B0405	4	34	1.220.000	1.830.000	3.050.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.083		8.083	2.180	**12.612**
65	B0406	4	71	2.240.000	3.360.000	5.600.000	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	14.840	x	14.840	4.002	**22.850**
66	B0501	5	65	1.960.000	2.940.000	4.900.000	1.557	950	269	200	357	**3.333**	406	12.985	x	12.985	3.502	**20.226**
67	B0502	5	73	2.640.000	3.960.000	6.600.000	1.748	1.067	269	200	357	**3.641**	456	17.490	x	17.490	4.717	**26.304**
68	B0503	5	34	1.280.000	1.920.000	3.200.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.480		8.480	2.287	**13.117**
69	B0504	5	34	1.280.000	1.920.000	3.200.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.480		8.480	2.287	**13.117**
70	B0505	5	34	1.280.000	1.920.000	3.200.000	814	497	269	200	357	**2.137**	213	8.480		8.480	2.287	**13.117**
71	B0506	5	71	2.400.000	3.600.000	6.000.000	1.700	1.037	269	200	357	**3.564**	444	15.900	x	15.900	4.288	**24.196**
72	B0601	6	90	3.200.000	4.800.000	8.000.000	2.155	1.315	269	200	357	**4.297**	563	21.200	x	21.200	5.717	**31.776**

*) Ordinær prisøkning på driftskostnadene er ikke beregnet.

Dette utkastet til vedtekter for borettslaget er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av borettslagsandeler 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 borettslaget kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall borettslag og borettslagsandeler. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell.

VEDTEKTER

FOR

VARDEN BORETTSLAG

org nr xxxxxxxxxx

Vedtatt på stiftelsesmøte ___.___.20___

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål og eiendom
Varden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 72 andeler og ligger på eiendommen gnr 100 bnr xxx i Trondheim kommune.

1-2 Felles utearealer/takhage
Takhage mellom eiendommene gnr 100 bnr xxx (blokk A og B), gnr 100 bnr xxx (blokk C og D) organiseres som et tingsrettslig sameie. Tilknyttede eiendommer blir sameiere i Varden Fellesareal Realsameie. Sameiet har egne vedtekter og budsjett, som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold.
Sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet ved at realandel tinglyses på de respektive matrikkelenheter.

1-3 Boder og Sykkelparkering
Borettslagets boder ligger i eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendommen).
Borettslaget har tinglyst bruksrett på til sammen 72 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.

Hver andel har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan **vedlegg 1.**
Fysisk stedvarige bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendommen).
Borettslaget har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering.

Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til borettslaget.

1-4 Parkering
Borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.
Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via Borettslaget.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 5.000,-.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.
Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER

6-1 Felleskostnader
Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter leilighetenes areal i laget, andelsbrøk, (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Abonnementskostnader for kabel tv og internett skal deles likt mellom tilknyttede andeler.

Kostnader til avregning av fjernvarme samt kostnader til Varden Fellesareal Realsameie fordeles likt mellom andelene.

Driftskostnader som viderefaktureres fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr xxx til borettslaget for bod og sykkelparkering, fordeles likt mellom andelene.
Kostnader til leierett for biloppstillingsplasser viderefaktureres fra parkeringseiendommen til borettslaget, som fordeler kostnaden med lik andel pr. p-plass til de som har slik leierett.

Finanskostnader (renter og avdrag) fordeles ut fra den enkelte leilighets andel av lånet.

Borettslaget etablerer avtaler om IN ordning som tilrettelegger for andelseierens mulighet for å individuelt kunne nedbetale sin andel av felleslån. Borettslagets kostnad for slik avtale inngår i felleskostnadene. Individuelle avtaler med andelseierne som benytter ordningen inngår ikke i felleskostnadene.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr 100.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. STYRET

7-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Av de valgte styremedlemmene velges inntil to representanter til verv i styret i Varden Fellesareal Realsameie gnr 100 bnr xxx. Borettslagets styre representerer andelseierne i Varden Fellesareal Realsameies sameiermøter.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til lov om borettslag
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i byggetrinn og antall boligselskaper for området. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

VARDEN FELLESAREAL REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte den xx.xx.xxxx

§ 1 Navn

Sameiets navn er Varden Fellesareal Realsameie.

§ 2 Formål, eiendom og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen **gnr.100 bnr. xxx i Trondheim kommune**.

I saker av felles interesse skal sameiets styre samarbeide med styrene i tilknyttede eiendommer.

§ 3 Sameiet

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

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per borettslagsandel/matrikkelenhet i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr./andel
Varden Borettslag	100/xxx/1-72
Varden Blokk C og D Sameie	100/xxx/1-63

Utbygger forbeholder seg retten til at antall realandeler (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøtet.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.
Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Migosenteret AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen.

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

§ 4 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, jfr. § 2 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.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet ved at realandel tinglyses på de respektive matrikkelenheter.

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive boligselskap som sameier tilhører eller direkte til sameier. Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av bruksenhet.

Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, belysning m.m
- Forsikring, f.eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Kostnader ved evt. forretningsførsel og styrehonorar

§ 7 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

Styret i det enkelte tilknyttede boligselskap representerer sine eiere i forhold til deres

eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligselskapene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres boligselskap. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

<u>Stemmegivning på sameiermøtet</u>:
Hver sameieandel har én stemme.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

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

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i boligselskapene som er tilknyttet eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

I første styrevalg kan det velges et styre med styreleder og ett styremedlem for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligselskapet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. 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 overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere 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 frammøtte 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 flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 9 Ordensregler

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

§ 10 Diverse bestemmelser

Ved salg av boliger med sameieandel i de tilknyttede boligselskapene 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, Migosenteret 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 boligselskapene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligselskap.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet 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 boligselskapene 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 boligselskapene 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 avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

6. Denne paragraf skal slettes når området er ferdig utbygd og utbygger bekrefter dette overfor forretningsfører. Sletting av §11 anses ikke som vedtektsendring. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver Migosenteret AS.

VARDEN FELLESAREAL REALSAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	337.500
Felleskostnader	324.000
Sum inntekter	**661.500**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	-
Forretningsførerhonorar	30.000
Administrasjon, møter, bankomkostninger m.v.	2.500
Energikostnader fellesarealer (utendørs belysning)	10.000
Driftsutstyr og løpende vedlikehold	10.000
Brøyting/strøing, vårrengjøring internveier og stell av grøntarealer	194.000
Sum kostnader	**246.500**

Resultat	**415.000**

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER PR. SAMEIEANDEL	**200**

FORUTSETNINGER
Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Tilknyttede eiendommer: blokk A - D fradelt fra gnr 100 bnr 194.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160007
Arkivsak: 20/48

Selsbakkvegen 37, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.08.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 18.11.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Arc Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 13.08.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i en del av Hallset lokale sentrum. Det planlegges for en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom som møteplass for befolkningen. Det sikres også arealer til samferdselsformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Teknisk infrastruktur (2101)

Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3
- Grønnstruktur (3001)

Bestemmelsesområde
- #1-2 Trapper

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 Støy og luftkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442-2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:
Det tillates boenheter med fasade mot gul støysone (55 dB_{Lden} - <65 dB_{Lden}) dersom boenheten har en stille side (<55 dB_{Lden}). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støy på uterom for boligene skal ikke overstige 55 dB.

Luftkvalitetsgrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 skal legges til grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Arealbruk

Innenfor BKB tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.
Bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m² BRA.
Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m2 BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m2 BRA per enhet.
Forretning tillates kun i 1. etasje.
Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

§ 4.2 Grad av utnytting

Utnyttelse for BKB skal ikke overstige 14400 m2 BRA samlet.
Areal helt eller delvis under bakken skal ikke inkluderes i BRA.
Det skal etableres minimum 97 boliger.

§ 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser.

Balkonger tillates utkraget inntil 2,3 meter utenfor byggegrense og over formålsgrense, men ikke over formålsgrense mot offentlige formål. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra underkant balkong til terreng på bakkeplan.

§ 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.
Tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak, tillates å overskride angitt kotehøyde med inntil 1,5 meter på maksimum 15 % av underliggende takflate.

Det tillates etablert takterrasser og- eller takhager på alle tak i planområdet.
Kantsikring skal oppføres innenfor maks kotehøyde.

§ 4.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelse skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av farger og materialer. Fasadeutforming av 1. etasje skal vise en tilhørighet til bebyggelse i etasjen over med tanke på utforming, material- og fargebruk. Det skal varieres i fasadeutforming og materialbruk der det oppstår sprang i byggehøyde ved gesims. Alle bygg skal hovedsakelig utformes med tegl som fasademateriale med varierende farge og/eller forband.

I feltets vestre del som grenser mot o_SGS og i feltets søndre del som grenser til f_SPP2 skal fasade i 1.etasje trekkes tilbake min. 2,5 meter fra formålsgrense og være åpent for passasje for fotgjengere.
Balkonger i BKB mot naboer i sør skal utføres med tett rekkverk.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.
Det tillates ikke svalgang på sørvendt fasade som vender inn mot gårdsrom/felles uterom på tak.

Tekniske installasjoner skal plasseres og utformes som en integrert del av bebyggelsen. Synlige deler av tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden.

§ 4.5.1 Plassering av inngang
Driftsenheter med fasade mot Selsbakkvegen eller Selsbakklia skal ha hovedinngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.

Boliger skal ha adkomst fra 1.etasje mot gate, fra felles parkeringsanlegg (f_SPH) og fra felles uteoppholdsareal på tak. Heis skal ha plass til frakt av sykkel.

§ 4.5.2 Fasadens utforming og åpenhet
I 1. etasje mot Selsbakkvegen og Selsbakklia skal det etableres publikumsrettet virksomhet. Romhøyde skal være minimum 3 m netto og arealene skal ha direkte inngang fra gaten.

Fasader mot offentlig gate og torg skal i 1. etasje utformes med minst 60 % vindusflater/dører. Vindusflater og dører skal ikke forblendes eller dekkes til.

Det tillates ikke parkeringsareal for bil eller bodareal i første etasje ut mot gater/fortau, byrom eller andre gangtraseer.

§ 4.6 Boligsammensetning

Det tillates inntil 21 leiligheter under 35 m2, hvorav inntil 5 kan være under 30 m2.
Minimum 40% av boenhetene skal være større enn 50m² BRA
Minimum 15% av boenhetene skal være større enn 70m² BRA
Alle boenhetene skal ha privat uteplass.

§ 4.7 Boligkvalitet

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ 4.8 Uteoppholdsareal

Det skal etableres min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA bolig, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på tak. Bodareal til bolig under terreng skal ikke medtas ved beregning av krav til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides en felles lekeplass sentralt i uteoppholdsarealet på dekke over 1.etasje på min. 200m². Lekeplass skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplass skal det etableres sitteplasser. Lekeplassen skal gi tilbud både til småbarn og større barn.

Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig fra to utvendige trapper fra gatenivå på byggets vestre og østre side.

Der uteoppholdsarealet beplantes med trær eller større busker, skal det være tilstrekkelig jorddybde (80 cm for trær, 50 cm for busker).

Tilgang til felles uteoppholdsareal skal være universell utformet fra gatenivå.

§ 4.9 Parkering

Parkering for bil

§ 4.9.1
Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 70 m² BRA boligformål.
Det skal etableres maks. 1,25 plasser pr. 100m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Parkering for boliger og forretning/kontor/tjenesteyting skal etableres i felles parkeringskjeller i f_SPH.

§ 4.9.2
Minimum 5 % av parkeringsplassene, og ikke mindre enn 7 plasser, skal avsettes til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Parkeringsplassene skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller og/eller i tilknytning til torg.

§ 4.9.3
Det tillates etablert inntil 18 parkeringsplasser på terreng som kantparkering samlet i f_SPP1 og f_SPP2, samt to parkeringsplasser langs Selsbakkvegen i o_SSP1.

§ 4.9.4
Alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger i planområdet skal tilrettelegges for lademuligheter for el-bil.

Parkering for sykkel

§ 4.9.5
Det skal etableres min. 4 parkeringsplasser for sykkel per. 70m² BRA boligformål
Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA forretning/ kontor/tjenesteyting.

§ 4.9.6
Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.9.7
Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel for boliger.

§ 4.9.8
Sykkelparkering for forretning, kontor/tjenesteyting skal etableres i tilknytning til innganger

hvorav min. 25 % av plassene skal være under tak. Parkeringsplasser for bolig skal være i låsbar sykkelbod i underetasje.

§ 4.10 Adkomst
BKB skal ha adkomst fra Selsbakkvegen og Selsbakklia, som vist med pil i plankartet.

Nedkjøring til p-kjeller skal ha port og integreres i bebyggelsens sørøstre del med adkomst fra f_SKV1.

§ 4.11 Renovasjon
Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug og nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra boligenes inngangsdør. Dockingpunkt skal plasseres innenfor BRE.
Det skal være nedgravde containere for de typer avfall som ikke kan håndteres i avfallssug i BRE og felles løsning for farlig avfall.

Offentlig returpunkt for glass og metall skal samlokaliseres med nedgravde containere for privat husholdningsavfall i BRE, disse plasseres lengst nord i BRE.

Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innomhus.

§ 4.12 Varelevering
Varelevering til BKB skal ha adkomst fra f_SKV1.
For mindre kjøretøy under 12m lengde tillates varelevering fra o_SSP1.
Varemottak for innendørs varelevering skal etableres med minimum takhøyde på 4,5 meter og skal kunne stenges med port.

Den ubebygde delen av planområdet skal ikke brukes til lagring.

§ 4.13 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 4.14 Nettstasjon
Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen eller i f_BE.
Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal godkjent for stor lastebil.
Plassering skal godkjennes av netteier.

§ 4.15 Riving
All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

§ 4.16 Fordrøyningsanlegg
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Overvann skal håndteres i åpne løsninger. Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen. Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig samferdselsareal

Fellesbestemmelse
o_ST1, o_ST2, o_ST3 og o_ST4 skal sammen med o_SGS og tilgrensende areal frem til fasade i BKB utformes, opparbeides og fremstå som ett helhetlig torg mot Selsbakklia og Selsbakkvegen. Torgene skal opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper. De skal utformes slik at de er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk, aktivitet, opphold, og lek. De skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold.

Dekket skal bestå av en kombinasjon av naturstein, betong og tre. Materialbruken skal dele torget inn i ferdselssoner og møbleringssoner. Kontrast i materialenes farge og overflate skal benyttes for å etablere naturlige ledelinjer. Torget skal ikke benyttes som allmenn kjøreadkomst eller til varelevering. Der det ikke er mulig å etablere universelt utformet fall på terreng skal nivåforskjellen tas opp med møblering, trapper, benker, plantekasser o.l. som tilfører kvaliteter til uterommene. Dersom det oppstår kanter med en høyde som er egnet for å etablere sitteplasser, skal det legges til rette for at kanten er kan brukes som sitteplass både med tanke på materialbruk og bruk av tilgrensende uterom.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene med unntak av o_ST3.

§ 5.1.1 Torg, o_ST1-4
o_ST1 og o_ST2 skal opparbeides som tydelige møteplasser med møblering, sitteplasser og beplantning egnet for lengre opphold.

Arealene i o_ST4 skal tilrettelegges for sykkelparkering. Det skal plantes trerekker i o_ST3 og o_ST4.

§ 5.1.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1
o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Selsbakklia, og koble seg på fortau og overganger i Selsbakklia og Selsbakkvegen. Gang- og sykkelvegen skal etableres med markering i dekke i form av farge og/eller materialbruk som skiller seg fra tilgrensende formål. Opparbeidingen skal utføres slik at det blir både et taktilt og visuelt skille.

§ 5.2 Felles samferdselsareal

F_SKV1 og 2 skal være felles for planområdet og eiendommene gnr/bnr 100/202, 100/204, og 100/480.

§ 5.2.1 Kjøreveg
f_SKV2 skal opparbeides med enveiskjørt kjørefelt med minimum 3,5 meter bredde.

§ 5.2.2 Fortau
Fortau f_SF1 skal kobles på gangforbindelse på naboeiendom Martin Stokkens Veg 2, (Gnr/Bnr 100/393), og være universelt tilgjengelig.

§ 5.2.3 Parkeringsplasser (o_SPP1, f_SPP1 og f_SPP2)
I feltene f_SPP1 og f_SPP2 tillates kantparkering.
I f_SPP1 tillates inntil 7 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være HC parkering.
I f_SPP1 skal det plantes trerekke.
I f_SPP2 tillates inntil 9 parkeringsplasser, hvorav en skal være HC parkering. Det tillates i tillegg sykkelparkering, benker/sitteplasser og nedkast til avfallssug.

§ 5.2.4 Parkeringshus/-anlegg, f_ SPH
Parkeringsanlegget skal være felles for boliger, forretning og tjenesteyting i BKB.

§6 GRØNTSTRUKTUR

§6.2 Grøntområde (f_G1-2)
Feltene skal tilsåes med gress og beplantes med trær og skal kunne brukes til snøopplag. I felt f_G1 skal det beplantes med tilstrekkelig vegetasjon til å begrense innsyn til tilgrensende naboer i Martin Stokkens veg.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

Bestemmelsesområde #1
Innenfor #1 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom o_ST1 og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen skal ha belysning. I tilknytning til trappen, skal det opparbeides et amfi. Trappen tillates ikke stengt med port. Samlet bredde på trapp og amfi skal være minimum 7,5 m.

Bestemmelsesområde #2
Innenfor #2 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom Selsbakkvegen og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen ha belysning. Trappen tillates ikke stengt med port. Trappen skal ha en bredde på minimum 2,5 m.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Detaljering landskapsplan
Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en detaljert og kotesatt landskapsplan for uterom på bakkeplan og uterom på tak.

Landskapsplanene skal vise sammenheng med, og avgrensning mot, tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur.

§8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen
Før tillatelse til tiltak kan gis, skal plan for bygge- og anleggsfasen foreligge. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, fremkommelighet for kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

§ 8.3 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Vann- og avløp
Teknisk godkjent plan for vann- og avløp inkl. brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

§ 8.6 Overvannshåndtering
Ved relevant søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Løsninger for naturbasert overvannshåndtering skal inkluderes som en del ut utforming av torv.

§ 8.7 Samferdselsanlegg og renovasjon
Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

Teknisk godkjent plan for renovasjon og avkjørsler, inkludert p-kjeller, skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.8 Offentlig formål
Formål i plankartet som er benevnt med o_ skal være offentlig formål.

§ 8.9 Offentlig torg
Planer for offentlig torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 8.10 Nettstasjon
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av netteier før tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis.

§ 8.11 Sikker skoleveg
Sikker skoleveg skal dokumenteres før nye boliger kan tas i bruk.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skole- og barnehagekapasitet
Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal for boliger og trappeforbindelser til gateplan skal være ferdig opparbeidet før boliger i BKB kan tas i bruk.

§ 9.3 Samferdsel
Alle offentlige og felles samferdselsareal og torg i planen skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

§ 9.4 Grøntstruktur
Grønnstruktur f_G1 og f_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 9.5 Renovasjon
Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor BKB kan tas i bruk.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Rita Ottervik

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng
					Forhåndsvalgt

Frihet for beboer

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker.

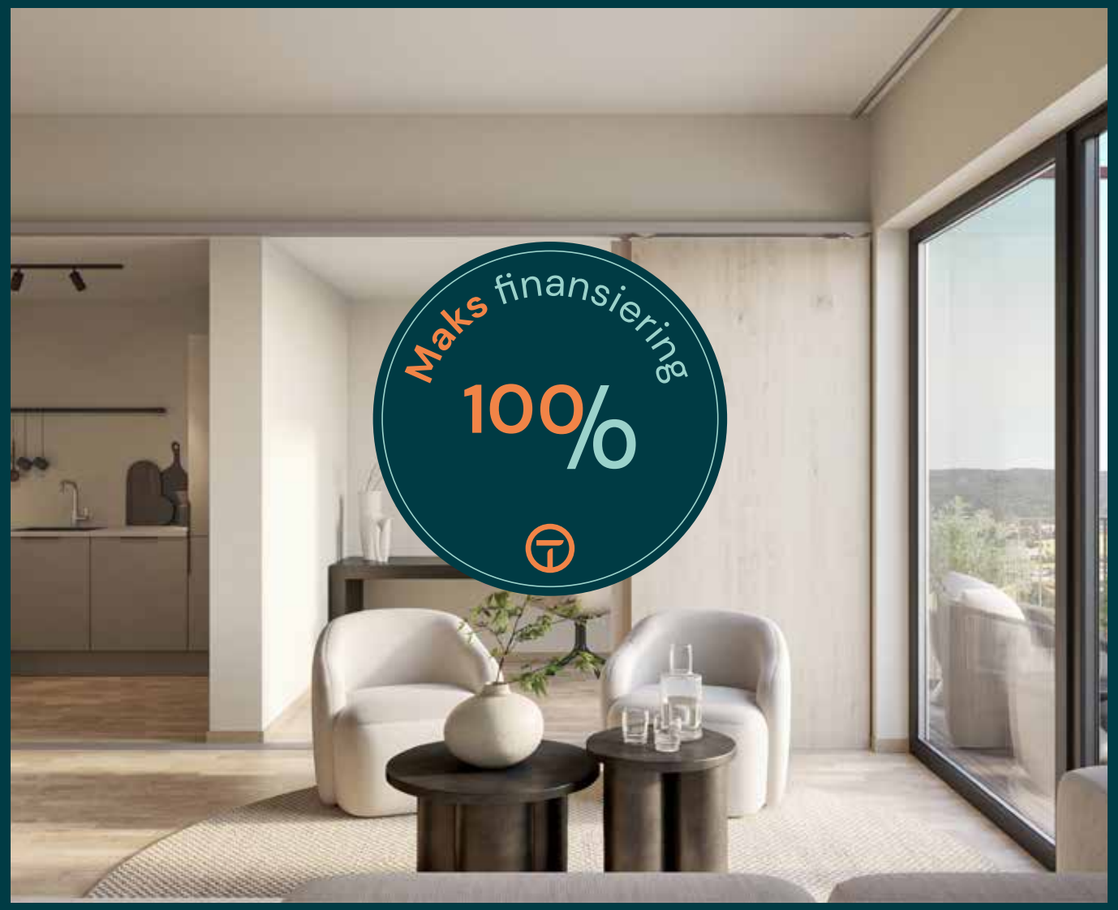
Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov.







På boligjakt – men har for lite egenkapital?



Maks100

Med **Maks100** finnes det muligheter for deg som ønsker å kjøpe bolig, men har for lite egenkapital. På lag med SpareBank 1 SMN kan vi hjelpe. Vi i Trym har et bredt utvalg av boligprosjekter med attraktive beliggenheter flere steder i Trondheim.

Oppdag Tryms spennende boligprosjekter, og sjekk dine finansieringsmuligheter: trym.no

Priseksempel grønt boliglån: Nom. rente 3,99 %. Eff. rente 4,14 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.183.659. Totalt kr 3.183.659.

SpareBank 1 SMN

TRYM

Bindende bekreftelse på kjøp for Varden

Leil. nr. _____

Innskudd iht. prisliste: Kr _____ / Fellesgjeld iht. prisliste: Kr _____+ omkostninger iht. prisliste

Stipulert bokostnad pr. mnd iht. prisliste: Kr _____

☐ Ønsker leierett med leieplikt til p-plass i parkeringskjeller. Kostnader til leie og drift besørges iht. prisliste.

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/_____

Tlf _____ E-post_____ kr _____

Egenkapital i_____ v/_____ tlf. _____ kr _____

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.

Kjøper(e):

Navn _____	Navn _____
Personnr. _____	Personnr. _____
Tlf. _____	Tlf. _____
E-post: _____	E-post: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Poststadr.: _____	Poststadr.: _____
Dato / sted: _____	Dato / sted: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

vardenbyasen.no

Tara Fagerstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 948 15 713
tara.fagerstad@em1.no

Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104
katrine.borren@em1.no

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

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler
Mobil: 975 70 128
christian.aa@em1.no

TRYM

EiendomsMegler 1