Høisethlia

Velkommen til Høisethlia

42 selveierleiligheter

2- og 3- roms fra 30 til 76 m2

Opplysning om areal

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:
Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

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

Forbehold om trykkfeil i prospektet.
Prospekt revidert 26.08.26

Innhold

Om prosjektet 5
3D illustrasjoner 8
Beliggenhet 26
Plantegninger, bygg B1 31
Plantegninger, bygg B2 43
Etasjeplaner 53
Utomhusplan 66

Deklarasjon 68
Kjøpsbetingelser 70
Vedlegg 76

Kjøpeskjema 93

Høiseth lia

42 selveierleiligheter fordelt på to bygg

- BRA-i 30–76 m2
- 1–2 soverom
- Heis
- Balkong/terrasse fra 5 til 15 m2
- Parkett
- Flislagt bad
- Integrerte hvitevarer
- Fantastisk utsikt fra mange av leilighetene
- Bussholdeplass (600 m)
- Estimert byggestart: Høsten 2024
- Estimert innflytting: 1. kvartal 2026

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

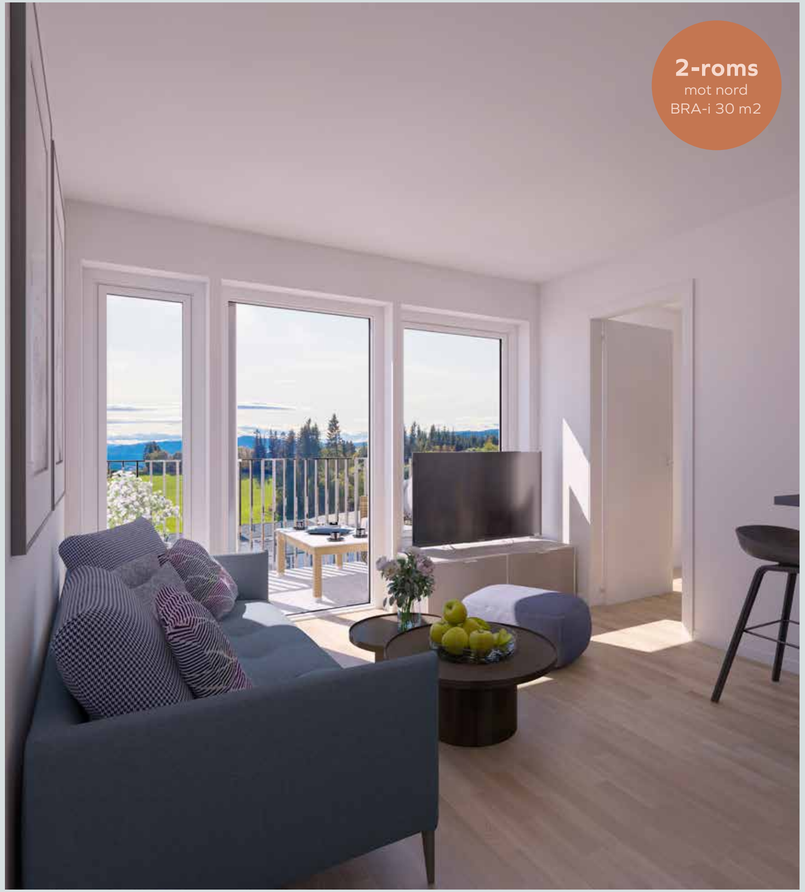
Velkommen til Høisethlia!

42 selveierleiligheter på Høiseth

Nytt og spennende boligprosjektet med 42 moderne selveierleiligheter fordelt på 2 bygg. Med kun 5 minutters kjøretur fra Heimdal sentrum, vil du nyte godt av nærhet til alle fasiliteter i sentrum, samtidig som du kan trekke deg tilbake til en rolig og avslappende atmosfære. Mange av leilighetene får en fantastisk utsikt, og vi håper du vil finne en leilighet som passer deg og dine behov.

Med moderne design, god standard og en beliggenhet som gir deg både nærhet og ro, mener vi dette boligprosjektet gi deg en unik og ettertraktet bo-opplevelse.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.



Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

3-roms
BRA-i 54 m2

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

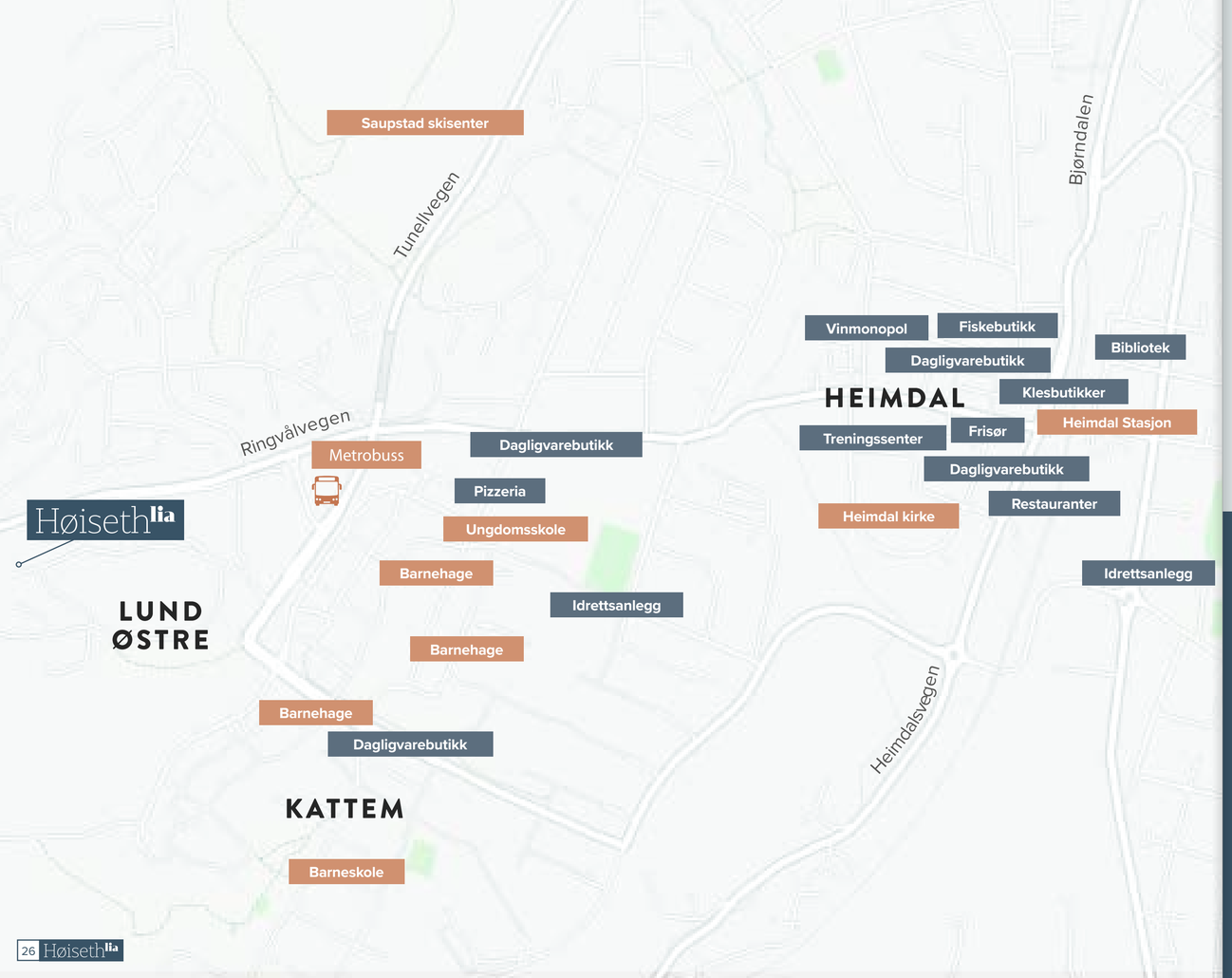
Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Kort om prosjektet

- Sørvendte balkonger/terrasser
- Flere leiligheter med fantastisk utsikt
- Vannbåren gulvvarme
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flere alternative farger på fronter og benkeplater uten pristillegg
- Flislagte bad med varme i gulv
- Heis
- Sportsboder i kjeller
- Sykkelparkering
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning



Høiseth, 5 minutter fra Heimdal sentrum

Lyst til å leve landlig, uten å gi slipp på luksusen ved å ha alt du trenger i nærheten? På Høiseth sier du ja takk til begge deler. City Syd og Tillerbyen er bare 10 minutters biltur unna, fem minutter med sykkel ned til Heimdal sentrum. Der finner du flere daglivarebutikker, restauranter, fiskehandler, ulike butikker og servicetilbud. Og ikke minst, kollektivtrafikk som kan ta deg til Trondheim sentrum hvert 10. minutt. Og når du i tillegg kan starte søndagsturen ut i marka fra egen inngangsdør, da får du det beste fra to verdener.

Alt du trenger, kun minutter unna

Godt busstilbud

Lettvint å komme dit du skal

Shopping på City Syd eller Heimdal sentrum

Barnehage, barneskole, ungdomsskole i nærområdet

Cafe og restauranter i Heimdal sentrum

Grønne omgivelser

Høisethlia ligger plassert på Lund Østre – et populært boligområde rett utfor Heimdal sentrum, på grensen mot Bymarka.

Området runde Høisethlia er åpent og luftig, med flott utsikt mot både fjord og fjell. Med marka like ved har man et eldorado av turmuligheter nesten rett utenfor døra. Bare en kort tur unna ligger Saupstad skistadion, med lysløyper og rulleskiløyper, og forbindelser til resten av Bymarka.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Bygg B1

Plan-tegninger

2-roms: 11 stk.
3-roms: 12 stk.

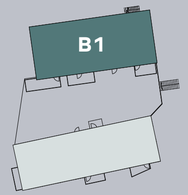
Leil.nr B1-U-101

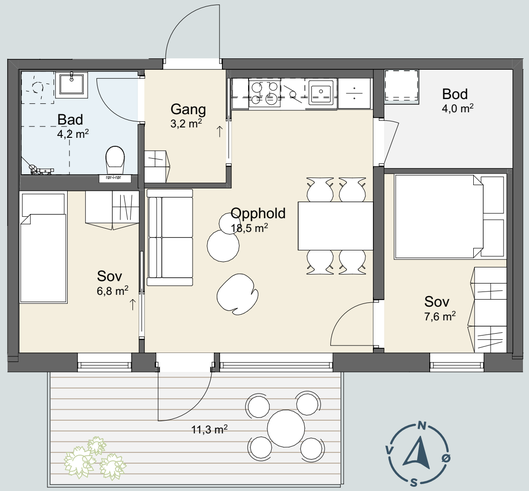
3-roms

BRA-i: 48 m2
BRA: 48 m2
Etasje: 1.
Balkong: 11 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

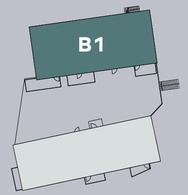
Leil.nr B1-U-102

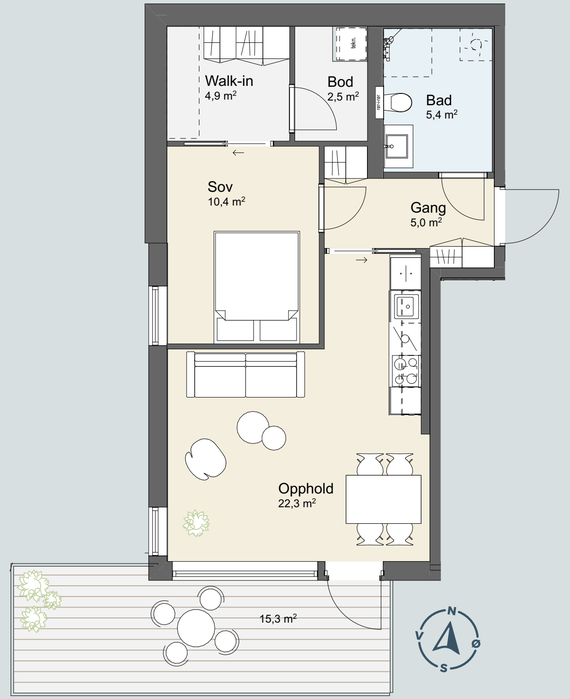
2-roms

BRA-i: 54 m2
BRA: 54 m2
Etasje: 1.
Balkong: 15 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

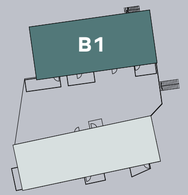
Leil.nr B1-U-103

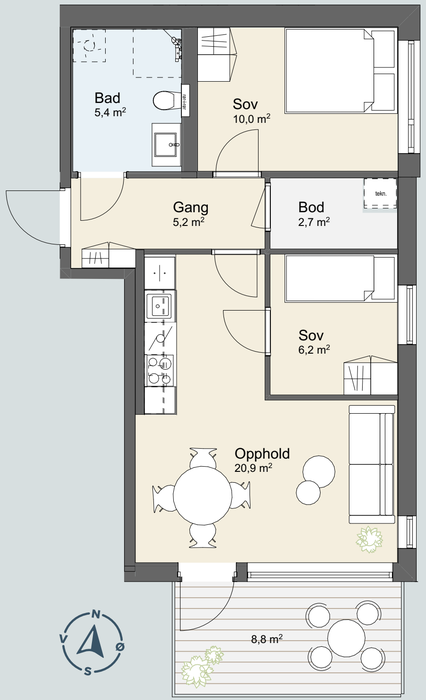
3-roms

BRA-i: 54 m2
BRA: 54 m2
Etasje: 1.
Balkong: 9 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

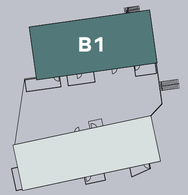
Leil.nr B1-101

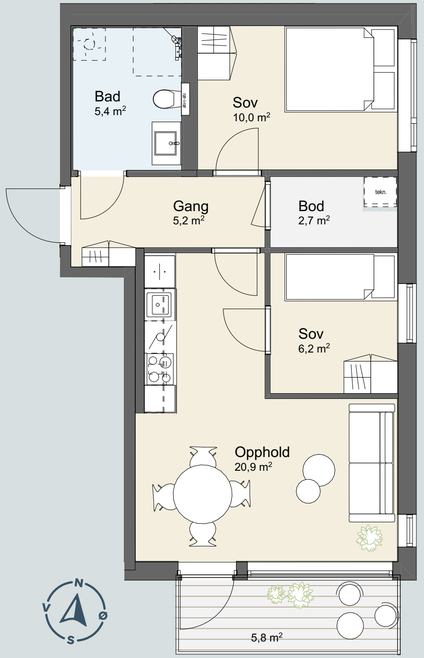
3-roms

BRA-i: 54 m2
BRA: 54 m2
Etasje: 2.
Balkong: 6 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

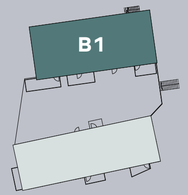
Leil.nr B1-102

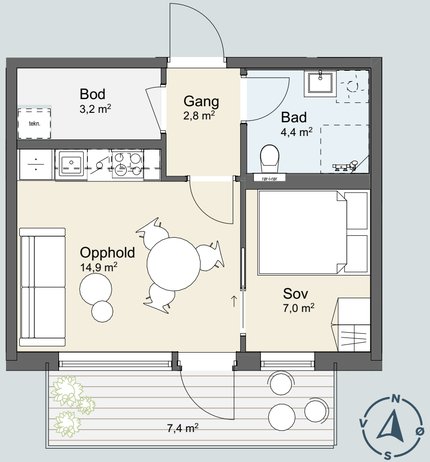
2-roms

BRA-i: 35 m2
BRA: 35 m2
Etasje: 2.
Balkong: 7 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

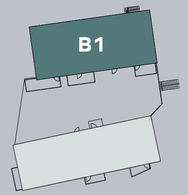
Leil.nr B1-103, B1-203, B1-303, B1-403 og B1-503

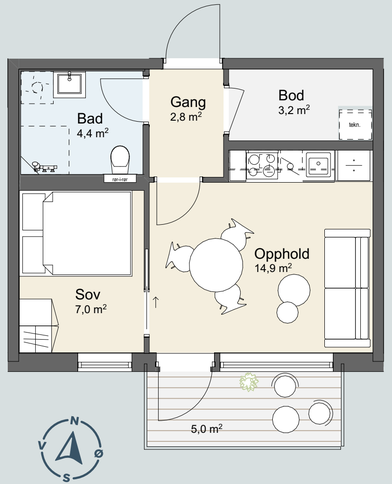
2-roms

BRA-i: 35 m2
BRA: 35 m2
Etasje: 2.–6.
Balkong: 5 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

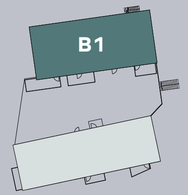
Leil.nr B1-104

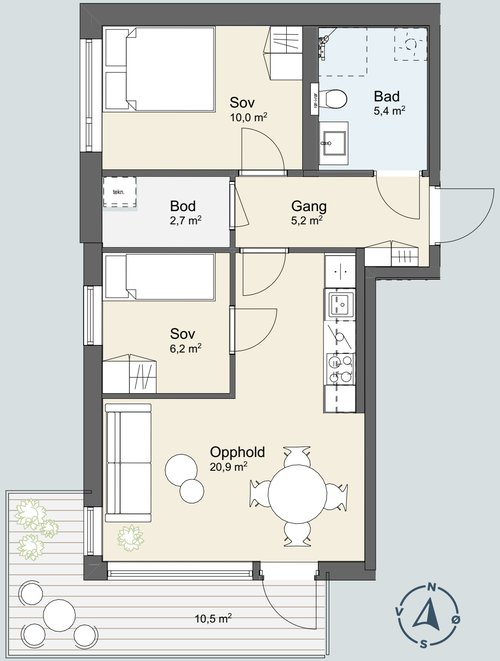
3-roms

BRA-i: 54 m2
BRA: 54 m2
Etasje: 2.
Balkong: 10,5 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

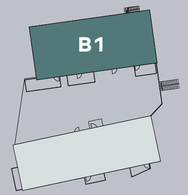
Leil.nr B1-201, B1-301, B1-401 og B1-501

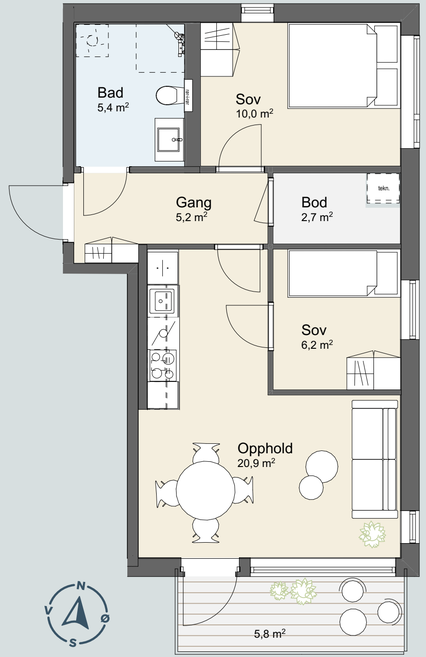
3-roms

BRA-i: 54 m2
BRA: 54 m2
Etasje: 3.–6.
Balkong: 6 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Leil.nr B1-202, B1-302, B1-402 og B1-502

2-roms

BRA-i: 35 m2

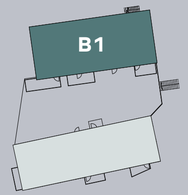
BRA: 35 m2

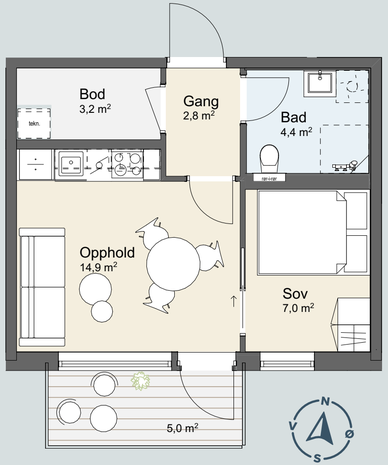
Etasje: 3.–6.

Balkong: 5 m2

Bygg B1

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Leil.nr B1-204, B1-304, B1-404 og B1-504

3-roms

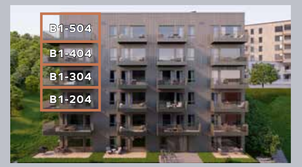
BRA-i: 54 m2

BRA: 54 m2

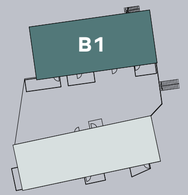
Etasje: 3.–6.

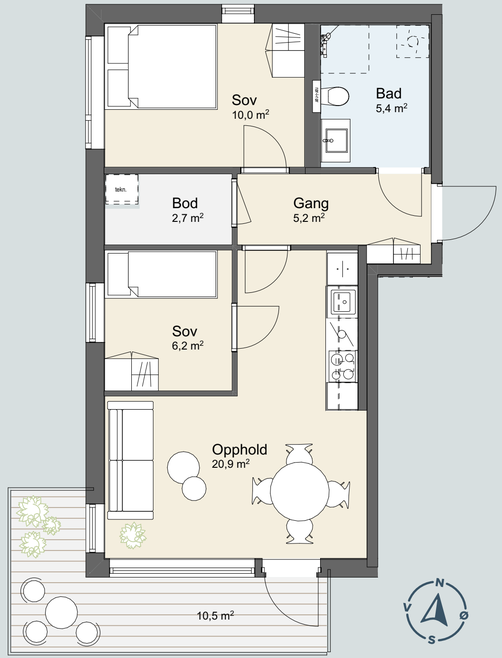
Balkong: 11 m2

Bygg B1



Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Bygg B2

Plan-tegninger

2-roms: 12 stk.

3-roms: 7 stk.

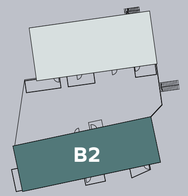
Leil.nr B2-101

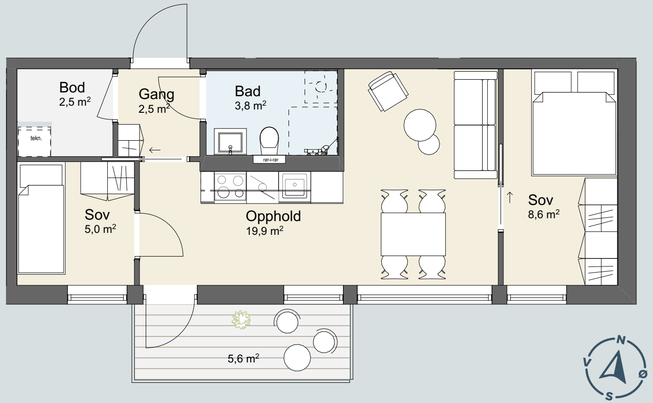
3-roms

BRA-i: 45,1 m2
BRA-e: 0 m2
BRA: 45,1 m2
Etasje: U. etg.
Balkong: 6 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

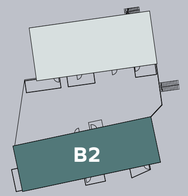
Leil.nr B2-102, B2-203, B2-303, B2-403, B2-503

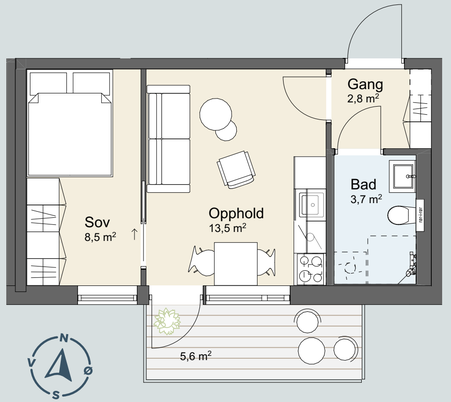
2-roms

BRA-i: 30,4 m2
BRA-e: 4,2/3,4* m2
BRA: 34,6/33,8* m2
Etasje: U.–4. etg
Balkong: 6 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





*Leilighet B2-102, B2-203 og B2-303: BRA-e 4,2 m2 og BRA 34,6 m2.
Leilighet B2-403 og B2-503 : BRA-e 3,4 m2 og BRA 33,8 m2.
Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

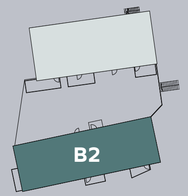
Leil.nr B2-103

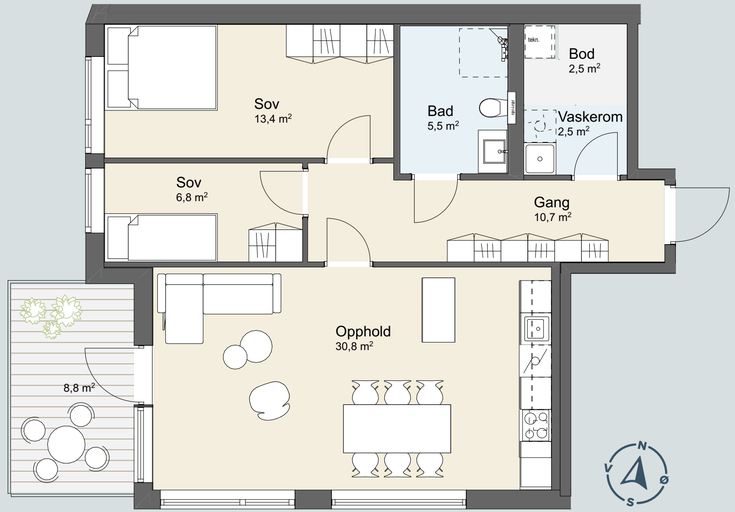
3-roms

BRA-i: 76,6 m2
BRA-e: 2,5 m2
BRA: 79,1 m2
Etasje: U. etg.
Balkong: 9 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

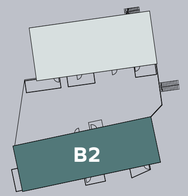
Leil.nr B2-201, B2-301, B2-401 og B2-501

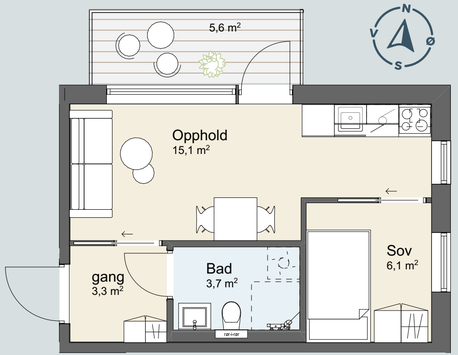
2-roms

BRA-i: 29,9 m2
BRA-e: 3,1 m2
BRA: 33 m2
Etasje: 4. etg.
Balkong: 6 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

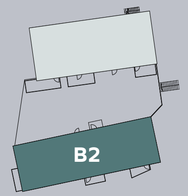
Leil.nr B2-202

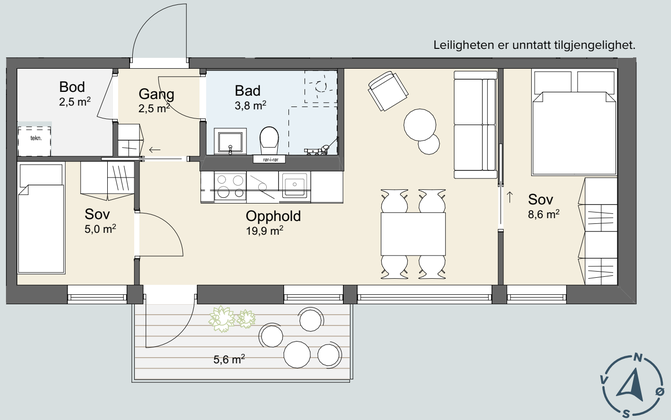
3-roms

BRA-i: 45,1 m2
BRA-e: 0 m2
BRA: 45,1 m2
Etasje: 1. etg.
Balkong: 6 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

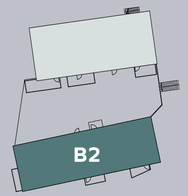
Leil.nr B2-204

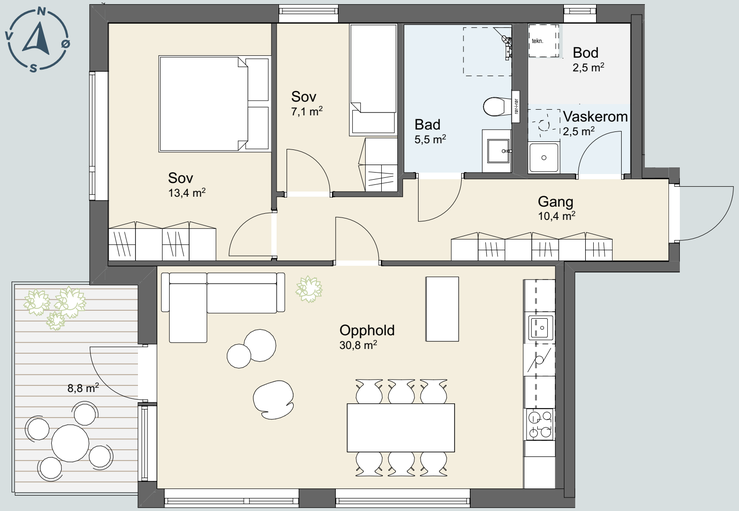
2-roms

BRA-i: 76 m2
BRA-e: 2,5 m2
BRA: 79,1 m2
Etasje: 1. etg.
Balkong: 9 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

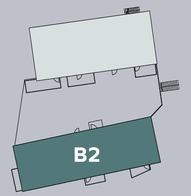
Leil.nr B2-302, B2-402, B2-502

3-roms

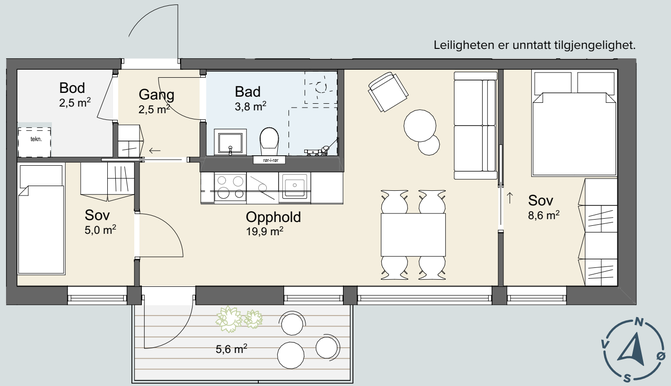
BRA-i: 45,1 m2
BRA-e: 0 m2
BRA: 45,1 m2
Etasje: 2.–4. etg.
Balkong: 6 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg



Leiligheten er unntatt tilgjengelighet.



Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

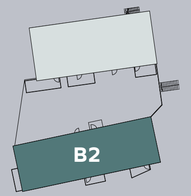
Leil.nr B2-304, B2-404 og B2-504

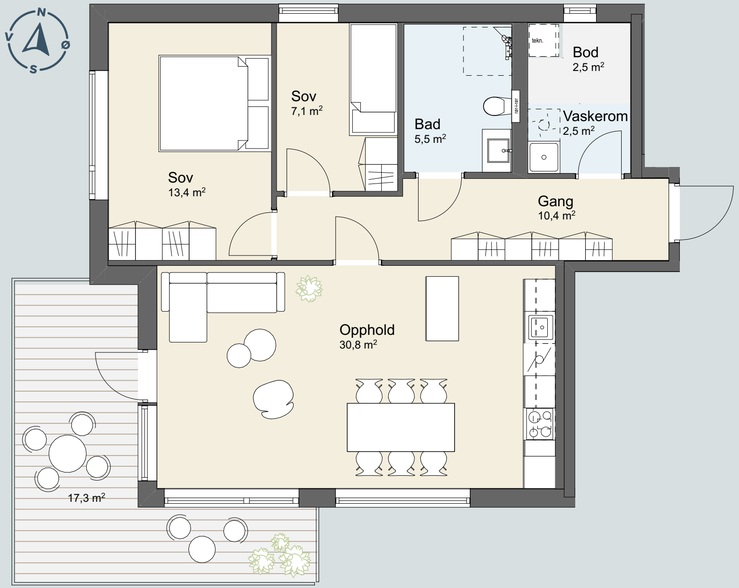
3-roms

BRA-i: 76,6 m2
BRA-e: 2,5 m2
BRA: 79,1 m2
Etasje: 2.–4. etg.
Balkong: 15 m2

Bygg B2

Fotavtrykk bygg





Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

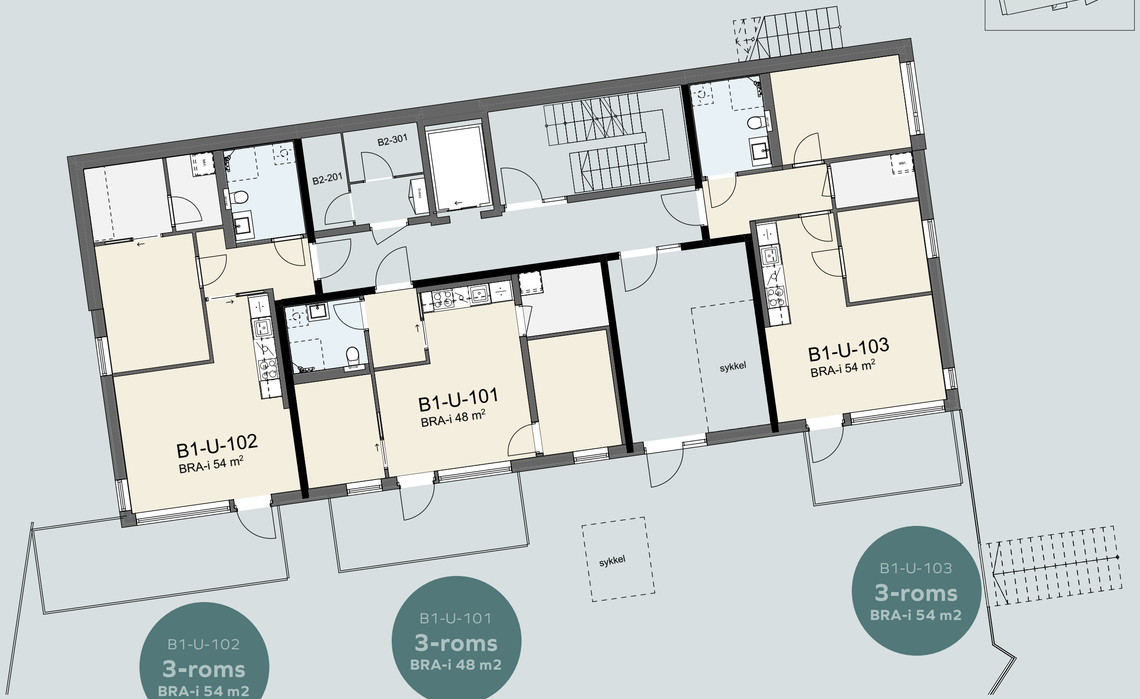
Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Bygg B1 og B2

Etasje-oversikt

Etasjeplaner

Bygg B1 – 1. etasje

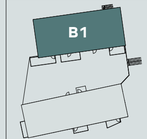


B1-U-102
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-U-101
3-roms
BRA-i 48 m2

B1-U-103
3-roms
BRA-i 54 m2

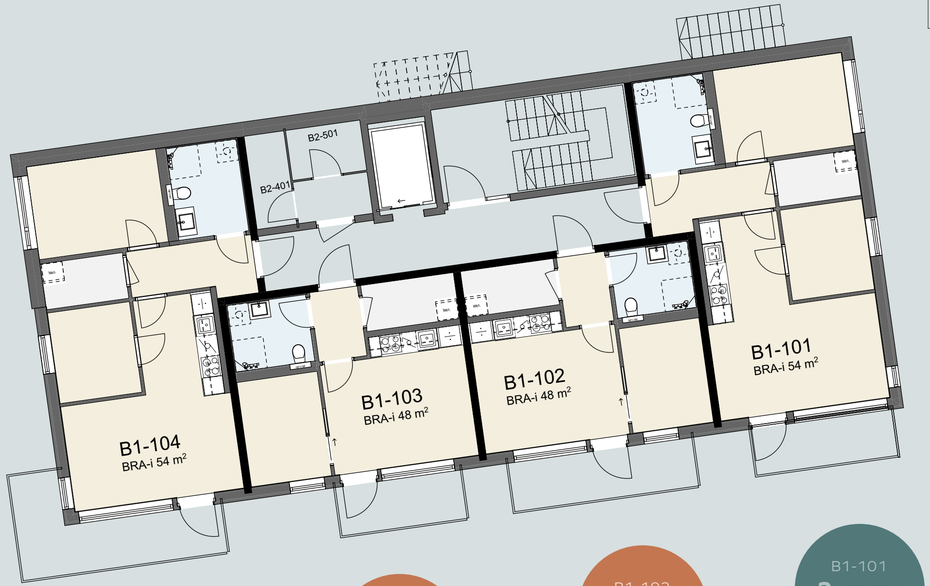
Fotavtrykk bygg



Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B1 – 2. etasje



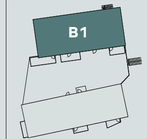
B1-104
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-103
2-roms
BRA-i 35 m2

B1-102
2-roms
BRA-i 35 m2

B1-101
3-roms
BRA-i 54 m2

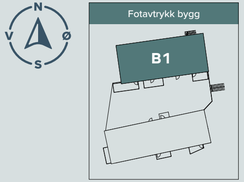
Fotavtrykk bygg

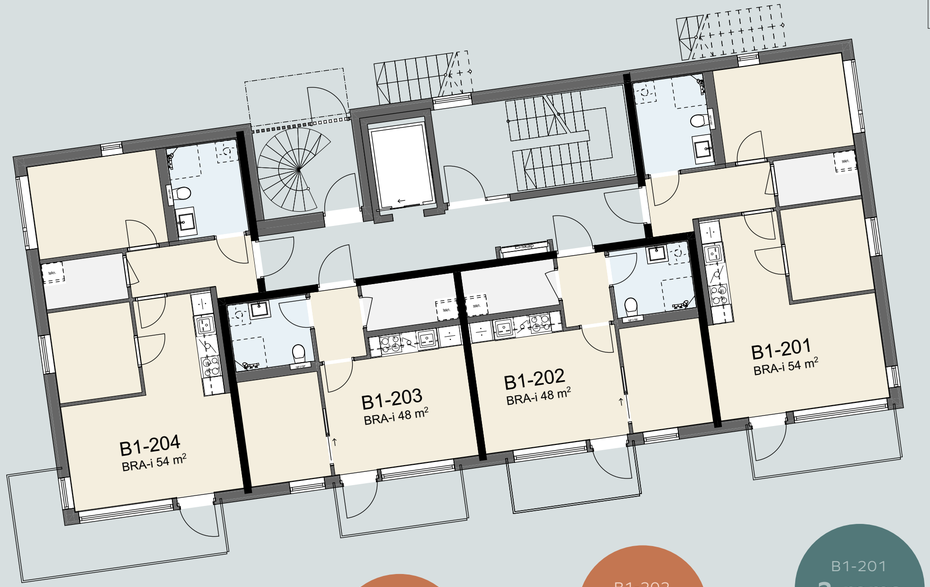


Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B1 – 3. etasje





B1-204
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-203
2-roms
BRA-i 35 m2

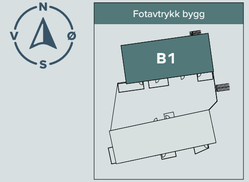
B1-202
2-roms
BRA-i 35 m2

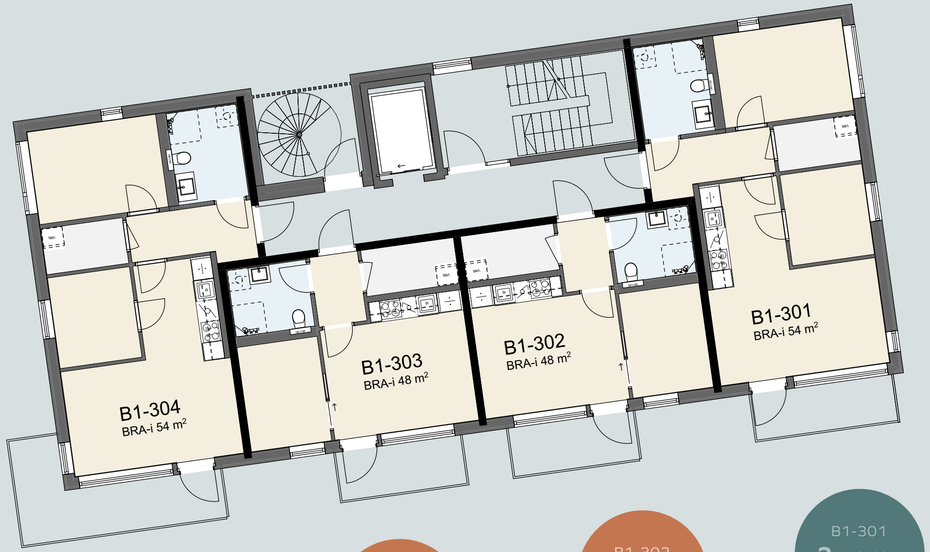
B1-201
3-roms
BRA-i 54 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B1 – 4. etasje





B1-304
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-303
2-roms
BRA-i 35 m2

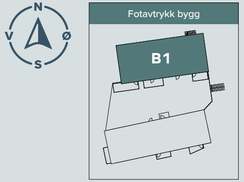
B1-302
2-roms
BRA-i 35 m2

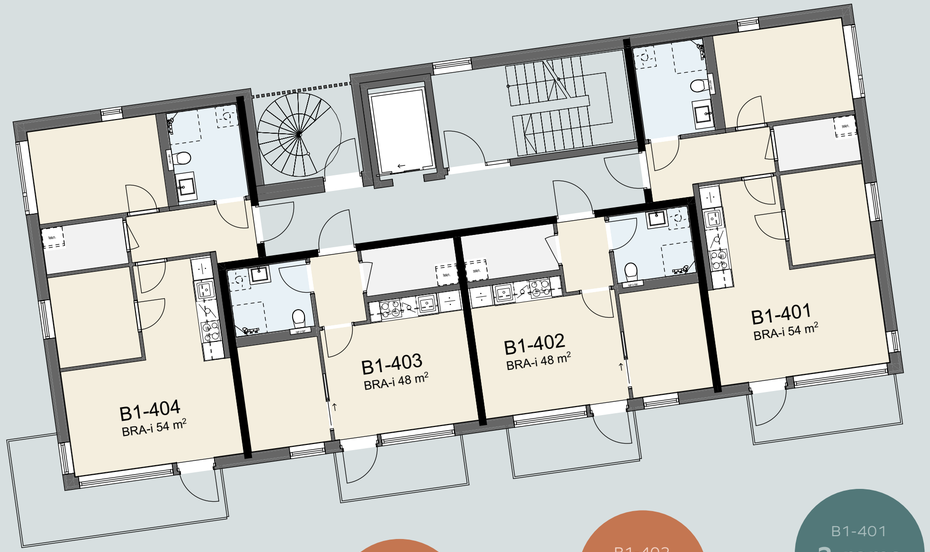
B1-301
3-roms
BRA-i 54 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B1 – 5. etasje





B1-404
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-403
2-roms
BRA-i 35 m2

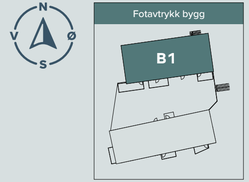
B1-402
2-roms
BRA-i 35 m2

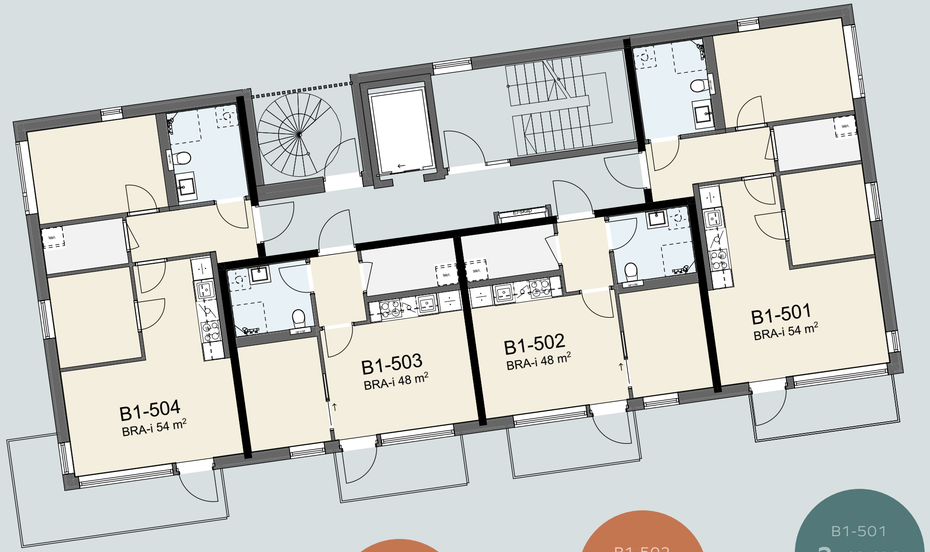
B1-401
3-roms
BRA-i 54 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B1 – 6. etasje





B1-504
3-roms
BRA-i 54 m2

B1-503
2-roms
BRA-i 35 m2

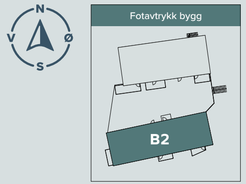
B1-502
2-roms
BRA-i 35 m2

B1-501
3-roms
BRA-i 54 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B2 – Underetasje/sokkel



B2-101
3-roms
BRA-i 45 m2

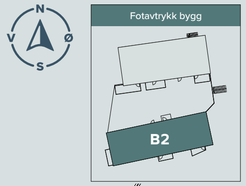
B2-102
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-103
3-roms
BRA-i 76 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B2 – 1. etasje



B2-201
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-204 B2-202
3-roms
BRA-i 45 m2

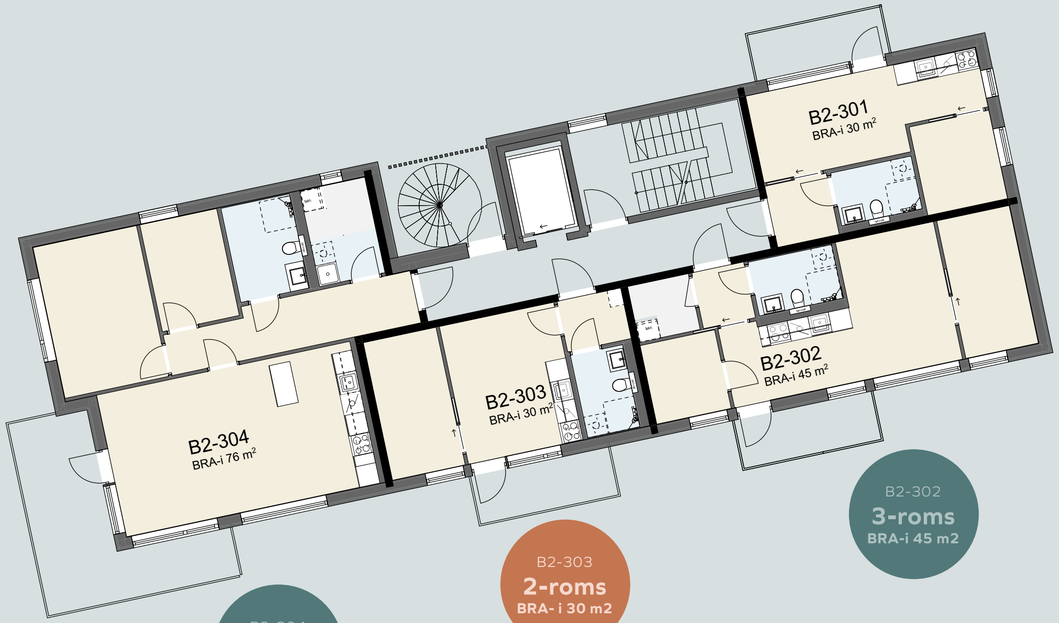
B2-203
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-204
3-roms
BRA-i 76 m2

Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B2 – 2. etasje



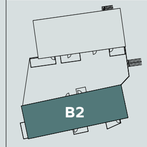
B2-301
2-roms
BRA- i 30 m2

B2-302
3-roms
BRA-i 45 m2

B2-303
2-roms
BRA- i 30 m2

B2-304
3-roms
BRA-i 76 m2

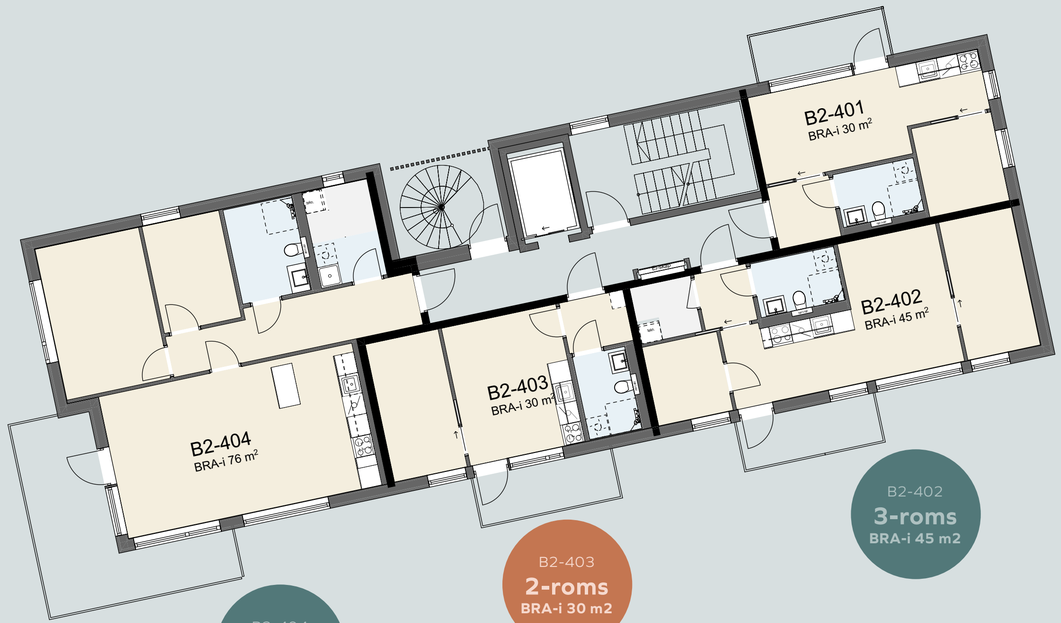
Fotavtrykk bygg



Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B2 – 3. etasje



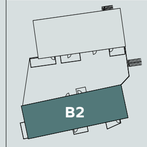
B2-401
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-402
3-roms
BRA-i 45 m2

B2-403
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-404
3-roms
BRA-i 76 m2

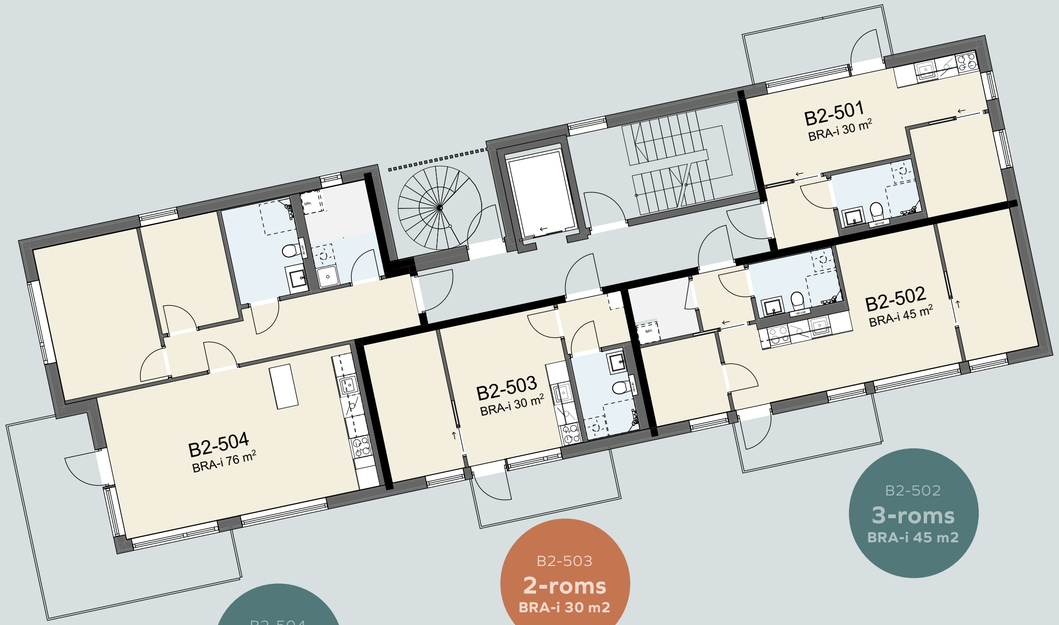
Fotavtrykk bygg



Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

Etasjeplaner

Bygg B2 – 4. etasje

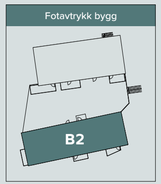


B2-501
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-502
3-roms
BRA-i 45 m2

B2-503
2-roms
BRA-i 30 m2

B2-504
3-roms
BRA-i 76 m2



Foklaring på arealbenevnselser, se side 3.

P-kjeller og bodareal

Utomhusplan

9 fordeler med nybolig

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.

Lave kjøpsomkostninger
Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomteverdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).

God tid til salg av egen bolig
Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

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

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

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

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

Deklarasjon

23.11.23

Generell byggebeskrivelse:

Hovedkonstruksjon
Betong i gulv, alle dekker, skillevegger mellom boliger samt heissjakt og trapp. Øvrige bærende konstruksjoner i stål.

Fasader
Stående malt bordkledning og platekledning.

Tak
Taktekkemateriale velges av arkitekt / utbygger.

Vinduer
Design i henhold til tegninger. Karmer av tre.
Farge velges av utbygger.

Ytterdører
Leilighetsdører i hvit glatt utførelse.

Balkonger
Balkongdekker i betong utførelse og betong overflate.
Rekkverk av stål og/eller glass. Design velges av utbygger.
Markterrasser av tre uten rekkverk.

Renner og beslag
Leveres ferdigbehandlet i materiale valgt av utbygger.

Heis
Båreheis.

Postkasse
Felles stativ i atrium med systemnøkkel.

Sykkelparkering
Felles sykkelparkering i p-kjeller og på fellesarealer utomhus.
Det vil etableres mulighet for småreparasjoner.

Parkering
Parkeringskjeller i bygget med plass til 13 biler. Det fremgår av prislisten hvilke boliger som har p-plass inkludert i kjøpesum.
Resterende p-plasser kan kjøpes eller leies.

Fellesareal
Kjellerareal leveres som ubehandlet betong.
Atrium, hall, trapp og gangareal leveres med flislagte gulvflater og malte vegg- og takflater i lys utførelse.
Trapp leveres med rekkverk i lakkert stål.

Utomhusareal
Parkeringsareal, veier og plasser asfalteres og/eller steinlegges.
Grøntareal leveres ferdig opparbeidet med ferdigplen.
Beplantning med trær og hekker samt belysning medfølger, men detaljering avgjøres av utbygger innenfor rammen av offentlig godkjent utomhusplan.

Innvendig standard:

Bad
Flislagt gulv i mørk grå utførelse.
Flislagte vegger i hvit glatt utførelse.
Badene leveres som ferdige kabiner og kan ikke endres på.

Alle øvrige gulvflater
3-stavs eikparkett.

Veggflater
Hvitmalte glatte vegger i gips eller betong.

Takflater
Hvitmalte betongtak med synlige V-fuger med unntak for nedforede flater som leveres i hvit glatt utførelse.

Innvendige dører
Hvite glatte dører med stålhåndtak.

Listverk
Eik gulvlister. Hvite fabrikkmalte tak- og dørlister i design valgt av utbygger. Synlige små spikerhoder.
Listefritt rundt vinduer.

Kjøkkeninnredning
Norema med fronter i serien AREAL.
Flere alternative farger på fronter og benkeplater uten pristillegg.
Integrerte hvitevarer (komfyr, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin, kombinert kjøl/frys) fra WITT.
Andre leverandører av tilsvarende kvalitet kan velges av utbygger.

Baderomsinnredning
Hvit baderomsinnredning i 60 eller 80 cm avhengig av leilighetsstørrelse.
Leveres med helstøpt servant og speil.

Garderobeskap
Medfølger ikke.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Kjøkkenhette leveres med egen motor og plasmafilter.

Brannvernutstyr
Røykvarslere er del av det elektriske anlegget.
Sprinkleranlegg monteres.

Internett og kabel-TV
Trådløst internett og kabel-tv fra Telia er installert kostnadsfritt. Muligheter for individuelle tilpasninger.
Pliktig 5 års bindingstid med leverandøren.
Månedlig kostnad for standard pakke er en del av felleskostnader.

Annet
Tekniske stasjoner som rørskap, sikringsskap, ventilasjons-aggregat og fjernvarmesentral plasseres på hensiktsmessig sted, fortrinnsvis i bodareal.

Elektrisk anlegg:

Leveransen omfatter komplett elektrisk anlegg. Installasjonen utføres som skjultanlegg. Unntak gjelder for eventuelle fremlegg og punkt plassert på betongvegg mot nabo som kan legges åpne av hensyn til brann og lydkrav. Belysning medfølger kun i den grad det er omtalt nedenfor. Installasjonen utføres etter NEK 399.

Følgende leveres i leilighetene:

Utelys på balkong	1 stk
Sikringsskap	1 stk
Anlegg for porttelefon	1 stk
Lysarmatur til kjøkkeninnredning	1 stk
Lyskilde ved speil på bad	1 stk
Lys i tak på bad	1 stk
Taklamper	2 (3) stk
Lys og stikk i bod	1 stk
Elektriske punkt	Ant. ihht forskrifter og leil.str.
Tv-punkt	1 stk
Komfyrvakt	1 stk

Følgende leveres i fellesanlegg:
Fasadebelysning ved inngangsparti.
Belysning i kjellerareal.
Belysning i atrium, felles ganger og trapperom.

Sanitæranlegg:

Følgende leveres i leilighetene:

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i hall, stue, kjøkken og bad.

Bad
1 stk. sluk.
1 stk. vegghengt WC med skjult sisterne.
1 stk. 90x90 cm dusjhjørne i herdet glass.
1 stk. veggstang med dusjgarnityr.
1 stk. servantbatteri.
1 stk. opplegg for vaskemaskin (hvor det ikke er eget vaskerom).

Vaskerom (76 kvm):
1 stk. skyllekum.
1 stk. opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
1 stk. ettgreps benkebatteri med kran for oppvaskmaskin.

Følgende leveres i fellesanlegg:
Skyllekum med kaldt og varmt vann leveres i rom for småreparasjoner av sykler.

Utendørs:
1 stk. vannutkaster på egnet sted.

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Kjøpsbetingelser

15.05.23, rev. 19.01.23, 08.02.24, 29.08.24, 03.03.25 og 07.11.25

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

Oppdragsnr.: 49230083

Adresse og matrikkelnummer:
Eiendommen har p.t. ikke adresse.

Eiendommen har gnr./bnr. 177/815 i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Ca. 1840 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Lund østre, trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., detaljregulering av 30.03.2022. Prosjektet ligger på felt B5 i reguleringsplanen og er regulert til bolig.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 09.05.2023.

Det er søkt og innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense.

Kopi av reguleringsplan/rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Vei-vann-kloakk:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen 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 hoisethlia.no, eiendomsmegler1.no, finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare 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:

• Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste.
• Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 500,-
• Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 500,-
• Oppstartskostnad Lund Østre Velforening	kr 2.500,-
• Startkapital	kr 10.000,-
• Stiftelsesomkostninger	kr 1.500,-.

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tilknytning og abonnement TV/internett bekostes av kjøper.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

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

Sameie/forretningsfører:
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må 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 mv.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden..

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), fjernvarme (a-konto), velforeningskontingent og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, filterskifte og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Driftskostnad kr. 360,- pr. p-plass tilfaller de med kjøpt parkeringsrett.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

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

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

Garasje/parkering:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med plass til 13 biler.
Det kommer frem av prisliste hvilke boliger som har p-plass inkludert i kjøpesum. Disse p-plassene vil bli tinglyst som tilleggsareal. Det er mulighet å kjøpe eller leie p-plass. Konf. megler for tilgjengelighet og pris.

Disse p-plassene vil bli sikret med bruksretter som kan omsettes internt i sameiet der rettigheter oppdateres i vedtektene.
Styret administrerer venteliste og forretningsfører ajourholder bruksretter via vedtektene. Dersom p-plass ikke er tinglyst som tilleggsareal, eller sikret via sameiets vedtekter ved overtakelse vil det bli tilbakeholdt kr. 300.000,- pr. plass som sikkerhet for at rettigheten ivaretas.

Velforening/Realsameie:
Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening. Dette er en etablert velforening som pr i dag omfattes av området innenfor reguleringsplan R1101M og r20210029. Denne velforeningen drifter alt av felles vegnett, ledningsnett, felles grøntareal og felles lekeplasser med unntak at områder som skal driftes av Trondheim Kommune.

Gjennom sine medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningenes rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

Regulert fellesareal skal overskjøtes til velforeningen eller som et realsameie. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, og belastes via sameiets felleskostnader. Stipulert medlemskontingent pr. år er kr 1464,- pr bolig og inngår i sameiets felleskostnader.

Det tas forbehold om endring i medlemskontingent.

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett (Telia med 5 år bindingstid)
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Villaservice Feltutbygging AS, org.nr: 913231430.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar ikke forbehold.

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

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er senest 15.12.2026. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 15.12.2026.

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. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, 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.

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 seksjonering/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, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

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

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:
- Erklæring/avtale, tinglyst 24.09.2015 med dagboknr. 879130

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

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

Generelle forutsetninger:

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

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

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

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

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:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

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

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

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

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

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

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

Byggbeskrivelse/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.

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

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

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

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de 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 Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

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

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

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. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

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

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

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

Arealangivelse:
Arealene 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 tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, 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 kontraktposisjon:
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 opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

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

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

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Vedlegg:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæring er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til 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 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 kr 1,4 % av salgssum.

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.

Sameiet Høisethlia Felt B5

Driftsbudsjett for første driftsår

Gjeldende fra overtakelse

Sist endret 12.08.2024 Alle beløp er inkl. mva.

DRIFTSINNTEKTER	Totalt kr
Utfakturert driftskostnader etter brøk	593 236
Utfakturert fjernvarme	238 000
Utfakturert kabel TV/internett	252 000
Utfakturert velforeningskontingent LØV	57 960
Utfakturert inntekter p-kjeller	62 110
Sum driftsinntekter	**1 203 306**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	22 100
Arbeidsgiveravgift	3 116
Forretningsførerhonorar	49 300
Revisjonshonorar	10 200
Huseierforsikring inkl. forsikringsmegling	81 840
Vaktmester, taksjekk, ettersyn bygg	59 500
Grøntskjøtsel	45 000
Snøbrøyting	62 000
Service/drift teknisk anlegg	12 000
Renhold og matter	95 180
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	55 000
Strømkostnader (fellesareal/utelys)	40 000
Vedlikehold	20 000
Vedlikeholdsavsetning	18 000
Driftsmateriell	8 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto/Skan	7 000
Andre kostnader	5 000
Sum driftskostnader etter brøk	**593 236**
Fjernvarme	
Fjernvarme	**238 000**
Drift p-kjeller	
Andel av adm.kostnader	14 950
Renhold P-kjeller	24 000
Service Elanlegg, nødlys, brannalarm, port mm	12 000
Forsikring p-kjeller	11 160
Sum driftskostnader p-kjeller	**62 110**
Kostnader lik fordeling	
Kabel TV/Internett	252 000
Velforeningskontingent LØV	57 960
Sum kostnader	**1 203 306**
DRIFTSRESULTAT	**-**

Kommentarer til noen av budsjettpostene:
Kabel-TV/internett: det er inngått kollektivavtale med Telia.
Velforeningskontingent til velforeningen LØV er basert på 2024-priser.

Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet slik at funksjoner er operative fra innflytting. Eksempler på slike avtaler kan være: forretningsfører, vaktmester, heisservice, internett/TV-leverandør, elbil-ladeselskap, avlesing av forbruk for fjernvarme og varmtvann.

Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økning/endringer i felleskostnadene samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etableringen av sameiet.

Parkeringskjeller:
Parkeringskjeller med 13 plasser. Prisliste viser leiligheter som har fortrinnsrett til parkering. Bruksretter kan omsettes i sameiet.
Styret administrerer venteliste og forretningsfører ajourholder bruksretter via vedtektene.

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seksjonseier fra Trondheim kommune hver måned.
Filterskifte bekostes av den enkelte.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte.
Strømforbruk i egen leilighet tilkommer direkte fra strømleverandør.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og oversiktstegninger
Budsjettet ble sist endret 12.08.2024, basert på tegninger mottatt 06.08.2024

Sameiet Høisethlia Felt B5

					Månedlige felleskostnader				
Seksjonsnr	Etasje	H-nr	Leil.navn	Brøk	Driftskostnad etter brøk	Fjernvarme a konto	TV/internett	Velforenings-kontingent	Sum felleskostnad
1	Sokkel/p-kj.	H0101	B2-101	45	kr 1 158	kr 465	kr 500	kr 115	**kr 2 238**
2	Sokkel/p-kj.	H0102	B2-102	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
3	Sokkel/p-kj.	H0103	B2-103	76	kr 1 956	kr 785	kr 500	kr 115	**kr 3 355**
4	1	H0201	B2-201	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
5	1	H0202	B2-202	45	kr 1 158	kr 465	kr 500	kr 115	**kr 2 238**
6	1	H0203	B2-203	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
7	1	H0204	B2-204	76	kr 1 956	kr 785	kr 500	kr 115	**kr 3 355**
8	2	H0301	B2-301	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
9	2	H0302	B2-302	45	kr 1 158	kr 465	kr 500	kr 115	**kr 2 238**
10	2	H0303	B2-303	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
11	2	H0304	B2-304	76	kr 1 956	kr 785	kr 500	kr 115	**kr 3 355**
12	3	H0401	B2-401	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
13	3	H0402	B2-402	45	kr 1 158	kr 465	kr 500	kr 115	**kr 2 238**
14	3	H0403	B2-403	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
15	3	H0404	B2-404	76	kr 1 956	kr 785	kr 500	kr 115	**kr 3 355**
16	4	H0501	B2-501	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
17	4	H0502	B2-502	45	kr 1 158	kr 465	kr 500	kr 115	**kr 2 238**
18	4	H0503	B2-503	30	kr 772	kr 310	kr 500	kr 115	**kr 1 697**
19	4	H0504	B2-504	76	kr 1 956	kr 785	kr 500	kr 115	**kr 3 355**
20	1	U0101	B1-U-101	48	kr 1 235	kr 496	kr 500	kr 115	**kr 2 346**
21	1	U0102	B1-U-102	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
22	1	U0103	B1-U-103	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
23	2	H0101	B1-101	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
24	2	H0102	B1-102	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
25	2	H0103	B1-103	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
26	2	H0104	B1-104	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
27	3	H0201	B1-201	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
28	3	H0202	B1-202	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
29	3	H0203	B1-203	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
30	3	H0204	B1-204	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
31	4	H0301	B1-301	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
32	4	H0302	B1-302	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
33	4	H0303	B1-303	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
34	4	H0304	B1-304	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
35	5	H0401	B1-401	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
36	5	H0402	B1-402	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
37	5	H0403	B1-403	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
38	5	H0404	B1-404	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
39	6	H0501	B1-501	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
40	6	H0502	B1-502	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
41	6	H0503	B1-503	35	kr 901	kr 361	kr 500	kr 115	**kr 1 877**
42	6	H0504	B1-504	54	kr 1 390	kr 558	kr 500	kr 115	**kr 2 562**
			42	**1921**	**kr 49 436**	**kr 19 833**	**kr 21 000**	**kr 4 830**	**kr 95 100**

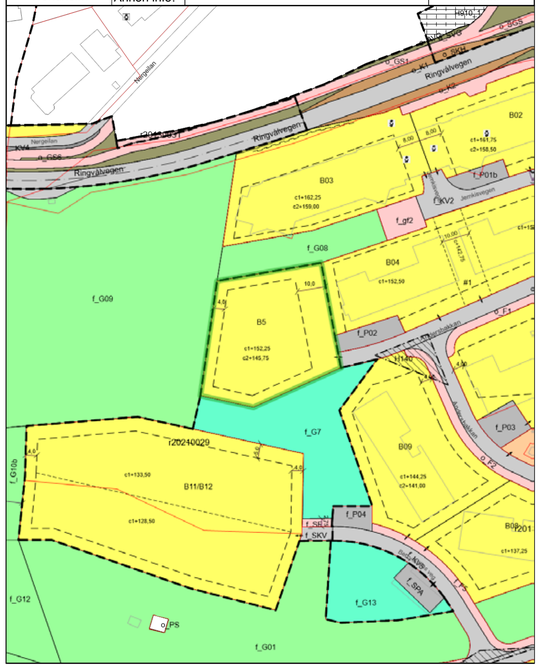
Driftsostnad pr p-plass tilkommer pr måned for 13 plasser	kr	398

Driftskostnader for p-plass tilfaller de med kjøpt bruksrett for parkering.
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger.

Trondheim

Reguleringsplaner				
Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 815	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk 1:1000

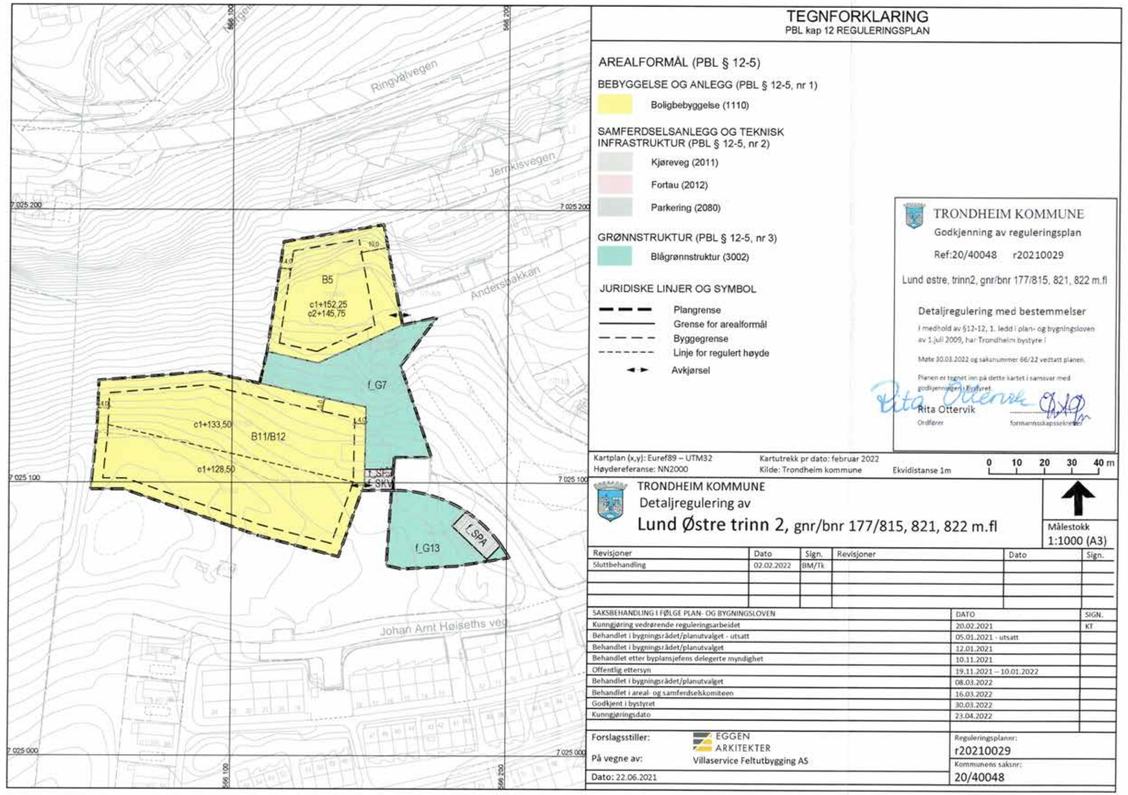


09.05.2023 14:11:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Veg

09.05.2023 14:11:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Parkering (2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Blågrønnstruktur (3002)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:20/40048 r20210029
Lund østre, trinn2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 30.03.2022 og saksnummer 66/22 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: februar 2022
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lund Østre trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Sluttbehandling	02.02.2022	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	20.02.2021	KT
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	05.01.2021 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	12.01.2021	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	10.11.2021	
Offentlig ettersyn	19.11.2021 – 10.01.2022	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.03.2022	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	16.03.2022	
Godkjent i bystyret	30.03.2022	
Kunngjøringsdato	23.04.2022	

Forslagsstiller: EGGEN ARKITEKTER
På vegne av: Villaservice Feltutbygging AS
Dato: 22.06.2021

Reguleringsplanen: r20210029
Kommunens saksnr: 20/40048

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av leiligheter i Sameiet Høisethlia, byggetrinn B5. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bla i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Særlig kan organisering av parkering bli endret. Selger tar forbehold om oppdeling i flere eierseksjonssameier.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HØISETHLIA

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den XX. XX.20XX

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Høiseth B5 og består av 42 eierseksjoner på eiendommen gnr. 177 og bnr. 815 i Trondheim kommune.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inklusive enhetens tilleggsareal er fellesarealer.

Inndelingen i hoveddeler og eventuelle tilleggsareal samt sameiebrøkens størrelse framgår av tinglyst seksjonering.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning. Tilleggsareal inngår ikke i tinglyst brøk. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

Ingen seksjonseier kan benytte fellesareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning internt i sameiet. Styret administrerer eventuelle søknader knyttet til slike planer og avklarer om saken må behandles i årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes internt før byggemelding kan sendes. Dette for å ivareta alles interesse ved endringer av ikke uvesentlig betydning for de andre seksjonseierne. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter og vedtak gjort i årsmøtet.

2.1 PARKERINGSKJELLER MED P-PLASSER OG BODER

I sokkeletasjen finnes parkeringskjeller med 13 p-plasser, tekniske rom og 1 fellesrom for sykkelpleie iht. pkt. 2.1.3. Boder i fellesareal er til privat formål iht. pkt. 2.1.2.

2.1.1 P-plasser
Parkeringskjelleren er fellesareal, hvor det vil bli omsatt bruksrettigheter til parkeringsplass. Ved førstegangs omsetning av bolig, er det gitt forkjøpsrett på én plass til hver av de fem seksjonene med eierbrøk 76.
Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.
Bruksrettigheten kan følge seksjonen ved salg, eller selges internt i sameiet dersom kjøper av seksjonen ikke ønsker å overta bruksretten.
Hvilke seksjoner som har bruksrettighet på parkeringsplass ajourholdes i sameiets vedtekter. Forretningsfører kan ajourholde vedtektene uten årsmøtevedtak dersom bruksretter på parkeringsplass omsettes.

Det er tilrettelagt for HC-plass i parkeringskjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonsnedsettelse dokumenterer at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende

dokumentasjon. Bytteretten gjelder bare om personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Ved alle p-plasser er det ført fram infrastruktur for ladeboks. Ladebokser administreres av et eksternt firma som utbygger har rett til å inngå avtale med.

2.1.2 Boder
Det er 14 boder med tilkomst via fellesarealer. Bodene tinglyses som tilleggsareal og følger boligene ved salg for henholdsvis seksjon 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18 og 19 som har rett og plikt til å overta disse.

2.1.3 Fellesboder
Tekniske rom og rom for sykkelpleie i sokkel på bygg B1.
Bod for sykkelparkeringen i sokkel på bygg B2.

3. VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening for samtlige seksjonseiere.
Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen LØV.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Hovedregel er at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet framkommer her. Kostnader som kabel-tv, internett og velforeningskontingent fordeles likt pr seksjon. Kostnader knyttet til p-plasser betales av de med parkeringsrettighet. A konto for fjernvarme innkreves etter brøk.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret som igjen skal påse at årsmøtets plan følges.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

12. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. gjeldende lov. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 4 uker før årsmøtet.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Likestilt med postgang er e-post.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
a) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fra foregående kalenderår
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

17. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene som til sammen ikke overstiger ½ grunnbeløp.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører.
Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

20. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

22. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling bør fortrinnsvis skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

23. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte eier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

26. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20210029
Arkivsak:20/40048

Lund østre, trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.02.2022
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.03.2022

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 22.06.2021, sist revidert 03.02.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Hensikten med planarbeidet er å øke antall totalt tillatte boenheter fra 465 til 540 innenfor reguleringsplanen for Lund Østre Trinn 2 (r20130031).

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg;
- Boligbebyggelse (B5, B11 / B12)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur;
- Kjøreveg (f_SKV)
- Fortau (f_SF)
- Parkering (f_SPA)

Grønnstruktur;
- Grønnstruktur (f_G7, f_G13)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER
3.1 Avfallshåndtering
All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallsug.

3.2 Vann- og avløpsplan
Før søknad om tiltak for boliger skal det foreligge vann- og avløpsplan som viser helhetsløsningen for området.

3.3 Beregning av BRA/ byggegrenser
Parkeringsareal for bil og sykkel og sportsboder, helt eller delvis under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser.

3.4 Tilgjengelighet og universell utforming.
Uteoppholdsareal skal etableres ut fra godkjent utomhusplan, og utformes etter prinsipper for universell utforming. Minst 30% av leilighetene skal være tilgjengelige boenheter.

3.5 Leilighetsfordeling og utforming
Arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal ha høy kvalitet og varighet. Hvert felt skal framstå med en helhetlig utforming og arkitektonisk konsept. Det skal ved utforming og utbygging av feltene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Planområdet kan inneholde maksimalt 75 boenheter.
Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak. Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. Det tillates ikke ett-roms boenheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Bebyggelsens gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

For felt B5 skal nødvendige tekniske installasjoner og heis ha maksimal høyde på 1,0 meter over gesims og areal på maksimalt 5 % av takflaten. Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg.

3.6 Parkering
Det tillates maksimalt 90 stk. bilparkeringsplasser samlet for feltene B5 og B11/B12.
I tillegg tillates det 7 stk. bilparkeringsplasser innenfor felt f_SPA som er felles for alle boligfeltene innenfor hovedplanen for Lund Østre Trinn 2 (r20130031).
Alle parkeringsplasser i kjeller skal tilrettelegges for lading av el-bil. Alle boenheter skal ha to sykkelparkeringsplasser og min. en sykkelparkeringsplass under tak. Det skal etableres 3 stk. sykkelparkeringsplasser tilhørende boenheter som er større enn 80 m².

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Boligfelt B5
Innenfor felt B5 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord. Maks BRA skal ikke overstige 2600 m².
Innenfor B5 skal det opparbeides gangforbindelse som knytter sammen f_G08 i reguleringsplan «Lund Østre trinn 2» (r20130031) og f_G7.
Innenfor delområde B5 skal det settes av et areal for vask- og reparasjon av sykkel.

4.2 Boligfelt B11/ B12
Innenfor felt B11 / B12 kan det etableres rekkehus og eneboliger. Maks kotehøyde er påført plankart innen grense for regulert høyde. Maks BRA for felt B11 / B12 skal ikke overstige 4700 m².

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 Parkering
Parkering f_SPA skal være felles for alle boliger innenfor planområdet og for boliger innenfor reguleringsplan «Lund Østre trinn 2» (r20130031).

§ 6 GRØNNSTRUKTUR
Regulert grønnstruktur skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og for boliger innen reguleringsplan «Lund Østre trinn 2» (r20130031).

Innenfor f_G7 skal det opparbeides sti fra f_G01 til o_KV1 i reguleringsplan «Lund Østre trinn 2» (r20130031).

f_G13 skal opparbeides som del av gjennomgående grøntdrag.
f_G7 og f_G13 skal opparbeides iht godkjent utomhusplan.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
7.1 Krav til tekniske planer før utbygging av delfelt
Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

Teknisk plan for renovasjon skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

7.2 Uteoppholdsareal
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for aktuelt delfelt i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av samferdselsanlegg, stigningsforhold, gangforbindelser, alle parkeringsforhold, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.
Utomhusplanen skal også vise utforming av f_G7 og f_G13.

7.3 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Prosjektering skal ta hensyn til de forhold som framgår av rapport 10225409-RIG-NOT-001 datert 11.06.2021, sist rev. 21.01.2022 utarbeidet av Multiconsult for Lund Østre - Trinn 2, omregulering.

7.4 Bygge- og anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal også redegjøre for hvordan en kan sikre en miljømessig avfallshåndtering i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 legges til grunn.

Beskyttelsestiltak for edellauvskog innen f_G09 i reguleringsplan r20130031 skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.5 Klima og klimatilpasning
Det må ved søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn på miljø og energi. Delfelt B5 skal tilkobles fjernvarme.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Grønnstruktur
Grønnstruktur f_G13 skal være opparbeidet før ferdigattest for B11 og B12 kan gis.
Grønnstruktur f_G7 skal være opparbeidet med gangsti før ferdigattest for B5 kan gis.
Gangsti nord-sør innen delfelt B5 skal opparbeides før ferdigattest for B5 kan gis.

8.2 Fortau
Fortau f_SF skal ferdigstilles før brukstillatelse for B11 / B12 kan gis.

8.3 Renovasjon
Godkjent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse for bebyggelse kan gis.

8.4 Skolekapasitet
Det må foreligge tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse kan gis.

Signatur Rita Ottervik

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Rapport 10225409-RIG-NOT-001 datert 11.6.2021, sist revidert 21.01.2022, utarbeidet av Multiconsult for Lund Østre - Trinn 2, omregulering.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Lund Østre - Trinn 2, omregulering**	DOKUMENTKODE	10225409-RIG-NOT-001
EMNE	Geoteknisk vurdering av felt B5 og B11	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Villaservice Feltutbygging AS**	OPPDRAGSLEDER	Mia Bek
KONTAKTPERSON	Odd Einar Eriksen	SAKSBEHANDLER	Mia Bek/Håvard Narjord
KOPI	Eggen Arkitekter AS v/Kjersti Tannvik	ANSVARLIG ENHET	10234011 Geoteknikk Midt

SAMMENDRAG

Multiconsult har for Villaservice Feltutbygging AS utført geoteknisk vurdering for omregulering av felt B5 og B11/12 på Lund Østre i Trondheim kommune.

Det være behov for supplerende undersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen:
- For utbygging av B5, vil det mest sannsynlig være behov for sprenging for å komme ned til ønsket gravenivå. Det bør da utføres supplerende undersøkelser for å detaljere bergoverflaten.
- For utbygging av B11/12 må det utføres supplerende grunnundersøkelser for å verifisere følgende:
  - Dybde til berg i nordre del
  - Hva massene i oppfylt dal består av, derav vurdere behov for masseutskiftning
  - Faktiske grunnforhold på tomta for å definere nødvendig krav til sikkerhet for lokal stabilitet.

Tomta er ikke utsatt for skred, og topografien indikerer at det ikke er mulig å utløse et skred her som berører kvikkleire og tilhørende sone. Lokal stabilitet for tomta må dokumenteres iht. Eurokodene i forbindelse med detaljprosjektering.

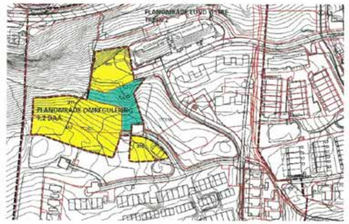
01	21.01.2022	Spesifisering lokal stabilitet og oppretting datoer i referanser	Håvard Narjord	Guro T. Vassenden	Håvard Narjord
00	11.06.21	Utarbeidet Notat	Mia Bek	Håvard Narjord	Håvard Narjord
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

I 2015 var reguleringsplanen for Lund Østre trinn 2 godkjent, i denne godkjennelsen er det gitt et begrenset antall boliger på feltet. Det er nå ønskelig å øke antall boliger i området, og i den forbindelse ønskes det en omregulering hvor antall boliger økes fra 465 til 540. Felt som er berørt er B5, B10 og B11/12.

Multiconsult Norge AS er engasjert av Villaservice feltutbygging som RIG for den gjeldende omreguleringen.

Dette notatet omfatter ei geoteknisk vurdering av bebyggbarheten av de aktuelle tomtene, og hva som må gjøres i forkant at omreguleringen.



Figur 1-1: Planavgrensning utarbeidet av Eggen Arkitekter. Datert 10.02.1

Figur 1-2: Kartutsnitt fra 1881.no

2 Grunnlag

Relevant grunnlag:

I 2012 ble øvre del av kvikkleiresone «432 Skjetlein» utskilt i en egen sone benevnt «Skjetlein Øvre». Sonen er klassifisert med lav faregrad, konsekvensklasse er vurdert meget alvorlig og risikoklasse 3. Denne vurderingen er oppsummert i følgende rapport:

- 413374-3 rev01 – Faregradsevaluering og vurdering av områdestabilitet av kvikkleiresone Skjetlein Øvre. Datert 09.10.2012

I 2013/2014 ble det med kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre» ytterligere avgrenset i forbindelse med nye grunnundersøkelser og utførte stabilitetsanalyse for vurdering av områdestabiliteten. Denne vurderingen er oppsummert i rapport:

- 413374-1-RIG-RAP-002 rev01 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan. Datert 2.7.2014

I ettertid har det fram til i dag blitt utført flere supplerende boringer i forbindelse med utbygging av enkeltfelt i planområdet:

- Infrastruktur: 41408-1 – Geoteknisk datarapport. Datert 06.04.2010
- Lund Østre felt B15: Ingen supplerende boringer (2015)
- Lund Østre felt B4: 417447-2-RIG-NO-001 – Prøvegraving. Datert 18.02.2016.
- Lund Østre felt B13/14: 417447-6-RIG-RAP-002 – – Geoteknisk datarapport. Datert 17.02.2017
- Lund Østre B2/B3: 417447-3-RIG-RAP-002 – Geoteknisk datarapport. Datert 15.01.2018
- Lund Østre felt B6/B7: 10205770-RIG-RAP-001 – Geoteknisk datarapport. Datert 19.09.2018
- Lund Østre felt B8/B9: 10217210-RIG-RAP-001 – Geoteknisk datarapport. Datert 05.05.20

3 Kvikkleiresone

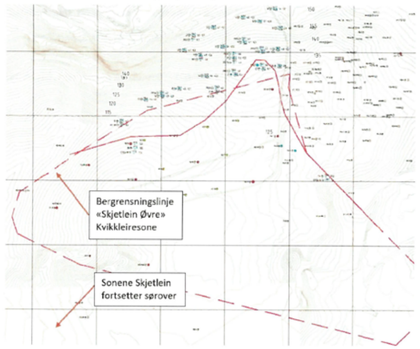
Lund Østre trinn 2 ligger i kvikkleiresone «432 Skjetlein Øvre», klassifisert med lav faregrad og meget alvorlig konsekvens med risikoklasse 3. Multiconsult har utført geoteknisk vurdering for reguleringsplanen der avgrensningen av kvikkleiresonen er fastsatt i det aktuelle område/1/ /2/. Avgrensningen av kvikkleiresone 432 Skjetlein er vist i Figur 3-1.

Vurderingen av områdestabiliteten som ble utført i 2013/2014, ble utført etter NVEs retningslinjer 2/2011. det har i ettertid kommet to nye utgaver av disse retningslinjene, hvorav den nyeste kom februar 2020 (Retningslinjer 1/2019 /3/). Følgende uttalelse fra NVE er gjeldende:

For prosjekter hvor sikkerhet mot områdeskred er utredet iht. NVEs veileder 7/2014, og hvor reguleringsplanen er vedtatt før endring av preakseptert ytelse i veiledningen til TEK 17 §7-3 annet ledd, kan NVE 7/2014 legges til grunn i byggesak eller byggeplan. Det må i så tilfelle forutsettes at kravet til geoteknisk kompetanse som beskrevet i NVEs veileder 1/2019 (kap. 3.1) er oppfylt. Det samme vil gjelde hvis rammetillatelsen er gitt før 10.2.2021 med vurderinger og dokumentasjon av sikkerhet iht. NVE 7/2014.

For pågående oppdrag hvor verken reguleringsplan er vedtatt eller rammetillatelse er gitt, må ny veileder (NVE 1/2019) legges til grunn – uavhengig av når prosjektet ble påbegynt. Dette gjelder også for omregulering.

Tomt B11/12 er ikke utsatt for skred og topografien indikerer at et skred som berører kvikkleire ikke kan inntreffe i dette i område. Det vil derfor ikke være behov for ei ny områdestabilitetsvurdering. Det må likevel utføres supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere grunnforholdene på tomta. Eventuelle sensitive masser inn på tomt B11/B12 vurderes å ikke påvirke områdestabiliteten. Lokal stabilitet for byggetomta må dokumenteres i henhold til Eurokode i forbindelse med detaljprosjekteringen.



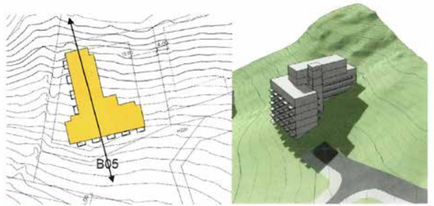
Figur 3-1: Revidert kvikkleiresone "Skjetlein Øvre", utsnitt fra tegning 413374-1-RIG-TEG-002.

4 Planlagt utbygging

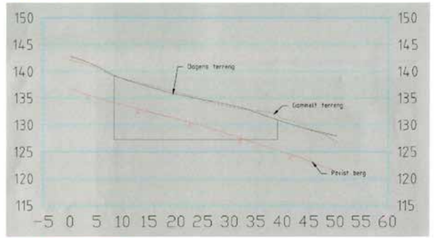
Det planlegges å bygge ut på felt B5 og B11/13. For plassering av feltene se Figur 1-2.

4.1 Felt B05

Felt B05 befinner seg vest for for felt B4, som ble utbygd i 2016. Planlagt utbygging av felt B5 vil ikke berøre bløte masser og er utenfor den definerte kvikkleiresone «Skjetlein Øvre». Det er derimot skrått berg i området som vil medføre behov for sprenging for å komme ned til ønsket nivå. Det er forutsatt at nødvendig graveplanum ligger ved ca. kote +127.



Figur 4-1: Tegninger mottatt fra Odd Thommesen 27.05.21



Figur 4-2: Tverrprofil gjennom B05

4.2 Felt B11/12

Felt B11/B12 ligger på utsiden av den definerte kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre». Det forventes ikke sensitive masser i området, men forekomst av leirmasser. Tomta befinner seg delvis opp på en tidligere utfylt dal, og delvis på nedplanert område. Volumkartet vist i Figur 4-4 viser hvor dalen er oppfylt (+) og nedplanert (-). Oppfyllingen som er opptil 6-7 m har medført en vesentlig forbedring av stabiliteten for tomta B11/B12.

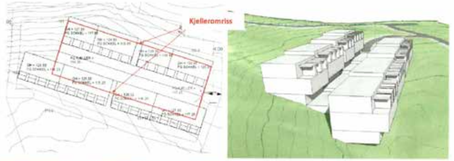
Graveplanumet for kjeller er forutsatt ved ca. kote +113,5.

Det finnes geotekniske boringer nord og sør for tomta, men ingen på tomta. Boringene nord for tomta indikerer at massene i området består av leire med innslag av sandlag. I sør og over oppfylt dal forventes det fyllmasser.

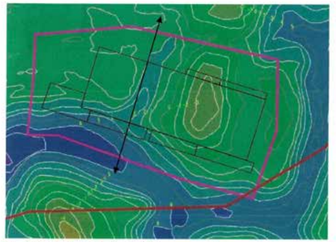
Det må utføres geotekniske grunnundersøkelser på tomta i forkant av detaljprosjektering, for å verifisere massene og utelukke forekomst av sensitive masser.

Et snitt over tomta, Figur 4-5, viser at planlagt utbygging ikke vil påtreffe berg, men ligger ganske nært i overkant. Bergdybden bør verifiseres ved supplerende grunnundersøkelser.

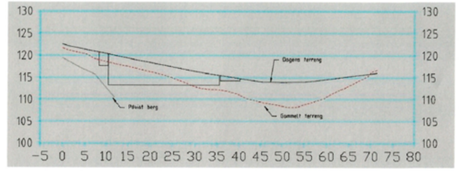
For deler av konstruksjoner som kommer over oppfylte masse, må det forventes behov for masseutskiftning.



Figur 4-3: Tegninger mottatt fra Odd Thommesen 18.05.21



Figur 4-4: Volumkart. Rød strek er kvikkleiresone avgrensning



Figur 4-5: Tverrprofil gjennom tomta

5 Konklusjon

Grunnundersøkelser for detaljprosjektering

For utbygging av B5, vil det mest sannsynlig være behov for sprenging for å komme ned til ønsket gravenivå. Det bør da utføres supplerende undersøkelser for å detaljere bergoverflaten.

For utbygging av B11/12 må det utføres supplerende grunnundersøkelser for å verifisere følgende:

- Dybde til berg i nordre del
- Hva massene i oppfylt dal består av, derav vurdere behov for masseutskiftning
- Faktiske grunnforhold på tomta for å definere nødvendig krav til sikkerhet for lokal stabilitet.

Tomta er ikke utsatt for skred, og topografien indikerer at det ikke er mulig å utløse et skred her som berører kvikkleire og tilhørende sone. Lokal stabilitet for tomta dokumenteres iht. Eurokodene.

6 Referanser

/1/ Multiconsult rapport: 413374-3 rev01 – Faregradsevaluering og vurdering av områdestabilitet av kvikkleiresone Skjetlein Øvre. Datert 09.10.2012

/2/ Multiconsult rapport: 413374-1-RIG-RAP-002 rev01 – Geoteknisk vurdering for reguleringsplan. Datert 02.07.2014

/3/ NVEs retningslinjer 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred

Illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

Kjøpsprosessen

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

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

Når må jeg betale for boligen?
Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. 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.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?
Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). 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 (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, 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 tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?
Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt førstehjemslån. Priseks. pr. 12. juli 2026:
Nom. Rente 5,14 %. Eff. rente 5,34 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.580.004. Totalt kr 3.580.004.
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Høisethlia

Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

Kjøp av bruksrett til p-plass for kr 300.000,- ☐ Ja ☐ Nei

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.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Se prosjektets nettside:

Hoisethlia.no

Ane Nes
Eiendomsmegler
915 88 153
ane.nes@em1.no

Marie Berg
marie.berg@em1.no
995 52 115
marie.berg@em1.no

EiendomsMegler 1