

Gildheim hus A





Å bo i en helt ny leilighet.

Å leve i et trivelig nabolag.

Å oppsøke hyggelige opplevelser.

Å gå lange turer i fine omgivelser.

Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.



|| *Vi i Trym gjør hva vi kan for at du skal få det gildt på Gildheim*

Terje Steen, Daglig leder Trym Eiendom



# Velkommen heim – velkommen til Gildheim!

Vi har høye ambisjoner for hjemmene vi skal skape på Gildheim, og vi har inderlig lyst til at en av de 240 leilighetene vi bygger skal bli din drømmebolig. Derfor har vi tatt oss god tid til å planlegge og utvikle prosjektet i samarbeid med de beste arkitektene og ekspertene vi kjenner. Nå er vi endelig klare for å vise deg hvordan livet kan bli på Gildheim.

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

Kjøp av leilighet er for de fleste av oss den største investeringen vi noen gang gjør. Derfor er det viktig for oss å kunne tilby leiligheter som ikke bare er gode å leve i,

men også gode å leve med. Leilighetene på Gildheim er utviklet for å være arealeffektive og prisgunstige, og fellesutgiftene er veldig konkurransedyktige.

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



Terje Steen,

Daglig leder Trym Eiendom

08



## Gilddt å leve

*08 Gilddt å bo på Gildheim  
12 Kart  
24 Ditt nye hjem  
26 Interiørkonsept*

55

## Gilddt å bo

*55 Landskapsplan  
56 Etasjeplaner  
70 Plantegninger*



97



## Gilddt med ny bolig

*96 Deklarasjon  
102 Romskjema  
106 Kjøpsbetingelser*

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospektet sist revidert 13.11.25. Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



# Se Leangen blomstre – mens du nyter livet på Gildheim

Gildheim er ikke bare et sted å bo; det er en invitasjon til å være en del av den pulserende nye bydelen på Leangen. Og mens Leangen omkring deg utvikler seg, kan du nyte livet på Gildheim.

Den kommende forvandlingen vil gi stedet en ny, bymessig karakter, sammenkoblet av grønne drag som binder de ulike områdene sammen. Her vil du kunne nyte godt av å bo i nærheten av gågate med kafé og spisesteder, dagligvare, treningssenter, servicetilbud og butikker.

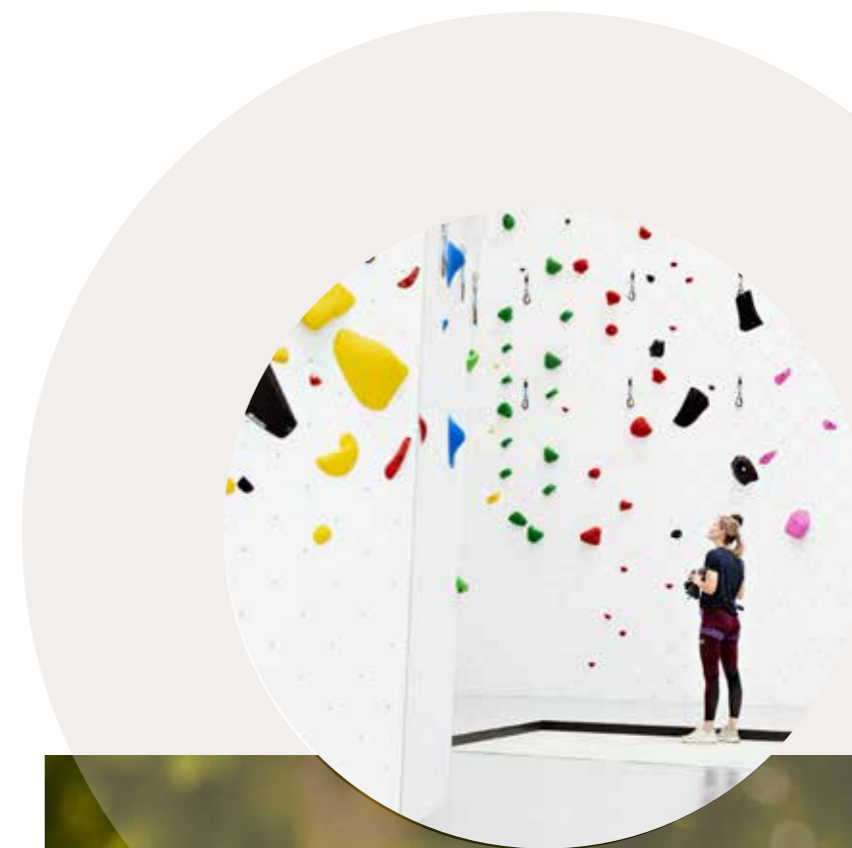
Bor du på Gildheim er enkelhet nøkkelen. Med rask og problemfri adkomst fra hovedveiene, er veien hjem klar og åpen. Du trenger ikke bekymre deg for kompliserte reiseruter – ditt nye hjem er bare et øyeblikk unna. Prosjektet er tegnet med omtanke for omgivelsene, og byggene er satt sammen for å skape et skjermet og behagelig uteområde, som åpner opp for både opphold og sosialisering

Velkommen heim til Gildheim – hvor livet virkelig begynner.



Grip klatresenter åpnet sommeren 2023, og er nærmeste nabo til de nye leilighetene.

Nyt næromliggende grøntområder – som her langs Ladestien.





Hvor stas er det ikke å ha Nidar sjokoladefabrikk som en av dine naboer?



En kort sykkeltur og du er på Sirkus Shopping – et av byens beste kjøpesenter?

Enten du foretrekker en rolig spasertur, eller liker å kjenne pulsen stiger, på Gildheim har du kort vei til rekreasjon og påfyll av energilagrene



## Raust med **muligheter.** Og det blir stadig **flere.**

På Gildheim får du det beste fra to verdener. Du bor stille og fredelig blant de eksisterende fasilitetene i området, samtidig som du følger den pulserende utviklingen av bydelen Leangen rundt deg. For mens du nyter turer langs den idylliske Ladestien, shopper på Sirkus eller tar en svipptur til midtbyen på sykkel, vil du oppleve at det popper opp stadig flere spennende tilbud rundt deg de nærmeste årene.



Dronning Mauds  
Minne Høgskole  
1300 m



Sirkus Shopping  
600 m



Strindheim skole  
700 m



Plantasjen  
1000 m



Bussholdeplass



3T Leangen  
450 m



Ladestien



Høyt og lavt  
Trondheim  
750 m



IKEA  
1000 m

LADE

Haakon VIIs gt.

ROSENDAL

Strindheimtunnelen

Innherredsvegen

Bromstadvegen

høymannsvegen

706

PERSAUNET

LEANGEN



↑ Her bor du sentralt, uten å bo i sentrum. Området grenser mot gamle travbanen, og ligger meget sentralt til med nærhet til kollektivtransport, flotte turområder på Lade og handelsområder på Leangen/Lade.

● 1. salgstrinn

● 2. salgstrinn



Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl,  
med balansert innslag av tre som blir fargelagt  
med bakgrunn i Trondheimspaletten.  
Illustrasjon av bygg D.



Variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Illustrasjon av bygg D.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

# Velkommen til ditt nye hjem

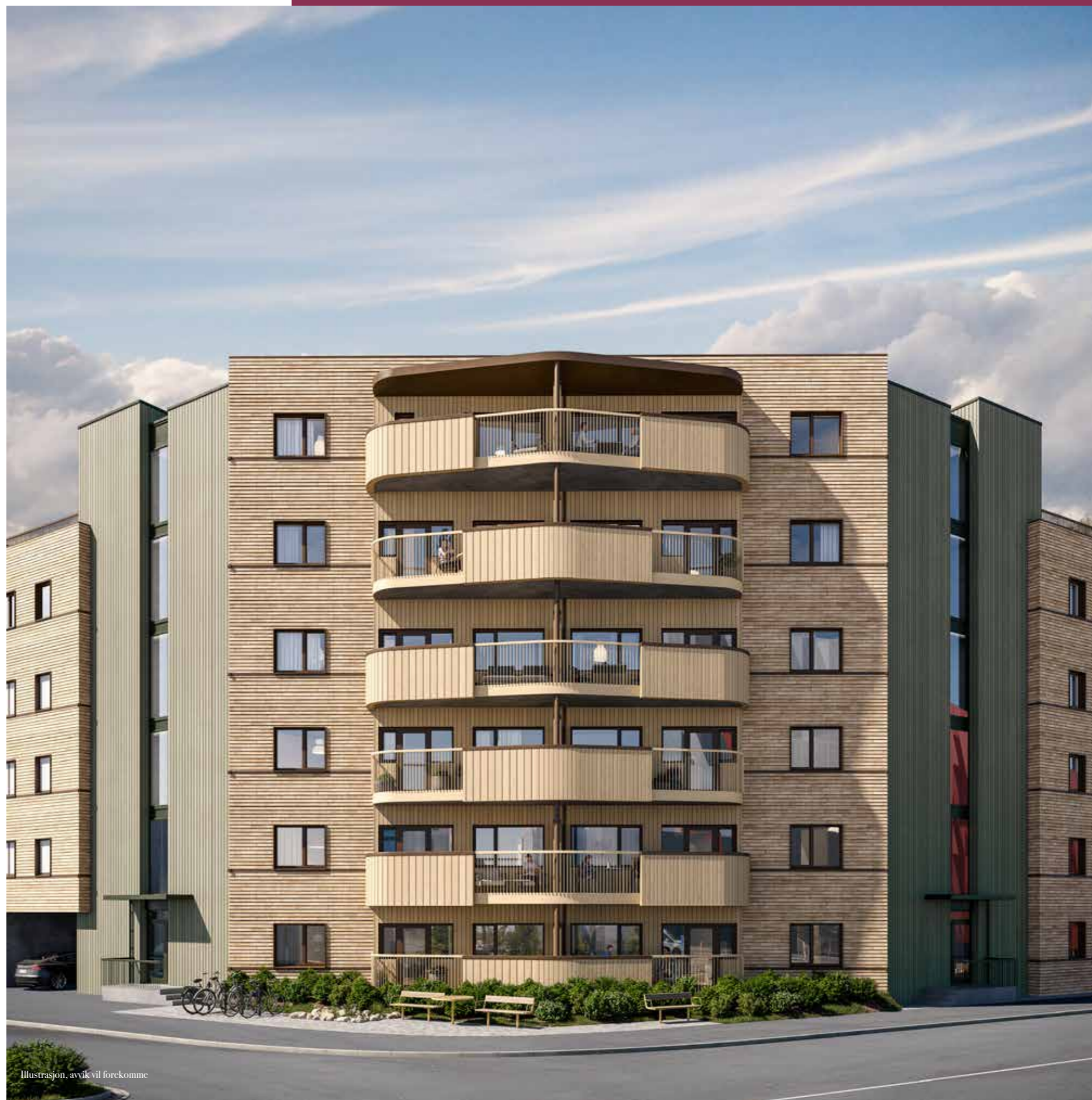
Bygg A består av 53 leiligheter som varierer fra koselige 1-roms til romslige 4-roms leiligheter, slik at du kan finne det som passer akkurat for deg og din livsstil.

Det er lagt vekt på funksjonelle planløsninger, med gode materialer, store vindusflater og egen balkong. Du vil legge merke til de listefrie overgangene, som gir et strømlinjeformet uttrykk. Lys eikeparkett i alle rom gir en varm og innbydende atmosfære samtidig som den er holdbar og lett å vedlikeholde.

Baderommene er utstyrt med moderne fliser og innredning. Kjøkkenet er hjertet i enhver bolig, og våre leiligheter skuffer ikke – det blir levert kvalitetskjøkken fra HTH.

Det er lagt vekt på å maksimere naturlig lys, og store vindusflater gir en åpen og luftig atmosfære i hver leilighet. Alle leilighetene har egen balkong eller markterrasse, og gir deg muligheten til å nyte utendørslivet.

Vi tror på mest mulig bilfrie soner, som gir deg friheten til å streife rundt uten bekymringer. Våre gårdsrom er laget for å være en trygg sone, der barn kan leke fritt og naboer kan møtes uten trafikkstøy. Alle boliger har derfor kjøreadkomsten til hovedinngang/heis gjennom parkeringskjelleren. Der finner du også sykkelparkering og bod.



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

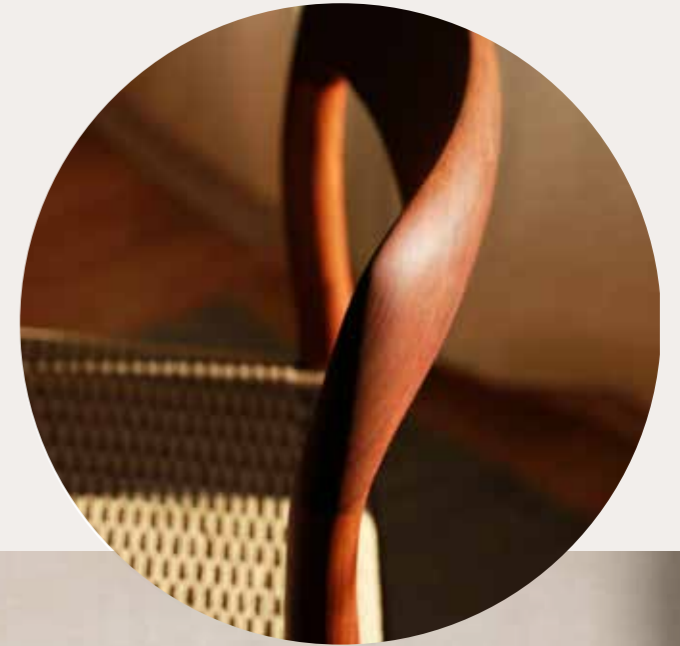
Leilighetene på Gildheim tilbys i to forskjellige stilarter, avhengig av leilighetstype og størrelse.  
Her ser du leilighet i bygg D som viser standard leveranse for leiligheter over 85 kvm.

Interiørkonsept

# To unike stilarter

På Gildheim tilbyr vi leiligheter med 2 unike stilarter, tilpasset ulike leilighetstyper. På de neste sidene kan du se hva som er standard for din leilighet.

Vi har i samarbeid med interiørdesigner satt sammen fargepakker, med håndplukkede farger som skaper et lunt og harmonisk hjem. Ut over dette kan man gjøre egne og separate tilvalg i vår ordinære tilvalgsprosess. Blek sand er standardfarge for begge konseptene, og fargepakken vil ha en kostnadskonsekvens.



# 1

## Tidløs balanse

Konseptet viser til klare skandinaviske referanser, i en retning som oppfattes som klassisk og tidløs.

Leiligheten leveres med lys eikeparkett og dempet beigetone på veggen. Moderne kjøkken i glatt beige fra HTH som står fint i stil til fargevalg ellers i leiligheten. Sort vask og håndtak i messing binder det hele sammen. Dette er vår standard leveranse i alle leiligheter under 85 kvm.

\*Blek sand er standard veggfarge

### FARGEPAKKE 1:



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

## Urbane nyanser

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem.

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem. Leiligheten leveres med lys eikeparkett og en dempet beigetone på veggen som en kontrast til det mørke kjøkkenet. Kjøkkenet leveres i en mørk sandfarge med sorte håndtak og sort vask. Dette er vår standardleveranse på leiligheter over 85 kvm.

\*Blek sand er standard veggfarge

# 2

### FARGEPAKKE 2:



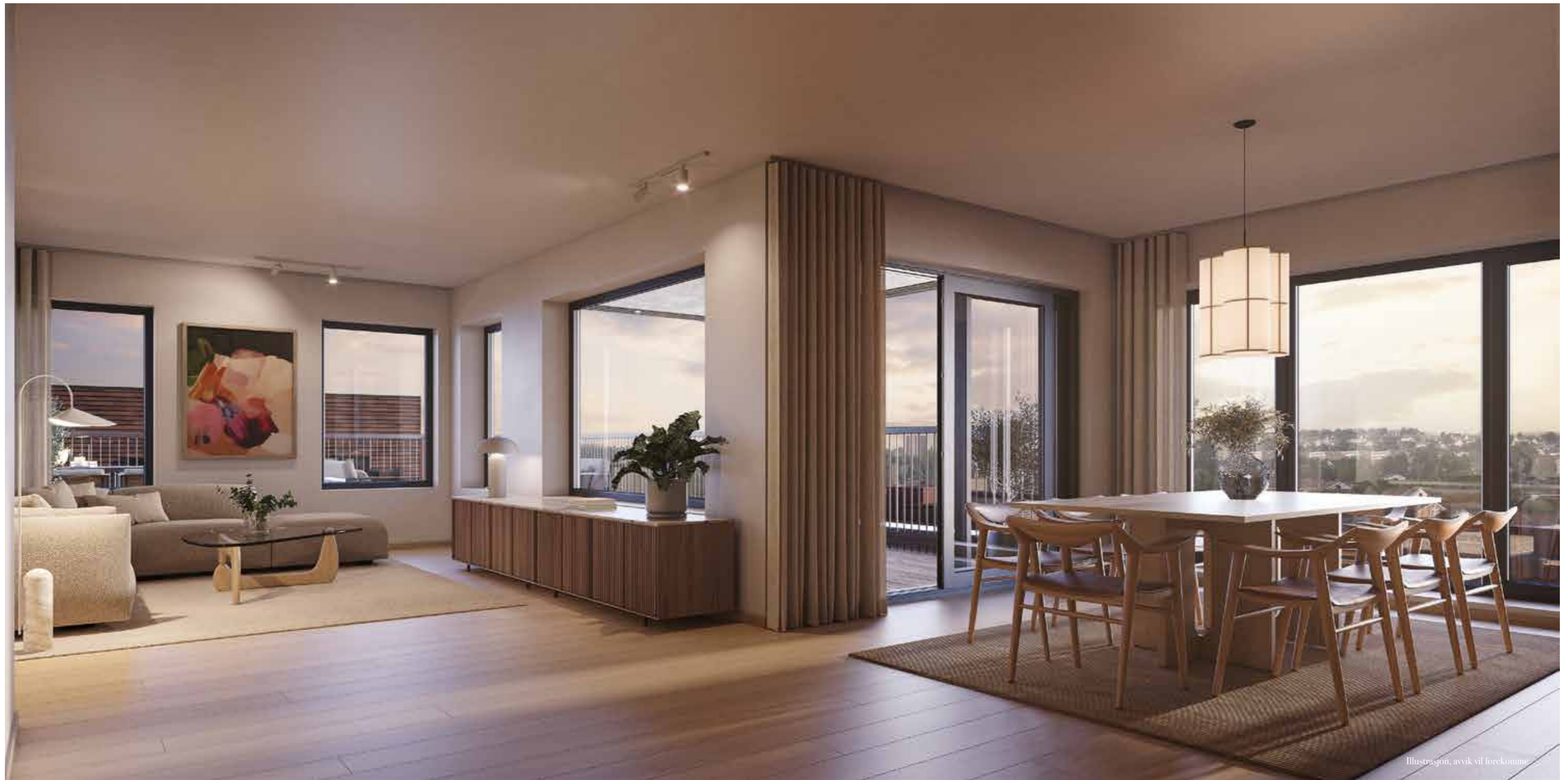
### FARGEPAKKE 3:





Illustrasjon, avvik vil forekomme

Helt nytt hjem – fullt av muligheter for å uttrykke din egen personlighet og stil.



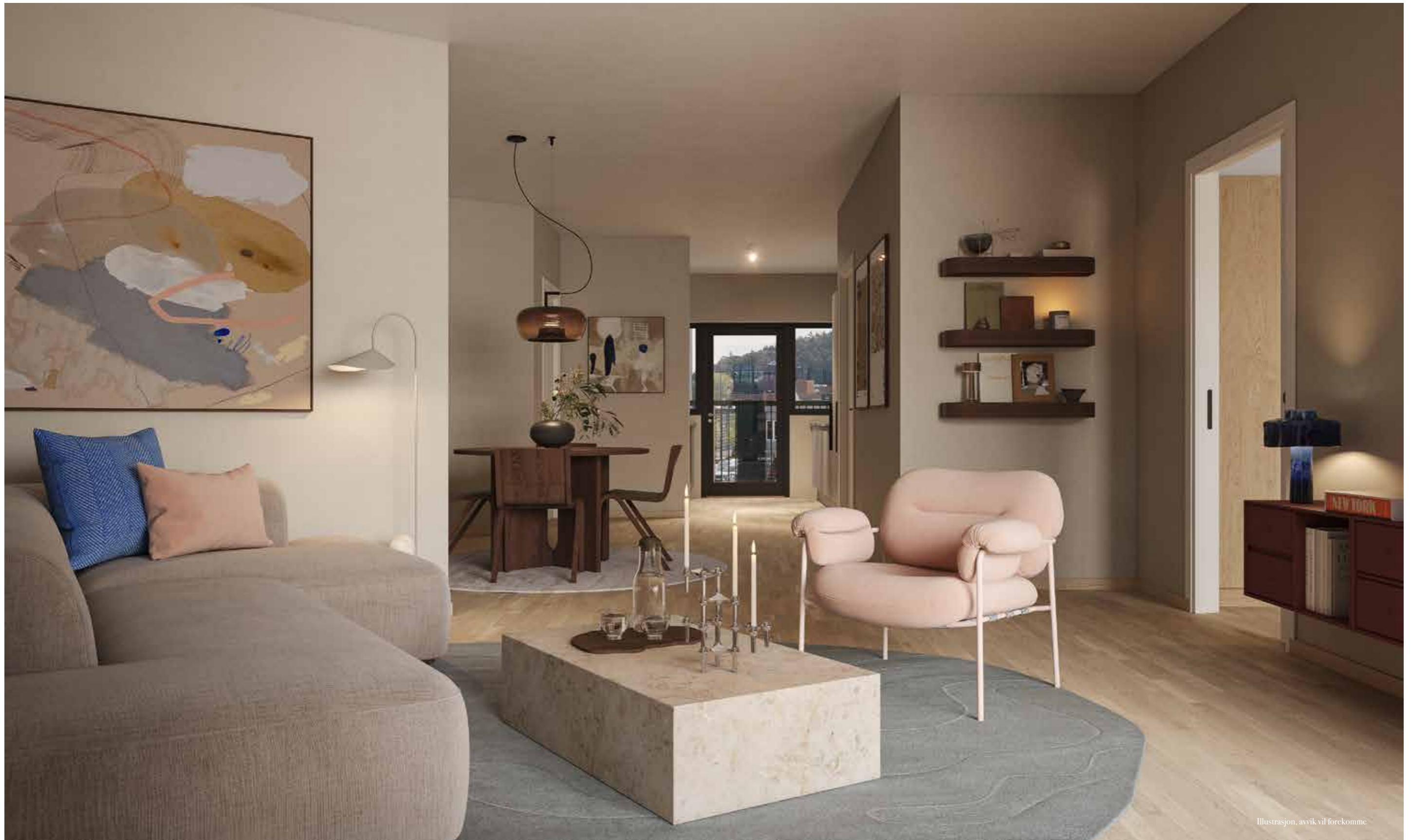
Illustrasjon, avvik vil forekomme

↑ På toppen finner du to romslige leiligheter, som med sine 130 kvm byr på et stort kjøkken, separat vaskerom, og en imponerende terrasse på 85 kvm. Soverommene har sin egen private sone, og hovedsoverrommet har til og med sin egen balkong. Se plantegninger side 92.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Fra 2. til 5. etasje finner du denne sjarmerende 2-roms leiligheten. De store vindusflatene i stua bidrar til en luftig romfølelse, kjøkken ligger skjult fra stue og du har separat entré. Her skal det være lett å skape et hyggelig hjem! Se planløsning fra side 75.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Utforsk denne leilighetstypen som med sine 95 kvm byr på tre soverom, to balkonger, innvendig bod og et omklingsrom i forbindelse med hovedsoverommet. Se planløsning side 86.

# 8 fordeler med helt ny bolig



## 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 byggstandarder og krav til inneklima og miljø.



## LAVERE ENERGIFORBRUK

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



## INGEN OPPUSSINGS- KOSTNADER

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



## GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



## TRYGT KJØP

Et år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



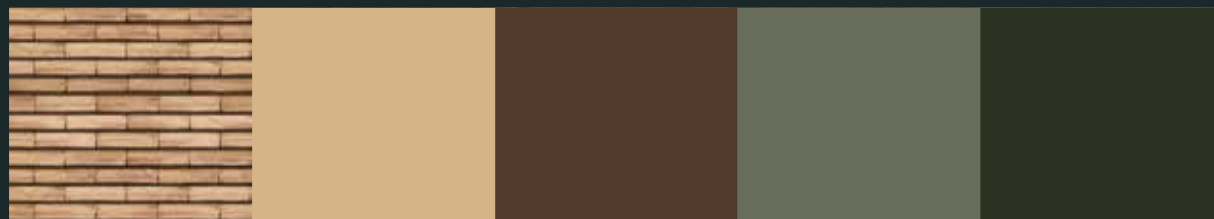
## NYTT MILJØ

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

Arkitektens visjon

# Arkitekter med erfaring og glød

PKA Arkitekter er arkitektene bak Gildheim. Som et av de største arkitektkontorene nord for Dovre, med over 50 ansatte fra 10 ulike land, har de siden 1979 vært med på å forme våre omgivelser. For Trym Eiendom har de også i porteføljen Heimdal Atrium, Ranheim Vestre og Liljendal.



Fargepalett bygg A

Vår **visjon** for Gildheim har vært å gi gode rammer for et urbant byliv som fremmer identitet, samhold og livskvalitet.

Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for sosialisering.

Bebyggelsen er organisert med 4 hus som trappes ned fra 6. etasjer til 3. etasjer mot sør og vest for å gi rom til solfylte uteoppholdsarealer. Husene har en variert utforming, som spiller på lag med utstikkende balkonger og byggets materialvalg.

*Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne.*

Denne variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Fasadeoppbyggingen vil gi en mer menneskelig skala til prosjektet og bidrar til et trivselsfremmet gatebilde.

Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne. De valgte materialene er gode og solide, med lang holdbarhet, som er med på å skape en ramme av stabilitet. Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl, med balansert innslag av tre som blir fargelagt med bakgrunn i Trondheimspaletten. Den utstrakte bruken av tre, tegl og farger som spiller i lag med omkringliggende nabobebyggelser, gir hele prosjektet et stedstilpasset uttrykk. Fasaden er utformet for å gi en karakteristisk sjarm. De søylefrie

balkongene gir et visuelt inntrykk av letthet og ro. Fasaden er preget av elementer som vindusomramming og fargelagte horisontale bånd, som også gjenspeiles i balkongene. Designet er inspirert av tradisjonelle bygningsdetaljer i Trondheim, tilpasset et moderne bygg.

*En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.*

Balkongene er designet med stor vekt på funksjonalitet. Alle balkonger har tilstrekkelig dybde for å imøtekomme ulike muligheter for møblering og innredning. De fleste balkonger blir søylefrie, som bidrar til at bygget får et lettere uttrykk, samtidig som at balkongene blir skjermet mot innsyn med sidevegger.

Gildheim vil inneholde en variert sammensetning av leiligheter i forskjellige størrelser og designet med fleksible løsninger, der mange leiligheter har plass til et ekstra soverom. Leiligheter med lys inn fra flere sider i oppholdsrommene vil hente inn mye godt lys gjennom dagen og kvelden. Dette er boliger hvor det er tenkt at du kan bo lenge, med tilpasningsdyktighet ettersom livet forandrer seg.

En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.

PKA Arkitekter v/ Xavier Bæz



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene vi utvikler, med omtanke for byen og samfunnet vi bygger i.



Helge Wekre, prosjektleder for Gildheim



# Kvalitetshjem fra Trym Eiendom

Trym setter standarden høyt for hva som er et godt hjem. Vår definisjon av et kvalitetshjem er en smart utnyttet boflate med gjennomtenkte løsninger og høy standard, plassert i et attraktivt og omtenkstomt utviklet bomiljø.

Trym-kvaliteten oppnås ved at vi har begge hendene på rattet gjennom hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve oppsettingen av bygget.

Allerede ved vurderingen om vi skal kjøpe en tomt eller ikke, stiller vi oss spørsmålet vil dette bli et godt sted å bo. Fra beslutning om kjøp av en tomt, og frem til innflytting flere år senere, har vi de fremtidige beboerne i fokus ved valg av arealinndeling, løsninger, håndverkere og materialer.

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen. Vi har en betydelig tomteportefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene.

Vårt bolig-team består av kompetente og engasjerte medarbeidere med lang bransjeerfaring. Prosjektlederne i teamet har en sterk dedikasjon knyttet til å overlevere kvalitet til boligkjøperne. Velger du en bolig fra Trym kan du være trygg på at du overtar nøkkelen til et godt hjem med Trym-kvalitet.

Borettslag med gunstig finansiering

# Fellesskapet som gir trygghet og unike fordeler

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

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

#### Hva kan dette bety i praksis?

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

#### Valgfritt og fleksibelt

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

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

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

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



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

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

# Det som er viktig for deg, er viktig for oss

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

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

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

## Våre tre hovedkategorier

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

### Helse og inneklima

Et godt innemiljø er viktig for trivselen. Lys skal du få akkurat passe av, men sjenerende lyd skal vi skjerme deg for. På Gildheim leveres det vannbåren gulvvarme,

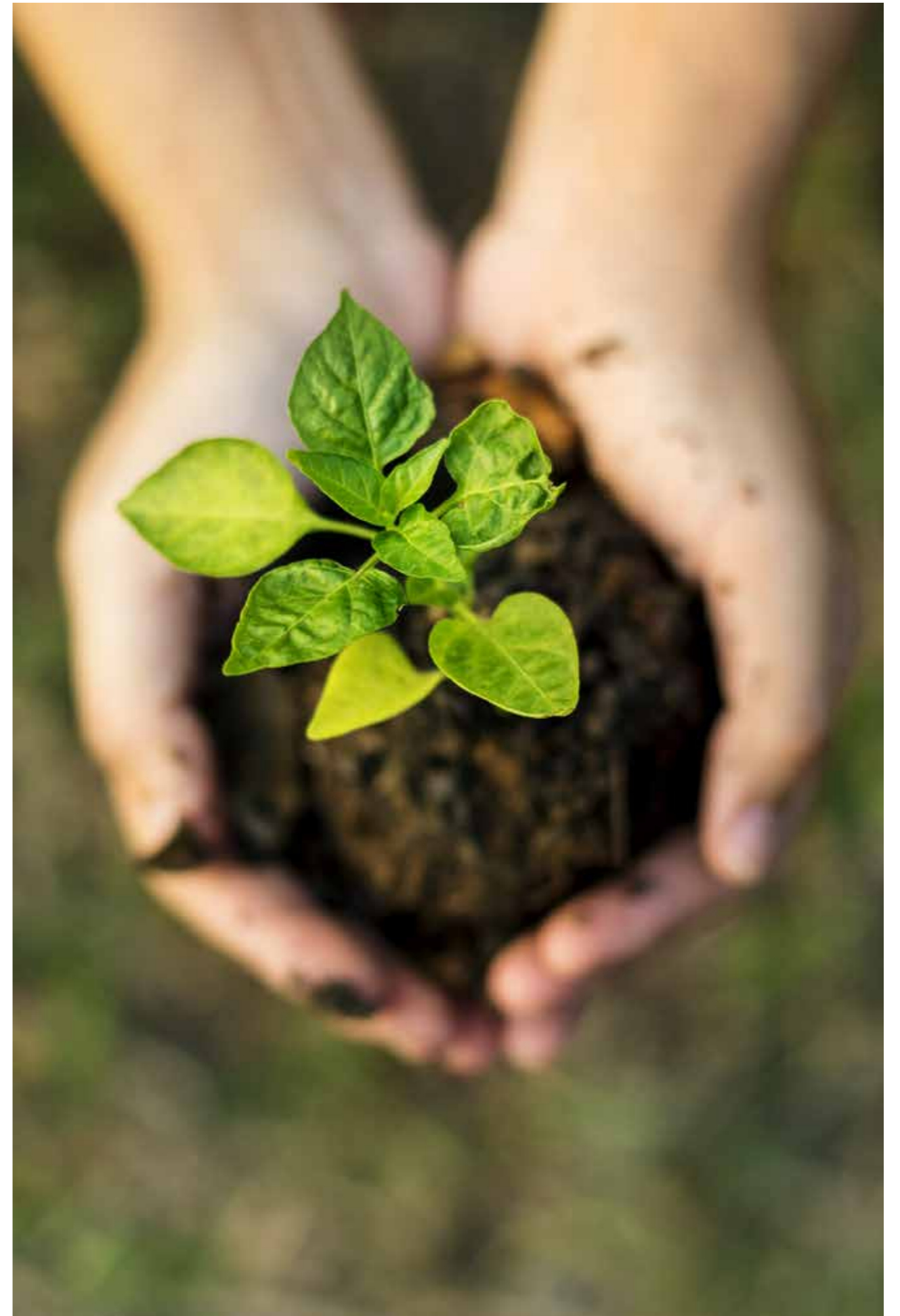
komfortabelt og miljøvennlig hvor romtemperaturen skal kunne tilpasses dine behov. Vi holder oss til helse- og miljøvennlige produkter slik at det skal være godt å trekke pusten inne så vel som ute. Ikke minst skal du føle deg trygg der du bor - for dersom man bor godt, så lever man godt.

### Transport

Med kort avstand til sykkelveier kan du velge sykkel til jobben, ærend på Gildheim eller en tur i fjæra eller marka. Kollektivtransport rett i nærheten med metrobussen gjør turen til byen mer komfortabel og enkel. Når du kommer hjem, har vi lagt til rette for sykkelparkering, lading og lagring som passer dine behov – nå og i fremtiden. Tilgjengelig, trygt og naturlig, enten du velger to eller fire hjul.

### Materialer

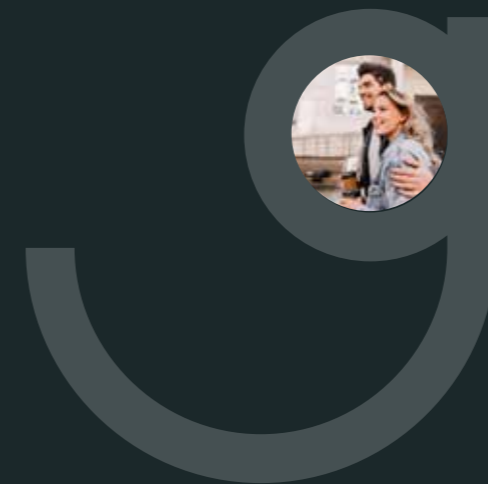
Gode rutiner og store innkjøp gjør at vi kan levere robuste konstruksjoner bygget av miljøvennlige materialer – som virker og varer. Tropisk tømmer eller materialer med miljøgifter styrer vi langt unna, slik at du som beboer skal få et mest mulig miljøriktig hjem.



# Landskapsplan

## Etasjeplaner

## Plantegninger



Gilddt for alle – enten du er  
yngre eller eldre  
singel eller samboer  
aktiv eller meditativ  
urban eller hjemmekjær  
kaffedrikker eller vinkjenner  
entusiast for høykultur eller populærkultur

Velkommen inn!



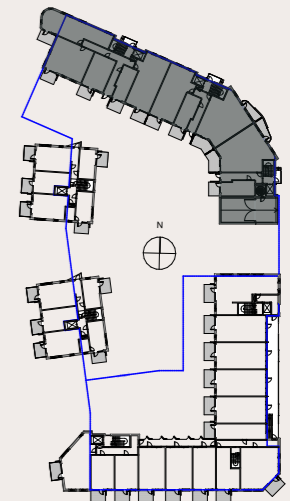
# 1. etasje

1-roms

2-roms

3-roms

4-roms



I 1. etasje ønsker vi å tilby et bredt utvalg av boligalternativer for ulike behov og livsstiler. Her finner du 10 leiligheter som spenner fra 1-roms på 26 kvadratmeter til romslige 4-roms på 95 kvadratmeter. Som beboer i 1. etasje kan du enkelt trå ut av leiligheten og nyte felles uteplasser og grøntområder uten å måtte gå gjennom fellesområder eller ta heisen.

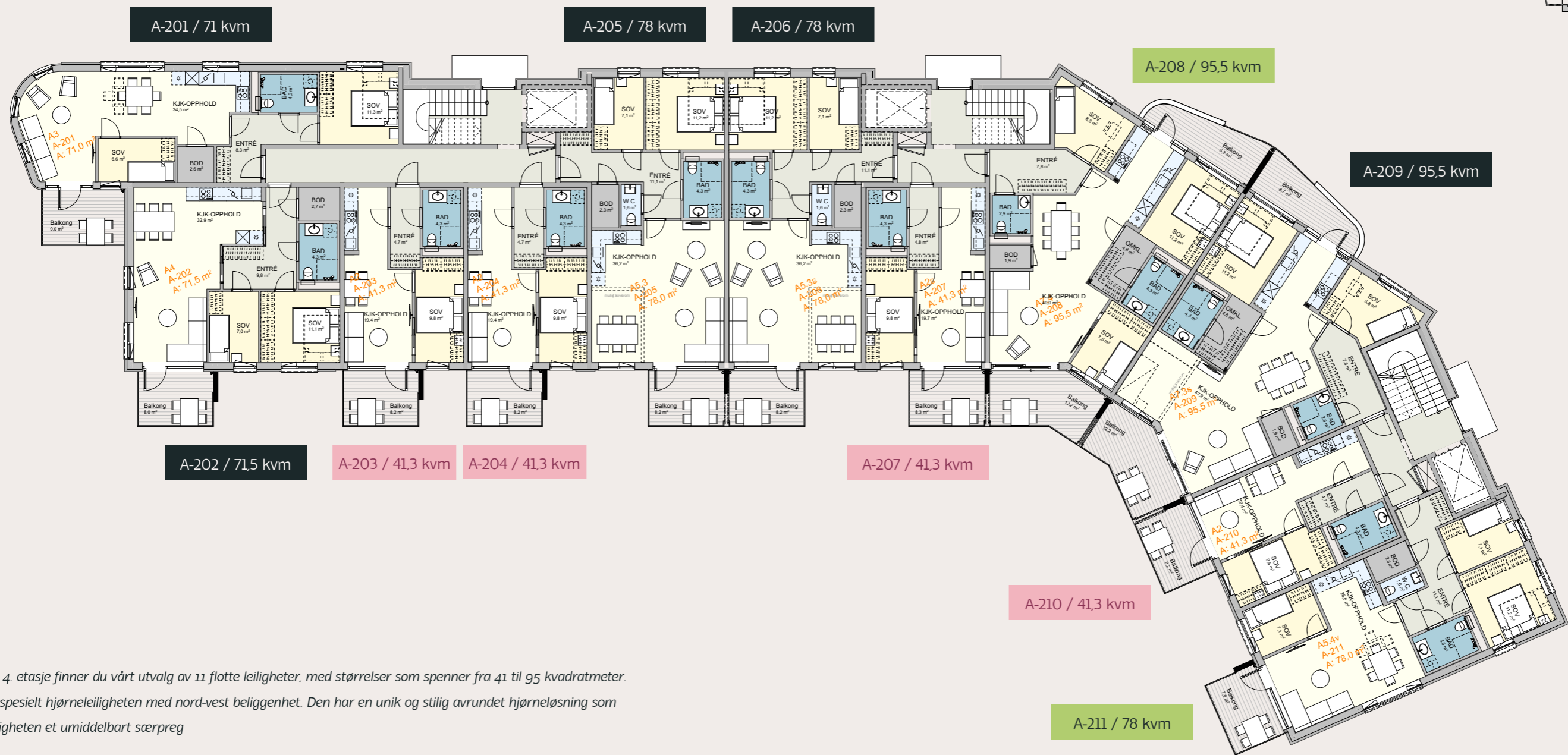
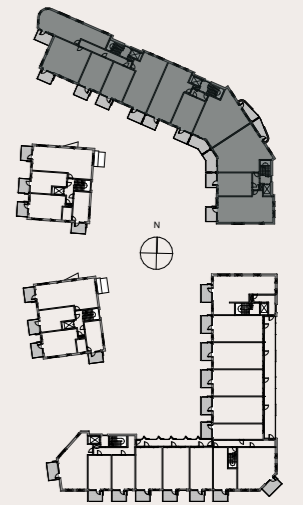
# 2. etasje

1-roms

2-roms

3-roms

4-roms



I 2. til 4. etasje finner du vårt utvalg av 11 flotte leiligheter, med størrelser som spenner fra 41 til 95 kvadratmeter. Merk spesielt hjørneleiligheten med nord-vest beliggenhet. Den har en unik og stilig avrundet hjørneløsning som gir leiligheten et umiddelbart særpreget.

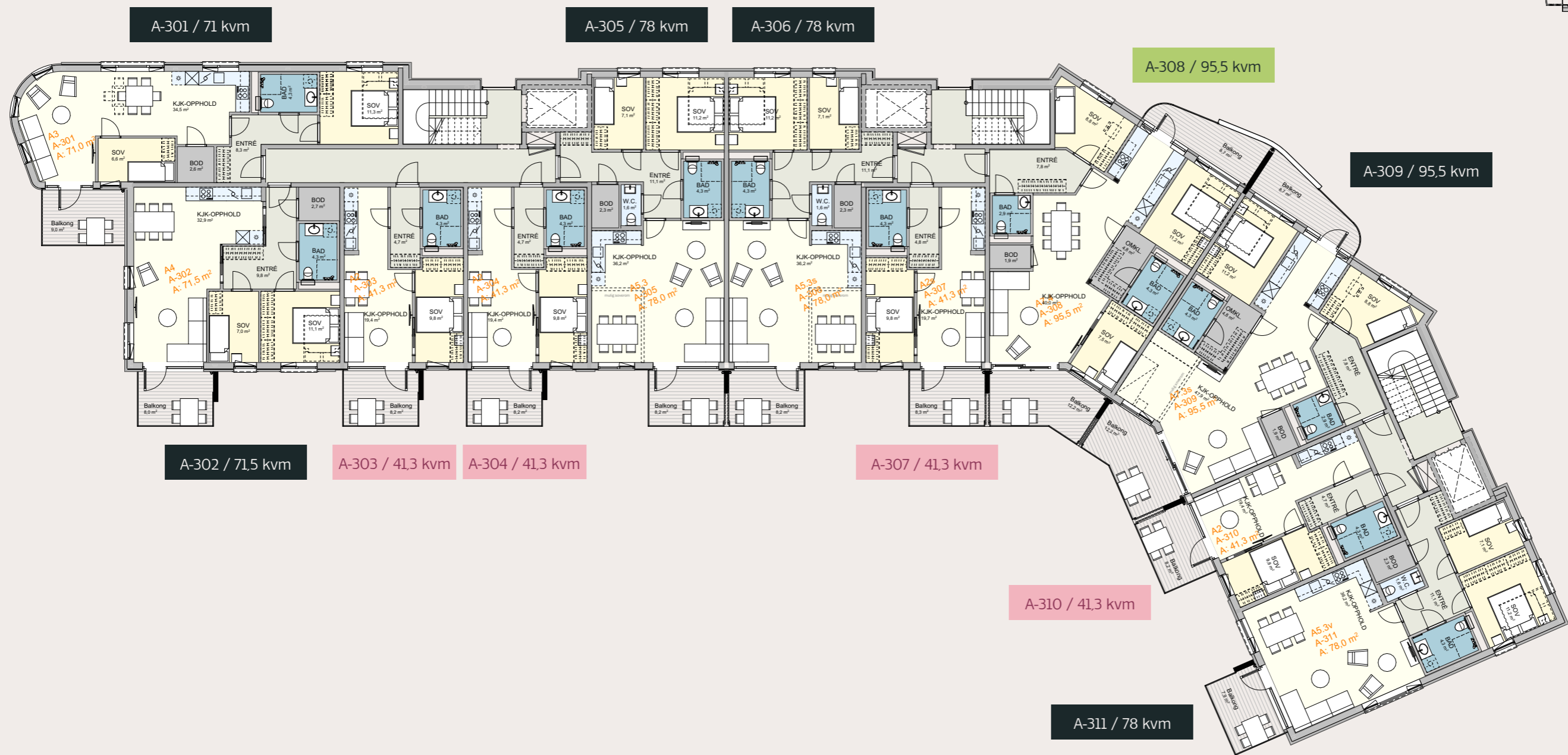
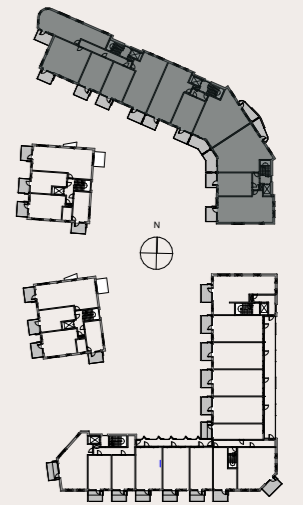
# 3. etasje

1-roms

2-roms

3-roms

4-roms









A-101	A-102	A-103	A-104	A-105	A-106	A-107	A-108	A-109	A-110	
A-201	A-202	A-203	A-204	A-205	A-206	A-207	A-208	A-209	A-210	A-211
A-301	A-302	A-303	A-304	A-305	A-306	A-307	A-308	A-309	A-310	A-311
A-401	A-402	A-403	A-404	A-405	A-406	A-407	A-409	A-409	A-410	A-411
		A-501		A-502	A-503	A-504	A-505	A-505	A-507	A-508
							A-601	A-602	A-602	



Bygg B

# 1-roms / 26 m<sup>2</sup>

Leil A-104 / A-110

Etasje: 1

Antall soverom: 0

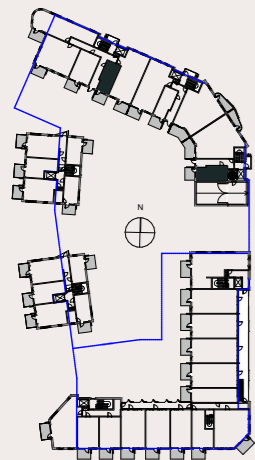
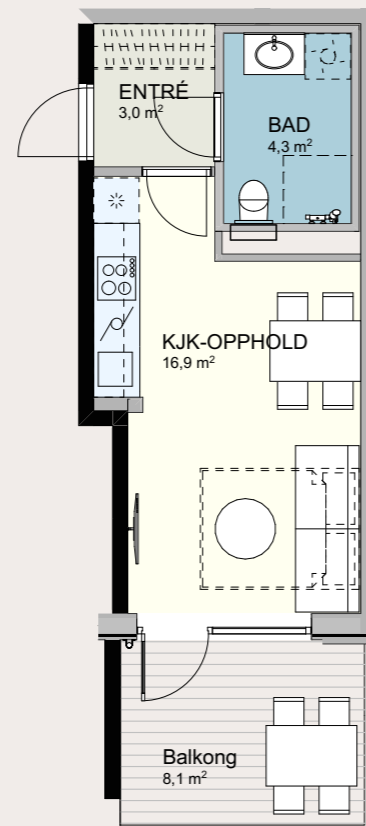
BRA-i: 26,3

BRA-e: 2,5

Total BRA: 28,8

Terrasse: 8 m<sup>2</sup>

- Arealeffektiv planløsning
- Terrasse inn mot hyggelige fellesarealer
- Leveres med skyvedørgarderobe i entré
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



# 1-roms / 26 m<sup>2</sup>

Leil A-107

Etasje: 1

Antall soverom: 0

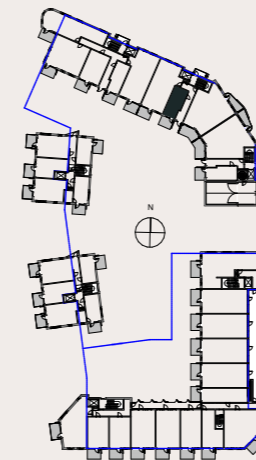
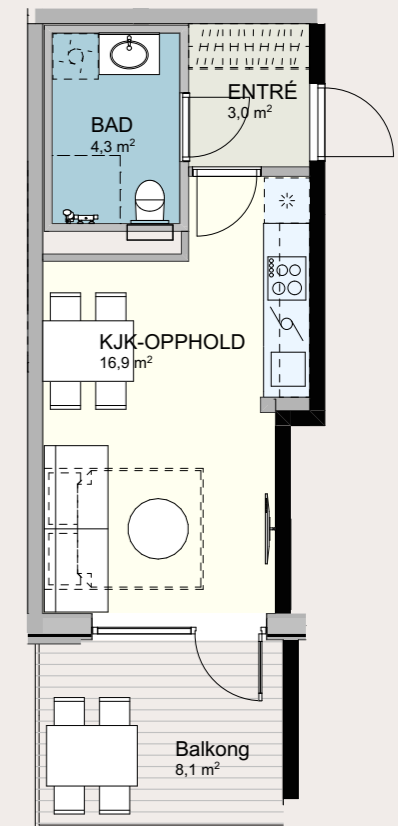
BRA-i: 26,3

BRA-e: 2,5

Total BRA: 28,8

Terrasse: 8 m<sup>2</sup>

- Arealeffektiv planløsning
- Sørvendt terrasse inn mot hyggelige fellesarealer
- Leveres med skyvedørgarderobe i entré
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



# 2-roms / 41 m<sup>2</sup>

Leil A-103 / A-203 / A-204 / A-210 / A-303 /  
A-304 / A-310 / A-403 / A-404 / A-410 / A-507

Etasje: 1.-5.etg.

Antall soverom: 1

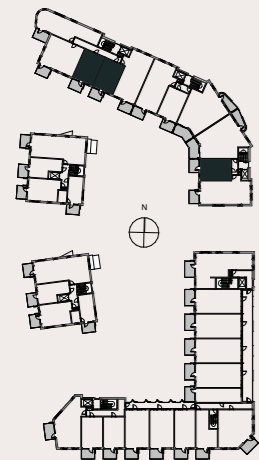
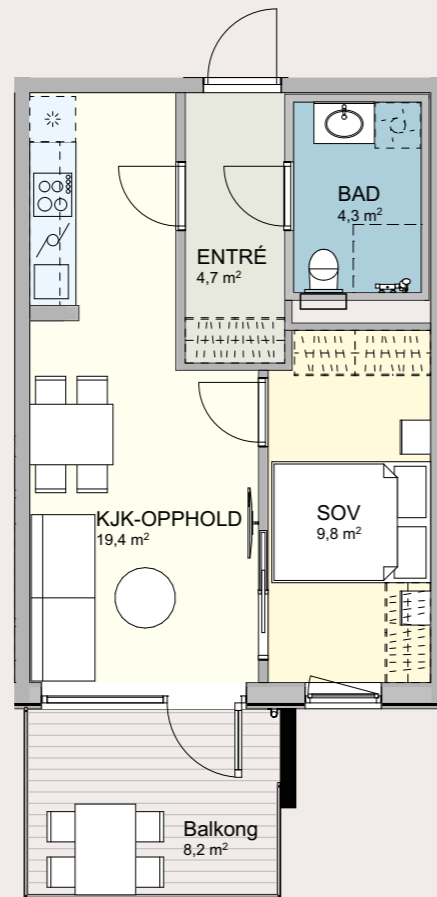
BRA-i: 41,3 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 43,8

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Skjermet balkong mot sør eller vest
- Leveres med skyvedørsgarderobe i soverom
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe



# 2-roms / 41 m<sup>2</sup>

Leil A-207 / A-307 / A-407 / A-504

Etasje: 2.-5. etg.

Antall soverom: 1

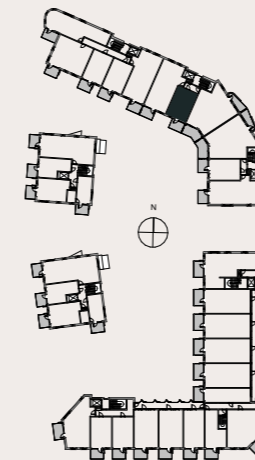
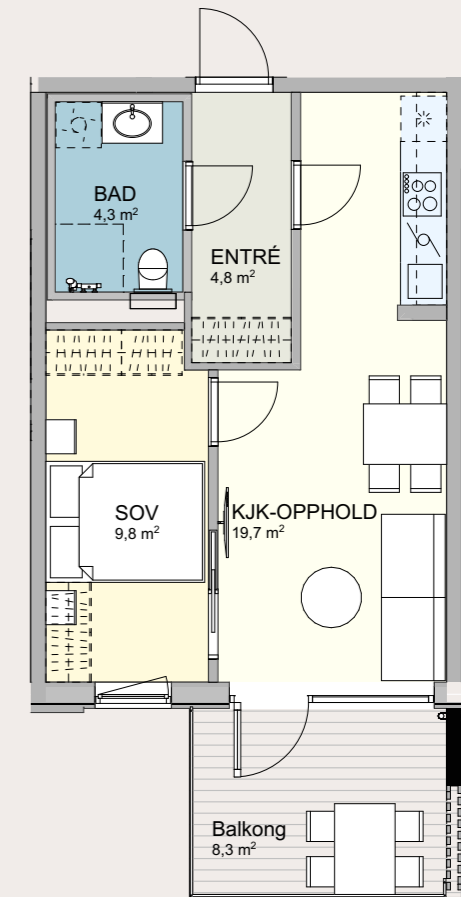
BRA-i: 41,3

BRA-e: 2,5

Total BRA: 43,8

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Skjermet balkong mot sør
- Leveres med skyvedørsgarderobe i soverom
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe



# 3-roms / 71 m<sup>2</sup>

Leil A-101 / A-201 / A-301 / A-401

Etasje: 1.-4. etg.

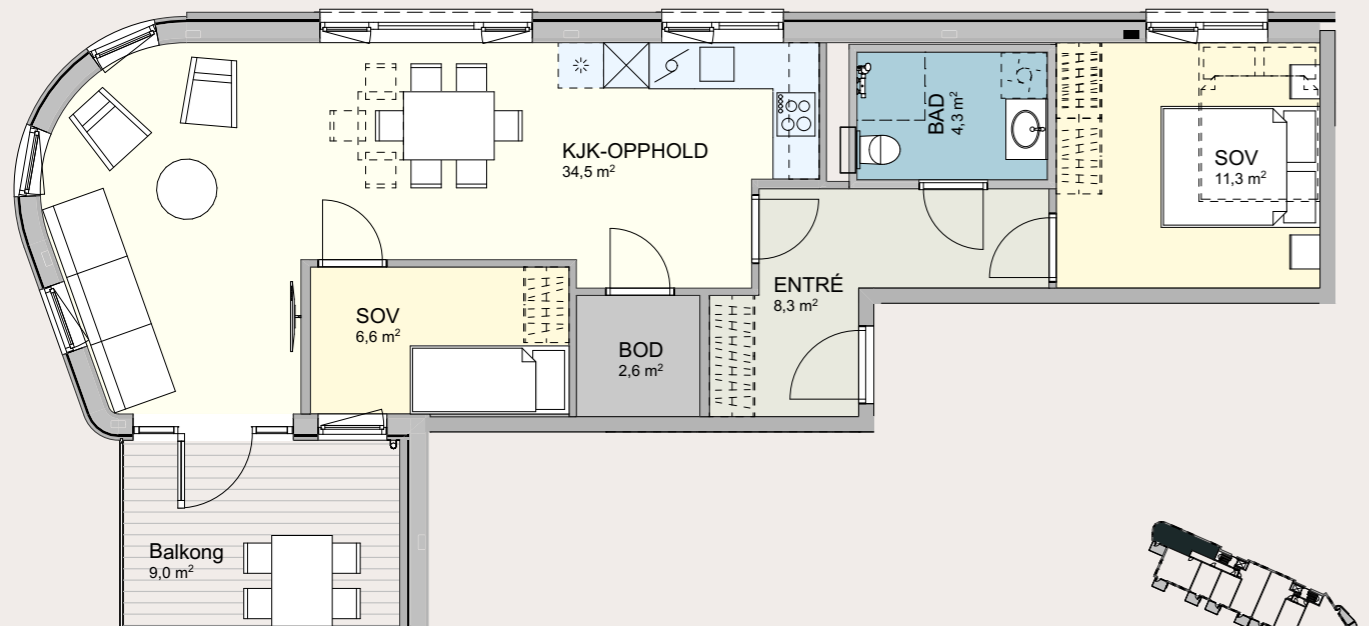
Antall soverom: 2

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

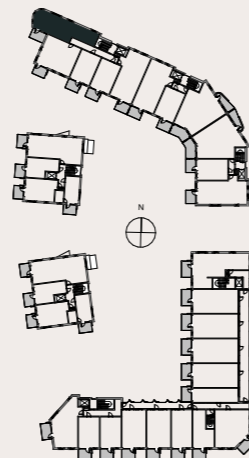
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 76 m<sup>2</sup>

Balkong: 9 m<sup>2</sup>



- Hjørneleilighet med mye lys inn i oppholdsrom
- Plass til garderobe i entrè
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken med vindu over kjøkkenbenk
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 3-roms / 71 m<sup>2</sup>

A-102 / A-202 / A-302 / A-402

Etasje: 1.-4. etg.

Antall soverom: 2

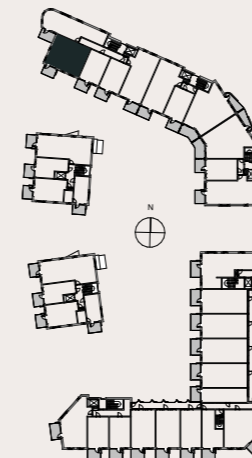
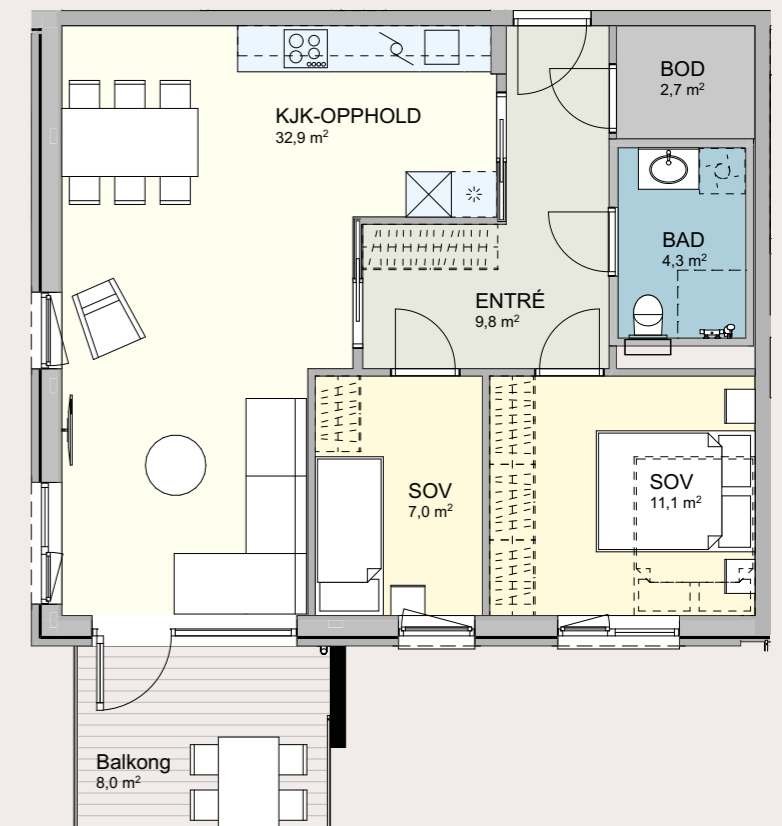
BRA-i: 71,5 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 76,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Plass til garderobe i entrè
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Hovedsoverom med god plass til garderobeløsning
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 3-roms / 78 m<sup>2</sup>

Leil. A-105 / A-205 / A-305 og A-405

Etasje: 1.-4.etg.

Antall soverom: 2

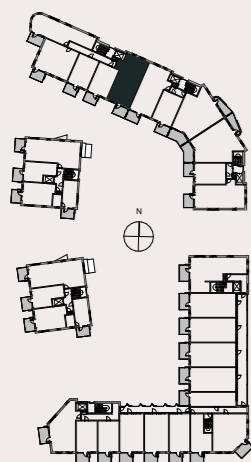
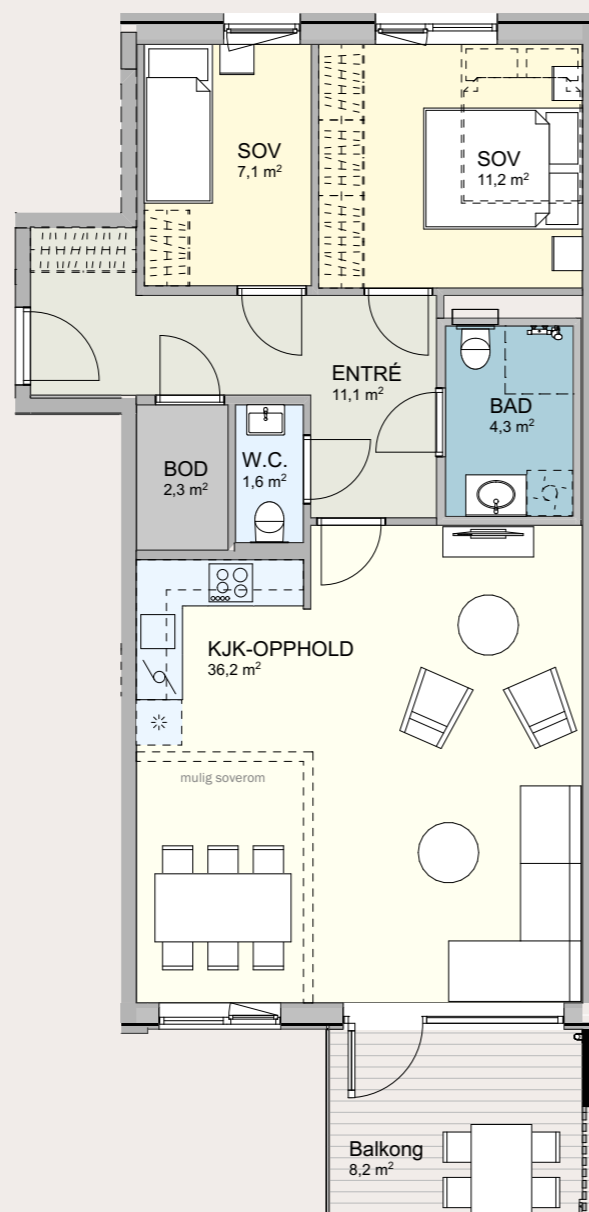
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Mulighet for 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 3-roms / 78 m<sup>2</sup>

A-106 / A-206 / A-306

Etasje: 1.-3. etg.

Antall soverom: 2

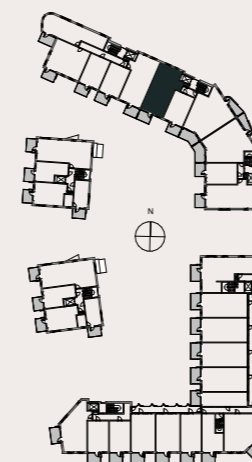
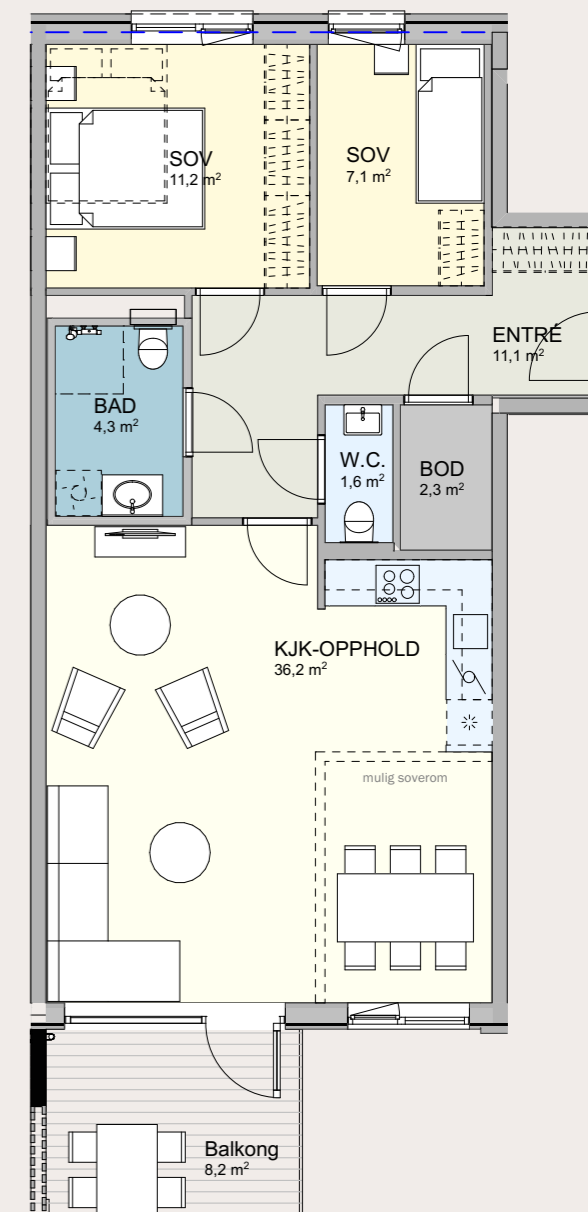
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Mulighet for 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 3-roms / 78 m<sup>2</sup>

Leil. A-311 / A-411 / A-508

Etasje: 3.-5.etg.

Antall soverom: 2

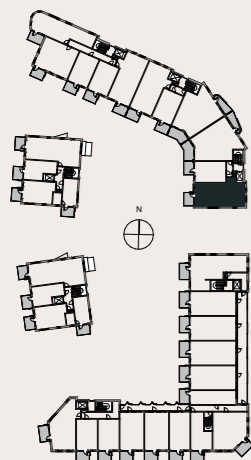
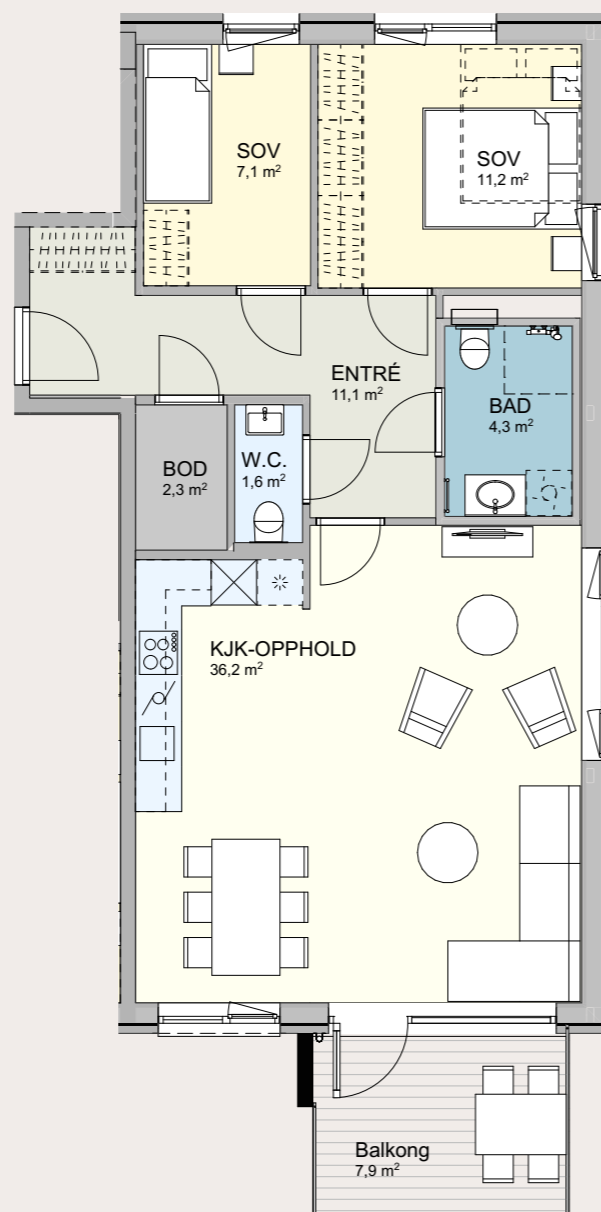
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 4-roms / 78 m<sup>2</sup>

A-502

Etasje: 5. etg.

Antall soverom: 3

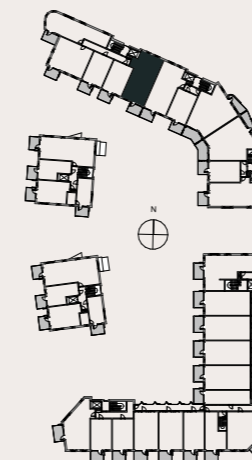
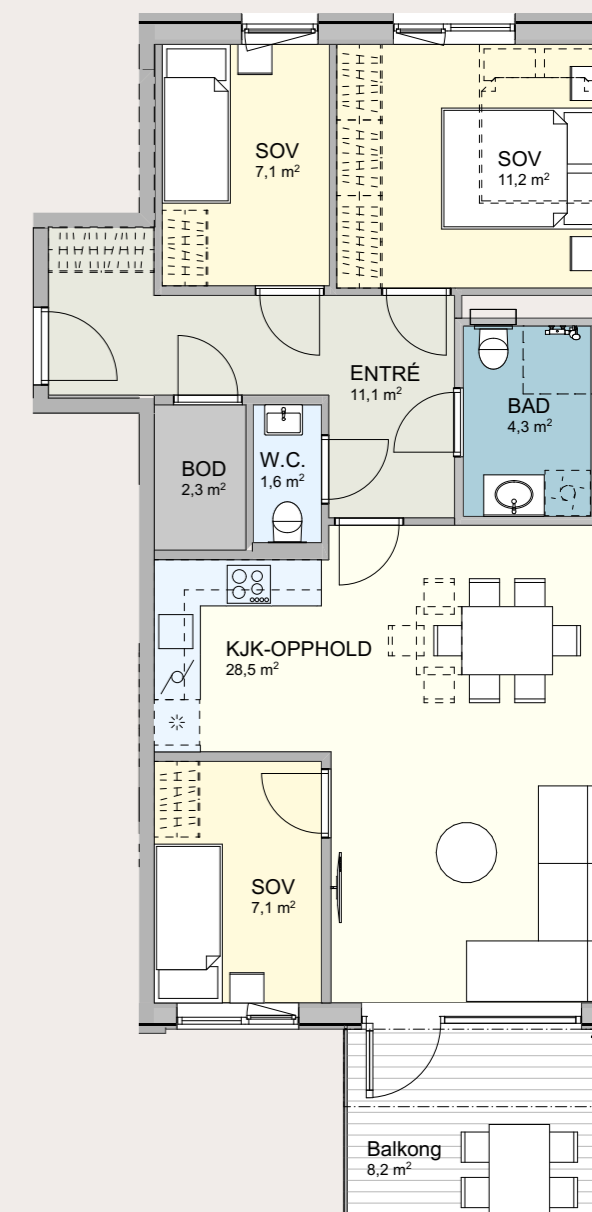
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 4-roms / 78 m<sup>2</sup>

Leil. A-406 / A-503

Etasje: 4.-5.etg.

Antall soverom: 3

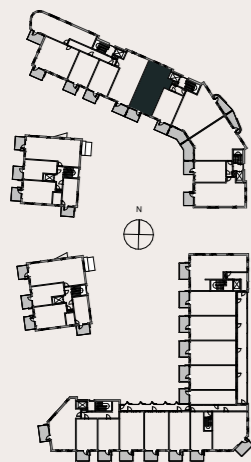
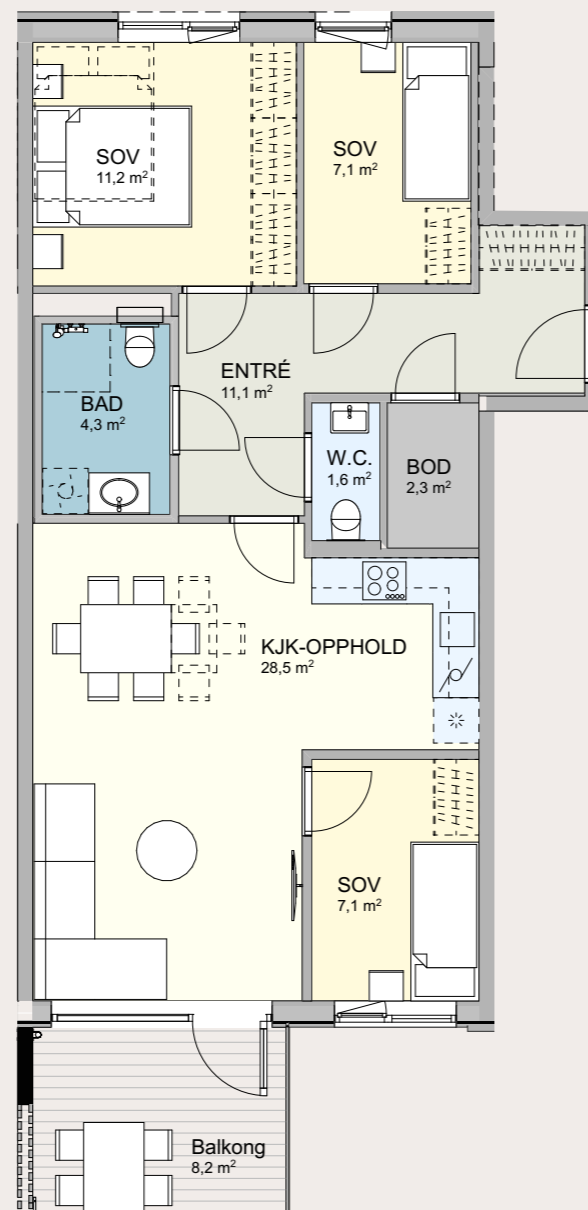
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 soverom
- Sør-/vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 4-roms / 78 m<sup>2</sup>

A-211

Etasje: 2. etg.

Antall soverom: 3

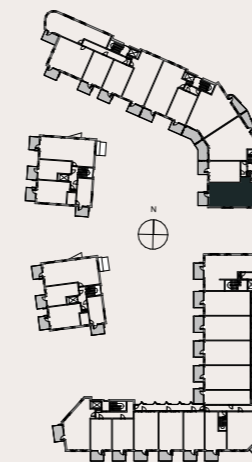
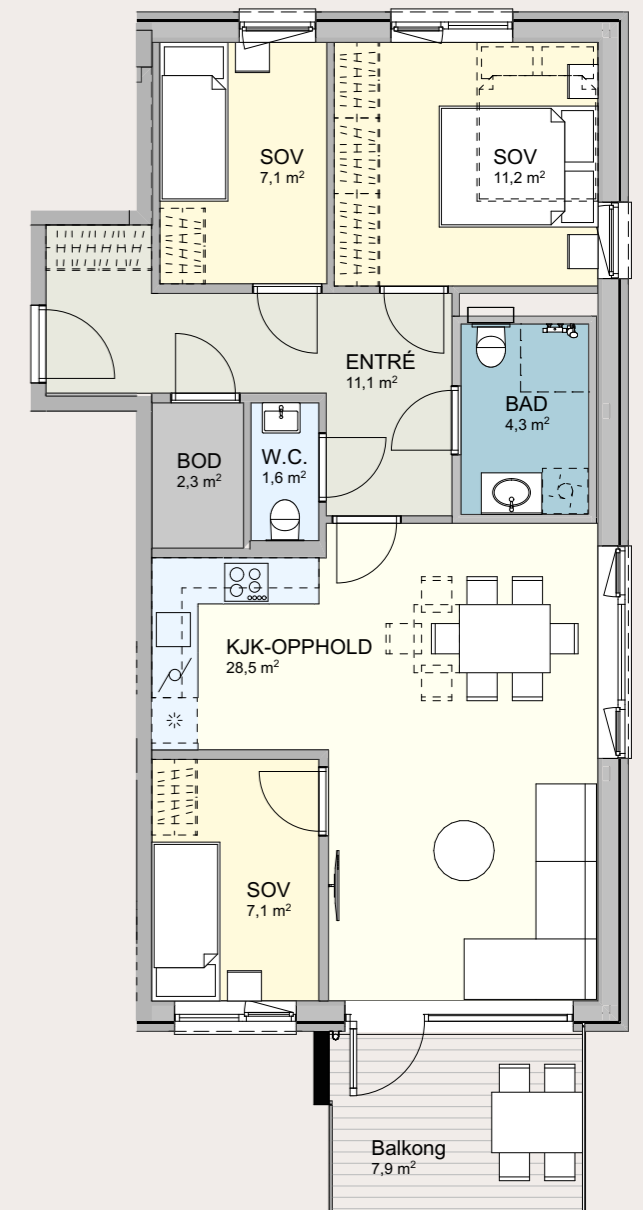
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 83 m<sup>2</sup>

Balkong: 8 m<sup>2</sup>

- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Ekstra WC
- Hjørnekjøkken med integrerte hvitevarer
- Vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod



# 3/4-roms / 95 m<sup>2</sup>

Leil. A-109 / A-209 / A-309

Etasje: 1.-3. etg.

Antall soverom: 2

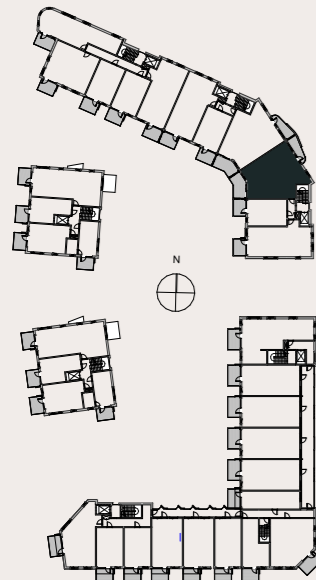
BRA-i: 95,5 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 12 + 9 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- Stort oppholdsrom
- Mulighet for 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omklingsrom og innvendig bod



# 4-roms / 95 m<sup>2</sup>

Leil. A-108 / A-208 / A-308 / A-408 / A-505

Etasje: 1.-5. etg.

Antall soverom: 3

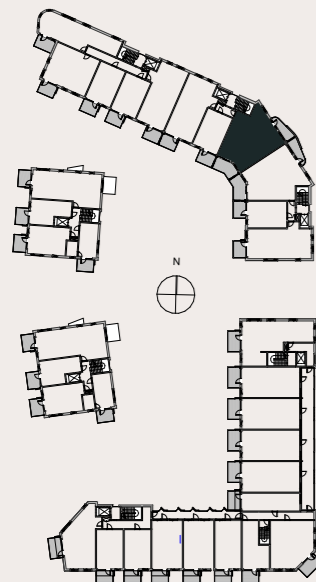
BRA-i: 95,5 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 12 + 9 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omklingsrom og innvendig bod



# 4-roms / 95 m<sup>2</sup>

Leil. A-409 / A-506

Etasje: 4.-5. etg.

Antall soverom: 3

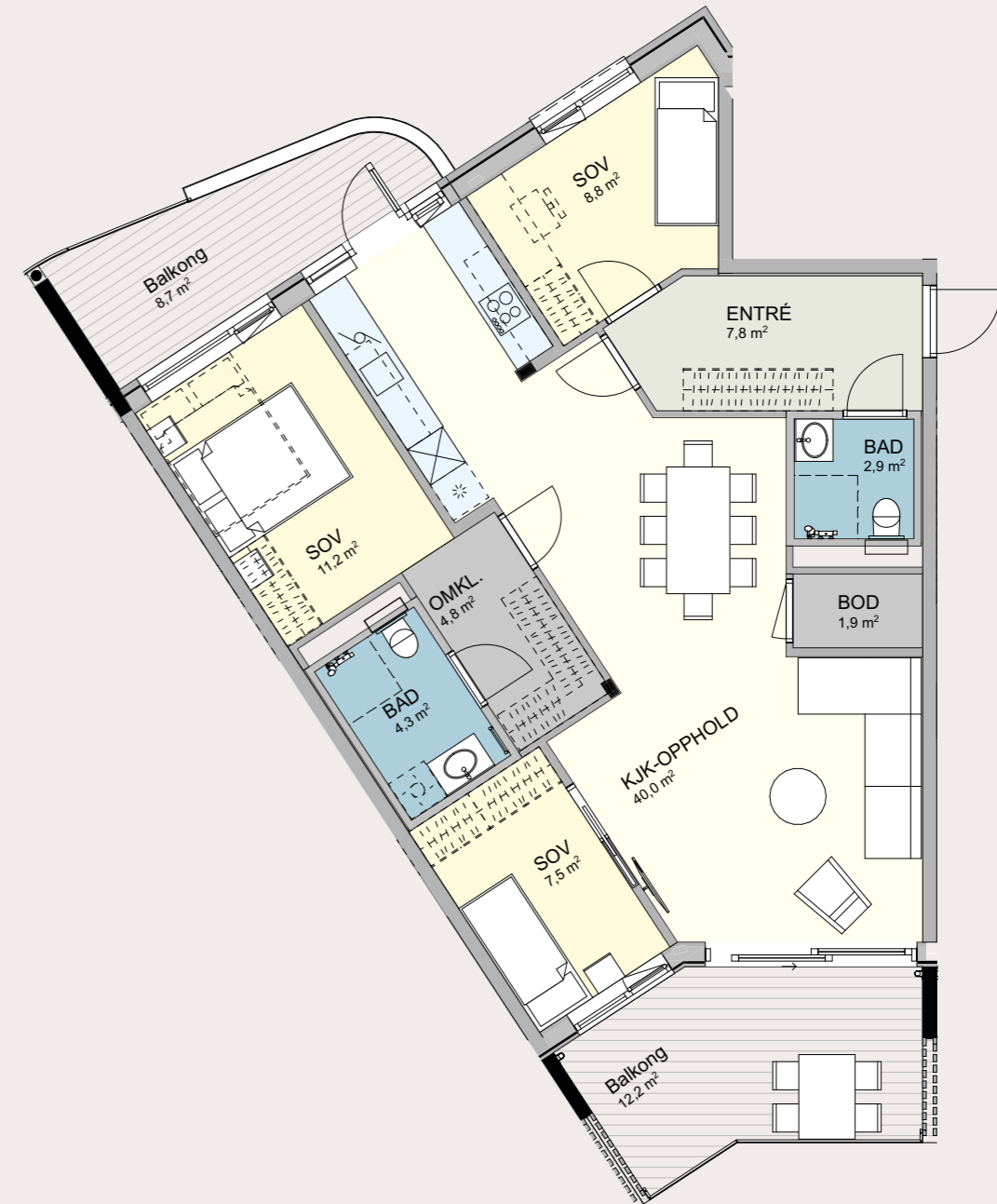
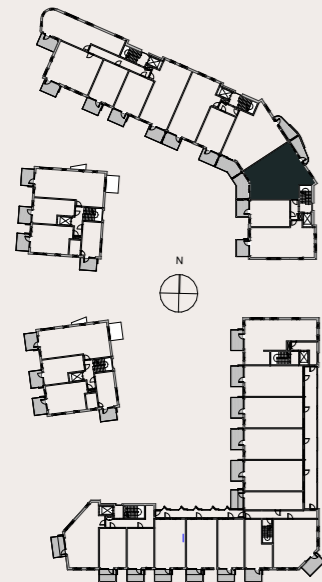
BRA-i: 95,5 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 12 + 9 m<sup>2</sup>

- Gjennomgående leilighet med balkong på begge sider
- 3 soverom
- 2 bad
- Tilbaketrukket kjøkken med utgang til balkong
- Omklæringsrom og innvendig bod



# 4-roms / 100 m<sup>2</sup>

Leil. A-501

Etasje: 5.etg.

Antall soverom: 3

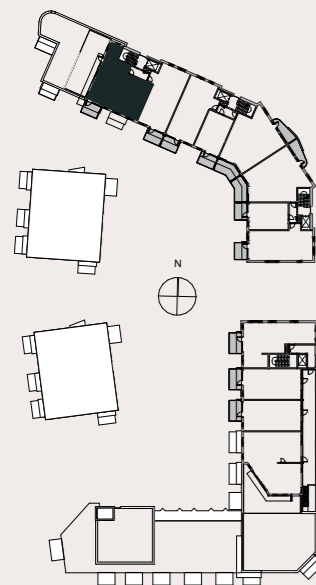
BRA-i: 100,4 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 105,4 m<sup>2</sup>

Balkong: 57 + 8 m<sup>2</sup>

- Stor og innholdsrik toppleilighet
- Takterrasse mot sør og vest
- 2 bad
- 3 soverom
- Omklingsrom, samt godt med avsatt plass til garderobe
- Innvendig bod
- Godt med lys inn i oppholdsrom
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt



# 4-roms / 130 m<sup>2</sup>

Leil. A-601

Etasje: 6. etg.

Antall soverom: 3

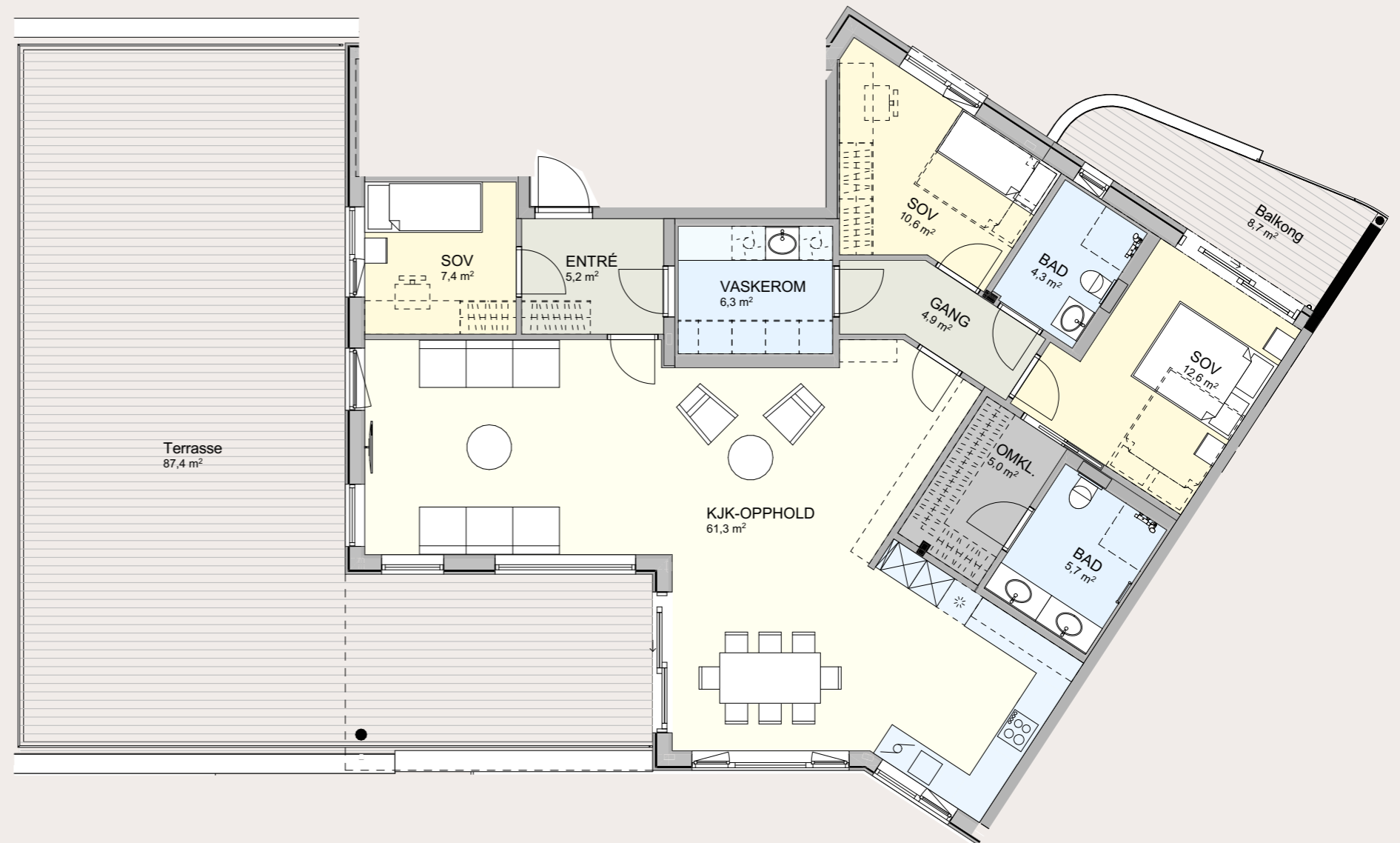
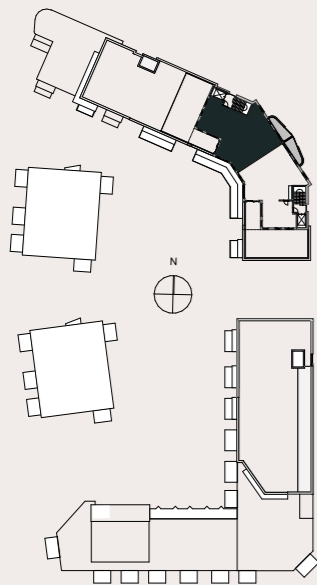
BRA-i: 130,6 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 135,6 m<sup>2</sup>

Balkong: 87 + 9 m<sup>2</sup>

- Stor og innholdsrik toppleilighet med sør-/vestvendt takterrasse
- Baderom med 60x60 flis
- Praktisk vaskerom i forbindelse med entrè
- Hovedsoverom med direkte adkomst til omkleddingsrom og bad, og utgang til balkong med morgensol
- Stort og innholdsrikt kjøkken
- Gode møbleringsmuligheter
- Deler av terrasse er overbygd
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt



# 4-roms / 130 m<sup>2</sup>

Leil. A-602

Etasje: 6. etg.

Antall soverom: 3

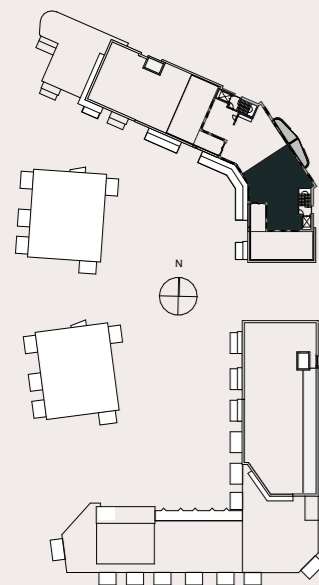
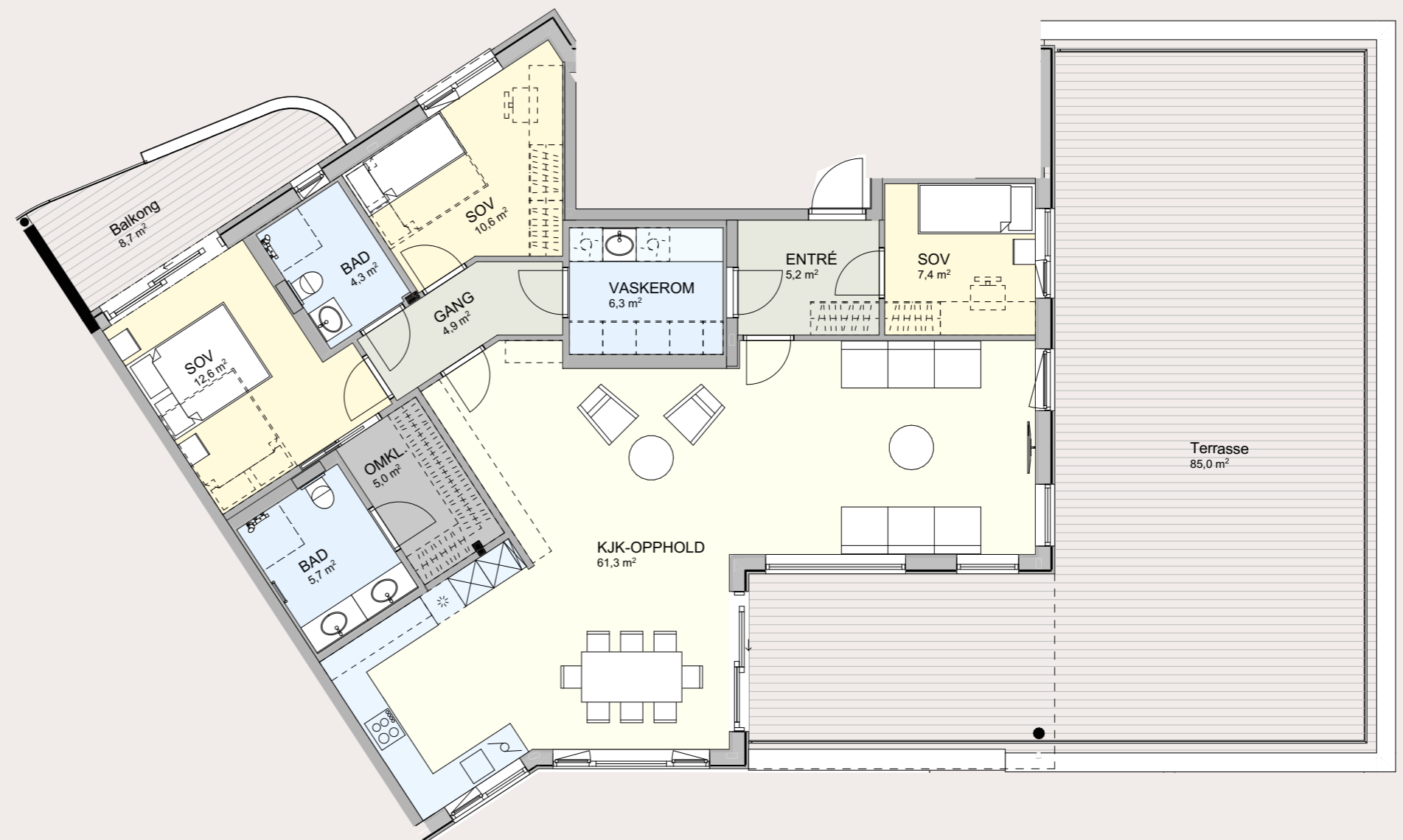
BRA-i: 130,6 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Total BRA: 135,6 m<sup>2</sup>

Balkong: 85 + 9 m<sup>2</sup>

- Stor toppleilighet med sør-/vestvendt takterrasse
- Baderom med 60x60 flis
- Praktisk vaskerom i forbindelse med entrè
- Hovedsoverom med direkte adkomst til omkleddingsrom og bad, og utgang til balkong med morgensol
- Stort og innholdsrikt kjøkken
- Leveres med skyvedørgarderobe på soverom 10,6 m<sup>2</sup>
- Gode møbleringsmuligheter
- Deler av terrasse er overbygd
- Lys 1-stavs eikeparkett
- Flott utsikt



# Deklarasjon

## Romskjema

### Kjøpsbetingelser



Å bo i en staselig leilighet.

Å leve i et trivelig nabolag.

Å oppsøke hyggelige opplevelser.

Å gå lange turer i prektige omgivelser.

Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.

# Deklarasjon

## PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av totalt 141 leiligheter fordelt på 4 bygg over felles parkeringskjeller. Leilighetsbyggene har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom.

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

## FORSKRIFTSREFERANSE

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

## REGULERINGSPLAN

Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplan nr.: r20190010

## UTOMHUS

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra Asplan Viak. Endringer kan forekomme.

## LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

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

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

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

## GENERELT

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

## BÆRESYSTEM

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

## INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS

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

## PARKERING

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 78 parkeringsplasser (bygg A ca. 46 P-plasser). Borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via borettslaget.

Borettslaget har leierett og leieplikt til 1 gjesteparkeringsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkeringsplassen(e), og har rett og plikt til å iverksette nødvendig regulering av bruken av gjesteparkering, herunder betalingsordning, borttauing m.v.

Kostnader med leie av gjesteparkering bæres av og faktureres til borettslaget. I henhold til prislister er det oppgitt hvilke andeler i borettslaget som har leierett til 1 stk. parkeringsplass.

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

Vegger og himling i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport for sykkeladkomst inn til kjeller. Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller. Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

## BODER I KJELLER

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

## AVFALLSHÅNDTERING

Leilighetene skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift, vil midlertidig renovasjonsløsning med avfallskontainere på bakkeplan fungere.

## UTEAREAL

Utomhus og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike fra dette. Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påfølgende sommersesong. Borettslaget/sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

## SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

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

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

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

## LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

### GENERELT

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

### YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, utføres i tråd

med arkitektens beskrivelser. På innsiden monteres gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

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

#### INNERVEGGER

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

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en gråaktig beige tone.

På badrom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg. Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmå) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. Dørkarm leveres med dempelist. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

#### DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og 3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist mot vegg leveres tilpasset gulv, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset gulv. Eventuelt oppføres gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse. På badromsgulv/våtrom legges det

keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

#### HIMLINGER – TAK

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

Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtakelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget. Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedføringer for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

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

#### INNREDNINGER

##### KJØKKEN:

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

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

##### BAD:

Det leveres badromsinnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt

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

##### GARDEROBE/SKAP:

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

##### HJELPEARBEIDER

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

##### SANIT/ERANLEGG

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

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

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

##### LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR:

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

Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

##### VARMEANLEGG

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

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

Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, med basisventilasjon.

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

##### VENTILASJONSANLEGG

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

##### ELEKTRISKE INSTALLASJONER

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

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet.

Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.

Kjøper vil i tilvalgsprosessen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.

Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal. Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

#### **LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG ELEKTRISK:**

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

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

#### **NØKKELSYSTEM**

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

Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

#### **TELE- OG SIKKERHETSANLEGG**

Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med trådløs sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet/borettslaget har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør.

Merk at utbygger har bestilt leveranse av internett i hver

leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.

- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for sløkking av brann i hver leilighet.

#### **BALKONGER/TERRASSER**

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregneret tremmegulv. Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres uten rekkverk (noen unntak pga. nærhet til fortau). Skillevegger leveres hvor vist på tegning.

#### **TILVALGSKONTRAKTER**

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

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

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. De som kjøper leilighet sent i byggefasen, vil ikke få mulighet til å gjøre tilvalg.

Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.

Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet til å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig

å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

- Vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer
- Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
- Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

#### **GENERELT**

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

# Romskjema

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			Porttelefon til alle leiligheter som ikke har direkte adkomst fra terreng. Dør-automatikk på ytterdør i trapperom leveres i tråd med krav.	Utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hovedinngangsdør (maks. 50 m mellom hvert vannuttak).		
Fellesareal trapper/ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1.etg. og kjeller leveres flislagt. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.		LED-belysning med bevegelsessensor iht. krav.  Kjeller, bodarealer og alle trapperom har elektronisk adgangs-kontroll (brikke).		Avtrekk i trapperom.	
Entre/gang	3-stavs eikeparkett i lys utførelse.  Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt.  Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.  Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift.  Betjeningspanel for porttelefon (ikke i leiligheter med direkte adkomst fra terreng).  Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.  Ventilasjonsaggregat leveres integrert i himling med hvit stålluke foran, eller blir montert på vegg eller i himling i bod.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.  Entredør leveres iht. arkitektens beskrivelse og farger. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse.
Stue	3-stavs eikeparkett i lys utførelse.  Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt.  Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.  Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift.  Rørtrekk for TV/data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse. Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkongdørkarm. Ramme rundt balkongdør og vindu leveres iht arkitektens beskrivelse og farger. Gjelder alle rom.
Kjøkken	3-stavs eikeparkett i lys utførelse.  Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt.  Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.  Nedforinger over overskap. Innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift.  Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter).  LED-lyslister under overskap med dimmebryter.  Separat stikk/kurs for stekeovn/koketopp.	En-kums oppvaskkum i sort utførelse med ett-greps armatur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.  Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål, slimline.	Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH iht. skjemategning. Farge på fronter og benkeplate kan endres kostnadsfritt innenfor et valgt sortiment. Benkeplate i laminat. Sort oppvaskkum. Integrert kjøl/frys, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende.
Soverom/kontor	3-stavs eikeparkett i lys utførelse.  Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt.  Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.  Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift.  Lyspunkt i tak.  Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

# Romskjema

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod / omkleddingsrom	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.		Lyspunkt i tak med bryter.		Balansert ventilasjon med spalte under dør. Evt. ventilasjonsanlegg på vegg.	
Bad	Flis grå matt, 30x30 cm. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis grå matt 10x10 cm	Flis lys grå matt, 30x60 cm.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørketrommel (ikke i leiligheter med eget vaskerom). LED downlights i tak med dimmer.	Ettgreps blandebatteri til vask. Dusjarmatur. Dusjvegger som tilpasses rommets planløsning. Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin (ikke i leiligheter med eget vaskerom).	Balansert ventilasjon	Skuffeinneordning med heldekende benkeplate og nedfelt vask. Speil med integrert LED-belysning tilpasset bredde på innredning.  Bad leveres som prefabrikkerte våtrom (monteres tidlig i byggefasen).
WC-rom	Flis grå matt, 30x30 cm. Sokkelflis.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt på vegg eller i himling.	Ettgreps blandebatteri til vask.  Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon	Vask med underskap. Speil tilpasset bredde på vask.
Vaskerom	Flis grå matt, 30x30 cm.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel.  Downlights m/dimmer	Nedfelt vaskekar (Intra VK60 eller tilsvarende). Ettgreps blandebatteri med høy tut til vask.	Balansert ventilasjon	Det leveres innredning fra HTH eller tilsvarende iht. skjema-tegning.
Balkong/terrasse	Terrassebord impregnert.	Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			1 stk. LED-lampe med innvendig bryter.  1 stk. dobbelt stikkontakt.	Utvendig vannutkaster på takterrasse.		Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i kjeller	Betong evt. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg mot fellesarealer.	Ingen egen himling.  Synlige tekniske føringer må påregnes.		Inkl. i kjellers belysning.  Dobbelt stikk målt over fellesanlegg.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i kjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning.  Areal på boder leveres i tråd med gjeldende krav på tidspunkt for rammesøknad.

## Det gjøres ellers oppmerksom på:

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

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

Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker/elementer av betong. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, vil ha nedforet gipshimling eller nedforinger/kasser i malt gips for framføring av rør (f.eks. sprinkler/automatisk brannslukking og avløp) og/eller ventila-

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

Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Ved oppgitt leverandør/merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering. Det tilstrebes å plasseres i himling i entre, eller i himling eller på vegg i bod. Avvik kan forekomme.

Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/pålegg.

Hvit utførelse: NCS S0500-N klassisk hvit på listverk, foringer og innerdører.

Standard malingsfarge vegger:  
Blek sand, NCS S2005-Y20R

Dørfarger felles og privat: NCS velges av arkitekt.

Vinduer/balkongdører - innvendig: NCS velges av arkitekt  
- utvendig: aluminiumskledning i RAL angitt av arkitekt.

# Kjøpsbetingelser

Oppdragsnr.: 49230014

**KJØPSBETINGELSER for andelseleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet GILDHEIM av 17.11.2023, rev. 29.10.2024, rev. 13.11.2025**

## MECLERFORETAK:

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

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

GILDHEIM er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 240 boliger totalt. Trinn 1 vil bestå av Bygg A, B og C og disse kjøpsbetingelsene gjelder for Bygg A bestående av 53 andeler. Bygg A ligger innenfor felt BBB1 i områdets reguleringsplan. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

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

## ADRESSE OG MATRIKKNUMMER:

Adresse pr. i dag, Gildheim, 7044 TRONDHEIM.  
Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 4/8, 4/64 og 4/65 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli sammenføyd og fradelte, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

## TOMT:

Felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter. Det vil bli tinglyst gjensidig adkomst og bruksrett for utvendige fellesarealer.

## REGULERING:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering", PlanID: r20190010. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

## Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Det må etableres midlertidig avfallsløsning med overflatecontainere i en periode fra boliger tas i bruk fram til anlegget i Tungavegen 1 er satt i drift. I felt o\_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget. Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o\_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3. Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres ca. 50 meter fra hovedinnganger. Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan. Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

## Parkering

Parkeringskjellere skal være under terreng. Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f\_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål

f\_SPH1 og f\_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller. Parkeringsanlegg f\_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og BBB 2.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetraffikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang.

Felles uteoppholdsareal (f\_BUT1, f\_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

## Adkomst

Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Kjøreadkomsten til hovedinngang/heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

## Rekkefølgebestemmelser:

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstiltes senest innen sommeren påfølgende år.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o\_SF1, o\_SF4) og (o\_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o\_SKV1 og o\_SKV2) og annen veggrunn - grønnstruktur (o\_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o\_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan. Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o\_SF2 og annen veggrunn-grøntareal (o\_SVG 2, og o\_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

## Trygg skoleveg:

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: r20180055 Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen.  
k20110088 Lade og Leangen

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen: r20210058 Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen r20230010 Travbanevegen 3 og 5 r2023001 Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/bnr. 4/13 m.fl. r20250021 Gildheimsvegen 14 og 17 (naboeiendom)

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, datert 13.06.2023. Søknaden gjelder oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter og tilhørende parkeringskjeller (felt BBB1 og BBB2 i reguleringsplan r20190010)

Det er godkjente dispensasjoner knyttet til plassering og høyde på bygg samt skolekapasitet.

Kopi av reguleringsplan med bestemmelser og rammetillatelse ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

## VEI-VANN-AVLØP:

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

## BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, 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 [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no), [www.gildheim.no](http://www.gildheim.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

#### PRIS:

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader.

#### FINANSIERING:

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

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

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

#### OMKOSTNINGER:

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

- Etableringskostnad Kr 27.000,-

- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse) Kr 5.000,- pr. andel

- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-  
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-  
- Ev. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) Kr 5.000,-

Ev. økning i de offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for fellesgjeld,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for innskudd,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- tilknytningsavgift for fiber

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til selger, som også vil forestå hjemmeloverføring til borettslaget samt besørge stiftelse av borettslaget.

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

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

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

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

#### KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

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

#### BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER:

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse.

I prosjekt med flere byggetrinn, eller om fradeling/overføring av hjemmel blir forsinket, har selger rett til å velge å kun overføre borettslag til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd. Frist for overføring av andelen er 2 år etter at første leilighet er tatt i bruk. Selger må ta stilling til dette før ferdigstillelse, og gi megler og kjøper beskjed om endelig avgjørelse ifm. invitasjon til overtakelse, senest 4 uker før ferdigstillelse.

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

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

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

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den

sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selger for hver enkelt andelsleilighet. Utbygger forbeholder seg retten til å engasjere forretningsfører.

#### FELLESBJELD:

I dette borettslaget kan man selv velge om man vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget vil bli etablert med et felles lån som utgjør 60 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld, vil det være mulig å innfri andelens fellesgjeld i sin helhet i forbindelse med overtagelse. Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld.

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

For andeler med fellesgjeld vil denne betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr. d.d. stipulert med 5,3 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter av andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld begynner å løpe etter 10 år. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr 1.679,- til kr 9.648,- pr. mnd., under forutsetning av dagens betingelser. Lånevilkår er basert på indikativt lånetilbud fra OBOS-banken datert 26.10.23. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

#### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD (IN-ORDNING):

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

Når kan kjøper foreta innbetaling av fellesgjeld:

- Ved sluttoppgjør før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld.
- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, med minimum kr 60.000,- pr. innbetaling.

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

Prosjektets boligvelger og totalpris oppgitt på [www.finn.no](http://www.finn.no) viser priser og kostnader basert på full nedbetaling av andel fellesgjeld.

#### FELLESKOSTNADER:

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

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

Felleskostnader iht. budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for internett, og andre driftskostnader mv. Kostnader til fjernvarme måles individuelt for hver leilighet og kommer i tillegg til driftskostnadene. Kostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Se vedlagte stipulerte driftsbudsjetter.

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

Budsjettene er forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettene er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/

utbygger som har tatt utgangspunkt i normtall fra tilsvarende eiendommer. Hva gjelder energiforbruk i fellesarealer har selger benyttet erfaringstall fra tilsvarende arealer med tilhørende komfortstandard med tanke på varme og lys. Tilsvarende har selger vært i kontakt med Statkraft fjernvarme hva gjelder forbruk pr. kvm S-BRA (salgbart bruksareal) basert på erfaringstall fra deres side. Forbruket er så multiplisert med deres forventede pris over noe tid.

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

#### ENDRING I INNSKUDD:

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

#### FORKJØPSRETT:

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

#### PARKERING:

Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 78 parkeringsplasser (for byggetrinn 1 utgjør dette ca. 46 p-plasser). Et eget parkeringsselskap vil være eier og hjemmelshaver til parkeringskjelleren.

Kun utvalgte andeler kan benytte seg av leierett til parkering, med tilhørende leieplikt. Denne rettigheten- og plikten vil bli tinglyst på parkeringseiendommen og kan ikke sies opp. Denne rettigheten/plikten kan bli personlig, og andelseier må i såfall påse at rettigheten/plikten transporteres til ny kjøper ved et ev. salg av andelen. Leie om parkering inngås direkte mellom parkeringsselskapet og andelseier.

Leiekostnad for p-plass er stipulert til kr 1.875,- pr. mnd., samt driftskostnader på kr 305,- pr. mnd.

Leiekostnad vil bli fakturert direkte, og leiekostnaden og driftskostnaden kan prisreguleres årlig.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leie- og driftskostnader for biloppstillingsplasser via Borettslaget som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Borettslaget har leierett/plikt til 1 stk. gjesteparkeringsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkeringsplassen.

Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass. Konferer megler for pris og tilgjengelighet.

#### BODER OG SYKKELPARKERING

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

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

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr. 4 bnr. xxx (parkeringseiendommen). Borettslaget har tinglyst leierett og leieplikt til sykkelparkering. Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til borettslaget.

#### LEVERANDØRAVtaler:

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Forretningsfører
- Internett (5 års bindingstid)
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### SELGER:

GILDHEIMSVEGEN AS, org.nr. 821862442.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser,

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

##### SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om følgende:

- At det for selger oppnås offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse og andre nødvendige godkjenninger innvilges for prosjektet.

- At det forhåndsselges 70 % av salgsverdien for leilighetene i bygg A

- At styret i Gildheimsvegen AS fatter vedtak om at prosjektet realiseres

- At det for selger innvilges byggelånsfinansiering på akseptable vilkår for prosjektet

Selgers forbehold skal senest være avklart innen: 01.11.2024.

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

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

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet. Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

**OVERTAKELSE:**

Beregnet ferdigstillelse er 20 - 26 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 27 etter sletting av selgers forbehold.

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/sammenføring/fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev. kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av \$47 garanti. Boligen skal leveres i byggrensjort 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 uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det skal gjennomføres en befaring

av felles- og uteareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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

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

**HEFTELSER:**

Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det skal ved hjemmeloverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

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

1934/900155-1/107 23.10.1934 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om veg

1954/429-1/107 20.01.1954 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om veg

1954/625-1/107 26.01.1954 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om veg

1954/1571-1/107 27.02.1954 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale

1964/13342-1/107 04.11.1964 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale, refusjonsplikt til kommunen

Ovennevnte erklæring er en sikkerhet for fremtidige kostnader, såfremt Trondheim kommune beslutter å oppgradere veg, vann, avløp, ev. annen infrastruktur.

Erklæringen kan ikke innfris/slettes p.t., og borettslaget overtar heftelsen som sitt ansvar. Erklæringen vil bli forsøkt slettet ifm eiendomsorganiseringen.

1974/18090-1/107 11.12.1974 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale

1974/18092-1/107 11.12.1974 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale

1978/13324-1/107 13.09.1978 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse

1979/19863-1/107 27.11.1979 Erklæring vedførende: Bestemmelse om bebyggelse

1981/18419-1/107 25.11.1981 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale

2022/1291658-3/200 14.11.2022 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse

Da eiendommen er under utbygging/sammenføring/fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran pantedokument for fellesgjeld og innskudd. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. 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. I forbindelse med organisering av prosjektet vil det bli tinglyst rettigheter og plikter til adkomst, teknisk infrastruktur o.l., samt ev avtaler med rettigheter og forpliktelser mellom sameiene (bygg B og C) og borettslaget/borettslagene (bygg A og D) som f.eks. vei/adkomstrett.

**OFFENTLIGE FORBEHOLD:**

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

**GENERELLE FORUTSETNINGER****KJØPSBETINGELSER:**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt. Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

**KONTRAKTSVILKÅR:**

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

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

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

#### EIERFORHOLD:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

#### GARANTIER:

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

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

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler 1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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

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

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

#### BYGGEBSKRIVELSE/LEVERANSEBSKRIVELSE:

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

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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

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

#### TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

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

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

#### TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

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

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

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

#### AVBESTILLING:

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

#### FORSINKELSE KJØPER:

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekræftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringslova § 57 annet ledd annet punktum.

**FORSINKET LEVERING:**

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

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

**ENERGIMERKING:**

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

**AREALANGIVELSE:**

Arealene i salgsopp-gaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor leiligheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterrassse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

**KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:**

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

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

**ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:**

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

**VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON:**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- at det innbetales til meglers konto et administrasjons honorar til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og til selger kr 25.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

**TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:**

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

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

**VEDLEGG:**

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen

mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**PERSONVERN:**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsopp-gave, 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](http://www.em1.no/personvern).

**MEGLERS VEDERLAG (EKS. MVA.) SOM BELASTES SELGER:**

Provisjon pr. enhet: 0,8 %, oppgjørshonorar kr 3.920,-

**FASTPRIS:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste.

Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

**TIL ORIENTERING:**

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

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



# 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. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. 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.





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190010

Arkivsak:20/110

## Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gildheimsvegen AS, datert 17.01.2020, senest endret 10.12.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (o\_BRE)
- Uteoppholdsareal (f\_BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lager (BKB)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV, f\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Gang-/sykkelveg (o\_SGS)
- Sykkelanlegg (o\_SS)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o\_SVG)
- Parkering (o\_P)
- Parkeringshus/-anlegg (f\_SPH)

#### Hensynssone

- Andre sikringssoner (H190) Sikringsone for VA-anlegg, kulvert for Leangenbekken

#### Bestemmelsesområde

- Varemottak #1

## § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### § 3.1 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, materialbruk og fargesetting.

Svalganger mot offentlig veg tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig skille mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader i første etasje.

### § 3.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Internt i planområdet må terreng utformes slik at overflatevann ved driftstans eller kapasitetssvikt på overvannsnett, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Eksisterende overvannskulvert skal legges om gjennom planområdet etter plan teknisk godkjent av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til første relevante tiltak skal det dokumenteres at overvannskulvert har tilstrekkelig dimensjon og hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

### § 3.3 Bebyggelse som tillates fjernet, dokumentasjon

All bebyggelse innenfor planområdet tillates fjernet.

Bebyggelse i Gildheimsvegen 8 skal dokumenteres etter byantikvarens enkle mal før rivning. Dokumentasjonen skal vise ombygging, nåværende og tidligere bruk.

### § 3.4 Kjøreadkomst til parkeringskjeller

Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav og vertikal geometri som angitt i Statens vegvesenets håndbok N100, kapittel 4.1.4 Avkjørsler.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1. Utomhusplan

Med søknad om første bygningstiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgangene til tilgrensende arealer, markdekke, busker, trær, belysning, møblering, annet utstyr, trapper, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, utforming av veger, stigningsforhold, dekke på veger og plasser, naturlige ledelinjer, eventuell bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, hvordan universell utforming er ivaretatt og ev. annet som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

### § 4.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1.

I felt o\_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget.

Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o\_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3.

Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

### § 4.3 Universell utforming

Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarheten og orienterbarheten i planen sikres.

### § 4.4 Arealbruk

#### § 4.4.1 Boligbebyggelse

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

#### § 4.4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt BKB kan benyttes til følgende formål:

BKB1: forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted og lager. Innenfor felt BKB1 tillates inntil 2000 m<sup>2</sup> forretning.

BKB2: kontor, industri og forretning.

### § 4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 26.000 m<sup>2</sup> BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 20.500 m<sup>2</sup> BRA.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA og skal ikke tas med i grunnlag for beregning av uterom.

Innenfor felt BKB skal bruksareal for tenkte plan ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet. Det tillates maksimalt 245 boenheter innenfor planområdet.

### § 4.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Innenfor felt BBB1 -3 tillates at markterrasser, balkonger og karnapper krager med inntil 2,2 meter ut over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse. Utkragende bygningsdeler som ligger utenfor byggegrense, skal ikke være understøttet.

Boder/paviljonger/ sykkelskur inntil 15m<sup>2</sup> tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Boder/ paviljonger/ sykkelskur på bakkeplan skal medregnes i BRA.

I BBB1, der hvor første etasje trekkes inn for å ivareta sikt fra adkomst til parkeringskjeller, tillates det at bebyggelsen krager ut fram til byggegrense, fra og med andre etasje.

Parkeringskjellere skal være helt under terreng.

Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f\_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål f\_SPH1 og f\_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

I f\_SPH 3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.

### § 4.7 Høyde på bebyggelse

Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,6 meter over regulert høyde.

Rekkverk til takterrasser og eventuell støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.

#### § 4.8 Utforming av bebyggelsen

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Lange fasader skal deles opp i seksjoner med forskjellig uttrykk, for å unngå monotoni. Fasadene skal deles opp f.eks. ved bruk av vertikale/ horisontale oppdelinger/ sprang, og variasjon i materialitet/ farger.

Fasade mot sør på det sørligste bygget i felt BBB2, skal gjennom materialbruk og farger ha en loddrett tredeling som underbygger spranget i gesims i plankartet.

Næringsbebyggelsen skal ha åpen og inviterende utforming av første etasje mot Travbanevegen. Foliering av glassflater tillates for maksimalt 15 % av glassflaten.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

#### § 4.9 Leilighetsfordeling

Maksimalt 3% av leilighetene skal være ettroms leiligheter.  
Maksimalt 40 % av leilighetene skal være toroms leiligheter.

Minimum 20% av leilighetene skal være 3-roms leiligheter  
Minimum 20% av leilighetene skal være 4-roms leiligheter.

Minimum 60% av leilighetene må være større eller lik 55 m<sup>2</sup> BRA og ha minimum to rom.

#### § 4.10 Boligkvalitet

##### § 4.10.1 Sol

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

##### § 4.10.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Boenheter med støynivå  $L_{den}$  mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Boenheter med støynivå  $L_{den}$  mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.

Innenfor felt BBB3 tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil seks boenheter i nord-østre hjørnet av boligblokk i nord. For disse leilighetene må det sikres balansert

ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

Boenheter med støynivå  $L_{den} > 65$  dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom, skal plasseres. Det tillates ikke boliger med støynivåer  $L_{den} > 70$  dB.

Det tillates ikke dempet fasade som erstatning for stille side for en boenhet.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

Luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal tilfredsstillende.

#### § 4.11 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligformål, eller pr. boenhet. Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Lekeplasser skal sikres god tilgang til sol minimum på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18 og skal ha tilfredsstillende støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetraffikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang. Gangvegareal som benyttes til kjøreadkomst skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

Kjøring på øvrige gangveger tillates kun for utrykningskjøretøy. Disse gangvegene kan medregnes i uteromsregnskapet.

Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser. Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

På punktblokker tillates ikke takterrasser.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres gjennom materialbruk, terrengvariasjon, vegetasjonselementer som hekk eller lignende.

Utearealer skal tilpasses ulike aldersgruppers bruk.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,5 meter.

Felles uteoppholdsareal (f\_BUT1, f\_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

**§ 4.12 Parkering**

Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller.

Tenkte plan regnes ikke inn i bruksarealet (BRA) som benyttes som grunnlag for parkeringsdekningen.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Bolig (BBB): Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet.  
Næringsbebyggelse (BKB1 og BKB2): Maks. 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor felt BBB tillates det ikke parkeringsareal på bakken.

Innenfor felt BKB1 skal det etableres minimum to HC-plasser på bakken. I tillegg tillates inntil seks parkeringsplasser på bakken innenfor BKB1.

Innenfor felt BKB2 tillates inntil 11 parkeringsplasser på bakken.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> eller boenhet, hvor minst 80 % skal være i parkeringskjeller. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for større sykler (transportsykler).
- Kontor: Min. 1,75 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Forretning og tjenesteyting: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Mosjonslokaler: Min. 0,4 p-plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Bevertning, verksted og lager: Min. 2 p-plasser pr. 10 årsverk
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbygg må plasseres under tak eller integrert i bebyggelsen.

**§ 4.13 Atkomst og varelevering**

Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

Det skal etableres et egnet lokale for varelevering for boligbebyggelsen, med maks. 50 meter gangavstand fra parkeringsplass i Travbanevegen.

Det tillates varelevering over fortau.

**§ 4.14 Energianlegg**

Nettstasjoner tillates oppført innenfor byggeformål BBB og BKB, eller integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal sikres god adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

**§ 4.15 Teknisk plan for offentlige anlegg**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet og en overordnet VA plan, inklusiv overvannshåndtering, godkjent av Trondheim kommune.

Teknisk plan for vann og avløp, offentlig vegareal og renovasjonsanlegg, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis.

**§ 4.16 Fjernvarmeanlegg**

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****§ 5.1 Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveg (o\_SKV1 og o\_SKV2) skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Felles kjøreveg (f\_SKV) skal være felles for boligene i felt BBB3 og for eiendommen gnr/bnr 4/87.

**§ 5.2 Fortau (o\_SF1-4)**

Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

**§ 5.3 Gang-/ sykkelveg (o\_SGS)**

Gang-/ sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

**§ 5.4 Sykkelanlegg (o\_SS)**

Sykkelanlegg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

**§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG)**

Annen veggrunn grøntareal (o\_SVG 1 - 4) skal være offentlig og skal opparbeides med vegetasjon etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Feltene o\_SVG2, o\_SVG 3 og o\_SVG 4 skal opparbeides med vegetasjon. I tillegg tillates etablert nødvendige tekniske anlegg innenfor feltene, og arealene kan benyttes til snøopplag.

**§ 5.6 Renovasjonsanlegg (o\_BRE)**

Arealet skal benyttes til returpunkt.

**§ 5.7 Parkeringsanlegg (f\_SPH)**

Parkeringsanlegg f\_SPH 1 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 3  
Parkeringsanlegg f\_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og 2  
Parkeringsanlegg f\_SPH 3 skal være felles for bebyggelse i felt BKB

Inn- og utkjøring og kjøresonen i kjeller må dimensjoneres for større HC-biler og varebiler, noe som tilsier at kjøresone i kjeller fram mot hovedinngang/ heis og HC-parkering skal ha

fri høyde på minst 2,4 m. Det skal sikres fri høyde på minst 2,6 m på HC-parkeringsplasser.

#### § 6. Sikringssoner (for tiltak på og under terreng):

Omfatter Sikringszone – VA anlegg (H190) – OV kulvert  
Sikringszone VA -anlegg omfatter areal satt av til overvannskulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke anlegg eller bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold av kulverten. Bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Som supplement til kulvert skal det innenfor sikringssonen etableres lavbrekk på bakkenivå mot RV 706 som leder vannet gjennom området ved ekstreme nedbørsituasjoner.

#### § 7. Bestemmelsesområde Varemottak #1

Innenfor BBB3 skal det etableres et mottakslokale for varer som skal leveres til boliger innenfor planområdet. Mottaket skal ligge maksimal 50 meter fra parkeringsplassen i Travbanevegen. Mottaket skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

### § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### § 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før første tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold, støv- og støydemping. Planen skal vise midlertidig, sikker fotgjengerløsning fra o\_SF1 til o\_SF3.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

Sikker gangveg og adkomst til buss skal opprettholdes i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442/2021 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og luftkvalitets- og støvgrenser som angitt i T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet, tilfredsstillende.

#### § 8.2 Forurensing i grunn

Med søknad om første tiltak skal det følge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

#### § 8.3 Omlegging av overvannskulvert og ledninger

Ledninger og overvannskulvert for Leangenbekken skal være lagt om innenfor

planområdet iht. til godkjent plan før det kan gis tillatelse til relevant tiltak innenfor området.

#### § 8.4. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse for tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

#### § 8.5 Renovasjon

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning innenfor planområdet, med avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

### § 9 REKKEFØLGEKRAV

#### § 9.1 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bolig skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### § 9.2 Vann og avløp

Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

#### § 9.3 Byggetrinn

Skjerming mot støy fra R706 sikres ved at næringsbebyggelse i felt BKB1 skal være bygget før det gis brukstillatelse for boligene.

#### § 9.4 Uteområder

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstiltes senest innen sommeren påfølgende år.

#### § 8.5 Samferdselsanlegg

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o\_SF1, o\_SF4) og (o\_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o\_SKV1 og o\_SKV2) og annen veggrunn grønnstruktur (o\_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o\_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o\_SF2 og annen veggrunn- grøntareal (o\_SVG 2, og o\_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

**§ 8.6 Trygg skoleveg**

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

*Rita Ottenvik* *[Signature]*



# Budsjett med fellesgjeld

## BORETTSLAGET GILDHEIM 1

### BUDSJETT ÅR 1

### BLOKK A

INNTEKTER	
Andelskapital	265.000
Inntekter ifm kostnadsdeling skjøtsel utomhusarealer fra eiendommen gnr 4 bnr xxx (eierseksjonssameiet i blokk B)	30.843
Drift og forvaltning	1.908.737
Abonnement internett	171.090
Fjernvarme og energiservice	275.625
Renter felleslån	9.858.008
Avdrag felleslån	-
<b>Sum drifts- og finansinntekter</b>	<b>12.509.303</b>

KOSTNADER		Forordnings- nøkler
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	45.640	1
Forretningsførerhonorar (inkl. administrering IN-ordning og skiringsfond)	215.900	1
Revisjonshonorar	15.000	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	15.000	1
Abonnement internett	171.090	2
Abonnement porttelefon	31.800	1
Forsikring	185.500	1
Energikostnader fellesarealer	21.000	1
Fjernvarme	275.625	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	130.000	1
Brøyting/strøing, vårrengjøring interveier, stell av grøntarealer, innleide tjenester	127.000	1
Årskontroll dørautomatikk	30.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingssystem, nød- og ledelys	63.000	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	102.380	1
Årskontroll ventilasjon	30.000	1
Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt	610.140	4
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000	1
Driftskostnader boder og sykkelparkering, drift og leie gjesteparkering til eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendom)	247.220	2
Renter felleslån	9.858.008	3
Avdrag felleslån	-	3
<b>Sum drifts- og finanskostnader</b>	<b>12.244.303</b>	

<b>RESULTAT</b>	<b>265.000</b>
-----------------	----------------

<b>Lånebeløp</b>	<b>kr</b>	<b>186.000.000</b>
<b>Budsjettett effektiv rente</b>		<b>5,30 %</b>
<b>Løpetid år</b>		<b>40</b>
<b>Avdragsfrie år</b>		<b>10</b>
<b>Lånebank</b>		

### FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.

Fellesskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.

Endringer i eiendomsorganisaseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte fellesskostnader.

Før etablering av borettslaget vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

Lånekostnader baserer seg på indikativt tilbud på finansiering av felleslån. Det tas forbehold om endring behandling av lånesaken.

Det gjøres oppmerksom på at det gis rentefradrag fra faktisk rente, ikke budsjettett rente.

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

Andelseierne har leierett til parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 4 bnr xx. Leie av p-plass utgjør kr. 1500,- eks. mva/mnd pr plass.

I tillegg til leie kommer driftskostnader som er satt til kr. 244,- eks. mva/mnd pr. plass.

Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftskostnader for p-plasser samlet til borettslaget, som må innta dette i fellesskostnadene til de det gjelder. Leiepriser og driftskostnader prisreguleres årlig.

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsfelt BBB1 i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8.

Reguleringsplanen består av tre utbyggingsområder regulert til bolig; BBB1, BBB2 og BBB3. Utbygger forbeholder seg retten til å utvide borettslaget innenfor disse områdene.

### Forordningsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Enhet
- 3 Andel lån
- 4 Annen 1 (vann, avløp og renovasjon = enhet/e-skatt = eierbrøk)

### BLOKK A

### FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR BORETTSLAGET GILDHEIM 1

Eiernes kostnader ved utløp av avdragsfri periode	Renter år 11	Avdrag år 11	*) Sum fellesskostnad år 11
	12.720	3.430	19.911
	12.985	3.502	20.281
	7.420	2.001	12.155
	6.360	1.715	10.295
	14.572	3.931	22.502
	14.575	3.931	22.505
	6.360	1.715	10.295
	18.418	4.967	28.000
	18.418	4.967	28.000
	6.360	1.715	10.295
	13.118	3.537	20.415
	13.780	3.716	21.291
	8.215	2.215	13.164
	8.215	2.215	13.164
	15.238	4.109	23.347
	15.238	4.109	23.347
	7.818	2.108	12.659
	19.875	5.360	29.851
	19.875	5.360	29.851
	8.480	2.287	13.501
	15.768	4.252	24.020
	14.973	4.038	22.771
	15.238	4.109	23.141
	8.745	2.358	13.837
	8.745	2.358	13.837
	16.563	4.467	25.029
	16.563	4.467	25.029
	8.613	2.323	13.669
	20.935	5.646	31.197
	20.935	5.646	31.197
	9.010	2.430	14.173
	17.225	4.645	25.870
	16.165	4.359	24.285
	16.960	4.574	25.328
	9.275	2.501	14.510
	9.275	2.501	14.510
	17.755	4.788	26.543
	17.755	4.788	26.543
	9.010	2.430	14.173
	23.585	6.360	34.561
	23.585	6.360	34.561
	9.540	2.573	14.946
	18.550	5.002	27.552
	28.620	7.718	41.091
	19.213	5.181	28.394
	19.213	5.181	28.394
	9.805	2.644	15.183
	25.175	6.789	36.580
	25.175	6.789	36.580
	10.070	2.716	15.519
	19.875	5.360	29.235
	36.438	9.826	52.009
	35.113	9.469	50.327

\*) Ordiner prisøkning på driftskostnadene er ikke beregnet.

Leierett parkering	Fjernvarme og energiservice	Renter	Sum felles driftskostnader	Bod, sykkelparkering og gjesteparkering	Internett abonnement	Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt	Driftskostnader
x	444	12.720	3.317	269	966	1.693	1.693
x	450	12.985	3.345	389	970	1.717	1.717
x	256	7.420	2.477	389	842	977	977
x	163	6.360	2.068	389	780	620	620
x	488	14.572	3.512	389	995	1.860	1.860
x	488	14.575	3.512	389	995	1.860	1.860
x	600	6.360	2.068	389	780	620	620
x	600	18.418	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	18.418	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	6.360	2.068	389	780	620	620
x	444	13.118	3.317	389	966	1.693	1.693
x	450	13.780	3.345	389	970	1.717	1.717
x	256	8.215	2.477	389	842	977	977
x	256	8.215	2.477	389	842	977	977
x	488	15.238	3.512	389	995	1.860	1.860
x	488	15.238	3.512	389	995	1.860	1.860
x	256	7.818	2.477	389	842	977	977
x	600	19.875	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	19.875	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	256	8.480	2.477	389	842	977	977
x	488	15.768	3.512	389	995	1.860	1.860
x	444	14.973	3.317	389	966	1.693	1.693
x	450	15.238	3.345	389	970	1.717	1.717
x	256	8.745	2.477	389	842	977	977
x	256	8.745	2.477	389	842	977	977
x	488	16.563	3.512	389	995	1.860	1.860
x	488	16.563	3.512	389	995	1.860	1.860
x	256	8.613	2.477	389	842	977	977
x	600	20.935	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	20.935	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	256	9.010	2.477	389	842	977	977
x	488	17.225	3.512	389	995	1.860	1.860
x	444	16.165	3.317	389	966	1.693	1.693
x	450	16.960	3.345	389	970	1.717	1.717
x	256	9.275	2.477	389	842	977	977
x	256	9.275	2.477	389	842	977	977
x	488	17.755	3.512	389	995	1.860	1.860
x	488	17.755	3.512	389	995	1.860	1.860
x	256	9.010	2.477	389	842	977	977
x	600	23.585	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	23.585	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	256	9.540	2.477	389	842	977	977
x	488	18.550	3.512	389	995	1.860	1.860
x	625	28.620	4.128	389	1.086	2.384	2.384
x	488	19.213	3.512	389	995	1.860	1.860
x	488	19.213	3.512	389	995	1.860	1.860
x	600	9.805	2.477	389	842	977	977
x	600	25.175	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	600	25.175	4.016	389	1.069	2.288	2.288
x	256	10.070	2.477	389	842	977	977
x	488	19.875	3.512	389	995	1.860	1.860
x	806	36.438	4.939	389	1.206	3.075	3.075
x	806	35.113	4.939	389	1.206	3.075	3.075

Andel	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Innskudd (40%)	Fellesslån (60%)	Kjøpesum
1	A.101	1	71	1.970.000	2.880.000	4.800.000
2	A.102	1	72	1.960.000	2.940.000	4.900.000
3	A.103	1	41	1.170.000	1.680.000	2.800.000
4	A.104	1	36	960.000	1.440.000	2.400.000
5	A.105	1	78	2.200.000	3.300.000	5.500.000
6	A.106	1	78	2.200.000	3.300.000	5.500.000
7	A.107	1	26	960.000	1.440.000	2.400.000
8	A.108	1	96	2.780.000	4.170.000	6.950.000
9	A.109	1	96	2.780.000	4.170.000	6.950.000
10	A.110	1	26	960.000	1.440.000	2.400.000
11	A.201	2	71	1.980.000	2.970.000	4.950.000
12	A.202	2	72	2.080.000	3.120.000	5.200.000
13	A.203	2	41	1.240.000	1.860.000	3.100.000
14	A.204	2	41	1.240.000	1.860.000	3.100.000
15	A.205	2	78	2.300.000	3.450.000	5.750.000
16	A.206	2	78	2.300.000	3.450.000	5.750.000
17	A.207	2	41	1.180.000	1.770.000	2.950.000
18	A.208	2	96	3.000.000	4.500.000	7.500.000
19	A.209	2	96	3.000.000	4.500.000	7.500.000
20	A.210	2	41	1.360.000	2.040.000	3.400.000
21	A.211	2	78	2.380.000	3.570.000	5.950.000
22	A.301	3	71	2.260.000	3.390.000	5.650.000
23	A.302	3	72	2.300.000	3.450.000	5.750.000
24	A.303	3	41	1.320.000	1.980.000	3.300.000
25	A.304	3	41	1.320.000	1.980.000	3.300.000
26	A.305	3	78	2.500.000	3.750.000	6.250.000
27	A.306	3	78	2.500.000	3.750.000	6.250.000
28	A.307	3	41	1.300.000	1.950.000	3.250.000
29	A.308	3	96	3.160.000	4.740.000	7.900.000
30	A.309	3	96	3.160.000	4.740.000	7.900.000
31	A.310	3	41	1.360.000	2.040.000	3.400.000
32	A.311	3	78	2.600.000	3.900.000	6.500.000
33	A.401	4	71	2.440.000	3.660.000	6.100.000
34	A.402	4	72	2.560.000	3.840.000	6.400.000
35	A.403	4	41	1.400.000	2.100.000	3.500.000
36						

# Budsjett uten fellesgjeld

## BORETTLAGET GILDHEIM 1

BUDSJETT ÅR 1

BLOKK A

INNTEKTER	
Andelskapital	265.000
Inntekter ifm kostnadsdeling skjøtsel utomhusarealer fra eiendommen gnr 4 bnr xxx (eierseksjonssameiet i blokk B)	30.843
Drift og forvaltning	1.908.737
Abonnement internett	171.090
Fjernvarme og energiservice	275.625
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2.651.295</b>

KOSTNADER		Fordelingsnøkler
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	45.640	1
Forretningsførerhonorar	215.900	1
Revisjonshonorar	15.000	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	15.000	1
Abonnement internett	171.090	2
Abonnement porttelefon	31.800	1
Forsikring	185.500	1
Energikostnader fellesarealer	21.000	1
Fjernvarme	275.625	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	130.000	1
Brøyting/strøing, vårrengjøring internveier, stell av grøntarealer, innleide tjenester	127.000	1
Årskontroll dørautomatikk	30.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	63.000	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	102.380	1
Årskontroll ventilasjon	30.000	1
Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt	610.140	3
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000	1
Driftskostnader boder og sykkelparkering, drift og leie gjesteparkering til eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendom)	247.220	2
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2.386.295</b>	

**RESULTAT** **265.000**

### FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.

Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.

Endringer i eiendomsorganiseringsen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Før etablering av borettslaget vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

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

Andelseierne har leierett til parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 4 bnr xx. Leie av p-plass utgjør kr. 1500,- eks. mva/mnd pr plass.

I tillegg til leie kommer driftskostnader som er satt til kr. 244,- eks. mva/mnd pr. plass.

Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftskostnader for p-plasser samlet til borettslaget, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder. Leiepriser og driftskostnader prisreguleres årlig.

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsfelt BBB1 i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8.

Reguleringsplanen består av tre utbyggingsområder regulert til bolig: BBB1, BBB2 og BBB3. Utbygger forbeholder seg retten til å utvide borettslaget innenfor disse områdene.

#### Fordelingsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Enhet
- 3 Annen 1 (vann, avløp og renovasjon = enhet/e-skatt = eierbrøk)

## FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

BORETTLAGET GILDHEIM 1

BLOKK A

Andel	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Driftskostnader	Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt	Internett abonnement	Bod, sykkelparkering og gjesteparkering	Sum felles driftskostnader	Fjernvarme og energiservice	Leierett parkering
1	A 101	1	71	1.693	966	269	389	3.317	444	x
2	A102	1	72	1.717	970	269	389	3.345	450	x
3	A 103	1	41	977	842	269	389	2.477	256	
4	A 104	1	26	620	780	269	389	2.058	163	
5	A 105	1	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
6	A 106	1	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
7	A 107	1	26	620	780	269	389	2.058	163	
8	A 108	1	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
9	A 109	1	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
10	A 110	1	26	620	780	269	389	2.058	163	
11	A 201	2	71	1.693	966	269	389	3.317	444	x
12	A 202	2	72	1.717	970	269	389	3.345	450	x
13	A 203	2	41	977	842	269	389	2.477	256	
14	A 204	2	41	977	842	269	389	2.477	256	
15	A 205	2	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
16	A 206	2	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
17	A 207	2	41	977	842	269	389	2.477	256	
18	A 208	2	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
19	A 209	2	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
20	A 210	2	41	977	842	269	389	2.477	256	
21	A 211	2	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
22	A 301	3	71	1.693	966	269	389	3.317	444	x
23	A 302	3	72	1.717	970	269	389	3.345	450	x
24	A 303	3	41	977	842	269	389	2.477	256	
25	A 304	3	41	977	842	269	389	2.477	256	
26	A 305	3	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
27	A 306	3	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
28	A 307	3	41	977	842	269	389	2.477	256	
29	A 308	3	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
30	A 309	3	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
31	A 310	3	41	977	842	269	389	2.477	256	
32	A 311	3	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
33	A 401	4	71	1.693	966	269	389	3.317	444	x
34	A 402	4	72	1.717	970	269	389	3.345	450	x
35	A 403	4	41	977	842	269	389	2.477	256	
36	A 404	4	41	977	842	269	389	2.477	256	
37	A 405	4	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
38	A 406	4	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
39	A 407	4	41	977	842	269	389	2.477	256	
40	A 408	4	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
41	A 409	4	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
42	A 410	4	41	977	842	269	389	2.477	256	
43	A 411	4	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
44	A 501	5	100	2.384	1.086	269	389	4.128	625	x
45	A502	5	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
46	A 503	5	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
47	A 504	5	41	977	842	269	389	2.477	256	
48	A 505	5	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
49	A 506	5	96	2.289	1.069	269	389	4.016	600	x
50	A 507	5	41	977	842	269	389	2.477	256	
51	A 508	5	78	1.860	995	269	389	3.512	488	x
52	A 601	6	129	3.075	1.206	269	389	4.939	806	x
53	A 602	6	129	3.075	1.206	269	389	4.939	806	x

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

## VEDTEKTER

### FOR

## BORETTSLAGET GILDHEIM 1 (BLOKK A)

org nr xxxxxxxxx

Vedtatt på stiftelsesmøte \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

### 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

#### 1-1 Formål og eiendom

Borettslaget Gildheim 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 53 andeler og ligger på eiendommen gnr 4 bnr xxx og bnr xxx i Trondheim kommune.

#### 1-2 Felles utearealer

Utvendige fellesarealer rundt byggene A og B i utbyggingsområdet ligger innenfor eiendommen til borettslaget.

Eiendommen gnr 4 bnr xxx (blokk B) har tinglyst bruksrett til utearealer mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Utearealene som umiddelbart grenser inntil denne blokken, skal i hovedsak benyttes av beboerne i denne eiendommen.

Eiendommen gnr 4 bnr xxx, del av felles uteoppholdsareal kalt f\_BUT i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, er avsatt til fellesareal for utbyggingsområdene BBB1 – BBB3. Dette sikres med tinglyste rettigheter. Kostnader til drift av denne eiendommen skal deles mellom de enkelte eiendommene.

#### 1-3 Boder og Sykkelparkering

Borettslagets boder ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).

Borettslaget har tinglyst bruksrett på til sammen 53 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.

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

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

Borettslagets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).

Borettslaget har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering.

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

#### 1-4 Parkering

Borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via Borettslaget.

Borettslaget har leierett og leieplikt til 1 gjesteparkingsplass. Styret forvalter bruken av gjesteparkingsplassene, og har rett og plikt til å iverksette nødvendig regulering av bruken av gjesteparkering, herunder betalingsordning, borttauing m.v.

Kostnader med leie av gjesteparkering bæres av og faktureres til borettslaget.

### 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. BORETT OG BRUKSOVERLATING**

#### **3-1 Boretten**

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **4. VEDLIKEHOLD**

#### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

#### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

### **5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

#### **5-1 Mislighold**

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

#### **5-2 Pålegg om salg**

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

### 5-3 Fravikelse

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

## 6. FELLESKOSTNADER

### 6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming faktureres forskuddsvis basert på eierbrøk. Ved avlesing av målere avregnes fjernvarmen iht. faktisk forbruk.

Administrasjonskostnader for avregning (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. andel eller målepunkt som avregnes.

Driftskostnader som viderefaktureres fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr xxx til borettslaget for bod, sykkelparkering og gjesteparkeringsplass fordeles likt mellom andelene.

Kostnader knyttet til leierett for biloppstillingsplasser viderefaktureres fra parkeringseiendommen til borettslaget, som fordeler kostnaden med lik andel pr. p-plass til de som har p-plass.

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

Vann, avløp og renovasjon fordeles likt mellom andelene. Eiendomsskatt fordeles etter eierbrøk.

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

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

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

### 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. STYRET

### 7-1 Styret

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

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

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

### 7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 8. GENERALFORSAMLINGEN

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **9-1 Inhabilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **9-2 Taushetsplikt**

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

### **9-3 Mindretallsvern**

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

## **10. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til lov om borettslag**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

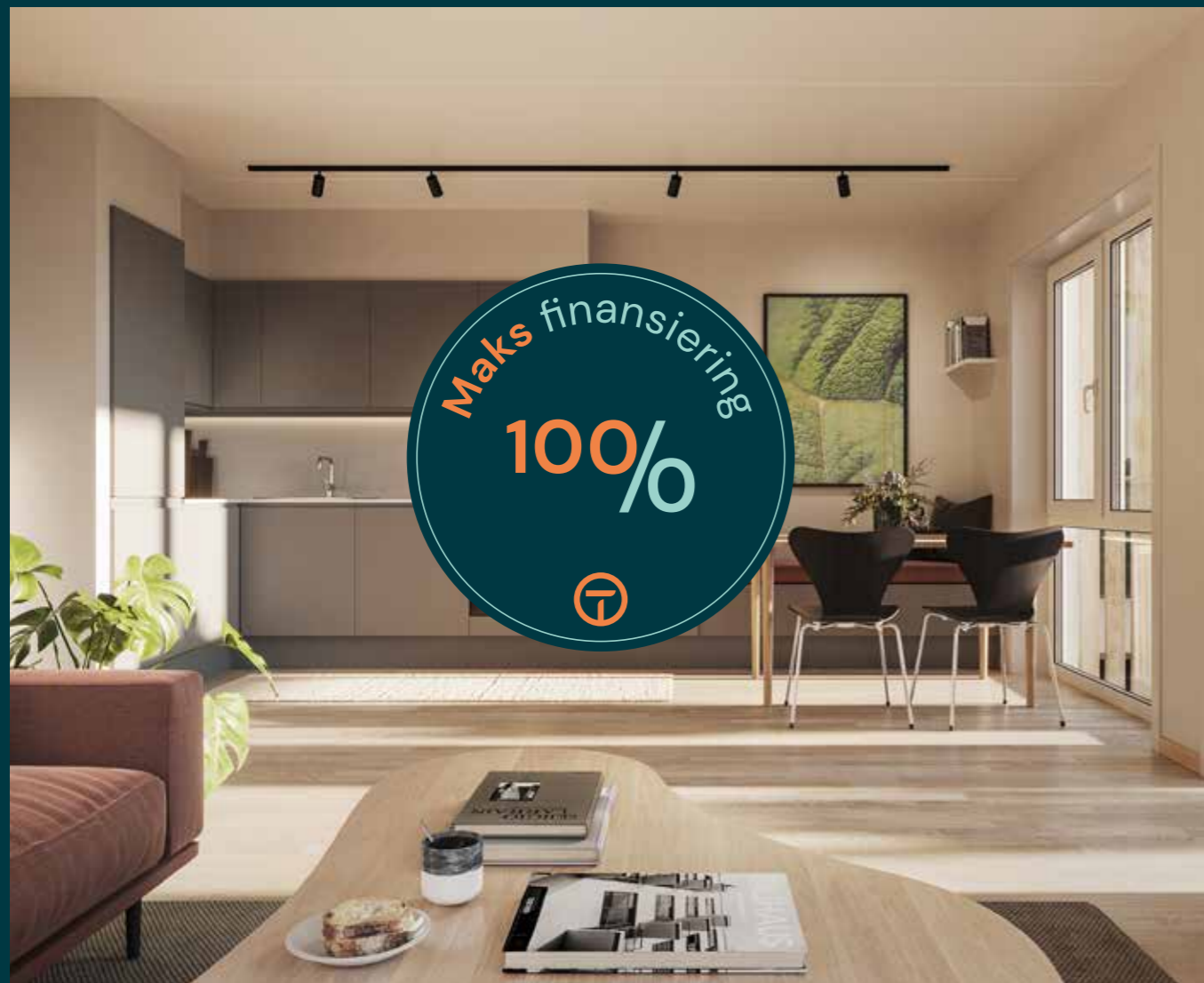
## **11. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsfelt BBB1 i reguleringsplan r20190010 for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplanen består av tre utbyggingsområder regulert til bolig; BBB1, BBB2 og BBB3.

Utbygger forbeholder seg retten til å utvide borettslaget til å omfatte reguleringsfeltene BBB2 og BBB3 ved utbygging på disse. Borettslaget og andelseierne er kjent med disse forutsetningene i forbindelse med kjøp av bolig og stiftelse av boligselskapet, og kan ikke gjøre endringer i denne vedtektsbestemmelsen uten full oppslutning i årsmøte og med tilslutning fra utbygger Gildheimsvegen AS, org.nr. 821 862 442.

Inntil utbyggingsprosjektet «Gildheim» er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis.

# På boligjakt – men har for lite egenkapital?



## Maks100

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

Oppdag Tryms spennende boligprosjekter,  
og sjekk dine finansieringsmuligheter: [trym.no](http://trym.no)



Priseksempel: Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611. Forutsetter pant i bolig.

SpareBank 1 SMN 

## Bindende bekreftelse på kjøp for Gildheim bygg A Leil. nr. \_\_\_\_\_

Innskudd iht. prisliste: Kr \_\_\_\_\_ / Fellesgjeld iht. prisliste: Kr \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. prisliste

Stipulert bokostnad pr. mnd. iht. prisliste: Kr \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

Ønsker leierett med leieplikt til p-plass i parkeringskjeller. Kostnader til leie og drift besørgeres av kjøper.

### 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 verddivurdering av eksisterende bolig  Ja  Nei

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

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Poststadr: \_\_\_\_\_

Poststadr: \_\_\_\_\_

Dato / sted: \_\_\_\_\_

Dato / sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

[gildheim.no](https://www.gildheim.no)

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

**Jørgen Viken**  
Eiendomsmegler  
Mobil: 994 82 197  
jorgen.viken@em1.no

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

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