STRANDVEI
PARKEN

Solsiden



Innhold

Topp moderne leiligheter 4
Felles takterrasse 8

Leilighetene:

175 m2, 4-roms 12
140 m2, 4-roms 18
114 m2, 3-roms 22
86 m2, 3-roms 26
85 m2, 3-roms 30
84 m2, 3-roms 34
75 & 77 m2, 3-roms 38
78 m2, 4-roms 44
73 m2, 4-roms 48
42 m2, 2-roms 50
37 m2, 2-roms 54
33 m2, 1-roms 56

Etasjeplaner 58
Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning 64
Deklarasjon 70
Beliggenhet 74
Kart over nærområdet 78
Kjøpsbetingelser 82
Vedlegg 92
Kjøpeskjema 109

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

Velkommen til Strandveiparken Solsiden

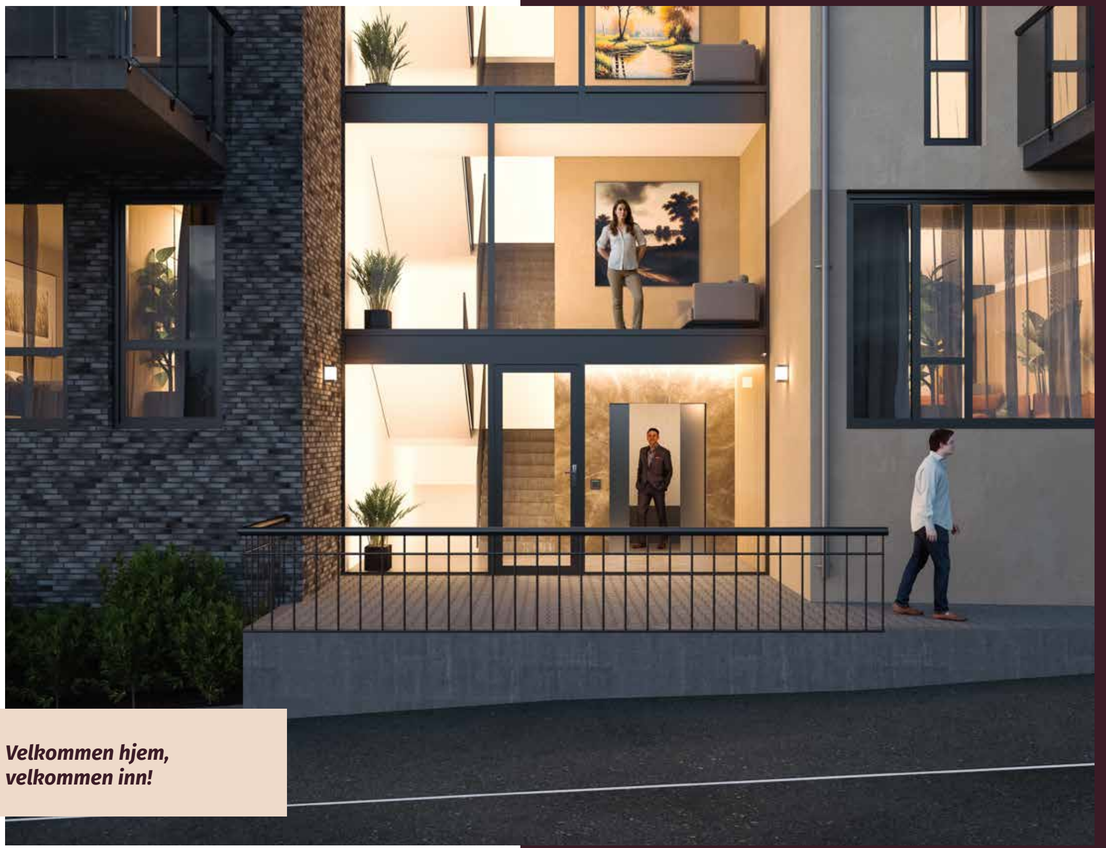
Nye boliger på byens beste beliggenhet

- 33 leiligheter
- 33 – 175 m2 BRA-i
- Ekstra takhøyde
- Solrike balkonger mot sør og vest
- Vannbåren gulvvarme
- Oppgradert inngangsparti og hall
- Heis
- P-kjeller
- Felles stor og solrik takterrasse

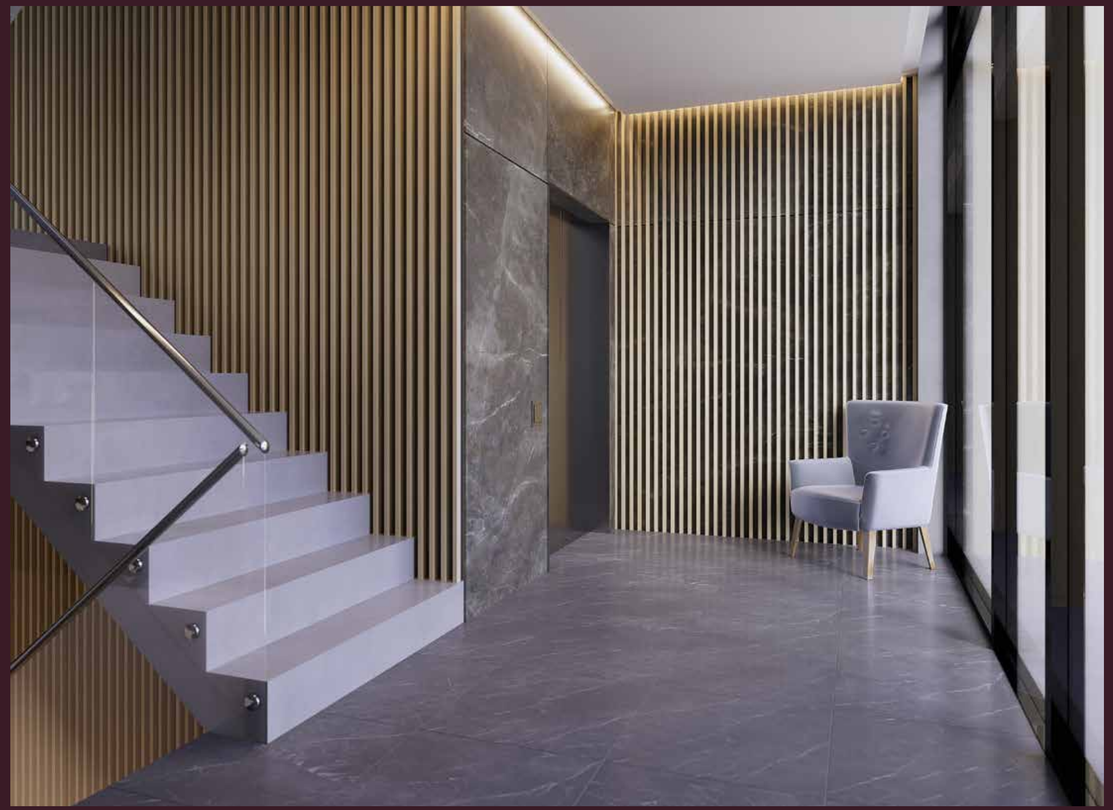
villaservice eiendomsutvikler

EiendomsMegler 1





Velkommen hjem,
velkommen inn!



Flotte påkostende fellesarealer gjør det ekstra fint å komme hjem.

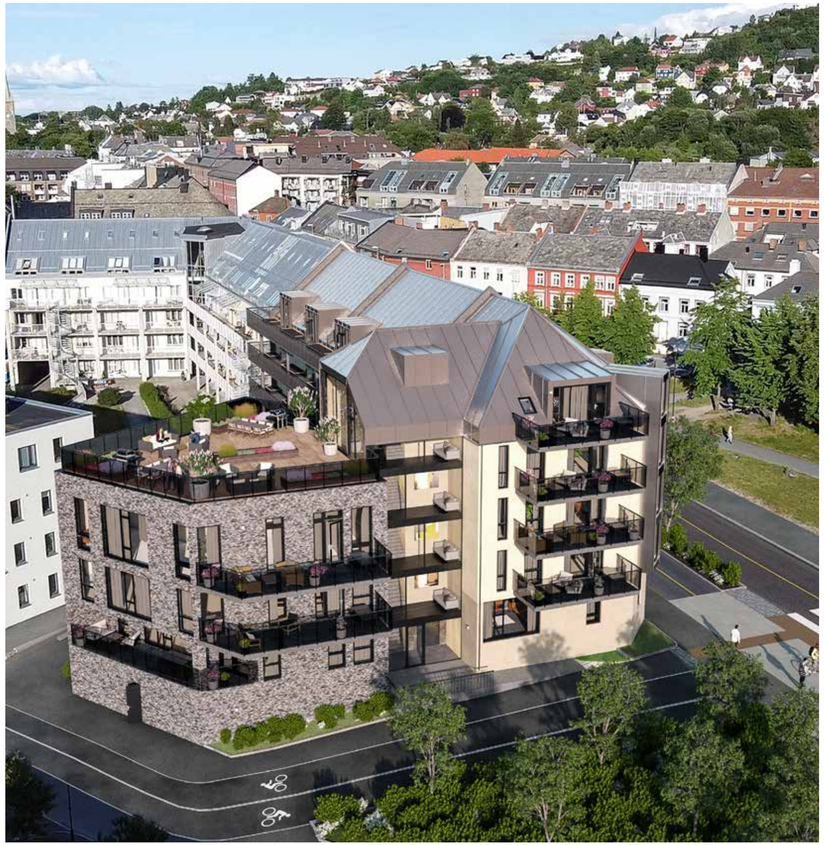


Takterrasse – til glede for deg som beboer

På toppen finner du en felles takterrasse, vendt mot vest. Her venter både gode solforhold og luftig utsikt mot fjorden.







16 ulike leilighetstyper

På de neste sidene presenterer vi de ulike leilighetstypene.

1- til 4-roms.

175 m2

Her blandes toppen av luksus og komfort.



Eksklusiv leilighet med tre romslige soverom og to luksuriøse bad, i tillegg til eget vaskerom. Den romslige leiligheten ønsker deg velkommen hjem og tar deg videre inn til hjemmets hjerte – kjøkkenet. Videre kommer stuen, hvor du møtes av store vinduer som fyller rommet med naturlig lys. Leiligheten har en balkong på 20 kvadratmeter med utgang fra kjøkkenet og soverommet.



Begge badene bærer preg av det lille ekstra både i kvalitet og innhold.
En fantastisk start og avsluttning på dagen.



175 m2

Opplev luksuslivet på sitt beste.

Velkommen hjem og ut på din nye romslige balkong på hele 20 m2.



175 m2

4-roms
Leil.type 8

3. etasje

BRA-i: **175 m2**

Leil.nr:
301





Beliggenhet i bygget for: 4-roms, 175 m2 – leil.type 8.

140 m2





Mer eksklusivt enn dette skal du lete lenge etter. Denne leiligheten er en unik mulighet rett ved Solsiden – heldigvis finnes det tre av den!

Disse leilighetene har en stor hall med fine garderobeløsninger. Åpen stue- og kjøkkenløsning sammen med store vindusflater gir en god romfølelse. Fra stuen er det utgang til romslig balkong. Hovedsoverommet har walk-in-closet og eget lukseriøst bad. Leiligheten kan i tillegg by på to romslige soverom, ekstra bad og separat vaskerom.



140 m2

4-roms
Leil.type 7

2.–4. etasje

BRA-i: **140 m2**

Leil.nr:
210
308
405





Beliggenhet i bygget for: 4-roms, 140 m2 – leil.type 7.

114 m2

En eksepsjonell leilighet fullspekket av løsninger du vil sette pris på. I det du ankommer leiligheten, blir du møtt av en grandios hall med inngang til soverom, baderom og separat vaskerom. Innerst i hallen finner du hovedsoverommet som kommer med eget walk-in-closet og tilhørende baderom på hele 10 m2. Kjøkkenet er tegnet av Røskraft og har blant annet flotte kvaliteter som en kjøkkenøy av sjenerøs størrelse som knytter kjøkken og stue sammen på en sømløs måte. Hvem ville ikke elsket å bo slik?





Hjørneleilighet i toppetasjen, med utsikt mot syd og vest.

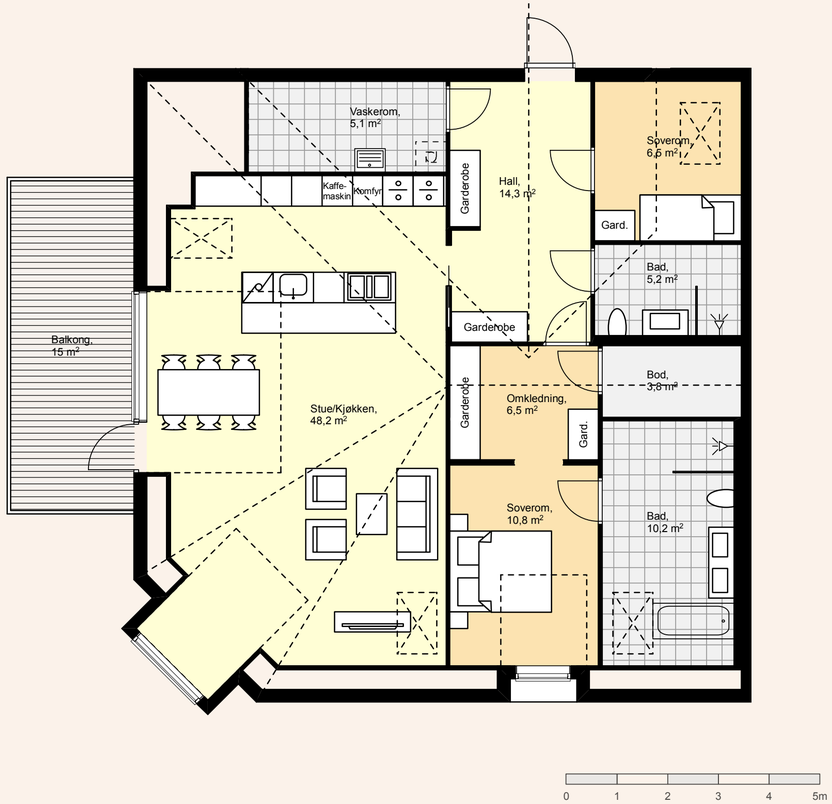
114 m2

3-roms
Leil.type 9

5. etasje

BRA-i: **114 m2**
Gulvareal: **127 m2**

Leil.nr:
505





Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 114 m2 – leil.type 9.



86 m2

Denne leilighetstypen har vi bare en av og den har beliggenhet i 2. etasje. Leilighetene inneholder to soverom, hvor hovedsoverommet på 12 m2 har en stor garderobeløsning, romslig gang med garderobeplass, bad og eget vaskerom. Åpen stue - og kjøkkenløsning med utgang til vinterhagen på 12 m2.

Hjørneleilighet 2. etasje med stor vinterhage.



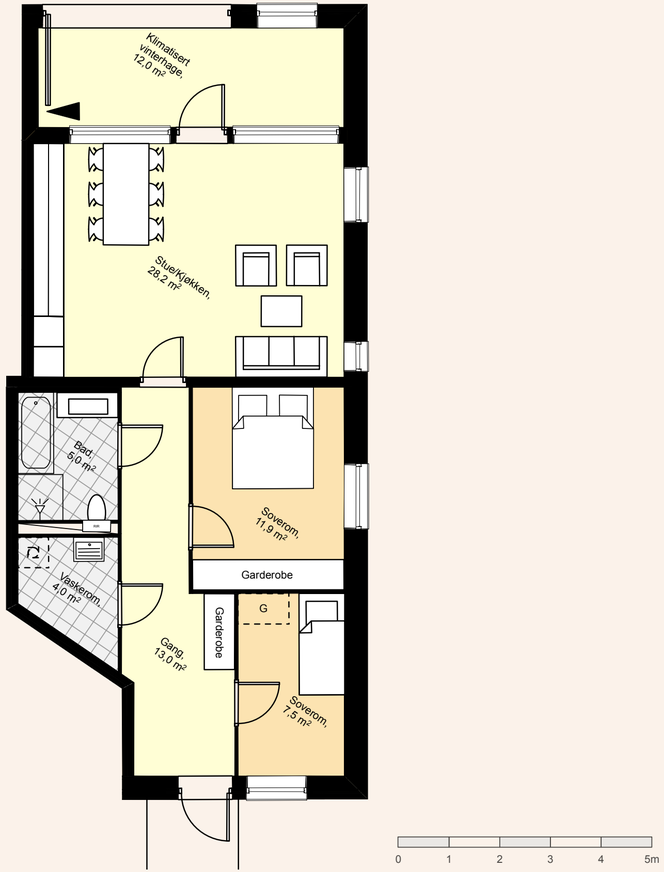
86 m2

3-roms
Leil.type 17

2. etasje

BRA-i: **86 m2**

Leil.nr:
211





Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 86 m2 – leil.type 17.

85 m2

Sjenerøs 3-roms med stort bad og eget vaskerom. Stue/kjøkken på over 30 m2.





Denne leilighetstypen har vi seks av. Leilighetene kommer med en åpen stue - og kjøkkenløsning. De har to soverom av god størrelse, romslig baderom og eget vaskerom. Leilighetene har en innbydende entré av rikelig størrelse med plass for fine garderobeløsninger.



85 m2

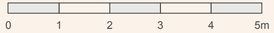
3-roms
Leil.type 5

3.–4. etasje

BRA-i: **85 m2**

Leil.nr:
306
307
401
402
403
404







Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 85 m2 – leil.type 5.

84 m2

3-roms hjørneleilighet i 2. etasje med stor stue/kjøkkenløsning, to soverom, bad, eget vaskerom og stor balkong på 20 m2. Balkongen ligger med vestvendt beliggenhet og har utgang både fra stue/kjøkken og hovedsoverommet.





84 m2

3-roms
Leil.type 16

2. etasje

BRA-i: **84 m2**

Leil.nr:
201







Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 84 m2 – leil.type 16

75 & 77 m2

3-roms på toppen med sørvendt balkong. Skråtak med store takvinduer gir leiligheten et unikt utseende og masse dagslys.





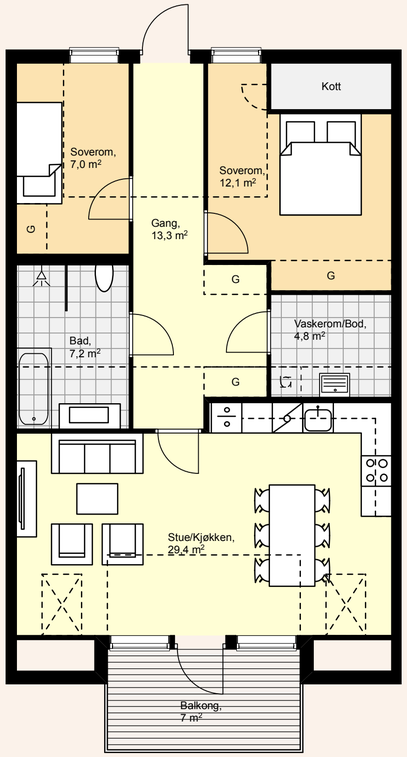
75 m2

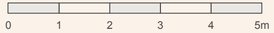
3-roms
Leil.type 6

5. etasje

BRA-i: **75 m2**
Gulvareal: **81 m2**

Leil.nr:
502
503
504







Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 75 m2 – leil.type 6.

77 m2

3-roms
Leil.type 13

5. etasje

BRA-i: **77 m2**
Gulvareal: **83 m2**

Leil.nr:
501





Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 77 m2 – leil.type 13.

78 m2

3-roms hjørneleilighet i høy 1. etasje med stor stue/kjøkkenløsning, to soverom, bad og eget vaskerom. Hovedsoverommet og gangen har rikelig med garderobeløsninger.





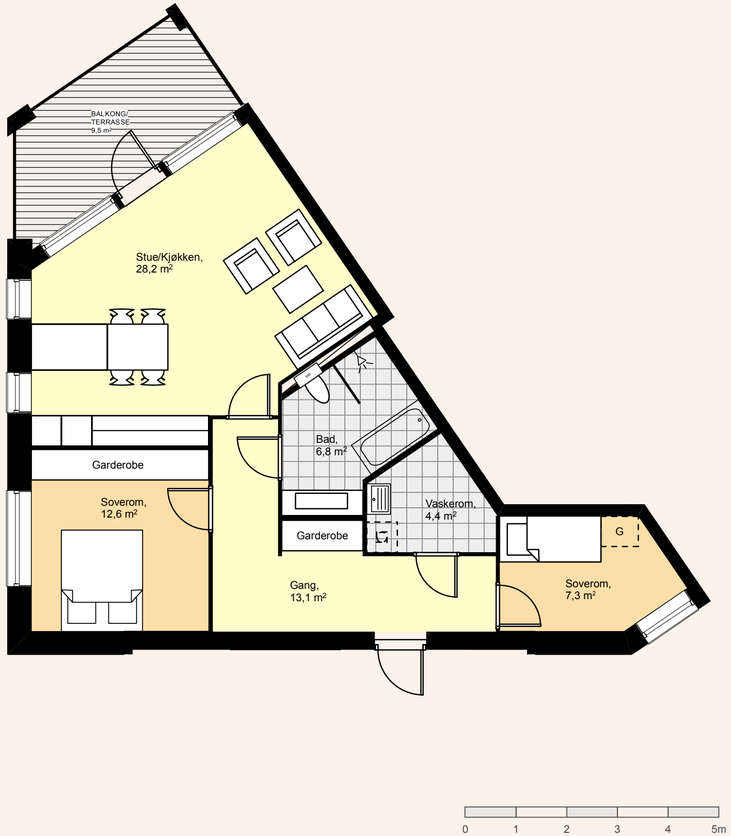
78 m2

3-roms
Leil.type 14

1. etasje

BRA-i: **78 m2**

Leil.nr:
101





Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 78 m2 – leil.type 14

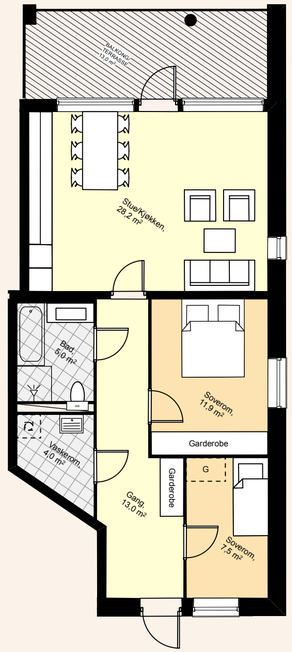
73 m2

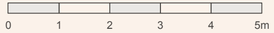
3-roms
Leil.type 15

1. etasje

BRA-i: **78 m2**

Leil.nr:
104







Beliggenhet i bygget for: 3-roms, 73 m2 – leil.type 15

42 m2

Praktisk 2-roms med solrik balkong mot sør.

3 minutters spasertur til en vennekveld på Solsiden.



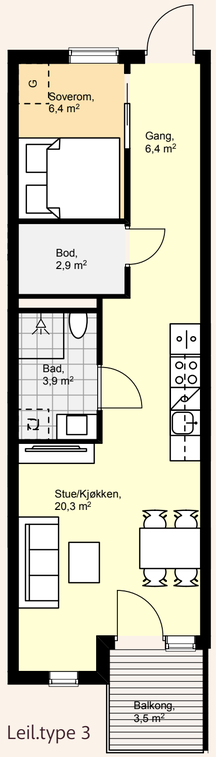
42 m2

2-roms
Leil.type 3 & 4

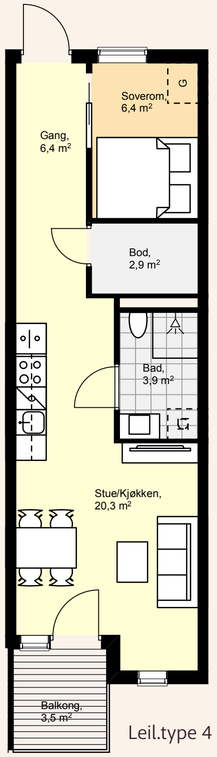
BRA-i: **42 m2**

Type 3, leil.nr:
303
305

Type 4, leil.nr:
302
304



Leil.type 3



Leil.type 4

0 1 2 3 4 5m

42 m2

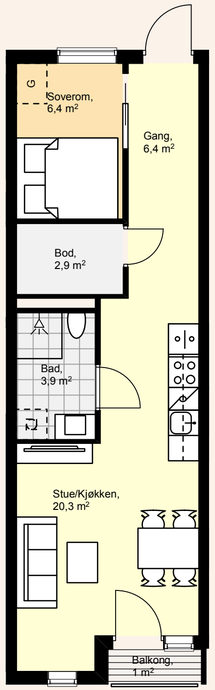
2-roms
Leil.type 1 & 2

2.–3. etasje

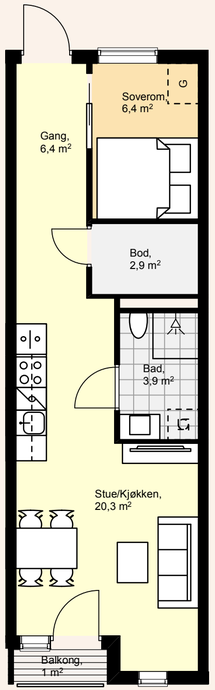
BRA-i: **42 m2**

Type 1, leil.nr:
203
205
207
209

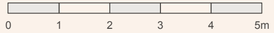
Type 2, leil.nr:
202
204
206
208



Leil.type 1



Leil.type 2





Beliggenhet i bygget for: 2-roms, 42 m2 – leil.type 1–4.

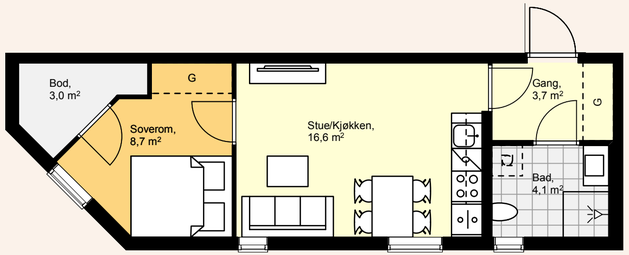
37 m2

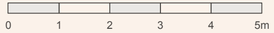
2-roms
Leil.type 12

1. etasje

BRA-i: **37 m2**

Leil.nr:
102







Beliggenhet i bygget for: 2-roms, 37 m2 – leil.type 12.

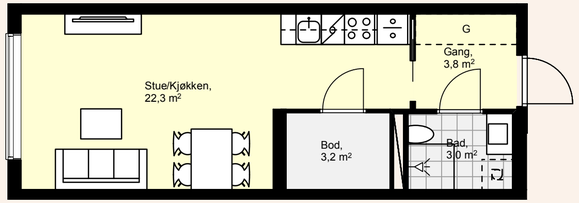
33 m2

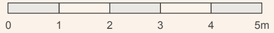
1-roms
Leil.type 11

1. etasje

BRA-i: **33 m2**

Leil.nr:
103

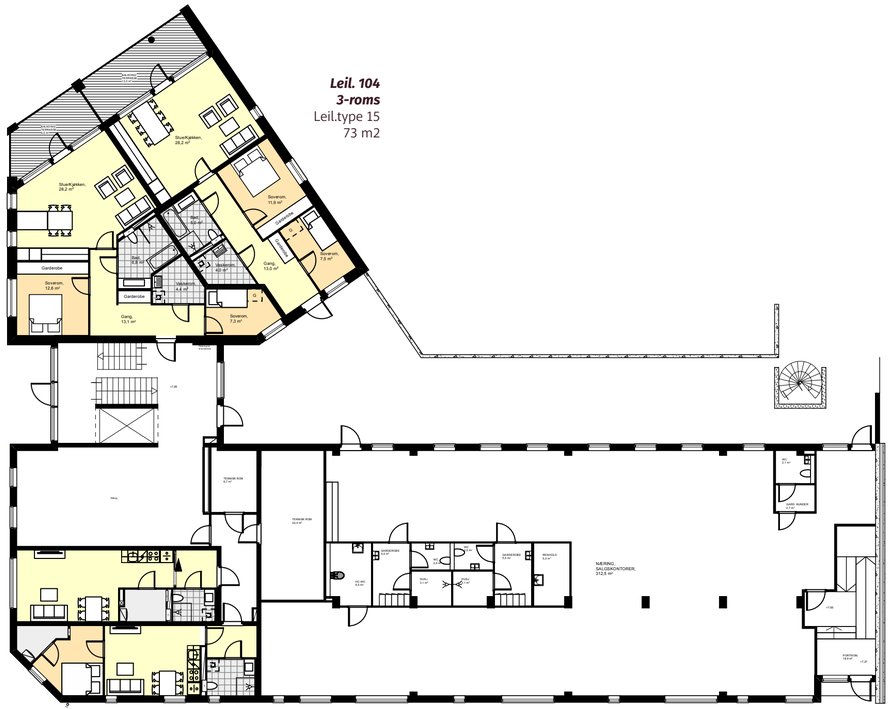






Beliggenhet i bygget for: 1-roms, 33 m2 – leil.type 11.

Etasjeplan | 1. etasje



Etasjeplan | 2. etasje



Etasjeplan | 3. etasje



Leil. 301
4-roms
Leil.type 8
175 m2

Leil. 308
4-roms
Leil.type 7
140 m2

Leil. 307
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Leil. 306
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Leil. 305
2-roms
Leil.type 3
42 m2

Leil. 304
2-roms
Leil.type 4
42 m2

Leil. 303
2-roms
Leil.type 3
42 m2

Leil. 302
2-roms
Leil.type 4
42 m2

Etasjeplan | 4. etasje



Felles
takterrasse

Leil. 405
4-roms
Leil.type 7
140 m2

Leil. 404
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Leil. 403
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Leil. 402
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Leil. 401
3-roms
Leil.type 5
85 m2

Etasjeplan | 5. etasje



Leil. 505
4-roms
Leil.type 9
114 m2

Leil. 504
3-roms
Leil.type 6
75 m2

Leil. 503
3-roms
Leil.type 6
75 m2

Leil. 502
3-roms
Leil.type 6
75 m2

Leil. 501
3-roms
Leil.type 6
77 m2

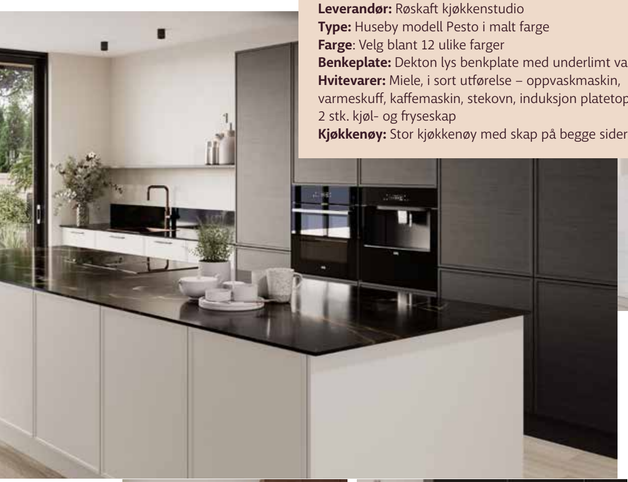
Etasjeplan | Kjeller



Sykkelparkeringer
tilhører nabosameiet.

Kjøkken, bad og garderobe

Standard leversanse: 114–175 m2









Kjøkkeninnredning

Leverandør: Røskaft kjøkkenstudio
Type: Huseby modell Pesto i malt farge
Farge: Velg blant 12 ulike farger
Benkeplate: Dekton lys benkplate med underlimt vask
Hvitevarer: Miele, i sort utførelse – oppvaskmaskin, varmeskuff, kaffemaskin, stekovn, induksjon platetopp, 2 stk. kjøl- og fryseskap
Kjøkkenøy: Stor kjøkkenøy med skap på begge sider





Baderomsinnredning

Leverandør: Røskaft kjøkkenstudio
Type: Huseby modell Strå
Farge: Hvit
Vask: Kuma, heldekkende hvit
Badekar: Interform Viena frittstående



Illustrasjonsbilder hentet fra leverandør, ta kontakt med megler for detaljert tegning tilhørende din leilighet.



Garderobeinnredning

Leverandør: Røskaft
Type: Huseby modell Pesto front
Farge: Velg blant 12 ulike farger

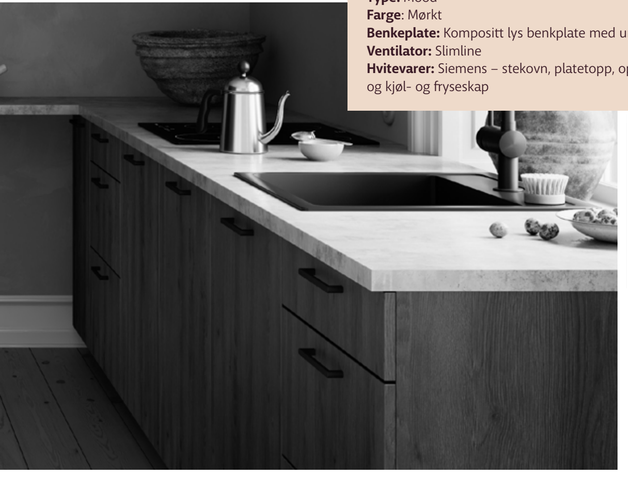


Fotograf: Veronika Stuksrud

Kjøkken

Standard leversanse: 73–86 m2





Kjøkkeninnredning

Leverandør: HTH
Type: Mood
Farge: Mørkt
Benkeplate: Kompositt lys benkplate med underlimt vask
Ventilator: Slimline
Hvitevarer: Siemens – stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap

Illustrasjonsbilder hentet fra leverandør, ta kontakt med megler for detaljert tegning tilhørende din leilighet.

Kjøkken

Standard leversanse: 33–42 m2





Kjøkkeninnredning

Leverandør: HTH
Type: Stockholm
Farge: Lys mokka
Benkeplate: Kompositt lys benkplate
Ventilator: Slimline
Hvitevarer: Siemens – oppvaskmaskin,stekovn, induksjon platetopp og kjøl- og fryseskap

Illustrasjonsbilder hentet fra leverandør, ta kontakt med megler for detaljert tegning tilhørende din leilighet.

Bad og garderobe

Standard leversanse: 33–86 m2





Garderobeinnredning

Leverandør: HTH
Type: Stockholm



Baderomsinnredning

Leverandør: HTH
Type: Stockhom
Farge: Lys mokka
Vask: Kuma, heldekkende hvit
Badekar (73– 85 m2): Interform Odin

Illustrasjonsbilder hentet fra leverandør, ta kontakt med megler for detaljert tegning tilhørende din leilighet.



Deklarasjon

29.01.24, rev. august 2025 (tilført nye leilighetstyper)

Generell byggebeskrivelse:

Hovedkonstruksjon	Betong i gulv, alle dekker, skillevegger mellom boliger samt heissjakt og trapp. Øvrige bærende konstruksjoner i stål.
Fasader	Pusset mur og tegl.
Tak	Båndtekket patinert sink.
Vinduer	Design i henhold til tegninger. Sorte karmer av tre.
Ytterdører	33–86 m2: Hvit glatt utførelse type Swedoor eller lignende 114–175 m2: Eik glatt utførelse
Balkonger	Balkongdekker i betong utførelse med platt av royalimpregnert tre. Rekkverk av stål og/eller glass. Design velges av utbygger.
Renner og beslag	Leveres ferdigbehandlet i materiale valgt av utbygger.
Heis	Båreheis.
Postkasser	Felles integrert i hall med systemnøkkel.
Sykkelparkering	Felles sykkelparkering i p-kjeller med direkte adkomst til gang- og sykkelvei.
Parkering	Parkeringskjeller i bygget med plass til 24 biler. P-plasser medfølger ihht prisliste.
Fellesareal	Her har vi vektlagt kombinasjonen av funksjonalitet og estetikk. Atriumet, hallen, trappene og gangarealene blir smakfullt utformet med flislagte gulvflater og malte vegg- og takflater i en lys og innbydende utførelse. Trappen, et nøkkelpunkt i bygningen, leveres med rekkverk i lakkert stål. Dette gir et tidløst preg og skaper et lyst og luftig miljø som ønsker deg velkommen. Kjellerareal leveres som ubehandlet betong.

Innvendig standard:

Bad	Flislagt gulv/vegger type Cæsar Core Island 60 x 60.
Alle øvrige gulvflater	1-stavs Shade Eik Snow Flake parkett eller tilsvarende.
Veggflater	Malte glatte vegger i betong eller gips med glatt fiberstrie i farge Washed linen.
Takflater	Hvitmalte glatte tak i betong eller gips.
Innvendige dører	33–86 m2: Hvit Swedoor Style 03 114–175 m2: Glatt hvitpigmentert eik.
Listverk	Hvitlaserte eik gulvlister. Fabrikkmalte dørlister tilpasset karmfarge i design valgt av utbygger. Synlige små spikerhoder. Listefritt rundt vinduer og i overgang tak/vegg.
Kjøkkeninnredning	114–175 m2: Leveres av Røskaft, type Huseby modell Pesto i malt farge. 12 forskjellige farger kan velges. Dekton lys benkplate med underlimt vask. Miele hvitevarer i sort utførelse. Benkeventilator fra Røroshetta. Se side 64 for detaljer. 73–86 m2: HTH, modell Mood med kompositt lys benkplate og underlimt vask. Merke Siemens på hvitevarer. Ventilator av type Slimline. Se side 66 for detaljer. 33–42 m2: HTH, modell Stockholm med kompositt lys benkplate. Merke Siemens på hvitevarer. Ventilator av type Slimline. Se side 67 for detaljer.
Badeinnredning	114–175 m2: Leveres av Røskaft, type Huseby med Strå fronter og heldekkende hvit vask fra Kuma. Størrelse 100 og 200 cm. Se side 64 for detaljer. 33–86 m2: HTH, modell Stockholm med heldekkende hvit vask fra Kuma. Størrelse 120 cm på 75 – 85 m2, 80 cm på 33 – 42 m2. Se side 58 for detaljer.

Innvendig standard (fort. fra forrige side):

Garderobeskap	114–175 m2: Leveres av Røskaft ihht salgstegninger, type Huseby med Pesto front. Se side 64 for detaljer. 33–86 m2: Leveres av HTH, type Stockholm.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Brannvernutstyr	Røykvarslere er del av det elektriske anlegget. Sprinkleranlegg monteres.
Internett og kabel-TV	Trådløst internett og kabel-tv fra Telia eller Telenor er installert kostnadsfritt. Muligheter for individuelle tilpasninger. Pliktig 5 års bindingstid med leverandøren. Månedlig kostnad for standard pakke er inkludert i felleskostnader.
Sportsbod	Medfølger for leiligheter 73 – 175 m2.
Annet	Tekniske stasjoner som rørskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og fjernvarmesentral plasseres på hensiktsmessig sted, fortrinnsvis i bodareal.

Elektrisk anlegg:

Leveransen omfatter komplett elektrisk anlegg. Installasjonen utføres som skjultanlegg. Unntak gjelder for eventuelle fremlegg og punkt plassert på betongvegg mot nabo som kan legges åpne av hensyn til brann og lydkrav. Belysning medfølger kun i den grad det er omtalt nedenfor. Installasjonen utføres etter NEK 400.

Følgende leveres i leilighetene:

Utelys på balkong	Ja
Sikringsskap	1 stk
Anlegg for porttelefon	1 stk
Lysarmatur til kjøkkeninnredning	Ja
Lyskilde ved speil på bad	Ja
Lys i tak på bad	Ja
Taklamper	Leveres på rom uten vindu
Elektriske punkt	Antall ihht forskrifter og leilighetsstørrelse
Tv-punkt	1 stk
Komfyrvakt	1 stk

Følgende leveres i fellesanlegg:

Fasadebelysning ved inngangsparti.
Belysning i kjellerareal.
Belysning i atrium, felles ganger og trapperom.

Sanitæranlegg:

Følgende leveres i leilighetene:

Oppvarming	Vannbåren gulvvarme i hall, stue og kjøkken. Gulvvarme på bad og vaskerom.
Bad	1 stk. sluk. 1 stk. vegghengt WC med skjult sisterne. 1 stk. 90x90cm dusjhjørne eller dusjvegg i herdet glass. Leveres ihht tegning. 1 stk. veggstang med dusjgarnityr. 1 stk. servantbatteri. 1 stk. opplegg for vaskemaskin (hvor det ikke er eget vaskerom). Badekar av type Interform Odin badekar på 73–85 m2 Badekar av type Interform Viena frittstående badekar på 114–175 m2
Vaskerom (Gjelder 85–175 m2)	1 stk. skyllekum. 1 stk. opplegg for vaskemaskin.
Kjøkken	1 stk. ettgreps benkebatteri med kran for oppvaskmaskin.

Følgende leveres i fellesanlegg:

Innendørs	Skyllekum med kaldt og varmt vann leveres i fellesrom.
Utendørs	1 stk. vannutkaster på egnet sted.



Byen for dine føtter

I Strandveiparken kan du si ja, takk, begge deler. Du får nærhet til det som skjer av både uteliv, shopping og opplevelser – byens beste beliggenhet.

I løpet av 2025 ferdigstilles Innherredsveien som en av de viktigste miljøgatene i Trondheim. Dette vil gi deg som beboer betydelig mindre trafikkstøy, bedre luftkvalitet og redusert biltrafikk. Her blir det tilrettelagt for gående og syklende, gateliv og handelsvirksomet – bare å glede seg!

Spasere til Solsiden gjør du på 3 minutter. Samtidig vil den nye sykkelekspressveien gi deg en grønnere forbindelse til resten av byen. Du er få sykkeltråkk unna flott trøndersk natur, bade- og turmuligheter.

Når det gjelder bussforbindelser, skal du lete lenge etter et bedre tilbud enn det du har utenfor døra her. Og når du også har direkte togrute fra «bakgården» og til Værnes, er du bare noen skritt og en kollektivreise unna resten av byen – og verden.

Strandveiparken gir deg en perfekt sjanse til å komme så tett på det urbane bylivet at du kan høste alle godene – uten at det blir for tett.

Les mer om miljøgaten, scan QR eller se miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien

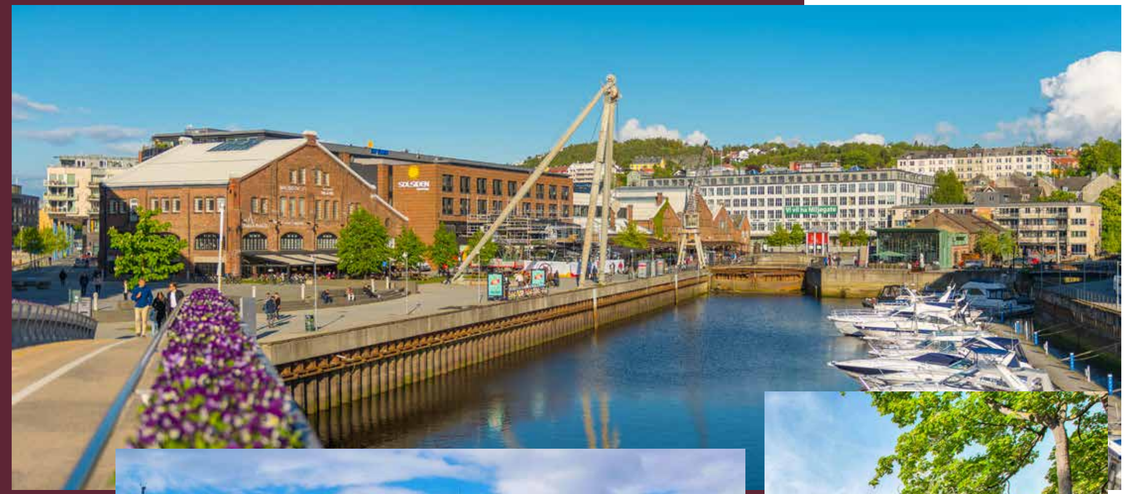
Yrende byliv og opplevelser den ene veien...

Det meste er i gangavstand fra Strandveiparken. Bare noen minutter tusling og du kan kose deg på en av Solsidens mange kaféer eller restauranter, og shoppingmulighetene er mange.

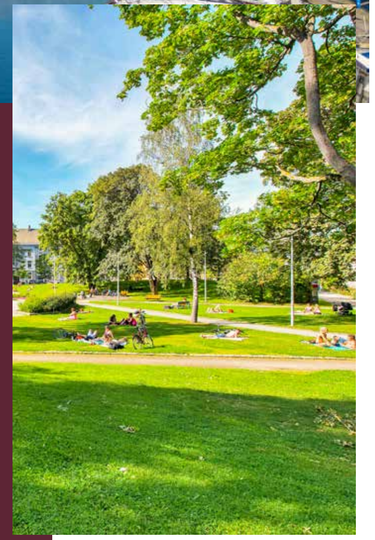
Følg bryggene langs Nidelva, og vips er du på nydelige Bakklandet. Eller ta med deg piknikkurv, kubb eller lesestoff, og styr retningen opp mot Festningens grøntområder.

Sentrum finner du rett over Nidelvas mange broer, men du trenger neppe en introduksjon til hva Trønderhovedstaden har å by på?

Å bo i Strandveiparken betyr også at du er nær prima opplevelser. Konserter på EC Dahls Arena er rett borti nabolaget, det samme er fasiliteter for crossfit, buldring, fotballbaner og bowling. Hva med å slappe av i Pirbadet? Eller er du en av de tøffe som leier badstu ved Havet?









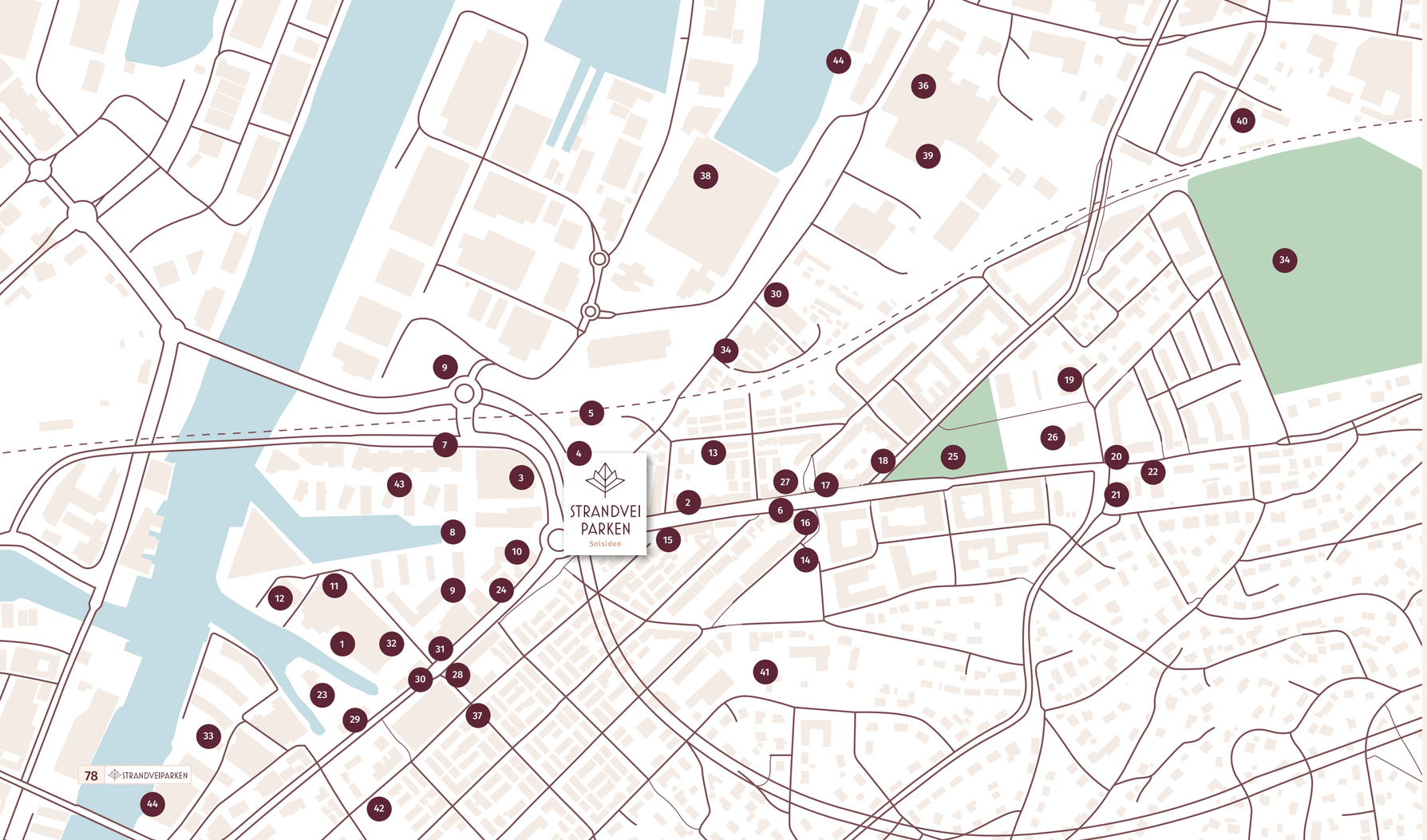


...og turmuligheter og natur den andre

Ønsker du heller mer naturfylte opplevelser, vender du snuten motsatt vei. Området byr nemlig på nydelige grøntarealer.

Rett utenfor inngangspartiet ligger den navngivende og nyrestaurerte Strandveiparken – denne ble nominert til Vegvesenets «Vakre Vegers Pris».

Beveger du deg litt lengre nord og med få minutters gange finner du starten på den den folkekjære Ladestien, for deg som vil puste inn frisk sjøluft, strekke på beina og kanskje også få opp pulsen.



Nærområdet

Handel
1. Solsiden kjøpesenter
11. MENY Solsiden
28. REMA 1000 Møllenberg
17. Bunnpris Buran
20. Bunnpris Rosendal
21. 7-Eleven
26. Buran Asia mat
31. Sushime
32. Kveldsåpent apotek

Servering
1. Restaurantrekka på Solsiden
2. Ladejarlen restaurant
10. Sabrura Sushi & Sticks
12. Una Pizzeria
15. S&S
18. Taqueros Taco & Tequila
29. Café Bare Blåbær
30. Fresh Fast food
33. Café Løkka
35. Ramp & spiseri
36. EC Dahls Bryggeri Pub & Kjøkken
37. Rosenborg Bakeri
44. Fire fine

Transport
5. Leangen Stasjon
6. Busstopp (Buran)
7. Busstopp (Dyre Halses gt.)
8. Bysykkelstativ
9. Ladestasjon el-bil

Trening og idrett
3. 3T Solsiden
16. Easyfit treningssenter
14. Brunanbanen
38. Crossfit Trondheim
39. Nyhavna Padel

Opplevelser og rekreasjon
23. Dokkhuset scene
22. Rosendal teater
24. Trondheim Kunstmuseum Gråmølna
26. Lademoen kirke
25. Lademoen park
4. Strandveien park
34. Lademoen park
42. Thornæsparken
44. HAVET – sauna, servering og scener

Skoler og barnehager
13. Lademoen barnehage
19. Voldsminde barnehage
30. Svartlamoen barnehage
40. Lilleby skole
41. Weidemannsveien barnehage
43. Nedre Elvehavn barnehage

Nærmeste nabo til Trondheims nye bydel

Strandveiparken grenser mot Nyhavna, som er en bydel som skal gjennomgå en enorm transformasjon de neste tiårene. Her vil flere tusen mennesker bo og arbeide, og bydelen vil også være et løft for områdene rundt.

Les mer om planene i denne artikkelen i Adresseavisen, fra september 2022 (scan kode)



9 fordeler med nybolig

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

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

Nyeste krav og standarder
Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

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

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

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

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

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

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

Kjøps-betingelser

Leiligheter under oppføring
av 24.01.2024, rev. 01.07.2025.

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

Oppdragsnr.: 49200120

Beskrivelse av prosjektet:
STRANDVEIPARKEN består av 33 leiligheter. Feltet ligger på felt B1 i områdets regulæringsplan. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt. Eiendommen vil bli seksjonert med 33 boligseksjoner, samt næringsseksjon (lett tjenesteyting eller kontor) på gateplan.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Strandveien, 7042 TRONDHEIM.
Eiendommen: gnr. 410 bnr. 714 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
1071 m2 felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser "Strandveiparken med bebyggelse" av 28.08.2003, r0560j for regulering av midlertidig trafikkområde og E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna - Nedre Møllenberggate av 23.11.2006., r0442 Strandveiparken med omkringliggende bebyggelse. (28.8.2003) avsatt til reguleringsformål bolig, forretning og lek.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 20.06.2023.

Det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 4.1 om tilstrekkelig skolekapasitet og § 30 om uterom.
Det er gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 for overskridelse av de generelle høydebegrensningene.

Det er gitt delvis dispensasjon fra § 3.1 i reguleringsplan r442 for overskridelse av regulert antall etasjer, for overskridelse av regulerte gesimshøyder mot Strandveien, for avvik fra regulert takform, for etablering av en leilighet mot Innherredsveien og for etablering av tjeneste ytende næring mot Innherredsveien.

Kommunen opplyser om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
r20190002 Planprogram fornying Innherredsveien, r20210053 Planprogram for Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl, r20220031 Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien.

Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Det er gitt delvis dispensasjon fra arealformålet gang- og sykkelveg for plasseringen av bygningskroppen.
Dette gjelder ny gang og sykkelvei under bygging i Innherredsveien (estimert ferdig høst 2025) samt oppussing av Strandveiparken.

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

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger

pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse. Tilbakeholdt beløp skal stå i forhold til arbeide som gjenstår.

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 strandveiparken.no, eiendomsmegler1.no, finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

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

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

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

Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	se prisliste
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 500,-
Stiftelsesomkostninger	kr 1.625,-
Startkapital	kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.
Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

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

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

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

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

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.
Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.
Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Boligseksjonene vil dekke utgifter til fellesarealer og takterrasse, dette fordeles etter eierbrøk.
Næringslokalet har egen inngang og skal kun betale seksjonens andel av sameiets forsikring og driftskostnader beskrevet i Driftsbudsjettet. I tillegg skal næringsarealet faktureres for sitt eget forbruk av fjernvarme.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter (eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp), innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

Parkering og bod:
Det er til sammen 24 biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg i kjelleren hvorav 1 er HC-plass. Følgende boligseksjoner har rettighet til parkering i parkeringskjeller:
De med eierbrøk 75, 77 og 85 har 1 stk. p-plass. De med eierbrøk 114 og større har 2 stk. p-plasser.
Se prisliste.
Parkeringsplassene tinglyses som tilleggsareal til de aktuelle boligseksjonene.
Ved alle p-plasser er det ført fram infrastruktur for ladeboks.
Kjøpere må tegne privat abonnement på lading med Aneo.

Det er 17 boder i parkeringskjelleren. Det medfølger én bod til hver boligseksjon med eierbrøk 75 og større. Bod er organisert som tilleggsareal til seksjonen.

Selger forbeholder seg retten til å endre planlagt organisering og å avgjøre hvordan organisering av parkeringskjeller vil bli.

Overtakelse av parkeringsplass og ekstern bod skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplass og boder.

Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonsnedsettelse kan dokumentere at han eller hun på grunn av dette har tillatelse fra Trondheim kommune til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytteretten gjelder bare om personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis.

Strandveiparken Borettslag (Innherredsveien 48) har evigvarende bruksrett til sykkelparkering slik det fremgår av tegningen av P-kjeller i salgsprospektet. Bruksretten er å anse som godtgjørelse for sameiets evigvarende rett til inn og utkjøring via P-kjeller under Innherredsveien 48.
Rettighetene er tinglyst.

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

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
STRANDVEIPARKEN EIENDOM AS, org.nr: 993360775.
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 Trondheim kommune utsteder igangsettingstillatelse for prosjektet.
- At det forhåndsselges mins 50 % av prosjektets totale salgsverdi
- At selger oppnår byggelån for prosjektet på normale vilkår

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.12.2024.
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.
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.

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

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er 18 - 20 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 21 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. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

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

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

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

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

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

2019/1189705-1/200 09.10.2019 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vedlikehold
Avtale om felles adkomst til parkeringskjeller

2019/1189886-1/200 09.10.2019 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
Avtale om drift og vedlikehold av parkeringskjeller

2024/947572-2/200 05.01.2024 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver Gnr 410 Bnr 713 Snr 1 - 77
Bruksrett til 2 parkeringsplasser.

Erklæringen gjelder arealet avsatt til sykkelparkering.
Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.
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.

Generelle forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.
Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.
Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

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

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

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

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

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

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

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

Tillegg-/ endringsarbeider:

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

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

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

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.
Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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

Forsinket levering:

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

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

Energimerking:

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

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Bra-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder ekstern bod vil dette oppgis som BRA-e. Ev innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b.
Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg.
Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktposisjon:

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

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.
Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

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

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

Vedlegg:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.
Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan får ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.
Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon 1,4 % av salgssum.

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

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger og megler 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.

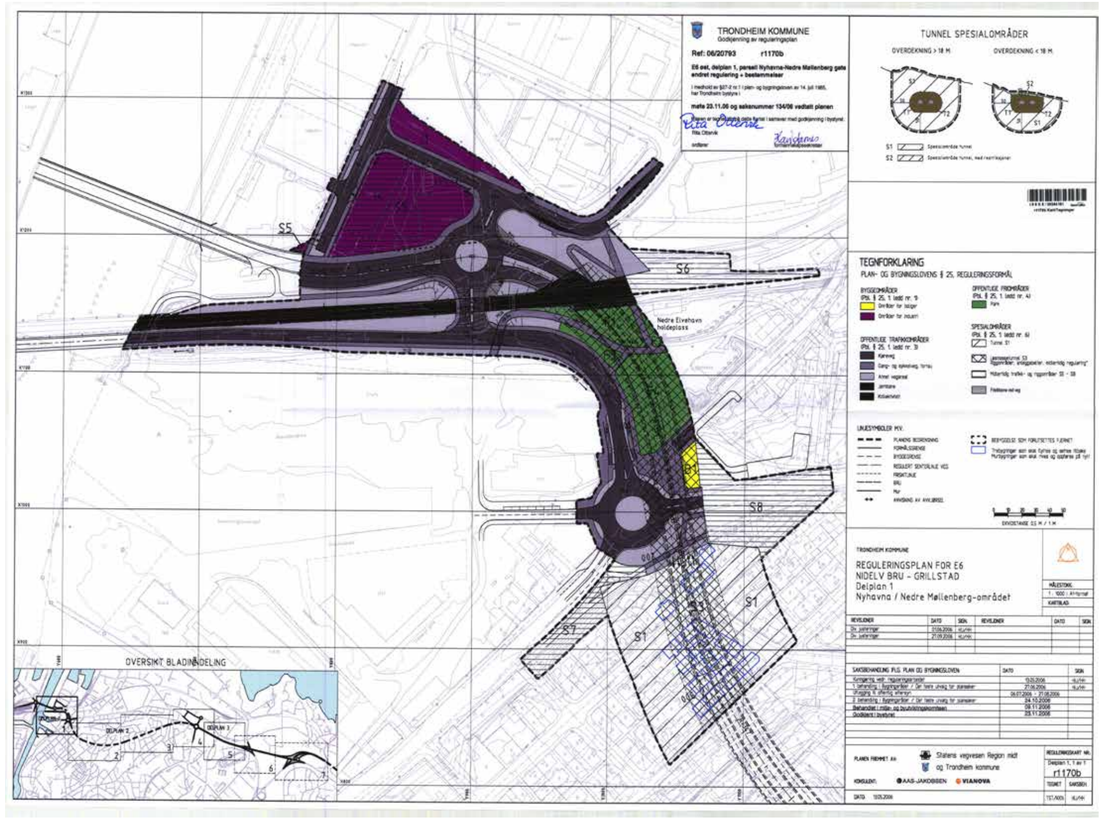
Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?
Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

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. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?
Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1170b

Arkivsak: 06/20793

E6-øst Nidelv Bru- Grillstad, delplan 1, parsell Nyhavna- Nedre Møllenberg-området, endret regulering

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert : 13.05.2006
Dato for siste revisjon av plankartet : 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.09.2006
Dato for Bystyrets vedtak : 23.11.2006

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.05.06, sist endret 27.09.2006.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny E6 øst på strekningen fra Grillstad til Nidelv bru samt forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. Det legges også til rette for bygging av de regulerte gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

- Byggeområde - boligformål
  - industri og lager
- Offentlig trafikkområder - kjøreveg
  - fortau/gang- og sykkelveg
  - annet trafikkareal
  - jernbane
- Friområder - park
- Spesialområder - restriksjonsområde tunnel
  - spesialområde løsmassetunnel
  - spesialområde frisiktsone
  - midlertidig trafikkavvikling
  - midlertidige riggområder
- Andre bestemmelser - vilkår for gjennomføring/krav om rekkefølge

§ 3 Byggeområder
§ 3.1 Boligområde
Område B1 kan ikke bygges ut før etter at veganlegget (løsmassetunnel) er etablert. Oppføring av bygning eller anlegg innfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetoden. Byggesøknader og eventuelt

171157-06

omregulering av arealet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 3.2 Industri og lager
Områdene 11 og 12 inngår som en del av kommunedelplan for havneområdet. Områdene skal nyttes til industri og lager. Område 12 omfattes også av spesialområde S5 – midlertidig riggområde, jfr. § 6.5.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller
parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Maksimal byggehøyde settes til kote 21.0.

Før bygging kan skje i område 11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med plan- og
bygningsloven § 28-2.

§ 4 Offentlig trafikkområder
§ 4.1 Generelt
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, jernbanespor, bruer, kulverter, tunneler og i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

§ 4.2 Anlegg av trafikkområder
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger.

§ 4.3 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2
Område T1 som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten, jf. § 6.

§ 4.4 Annet trafikkareal
Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Jernbane hovedspor
Området inngår som en del av Meråkerbanen i Trondheim Kommune.

§ 5 Friområder
§ 5.1 Friområde- park F1, F2, F3 og F4
Områdene inngår som en del av Strandvegparken og opparbeidelsen skal beskrives nærmere i byggeplanen.

Alle friområder innenfor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 6 Spesialområder
§ 6.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført

sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse
innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 meter under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf. § 4.3. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 6.2 Spesialområde S3 - Løsmassetunnel
S3 er område for løsmassetunnel ved tunnelinnslag ved Nyhavna.

Over løsmassetunnelen skal det anlegges jernbanespor for Meråkerbanen.

Område S3 kan benyttes som anleggsområde ved bygging av løsmassetunnelen.

Spesialområdet strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 10 meter til side for løsmassetunnelkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over løsmassetunneltaket gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Etter at veganlegget er ferdig skal arealbruksformålet og vernebestemmelsene på arealet mellom Innherredsveien og Nedre Møllenberg gate over løsmassetunneltaket være som før utbygging. Bygninger som på plankartet er vist med blått omriss, kommer i direkte konflikt med veganlegg. Trebygninger flyttes til mellomlagring og settes tilbake på opprinnelig sted etter at vegen er ferdigbygd. Murbygninger rives og bygges opp igjen på nytt når veganlegget er ferdig.

§ 6.3 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.4 Spesialområde S6, S7, S8 – midlertidig trafikkavvikling
Område S6 gjelder nødvendige areal for midlertidig omlegging av Meråkerbanen.
Område S7 er areal for midlertidig trafikkavvikling i medhenhold av bestemmelsene § 4.1, men deler av arealet kan også benyttes til mellomlagring av bygninger som må flyttes.
Område S8 er areal for midlertidig trafikkavviking i medhold av bestemmelsene § 4.1, men noe av areal kan også benyttes til midlertidig plassering av kirke.

Områdene S6, S7 og S8 er midlertidig regulering som bortfaller når anlegget er ferdig.

§ 6.5 Spesialområde S5 - midlertidig riggområde
Innenfor områdene S5 skal det i en utbyggingsfase inntil veganlegget er ferdig utbygd, være anledning til å etablere midlertidig riggområde i medhold av bestemmelsenes § 4.1.

Riggområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter at anleggsperioden er over skal arealet istandsettes som før anleggsstart og tilbakeføres til reguleringsformål for S5s del til industri/lager, jf. § 3.2.

§ 7 Krav om rekkefølge
§ 7.1 Ombygging av avlastet veg
Planer for ombygging av avlastet veg, miljøgate, (Innherredsvegen) lages samtidig med byggeplaner
for ny E6 øst. Ombygging av avlastet veg, miljøgate, skal skje samtidig med ferdigstillelse av E6 på den aktuelle strekningen.

§ 7.2 Bromstadvegens forlengelse
Det forutsettes at forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. med tilhørende anlegg, så som gangvegunderganger og fortau langs bru over jernbanen blir bygd samtidig med utbyggingen av ny E6.

§ 7.3 Arkeologisk undersøkelse
Sør-Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre en arkeologisk påvisningsundersøkelse for tiltakshavers regning innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner
skal disse i utgangspunktet reguleres til spesialområde bevaring, og planen endres slik at konflikt unngås. Dersom tiltakshaver likevel ønsker å opprettholde planen uendret, vurderer fylkeskommunen
om det kan søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologisk utgravinger av eventuelle registrerte
automatiske kulturminner som kommer i konflikt med utbyggingen, i henhold til kart som utarbeides
av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter ovennevnte påvisningsundersøkelse. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelser kan fastsettes.

§7.4 Vurdering av totalstabiliteten i forhold til kvikkleire
Totalstabiliteten av hele kvikkleiresonen som berører prosjektet skal vurderes, og dette skal forelegges og godkjennes av NVE og kommunen før anleggarbeidene starter opp.

§7.5 Gangvegundergang ved Lademoen jernbaneholdeplass
Jernbaneverket ønsker i fremtida å bygge to-sidig plattform på Lademoen holdeplass. For å oppnå en god forbindelse med plattformene må det samtidig bygges undergang under jernbanesporet. Denne undergangen bør av anleggstekniske årsaker etableres samtidig med veganlegget.
.
§ 8 Krav om miljøoppfølgningsprogram
§ 8.1 Miljøoppfølgningsprogram
Det skal legge fram et miljøoppfølgningsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde plan for håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for masseutskiftning, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og forurensning i grunnen.

Før igangsettingstillatelse gis skal Miljøenheten i Trondheim kommune forelegges og godkjenne tiltaksplan etter Forurensingsforskriftens kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravarbeider.

§ 9 Krav om utslippstillatelse
§ 9.1 Utslippstillatelse
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i
gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Bystyrets vedtak av 23.11.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for E6, Nidelv bru – Grillstad, delplan 1; Nyhavna/Nedre Møllenberg- området, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune og utarbeidet av Aas-Jakobsen/Vianova datert 13.05.06, sist endret 27.09.06, med bestemmelser senest datert 27.09.06.

Før kommunen godkjenner miljøoppfølgingsprogrammet skal det være nær kontakt med beboerforeninga, spesielt om støy og støv.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.
FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, RV, DEM, FrP, KrF, V, PP, MDG:
Saken er svært vanskelig tilgjengelig ut fra vedlagte kartmateriale

Rita Otterstad Kari Aamot

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 442

Arkivsak: 24942.99

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDVEIPARKEN MED TILLIGGENDE BEBYGGELSE.

Planen er datert	:16.08.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	:15.05.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:09.05.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:28.08.2003
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 28.08.2003

§ 1 GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 FORMÅL

Området er regulert til følgende formål: Byggeområder
Fellesområder
Offentlig park
Offentlig trafikkområder
Spesialområder

§ 3 BYGGEOMRÅDE

Kvartalet Strandveien B Fjæregate B Innherredsveien.

§ 3.1 Område A: Ny bebyggelse langs Innherredsveien.
Området reguleres til blandet formål bolig/forretning. Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Ny bebyggelse mot Innherredsveien kan maksimalt bygges i 4 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og mønе er påført plankartet. Det er ikke tillatt med boliger i 1. etg. mot Innherredsveien. Leilighetene skal ha gjennomlys og sikres gode oppholds- og uteareal er. For ettroms boliger kan det aksepteres at de mangler gjennomlys. De skal da ha tilgang til gode felles- og uteareal er.

Hjørneløsning mot rundkjøring og overganger mellom bebyggelse mot Innherredsveien og Strandveien må gis spesiell omtanke. Bebyggelsen langs Innherredsveien utformes og avtrappes i flere volumer som anbefalt i *"En formingsrettleder for murhusbebyggelse av "Lademo-typen""*. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40 grader B 45 grader.

§ 3.2 Område B: Ny bebyggelse mot Strandveien.
Området reguleres til boligformål. 1.etasje / sokkeletasje mot Strandveien kan tillates tatt i bruk med butikker/kontor for å forsterke Strandveiens funksjon som attraktiv bygate.

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Den nye bebyggelsen mot Strandveien kan maksimalt bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og møne er påført plankartet. Bebyggelsen skal gjenopprette fasadelivet mot Strandveien og tilpasses dimensjonene her, samtidig som det sikres god, åpen forbindelse mellom Strandveiparken og det indre fellesarealet i kvartalet.

§ 3.3 Område C, D og F: Eksisterende bebyggelse.

Områdene reguleres til boligformål.

C , D , Strandveien 9-11-15 og Fjæregata 6 inngår i planen som bevaringsverdig bebyggelse. Det henvises til § 4. i disse bestemmelser.

Strandveien 19 og 21 har adkomst fra Strandveien.

§ 3.4 Parkering.
Ny bebyggelse i område A og B skal inneholde parkeringskjeller. Innkjøring skal være fra Fjæregate. Før krysset Fjæregate/Innherredsveien åpnes for innkjøring skal parkeringskjeller ha innkjøring fra rundkjøring via Strandveien. Se plan for midlertidig trafikkløsning.
Parkeringskjeller bør dimensjoneres for også å dekke parkeringsbehovet for deler av den eksisterende bebyggelsen i området.
Parkeringsplan skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan.

§ 3.5 Ved valg av fasadematerialer, fargesetting og utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor området.
Fasadematerialer og fargesetting skal underlegges særskilt behandling.

§ 3.6 Tilgjengelighet, livsløpsstandard.
Der det er mulig skal det tilrettelegges for livsløpsstandard.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

§ 4.1 Område D: Del av Svartlamoen
Strandveien 19 og 21 reguleres til spesialområde for bevaring av kulturmiljø/byøkologisk forsøksområde. Reguleringsbestemmelsene for Svartlamoen, vedtatt av Bystyret 22.11,2001, sak 0149/01, gjelder for dette området (plan 219a).

§ 4.2 Område E: Tidligere jernbanestasjon.
Området reguleres til kontor/allmennyttig formål. Dette innebærer bruk til feks. kafé, kontor, galleri og lignende. Eksisterende bygg inngår i planen og skal bevares. NSB kan gjenåpne holdeplass for Trønderbanen.
Nødvendig tilbygg/endring i forbindelse med oppgradering, eventuelt formålsendring, skal forelegges byantikvar til uttalelse.

§ 4.3 Område F. og deler av C: Østersundsgate 4, 6 og 8, bakbygninger, og Strandveien 9,11, 15 og Fjæregate 6.
Eksisterende bolighus skal bevares. Bebyggelsen tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Melding eller søknad om tiltak skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Lek B uteopphold.
Felles uteareal i kvartalet Strandveien/Fjæregate og i Østersundsgate skal opparbeides til attraktivt ute-/lekeareal samtidig med ny bebyggelse.

§ 5.2 F1 B fellesareal for beboere i Strandveien 9 og 11 og Fjæregate, 2, 4 og 6 samt ny bebyggelse i kvartalet.
F2 B fellesareal for beboere i Østersundsgate 4, 6 og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 5.3 P1 B felles parkering for brukere av felt E.
P2 B felles parkering for Østersundsgate 4, 6, og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE B PARK.

§ 6.1 Strandveiparken.
Strandveiparken skal opparbeides til et attraktivt leke- og rekreasjonsområde for beboere i alle aldersklasser. Området skal skjermes for støy fra gater og jernbane. Det gjelder egne bestemmelser om krav til plan og rekkefølge i opparbeidelse.
Skulpturen "Vikingens ferd" skal plasseres i parken.

§ 6.2 Offentlig friområde B Østersundsgate 2.
Området opparbeides til park etter godkjent plan.

§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 7.1 Kjøreveg.
Arealet omfatter kjøreveg og parkeringsplasser. Arealet skal gis fast dekke og utføres med kantstein mot fortau og tilstøtende arealer.

§ 7.2 Forhager.
Fortau langs bebyggelsen i Strandveien kan opparbeides med forhage foran bygningene som vist i planen med en bredde på 3 m. Forhagene skal gis en helhetlig utforming med felles gjerde.

§ 7.3 Gang- og sykkeltrafikk.
Gang- og sykkeltrafikk gjennom området skal gis prioritet ved detaljering, utforming og opparbeidelse av offentlige trafikkarealer.

§ 7.4 Parkering.
Offentlige parkeringsplasser på bakkeplan er vist på kartet.

§ 7.5 Jernbanestasjon.
NSB kan gjenåpne jernbanestasjon i området.

§ 8 ANDRE BESTEMMELSER.

§ 8.1 Midlertidig avkjørsel. Tidsbegrenset regulering.
Innkjøring fra området skal bli fra Innherredsveien til Fjæregate. Krysset Innherredsveien/Fjæregate kan ikke åpnes før E6 øst er gjennomført og trafikken i Innherredsveien redusert.
Midlertidig innkjøring til ny bebyggelse i kvartalet blir fra rundkjøringen til Strandveien, men stenges for gjennomkjøring forbi Strandveien 9. Midlertidig trafikkløsning er vist på plankartet. Når krysset Innherredsveien/Fjæregate åpnes for innkjøring stenges undergang i Strandveien under Meråkerbanen for biltrafikk. Midlertidig avkjørsel fra rundkjøring stenges og all adkomst til bebyggelse blir fra Fjæregate via Innherredsveien.

§ 8.2 Plankrav.
Før utbygging skal det foreligge godkjent parkplan som ivaretar behovet for sikkerhet/støyskjerming, areal for ballspill, lek, opphold/rekreasjon og gangveiforbindelse til fotgjengerundergang/-overganger under Meråkerbanen og Dyre Halses gate.
Parken skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse.

§ 8.3 Tiltak mot støy
Fasader, herunder ventilasjon, skal støyskjermes slik at gjeldende forskrifter for innendørs støy ivaretas.
Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
For å kunne forutsette lufting mot den rolige siden av bygningen, stilles det krav om at leilighetene skal være gjennomgående.

§ 8.4 Utomhusplan.
Utomhusplan for opparbeiding av arealene regulert til offentlige trafikk- og fellesområder skal følge søknaden om byggetillatelse og godkjennes som del av denne. Utomhusplanen skal vise bruken av arealet ved møblering/belysning, terrengbearbeiding, beplantning og belegning.

§ 8.5 Ledningsplan.
Ved byggemelding skal det foreligge ledningsplan.

§ 8.6 Boligsammensetning
Den nye bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning. Det bør være en andel på 20 - 30% små ett- og toroms boliger, samtidig som tre- og fireroms boliger innpasses.

§ 8.7. Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

Bystyrets vedtak av 28.08.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse med følgende endringer:

Bygningsrådet vedtar at det i bebyggelsen mot Innherredsvegen maksimalt kan bygges 4 etasjer. Den nye bebyggelsen langs Strandvegen kan maksimalt bygges i 3 etasjer.
Reguleringsbest. § 3.1. 2.avsnitt siste setning endres til:
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40-45 grader.

Begrunnelse
Høydefastsettelsen tar her utgangspunkt i Fjæregata 2 som har en vesentlig lavere gesimshøyde enn tidligere Apotek Ladejarlen, Innherredsvegen 50.
Dette vil gi en bebyggelse som er i tråd med den øvrige bebyggelsen på Lademoen.

Rundkjøringsområdet preges i dag av delområder med svært ulik karakter.
Prinsippet som nå følges er at delområdene får prege hver sin sektor av rundkjøringen, og at den nye bebyggelsen nå tilpasses den eksisterende bebyggelsen på en naturlig måte.

Vedtaket fattes i medhold av plan-og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Byutviklingskomiteen følger saken:
Det forutsettes at holdeplassen beholder navnet "Lademoen Stasjon".

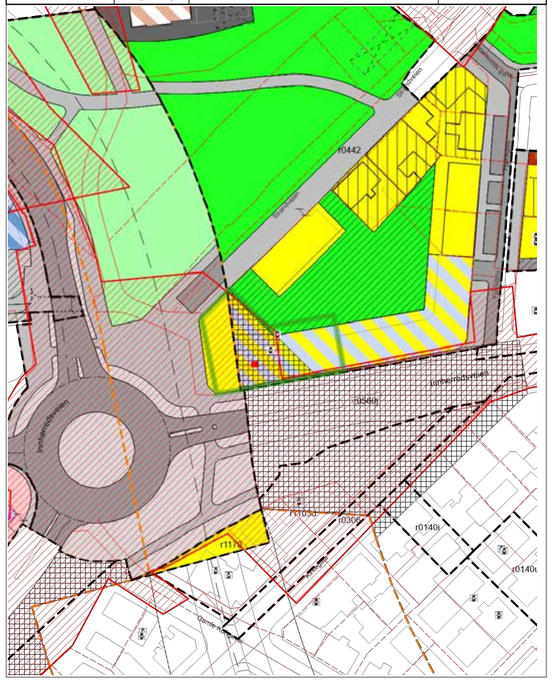
(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvr med vedtaket).

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk 1:1000



21.01.2024 13:12:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Sykkelvei
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- RpGrense
- Gang- og sykkelveg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Avslag dispensasjon
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Park
- Felles gangareal
- Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Regulert senterlinje
- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense fiktiv
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Midlertidig trafikkområde
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles lekeareal
- Annet kombinert formål
- Fortau
- Restriksjonsområde flyplass

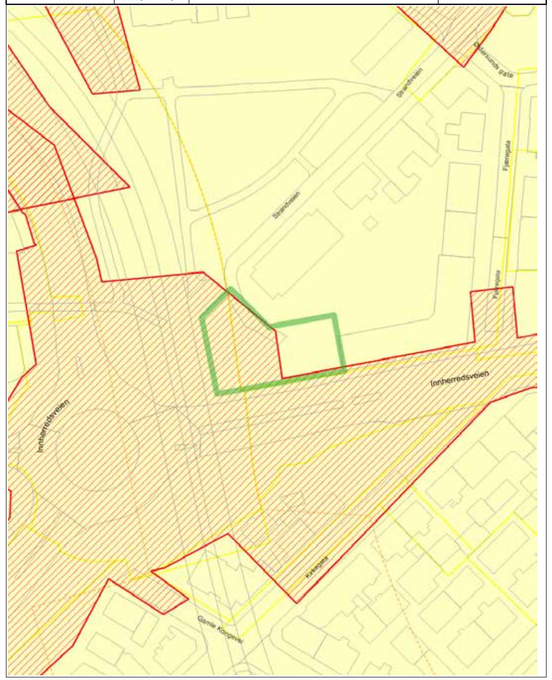
21.01.2024 13:12:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk 1:1000



21.01.2024 13:11:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- RpOmråde igangsatt
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

21.01.2024 13:11:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/80990-36

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-22/80990 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	29.06.2023

Strandveien, eiendom 410/714, orientering om Bygningsrådets vedtak 20.06.2023, rammetillatelse for oppføring av bolig-/ og forretningsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/714/0/0
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	STRANDVEIPARKEN EIENDOM AS

Orientering om vedtak
Vi informerer om at det i Bygningsrådets møte den 20.06.2023 ble fattet vedtak i byggesak med saksnummer BYGG-22/80990. Bygningsrådet godkjente rammesøknaden for oppføring av bolig-/ og forretningsbygg med tilhørende dispensasjoner. Vi viser til vedlagt saksframlegg og saksprotokoll. Det er anledning til å klage på Bygningsrådets vedtak.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Anders Saksvik som kan treffes på telefon 47 51 60 79. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/80990 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anders Saksvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Strandveien, eiendom 410/714, politisk behandling av rammesøknad om oppføring av bolig-/ og forretningsbygg med tilhørende dispensasjoner
Strandveien, saksprotokoll 20.06.23

Kopimottaker: STRANDVEIPARKEN EIENDOM AS
Sigurd Vik

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Tonje Rognli Brandsdal
AS FJÆREGATA 2

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Den vil deretter bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

UTKAST

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET STRANDVEIPARKEN SOLSIDEN

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet XX.XX.202X

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Strandveiparken Solsiden. Sameiet består av 34 seksjoner hvorav 1 har formål næring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen beliggende på gnr. 410 og bnr. 714 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

2.1 Råderett bruksenheter og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon, også kalt bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:
a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse framgår av tinglyst seksjonering.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. tilleggsdeler er fellesarealer. Tilleggsdeler er eventuell bod og parkering.

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

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

2.2. Råderett boder
Det er 17 boder i parkeringskjelleren. Det medfølger én bod til hver boligseksjon med eierbrøk 75 og større. Bod er organisert som tilleggsareal til seksjonen.

2.3. Råderett parkering
Det er til sammen 24 biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg i kjelleren hvorav 1 er HC-plass. Følgende boligseksjoner har rettighet til parkering i parkeringskjeller:
De med eierbrøk 75, 77 og 85 har 1 stk. p-plass. De med eierbrøk 114 og større har 2 stk. p-plasser. Parkeringsplassene tinglyses som tilleggsareal til de aktuelle boligseksjonene.

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

Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonsnedsettelse kan dokumentere at han eller hun på grunn av dette har tillatelse fra Trondheim kommune til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytteretten gjelder bare om personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Strandveiparken Borettslag (Innherredsveien 48) har bruksrett til sykkelparkeringen beliggende mellom portene i kjelleren.

2.4. Råderett takterrasse
Det er tilrettelagt for takterrasse i byggets fjerde etasje. Takterrassen er eksklusivt for boligseksjonene.

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

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

5. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Boligrelaterte kostnader som TV/internett skal fordeles med likt beløp pr boligseksjon. Kostnader til takterrassen, renhold av fellesareal, energi fellesareal og heis tilfaller også kun boligseksjonene og fordeles etter boligseksjonenes innbyrdes brøk.

Fjernvarmekostnad avregnes årlig etter forbruk.

Øvrige driftskostnader for parkeringsplass fordeles etter antall plasser og forbruk av strøm knyttet til lading tilkommer for de som har parkeringsrettighet og ladepunkt.

Tabellarisk oppsett over felleskostnader. Tabellen er ikke uttømmende.

Fordelingsnøkkel **Type kostnad**	**Tinglyst brøk alle seksjoner**	**Bolig** **Iht boligseksjonenes innbyrdes brøk**	**Bolig** **Stykkpris**	**Nytte**
Forretningsførsel, styrehonorar/lønn, revisjon	x			
Forsikring bygg	x			
Forsikring parkering fordeles pr plass				x
Vedlikehold, serviceavtaler, vaktmestertjeneste, utskiftninger	x			
Heis: drift, vedlikehold og oppgradering		x		
Renhold og matter		x		
Takterrasse		x		
TV/internett			x	
P-plasser inne				Fordeles etter antall plasser
Fjernvarme				Fordeles etter forbruk

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning internt i sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette for å ivareta alles interesse ved endringer av ikke uvesentlig betydning for de andre seksjonseierne. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

9. ERSTATNINGSANSVAR
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold iht. eierseksjonslovens § 34 og 35.

10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som

valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

11. STYRETS KOMPETANSE

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

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

12. STYREMØTER

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

13. ÅRSMØTET

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

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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

overstiger ½ grunnbeløp (G). Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

18. FORRETNINGSFØRER

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

19. REVISJON OG REGNSKAP

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

20. FORSIKRING

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling bør fortrinnsvis skje med elektrisk grill eller

gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

22. TAUSHETSPLIKT

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

23. MISLIGHOLD

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

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

24. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

SAMEIET STRANDVEIPARKEN SOLSIDEN

Forslag til driftsbudsjett for første driftsår

Vedtatt på etableringsmøte:

Gjeldende fra: overtakelse

DRIFTSINNTEKTER		Bolig	Næring	Totalt
Utfakturerte boligkostnader etter brøk	kr	177 000	-	177 000
Utfakturerte driftskostnader etter brøk	kr	292 043	36 007	328 050
Utfakturert akonto fjernvarme	kr	314 255	38 745	353 000
Utfakturert TV/Internett	kr	178 200	-	178 200
Utfakturert drift p-plasser	kr	68 842	-	68 830
SUM DRIFTSINNTEKTER	**kr**	**1 030 340**	**74 752**	**1 105 080**
DRIFTSKOSTNADER fordelt etter brøk				
Styrehonorar		17 805	2 195	20 000
Arbeidsgiveravgift		2 510	310	2 820
Forretningsførerhonorar		41 663	5 137	46 800
Revisjonshonorar (lovpålagt fra og med		8 350	1 030	9 380
Forsikring (eks. innboforsikring)		97 615	12 035	109 650
Kommunale avgifter/vannavgift		4 451	549	5 000
Vaktmestertjeneste		42 731	5 269	48 000
Vedlikeholdskostnader		17 805	2 195	20 000
Serviceavtaler (Brann, nødlys, el)		21 188	2 612	23 800
Vedlikeholdsavsetning		22 790	2 810	25 600
Administrasjonskostnader/kontor/årsm		10 683	1 317	12 000
Andre kostnader		4 451	549	5 000
Sum driftskostnader fordelt etter brø		**292 043**	**36 007**	**328 050**
Fjernvarme				
Akonto etter brøk. Avregnes årlig.		**314 255**	**38 745**	**353 000**
Drift parkeringskjeller				
Garasjeplasser (Service port/renhold/d		25 000	-	25 000
Ladeabonnement		24 480	-	24 480
Garasje forsikring		19 350	-	19 350
Sum drift parkeringskjeller		**68 830**	-	**68 830**
ANDRE BOLIGKOSTNADER med lik fordeling				
TV/Internett		178 200	-	178 200
Sum boligkostnader med lik fordelin		**178 200**	**-**	**178 200**
ANDRE BOLIGKOSTNADER fordelt etter brøk				
Drift og vedlikehold takterasse		25 000	-	25 000
Renhold		52 000	-	52 000
Energi fellesareal		55 000	-	55 000
Heis (vedlikehold, reparasjon)		20 000	-	20 000
Serviceavtaler heis (periodisk kontroll,		25 000	-	25 000
Sum boligkostnader fordelt etter brø		**177 000**	**-**	**177 000**
SUM TOTALE DRIFTSKOSTNADER		**1 030 328**	**74 752**	**1 105 080**
DRIFTSRESULTAT		**-12**	**-**	**-**

				Budsjetterte felleskostnader per seksjon per måned:					
Leilighetstype	**Seksjon**	**Brøk ***	**Antall**	**Boligkostnader etter brøk**	**Driftskostnader etter brøk**	**Akonto fjernvarme**	**TV/Internett**	**Driftskostnad p-plass**	**Totale felleskostander**
1-roms		33	1	kr 201	kr 332	kr 358	kr 450	kr -	kr 1 341
2-roms		37	1	kr 226	kr 373	kr 401	kr 450	kr -	kr 1 449
2-roms		42	12	kr 256	kr 423	kr 455	kr 450	kr -	kr 1 584
3-roms		73	1	kr 445	kr 735	kr 791	kr 450	kr 239	kr 2 660
3-roms		75	3	kr 458	kr 755	kr 813	kr 450	kr 239	kr 2 714
3-roms		77	1	kr 470	kr 775	kr 834	kr 450	kr 239	kr 2 768
3-roms		78	1	kr 476	kr 785	kr 845	kr 450	kr 239	kr 2 796
3-roms		84	1	kr 513	kr 846	kr 910	kr 450	kr 239	kr 2 958
3-roms		85	6	kr 519	kr 856	kr 921	kr 450	kr 239	kr 2 985
3-roms		87	1	kr 531	kr 876	kr 943	kr 450	kr 239	kr 3 039
3-roms		114	1	kr 696	kr 1 148	kr 1 235	kr 450	kr 477	kr 4 006
4-roms		140	3	kr 854	kr 1 410	kr 1 517	kr 450	kr 477	kr 4 708
4-roms		175	1	kr 1 068	kr 1 762	kr 1 896	kr 450	kr 477	kr 5 654
Næring		298	1	kr -	kr 3 001	kr 3 229		kr -	kr 6 229
SUM	**32**	**2715**	34	kr 14 750	kr 27 338	kr 29 417	kr 14 850	kr 5 733	kr 92 088

Kostnader som kommer i tillegg:

Oppstartskapital til sameiet, kr 10.000 pr seksjon. Jfr opplysninger om omkostninger i salgsprospektet.

Strømutgifter knyttet til den enkelte leilighet. For de som har lading av elbil kommer eget forbruk i tillegg.

Kommunale avgifter (slik som eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp) faktureres hver enkelt bolig fra kommunen.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Tegninger som ligger til grunn for budsjettet er sist mottatt den 26.06.25

Bonitas Eiendomsforvaltning AS tar forbehold om forelagt riktige opplysninger fra megler/utbygger, bygningsmessige endringer under bygging samt endringer i gebyr iht endringer i markedet og indeksregulering.

Trondheim, 30.06.2025

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

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

Ønsker du å levere inn et kjøpeskjema på en av leilighetene?

Fyll ut skjema under, ta bilde og send til en av prosjektets meglere (se siste side for kontaktinfo).
Ønsker du å lever skjema digitalt? Ta kontakt med megler å få tilsendt link til digitalt kjøpeskjema.

Bindende bekreftelse på kjøp for Strandveiparken

Leil.nr._____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dg. etter signert kjøpekontrakt.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

STRANDVEI PARKEN

Solsiden

strandveiparken.no



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



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

villaservice eiendomsutvikler

EiendomsMegler 1