

V  
AR  
DEN  
— BYÅSEN —

Bygg C og D



Området.....	<b>11</b>
Kart.....	<b>12</b>
Om leilighetene og interiørkonsept.....	<b>24</b>
Arkitektens visjon.....	<b>38</b>
Etasjeplaner og salgstegninger.....	<b>46</b>
Deklarasjon og romskjema.....	<b>99</b>
Kjøpsbetingelser.....	<b>112</b>



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



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



**Bygg D**

**Bygg C**



## Varden – bygget for framtida

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

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

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



*Hallset trengte å få tilbake  
litt av byfølelsen*



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

V  
AR  
DEN  
— BYÅSEN —

## Sov, spis, lev på Varden

På Varden er det lett å leve

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

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

### Nært og nyttig

Når du flytter inn, blir du nærmeste nabo til et flunkende nytt butikkssenter. Du kan stikke ut og kjøpe rundstykker mens egget koker. Når som helst nyte et kakestykke

eller en kaffekopp. Gå en tur til torget for å se på livet. Eller bare sitte alene, helt i fred. Her har du stort sett alt du trenger – uten bykjernens travle gater. For her på Varden er det rolig og fint.

### By er bra, hjemme best

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

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## SKOLER

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

## SPORT

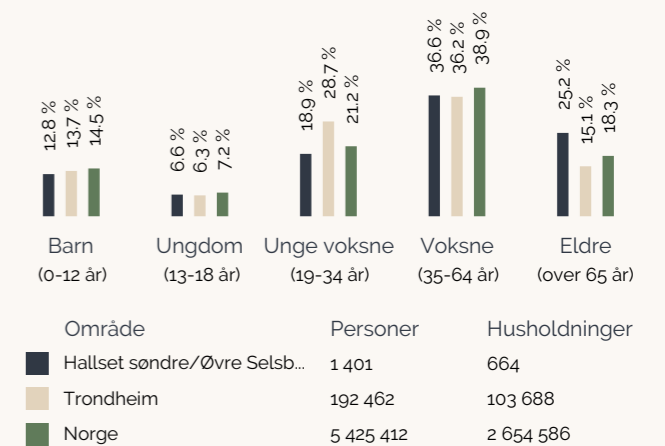
🏠 Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏠 Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
♿ 3T-Byåsen	7 min 🚶

🔒 **OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 82/100

📖 **KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 79/100

🏠 **NABOSKAPET**  
Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge AS Avd. Prosjekt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023









## En varde er en veiviser

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

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

– De som allerede bor i nærområdet, skal absolutt ikke føle at de har mistet noe. Vi ønsker å skape noe positivt

for nærmiljøet. En utvikling av området som gir både beboere og naboer verdi. Dette blir Migosenteret 2.0 i all sin prakt, sier hun.

### Tredobbel gevinst

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

”

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



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Trym Eiendom har ambisjoner om å gi Hallset et skikkelig løft.

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

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

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

### «Vi treffes på Varden»

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

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

### Moderne leiligheter med slående utsikt

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

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

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

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

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

#### **Veloverveide løsninger fra tak til kjeller**

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

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

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



#### **Varden Byåsen er spydspissen av fornyingen av Hallset**

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

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

#### **Bygger for framtida**

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

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





## Kvaliteter du vil sette pris på

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



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

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

Vi ønsker å trekke frem noen høydepunkter fra standardleveransen:

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



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



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.





# 8 fordeler med helt ny bolig



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



## FAST PRIS – INGEN BUDRUNDER

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



## ALT ER NYTT

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



## NYESTE KRAV OG STANDARDER

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



## LAVERE ENERGIFORBRUK

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



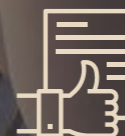
## INGEN OPPUSSINGSKOSTNADER

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



## GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



## TRYGT KJØP

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



## NYTT MILJØ

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

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

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

TAG Arkitekter

- 1: Felles hagestue
- 2: Lekeplass
- 3: Felles takhage
- 4: Sykkelparkering
- 5: Oppholdsplass med møblering





### Sweco Architects

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

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

# Arkitektens visjon

## For arkitektur og landskap

### Tårnet

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

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

### Øyehøyden

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

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

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

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

### Materialbruk og volumoppbygging

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

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

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



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

### Leilighetene

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

### Uterommene

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

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

*Sweco Architects v/*

*Siri Ursin, arkitekt*

*Lovisa Enggård, arkitekt*

*Ingrid Wendelbo, landskapsarkitekt*

*Przemyslaw Winiarski, landskapsarkitekt*



Illustrasjonsbilder



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

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

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

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

### Våre tre hovedkategorier

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

### Miljøvennlig transport

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

### Økologi

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

### Ledelse

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

**BREEAM<sup>®</sup> NOR**

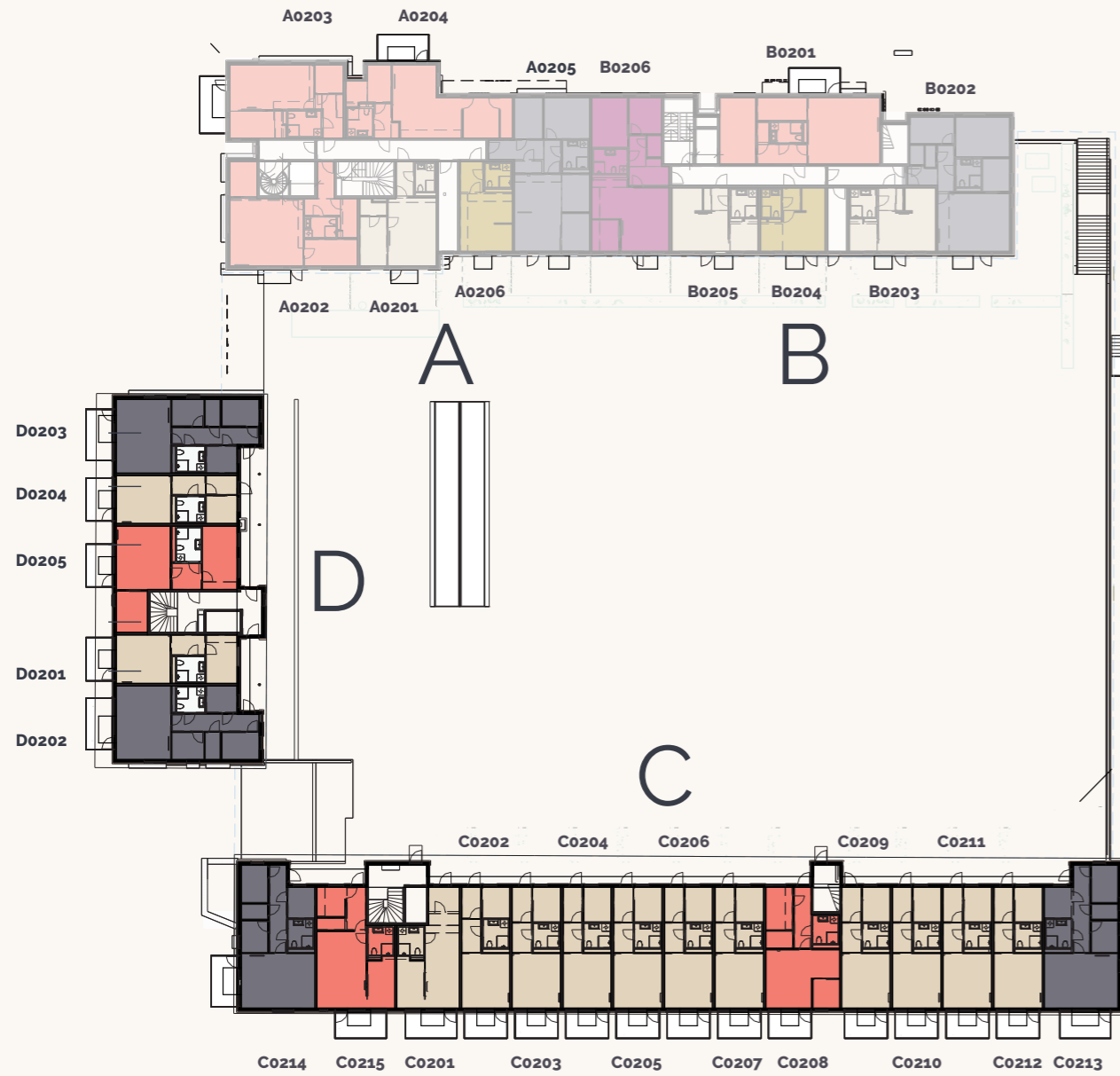




# Etasjeplaner & salgstegninger

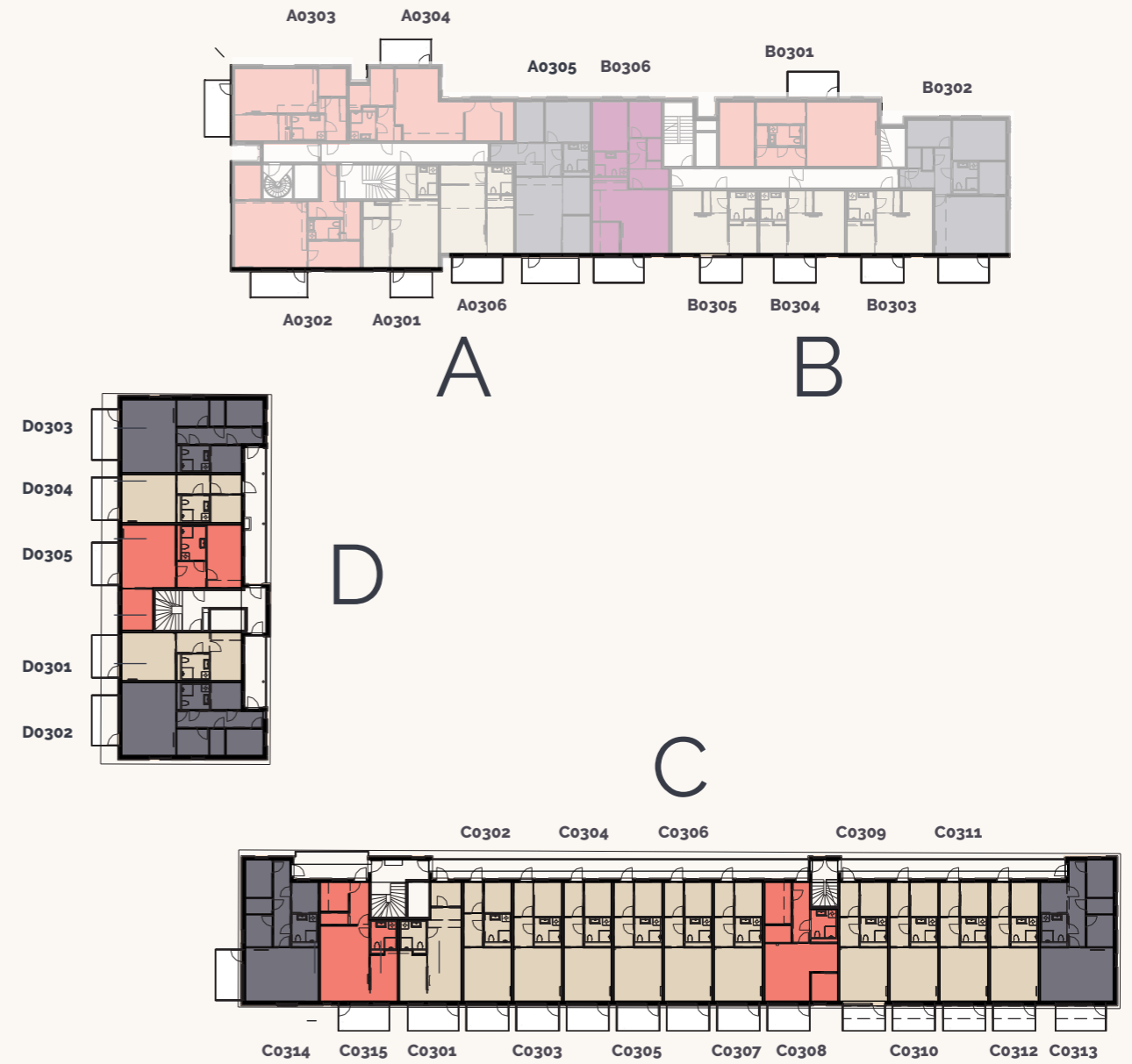
# 2. etasje

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



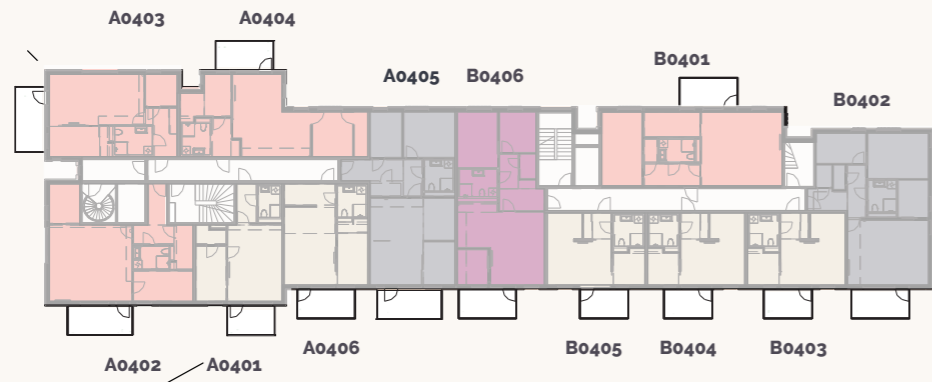
# 3. etasje

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

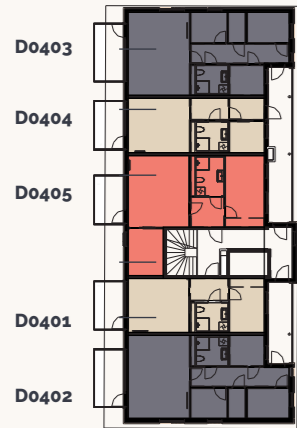


# 4. etasje

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



A B



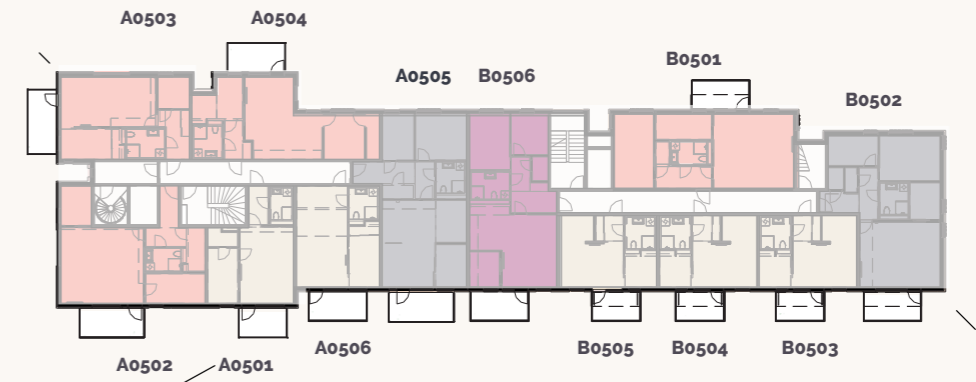
D

C

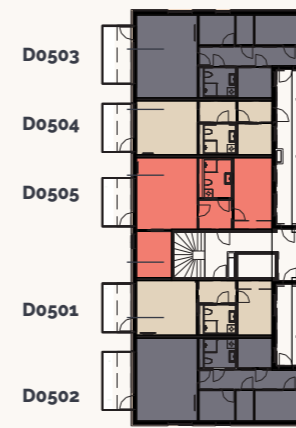


# 5. etasje

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

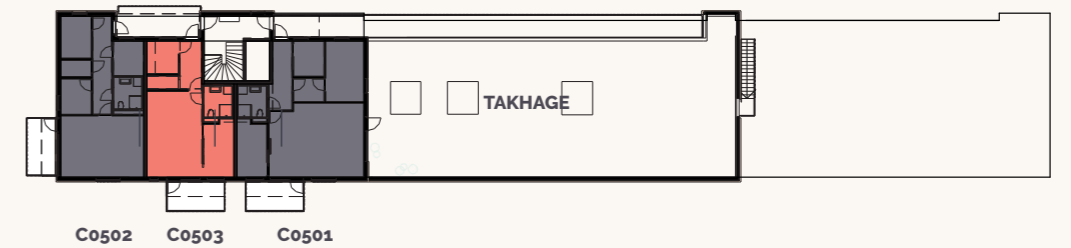


A B



D

C



**Bygg C**

# C0201

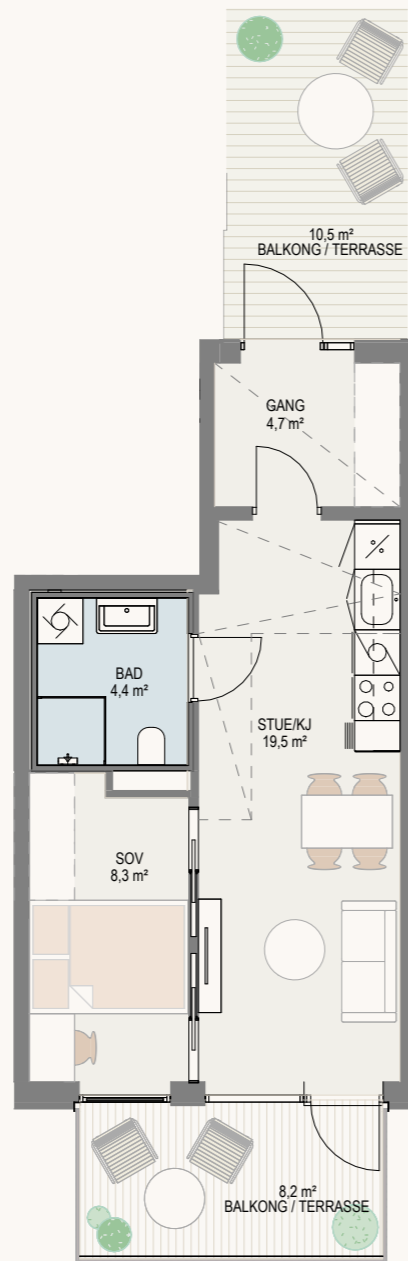
## 2-roms

BRA  
42,5 m<sup>2</sup>

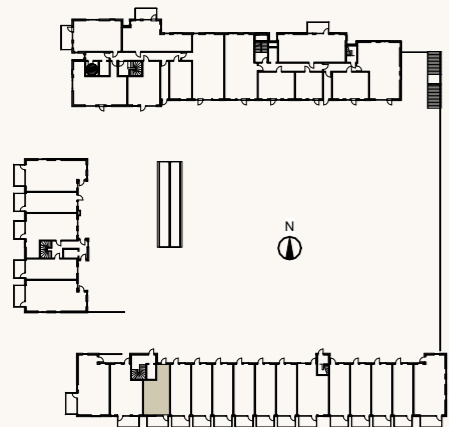
BRA-i  
40 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0202

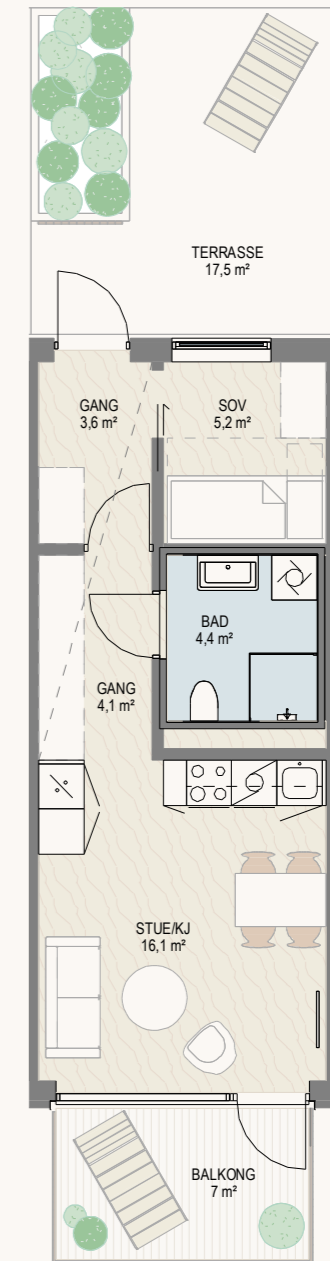
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

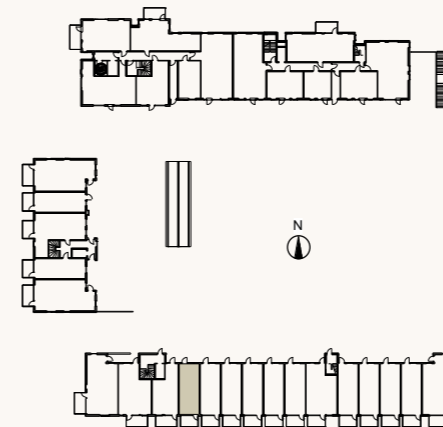
BRA-i  
36,8

BRA-e  
2,5

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterasse inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0203

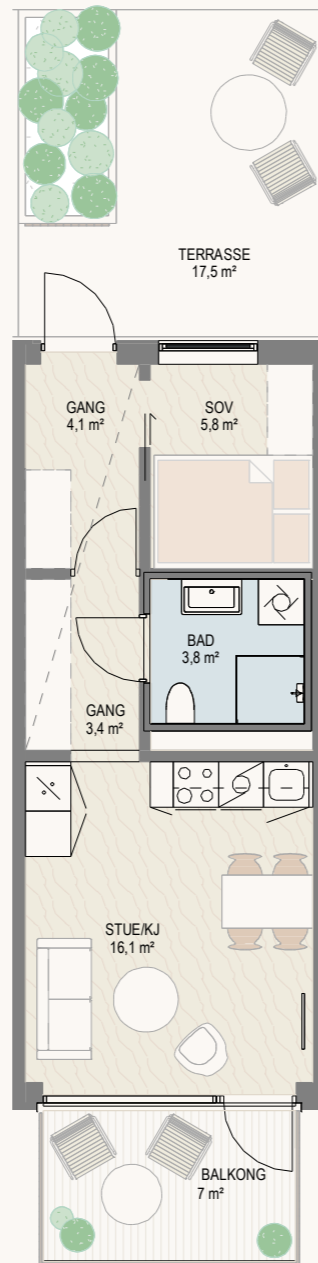
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

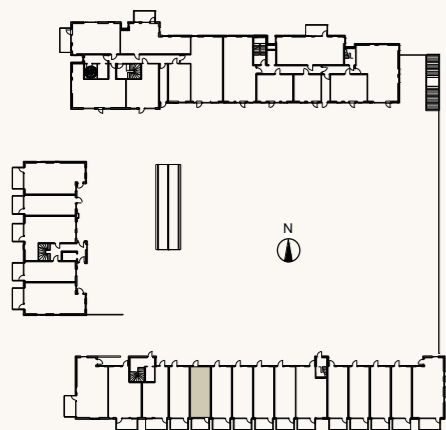
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



1:100 1 2 5 10



# C0204

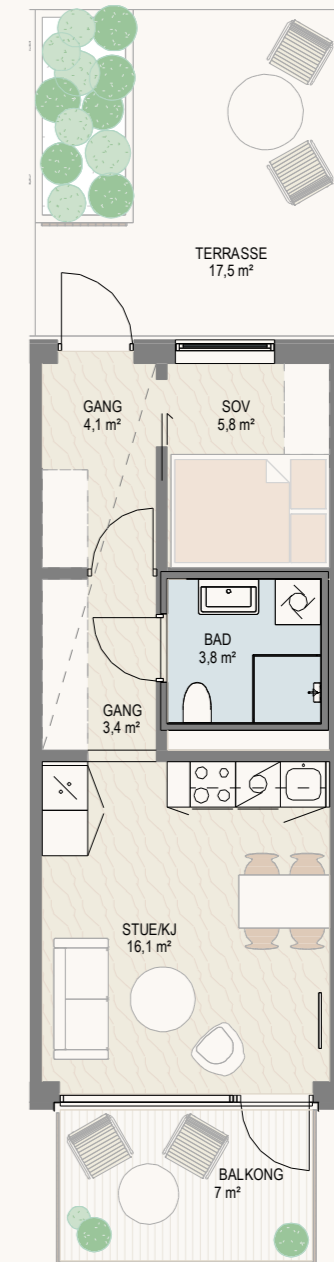
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

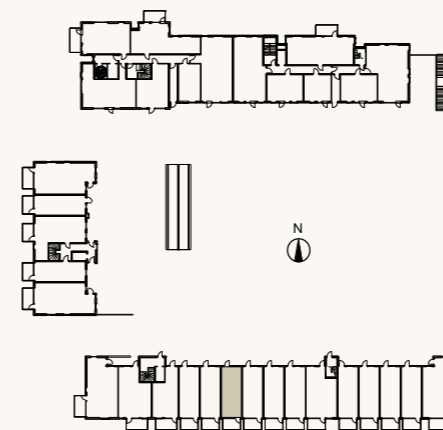
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



1:100 1 2 5 10



# C0205

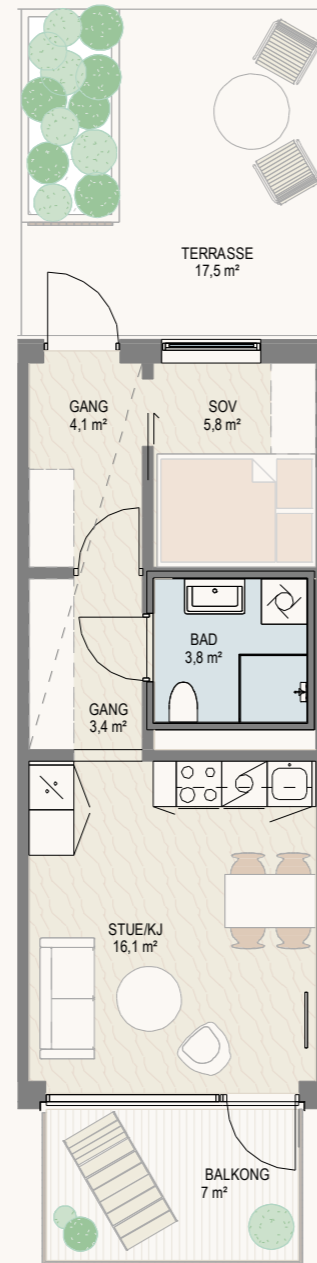
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

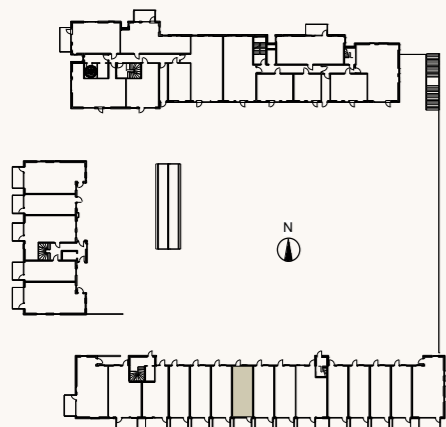
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0206

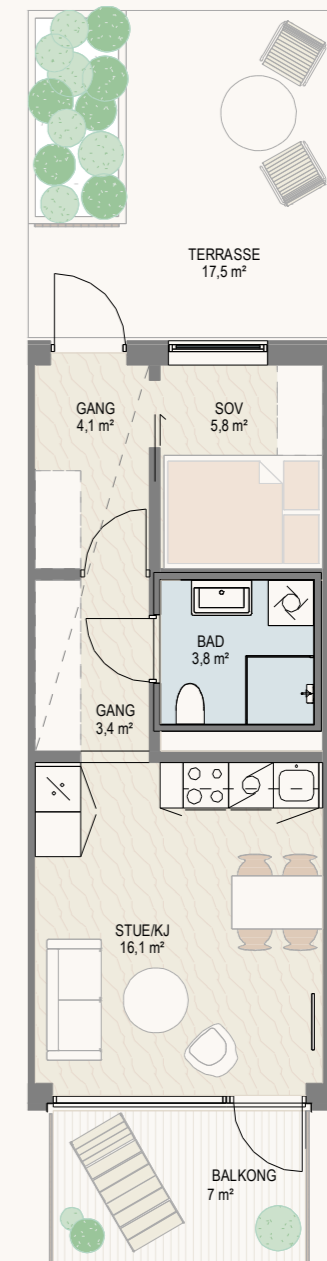
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

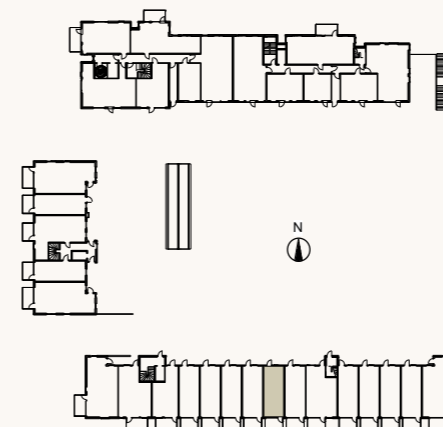
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0207

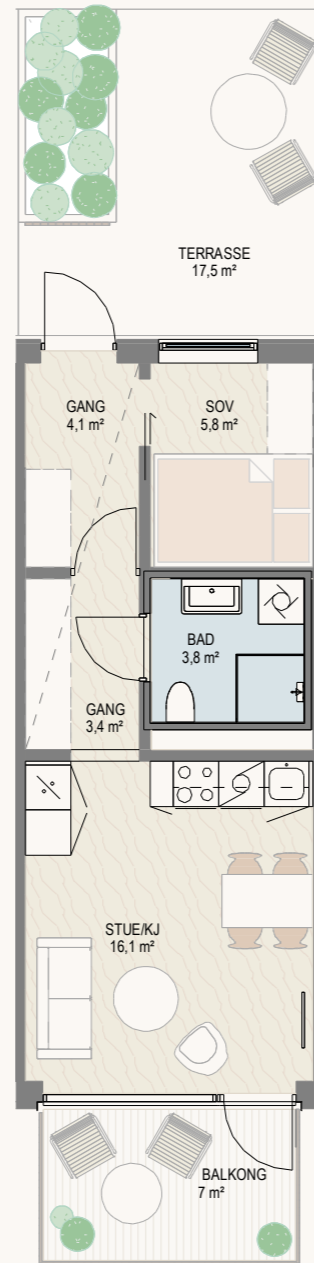
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

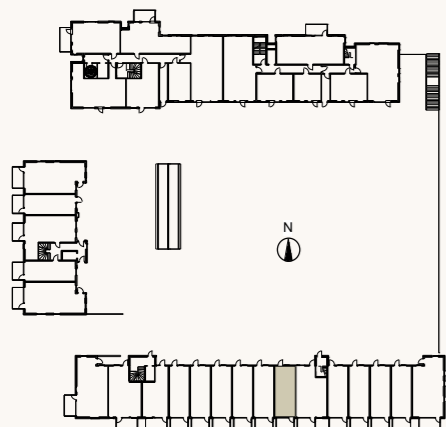
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0208

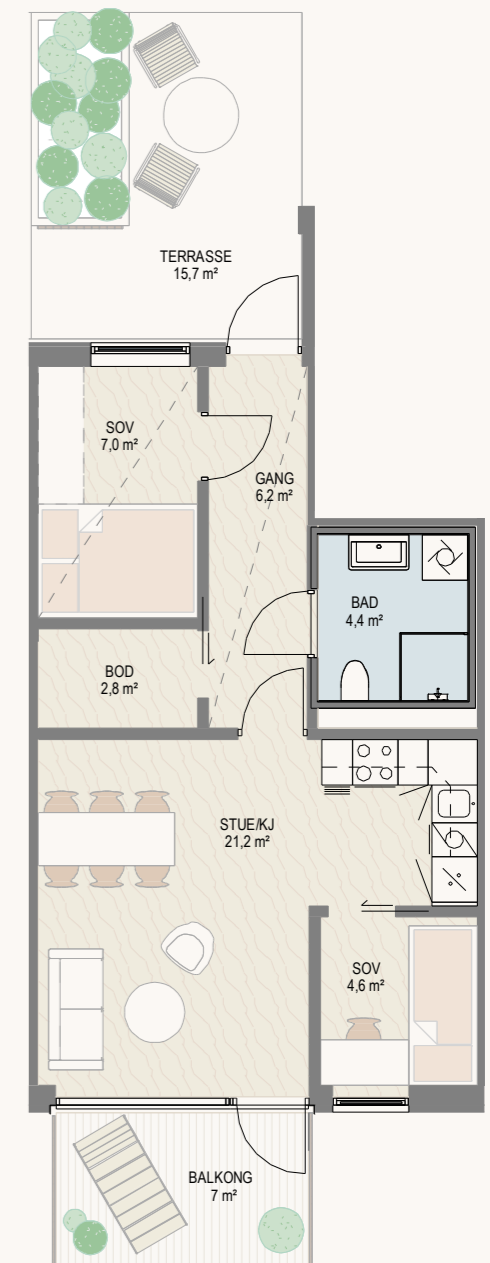
## 3-roms

BRA  
56,2 m<sup>2</sup>

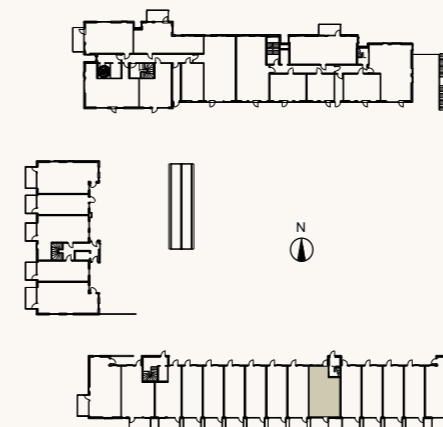
BRA-i  
51,2 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 16 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Tilbaketrasket hjørnekjøkken
- Innvendig bod



# C0209

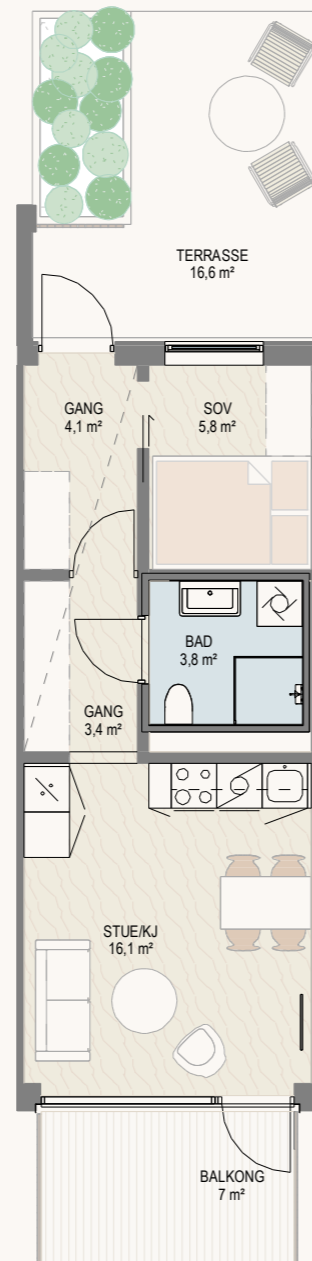
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

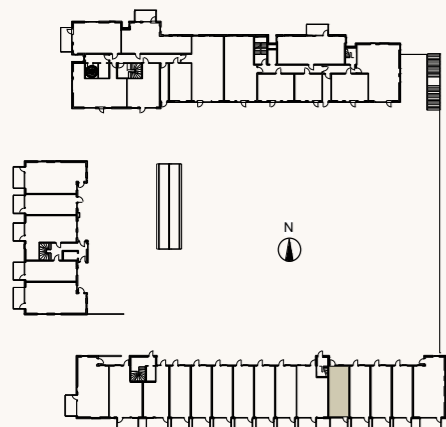
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 16 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0210

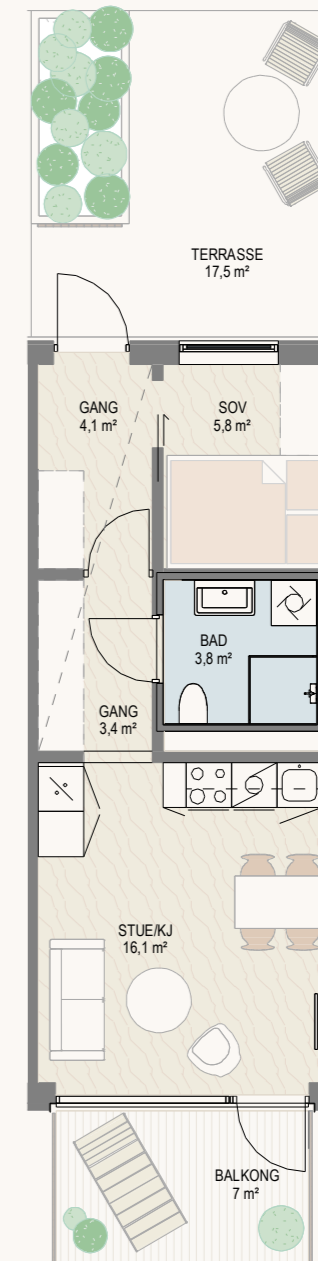
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

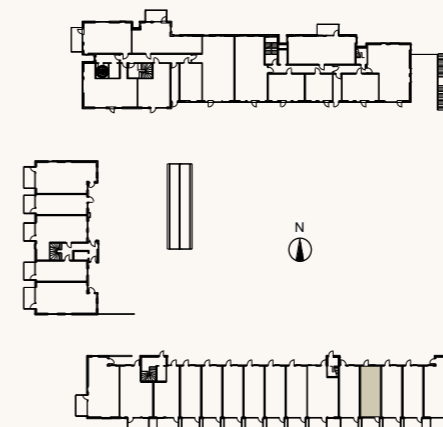
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0211

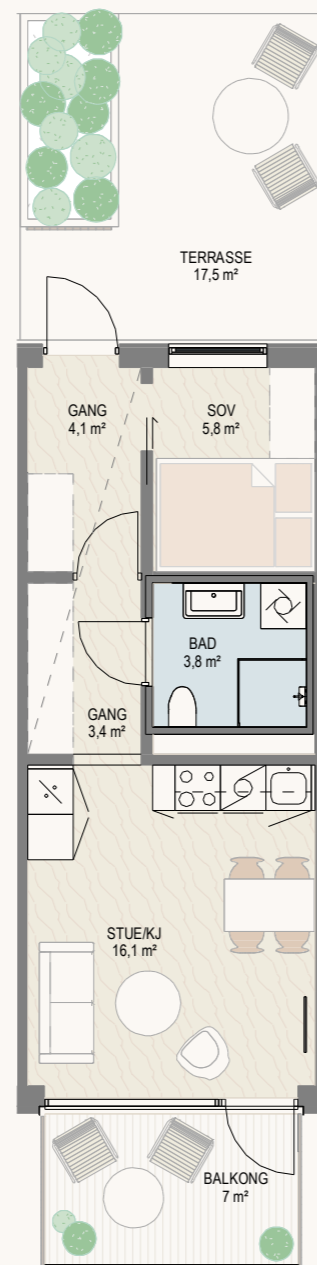
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

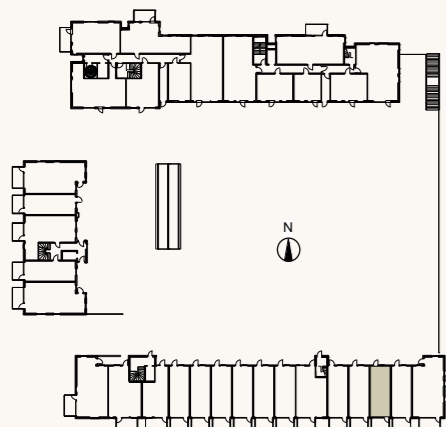
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0212

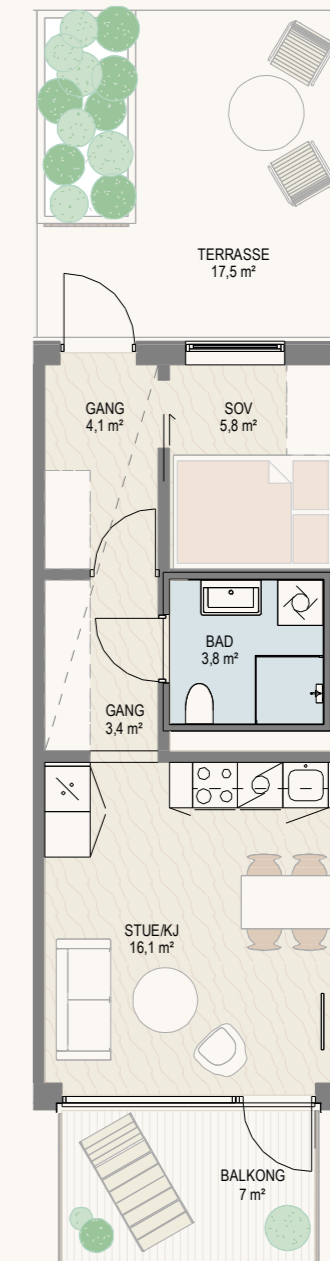
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

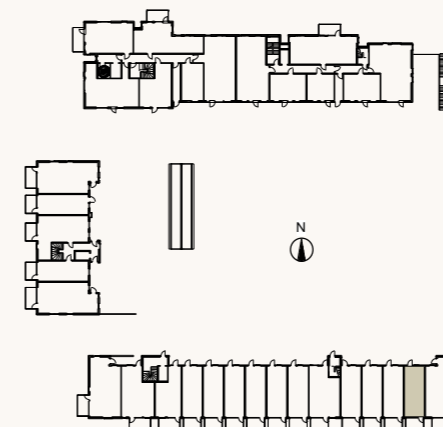
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 17 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0213

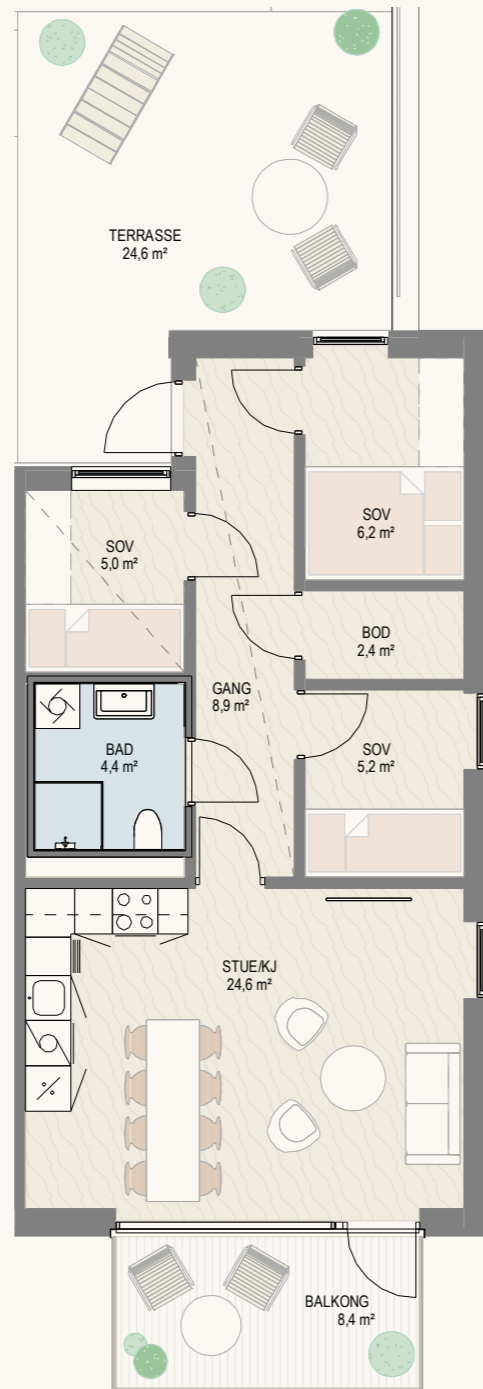
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

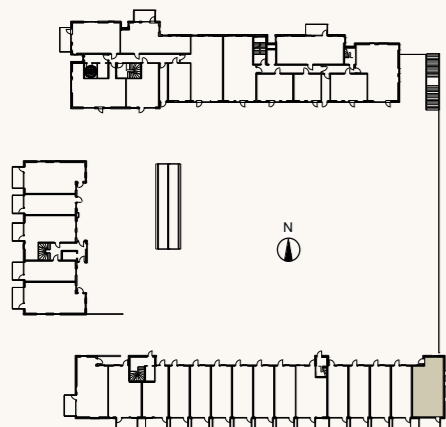
BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong + markterrasse på 25 m<sup>2</sup> inn mot tunet
- Innvendig bod
- Hjørneleilighet



# C0214

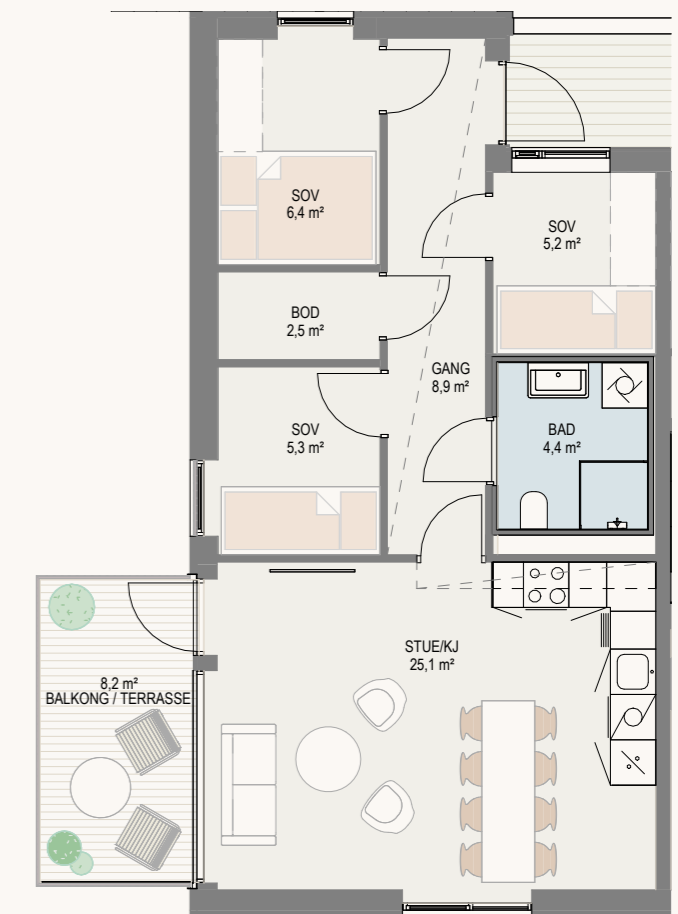
## 4-roms

BRA  
67,6 m<sup>2</sup>

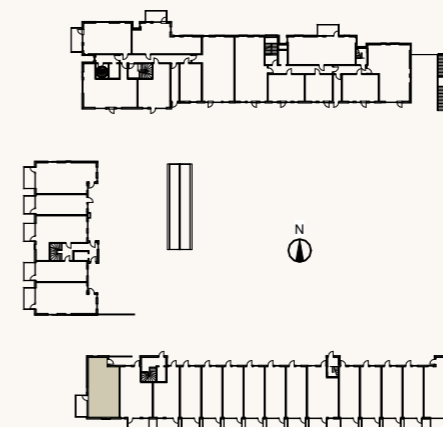
BRA-i  
62,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong
- Innvendig bod
- Hjørneleilighet



# C0215

## 3-roms

# C0301

## 2-roms

BRA  
57 m<sup>2</sup>

BRA-i  
52 m<sup>2</sup>

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

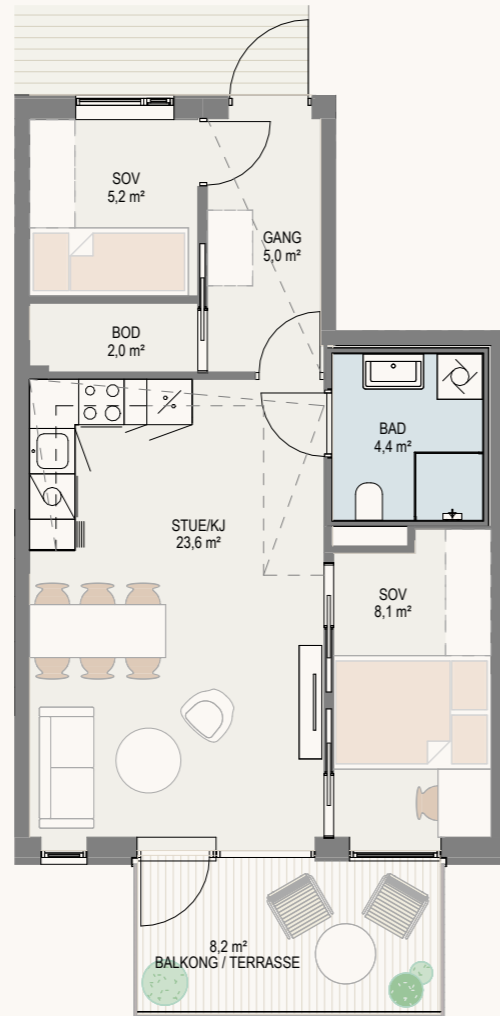
ETASJE  
2

BRA  
42,5 m<sup>2</sup>

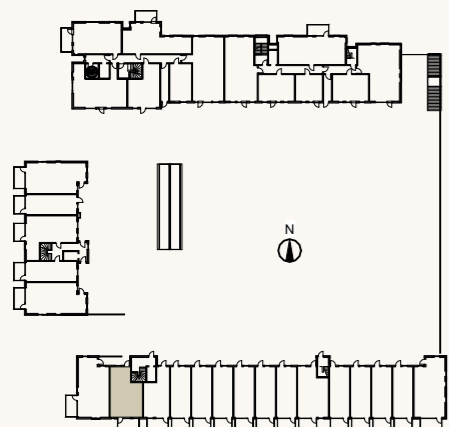
BRA-i  
40 m<sup>2</sup>

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

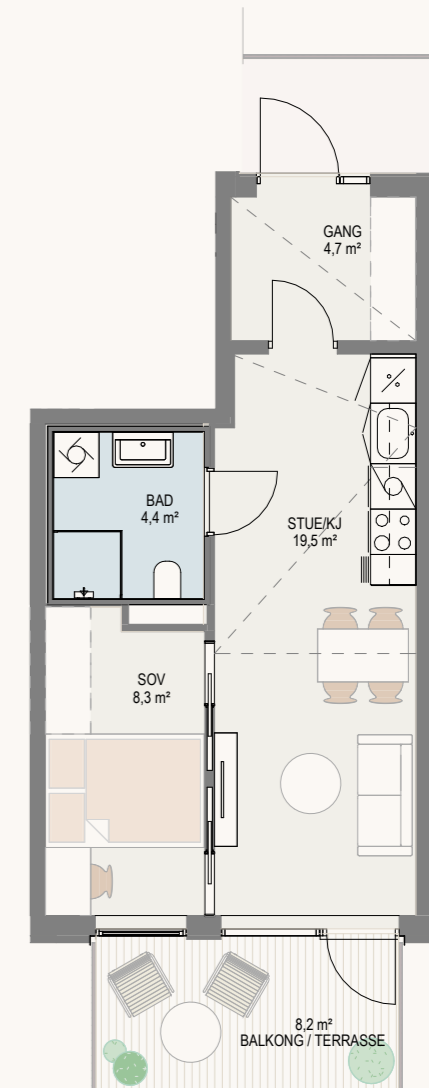
ETASJE  
3



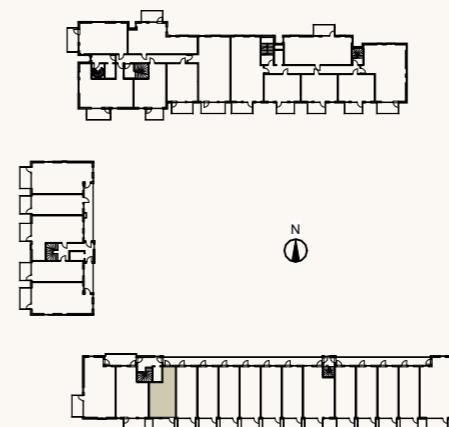
- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Innvendig bod



C0215



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- God skaplass i gang
- Bod



# C0302

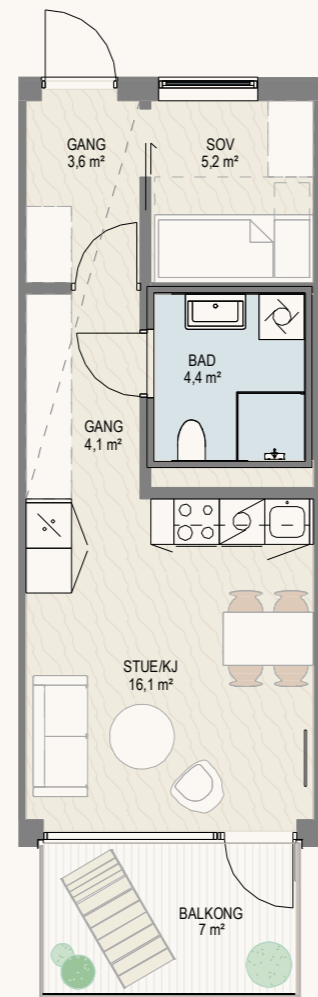
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

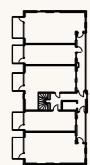
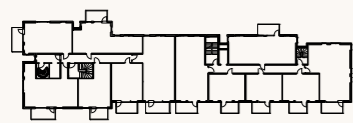
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



C0302



# C0303

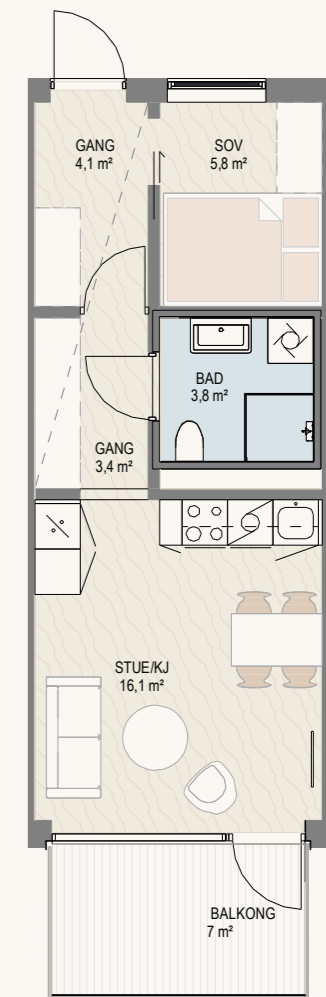
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

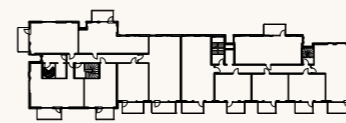
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0304

## 2-roms

# C0305

## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

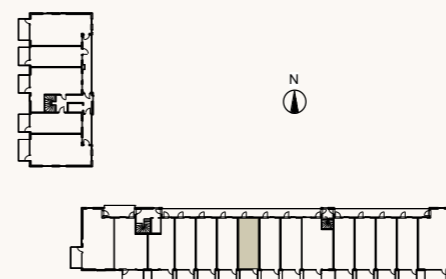
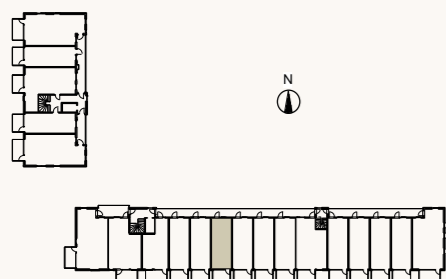
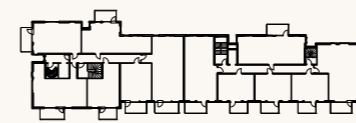
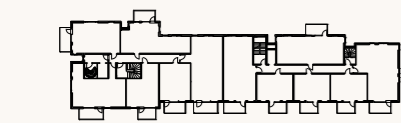
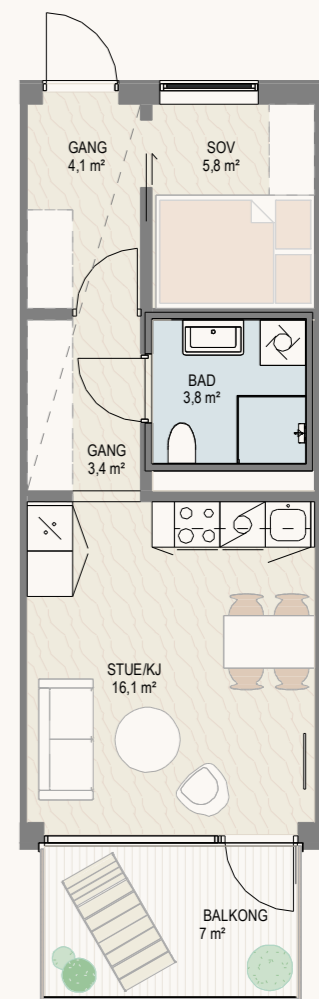
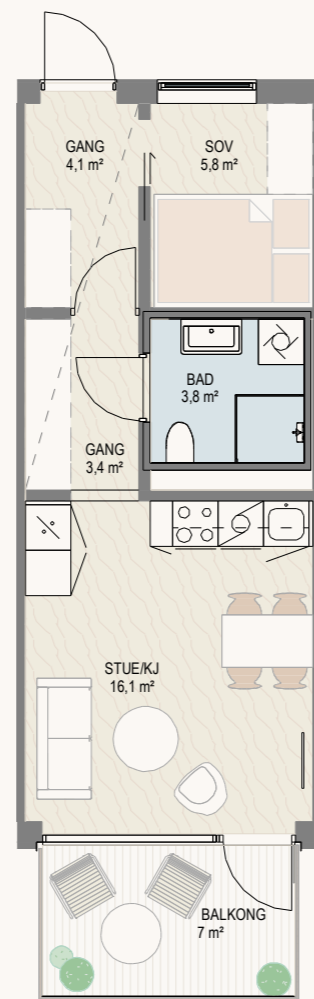
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



C0304



# C0306

## 2-roms

# C0307

## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

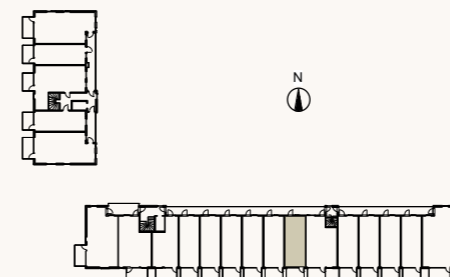
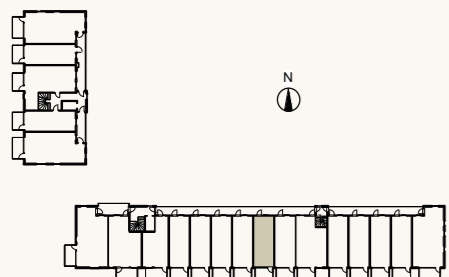
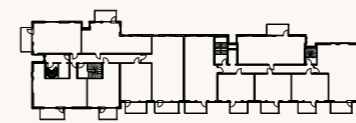
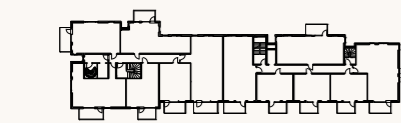
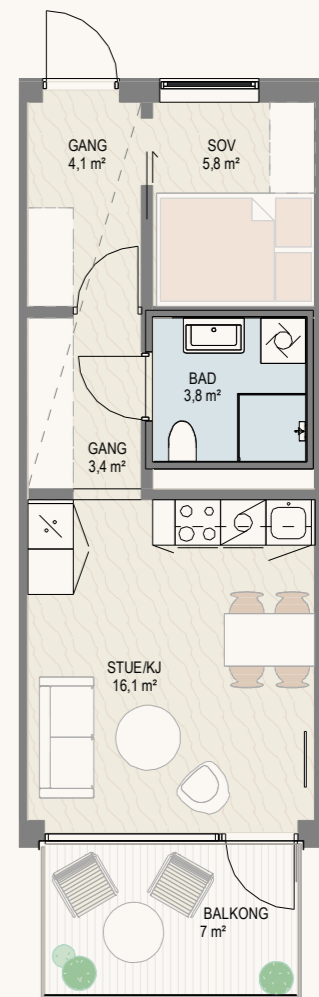
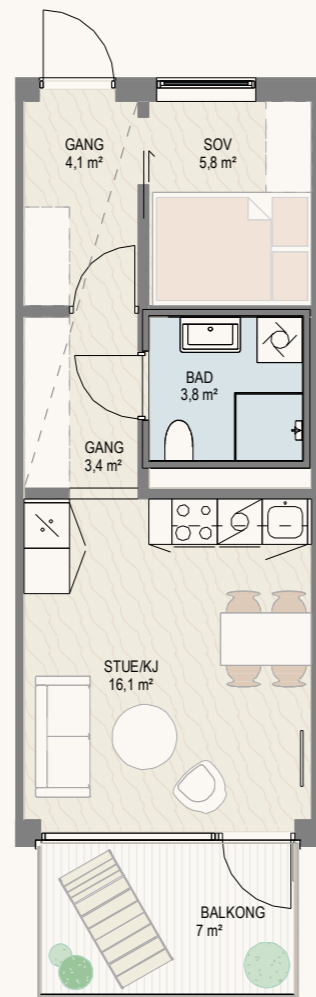
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



C0306



# C0308

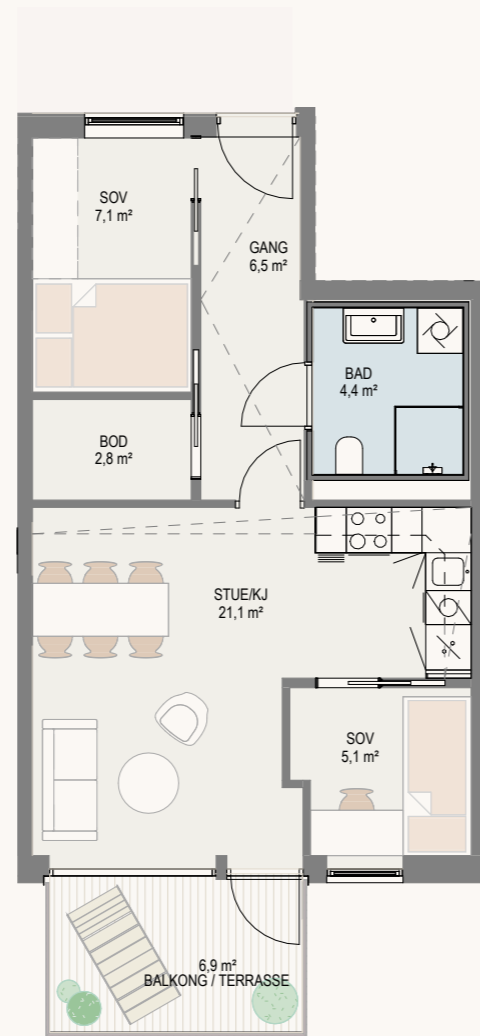
## 3-roms

BRA  
55,9 m<sup>2</sup>

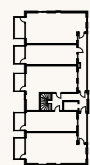
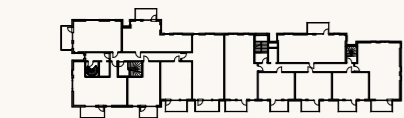
BRA-i  
50,9 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Tilbaketrunket hjørnekjøkken
- Innvendig bod



C0308



# C0309

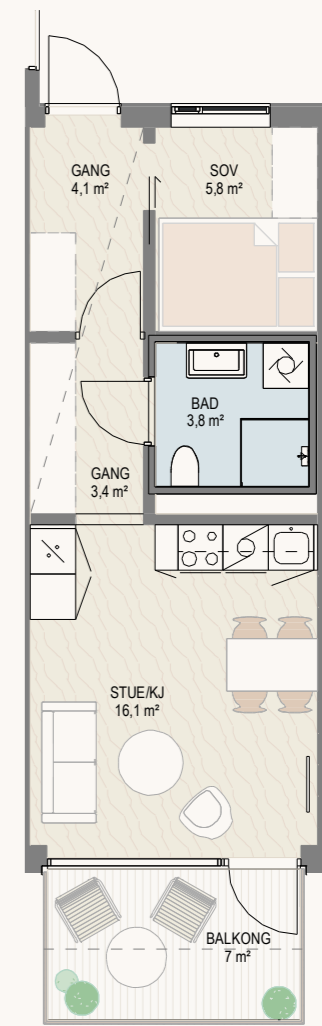
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

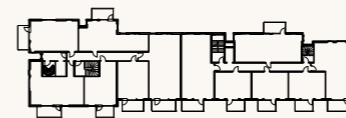
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0310

## 2-roms

# C0311

## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

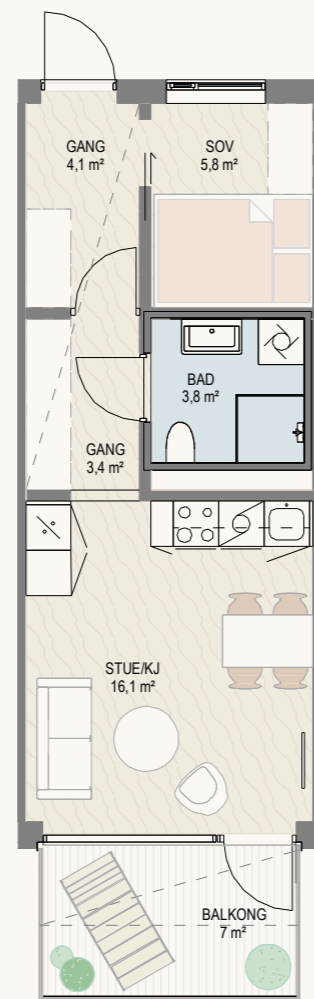
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

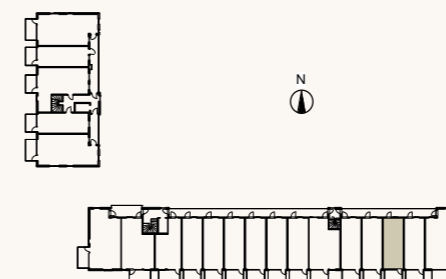
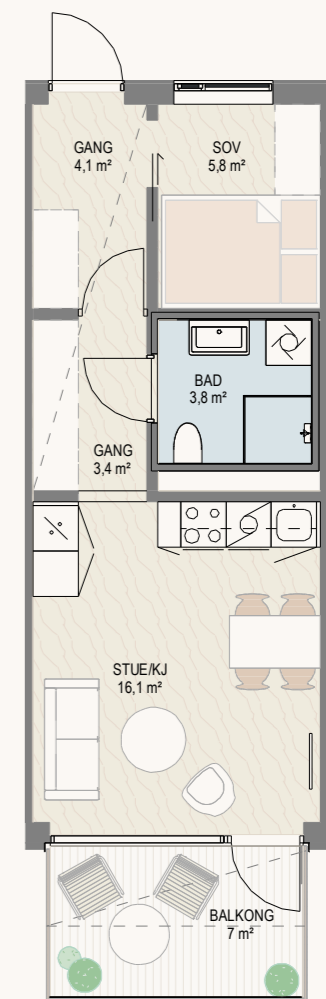
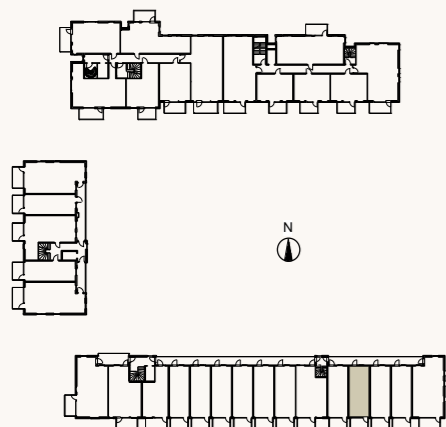
ETASJE  
3

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



C0310



# C0312

## 2-roms

# C0313

## 4-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3

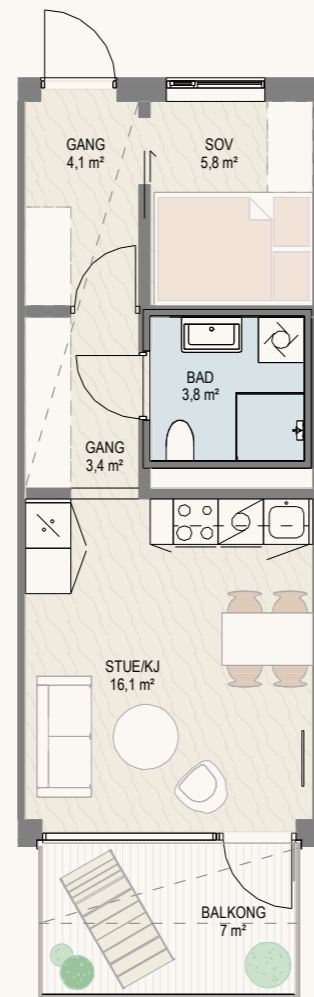
BRA  
67,6 m<sup>2</sup>

BRA-i  
62,6 m<sup>2</sup>

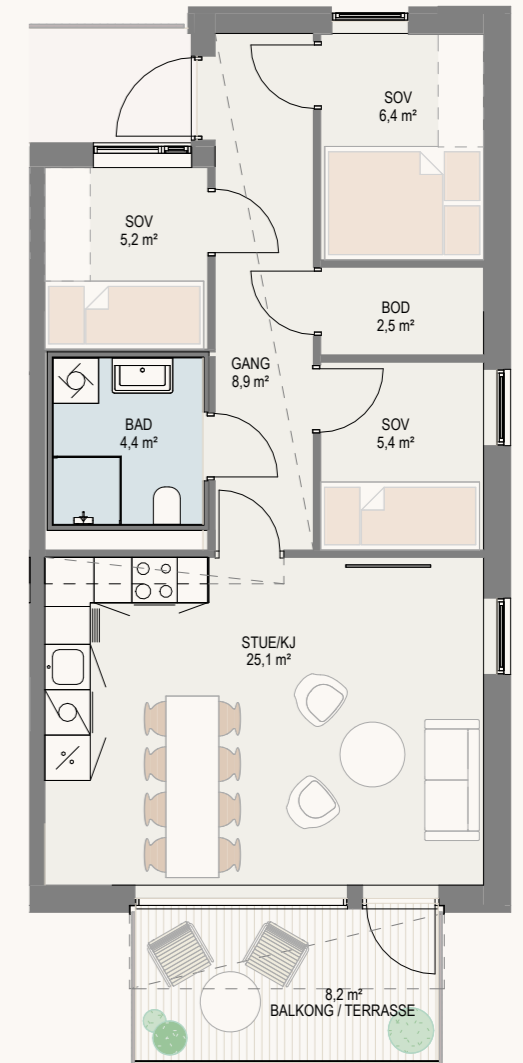
BRA-e  
5 m<sup>2</sup>

ETASJE  
3

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



- Hjørneleilighet med lys inn fra sør og øst
- Sydvendt balkong
- Innvendig bod



# C0314

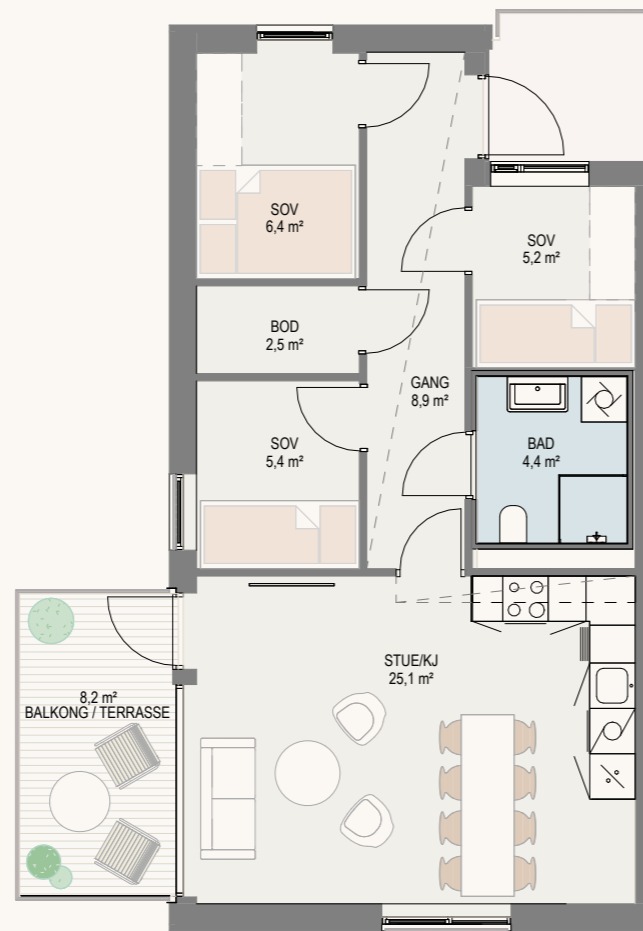
## 4-roms

BRA  
67,6 m<sup>2</sup>

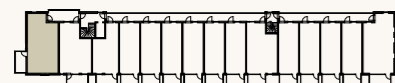
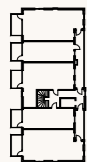
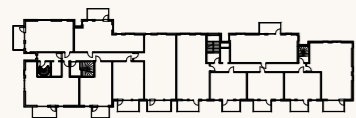
BRA-i  
62,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong
- Innvendig bod
- Hjørneleilighet



# C0315

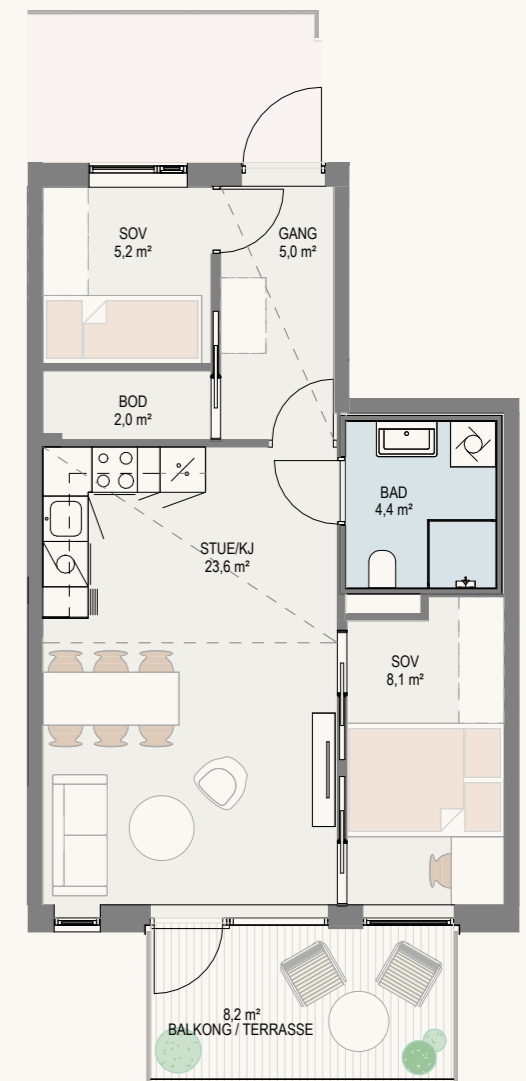
## 3-roms

BRA  
57

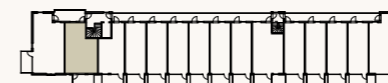
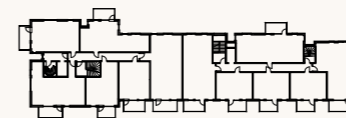
BRA-i  
52 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Innvendig bod



# C0401

## 2-roms

# C0402

## 2-roms

BRA  
42,5 m<sup>2</sup>

BRA-i  
40 m<sup>2</sup>

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

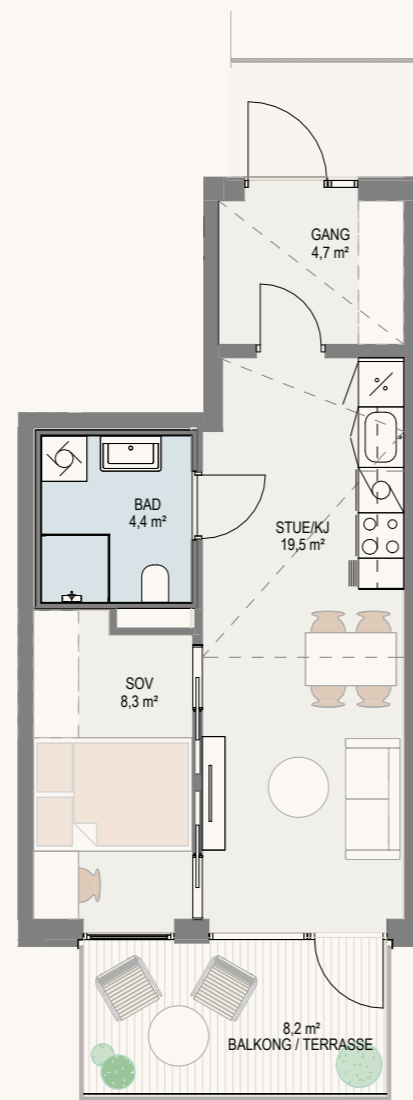
ETASJE  
4

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

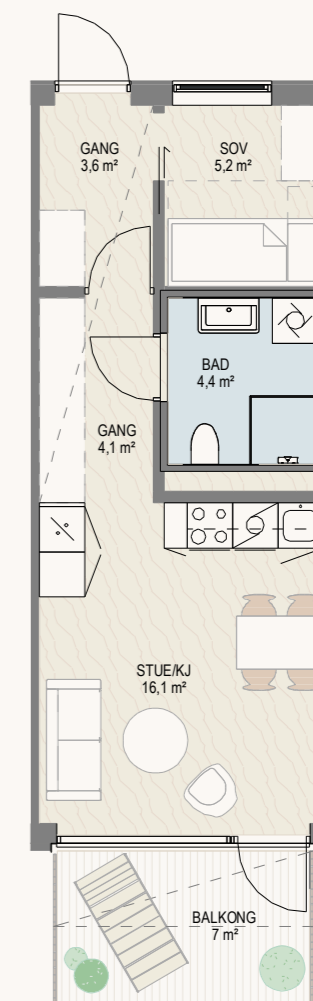
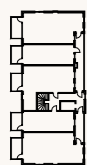
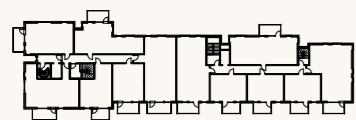
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

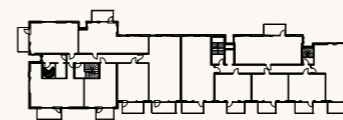
ETASJE  
4



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass
- Bod



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# C0403

## 2-roms

# C0404

## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

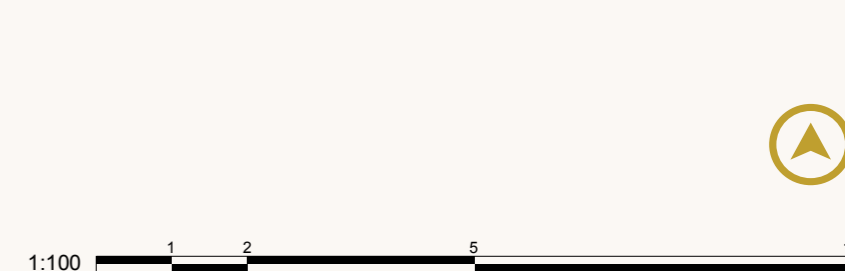
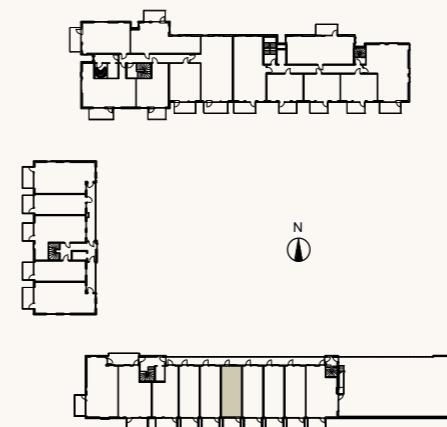
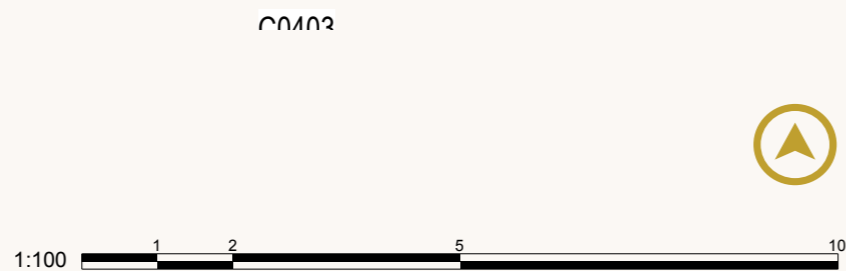
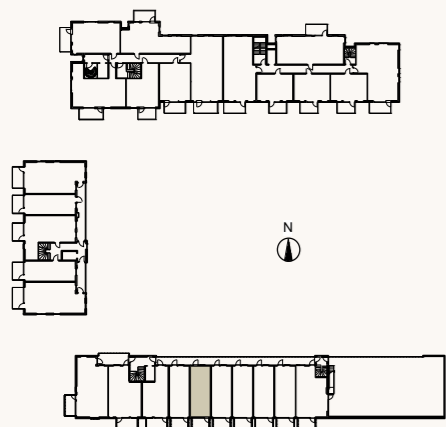
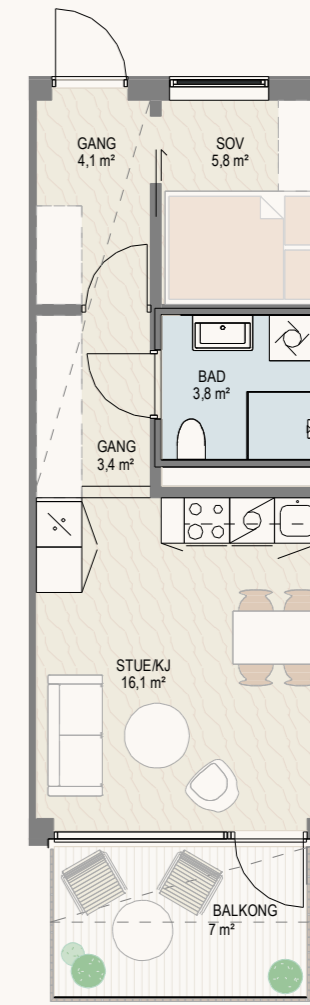
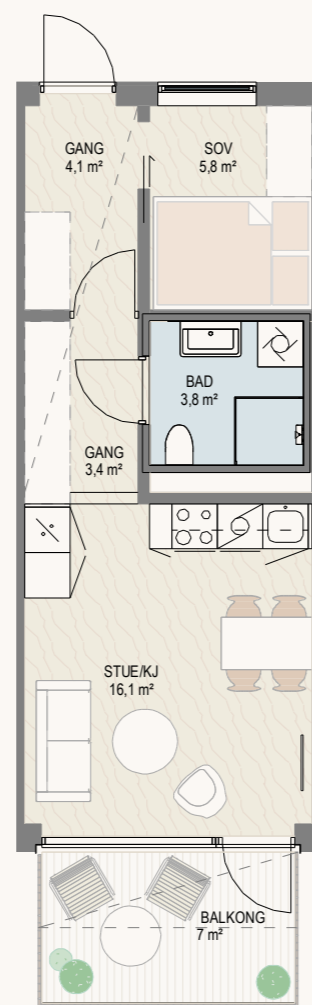
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# C0405

## 2-roms

# C0406

## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

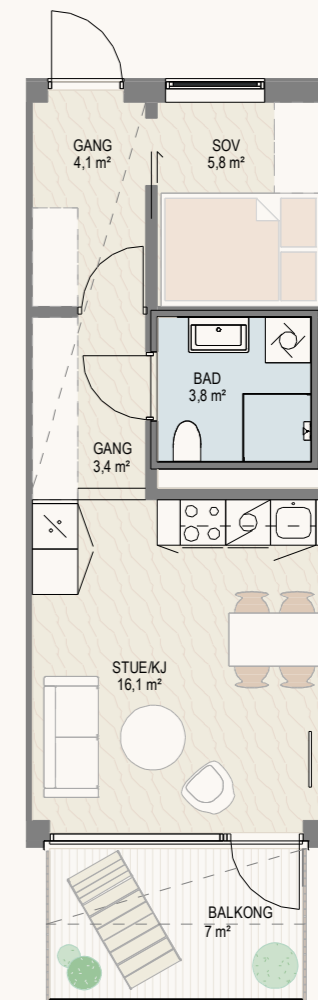
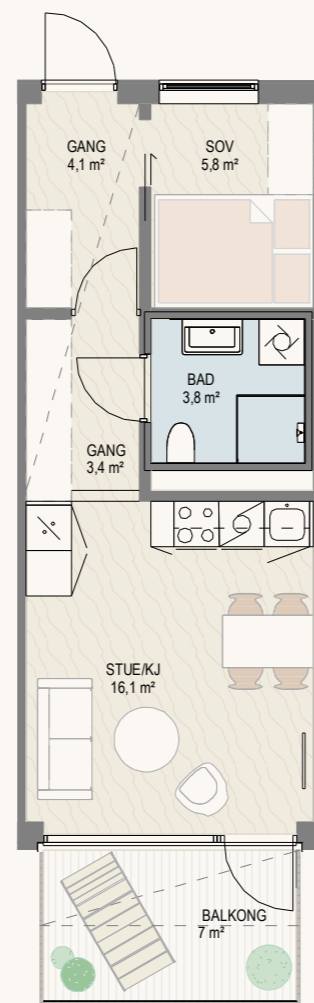
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skaplass i gang
- Bod



# Co407

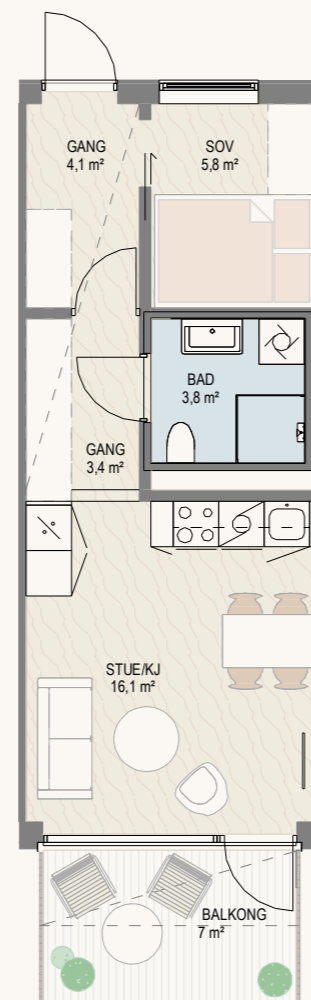
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

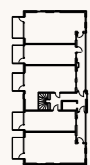
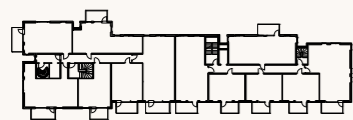
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass i gang
- Bod



# Co408

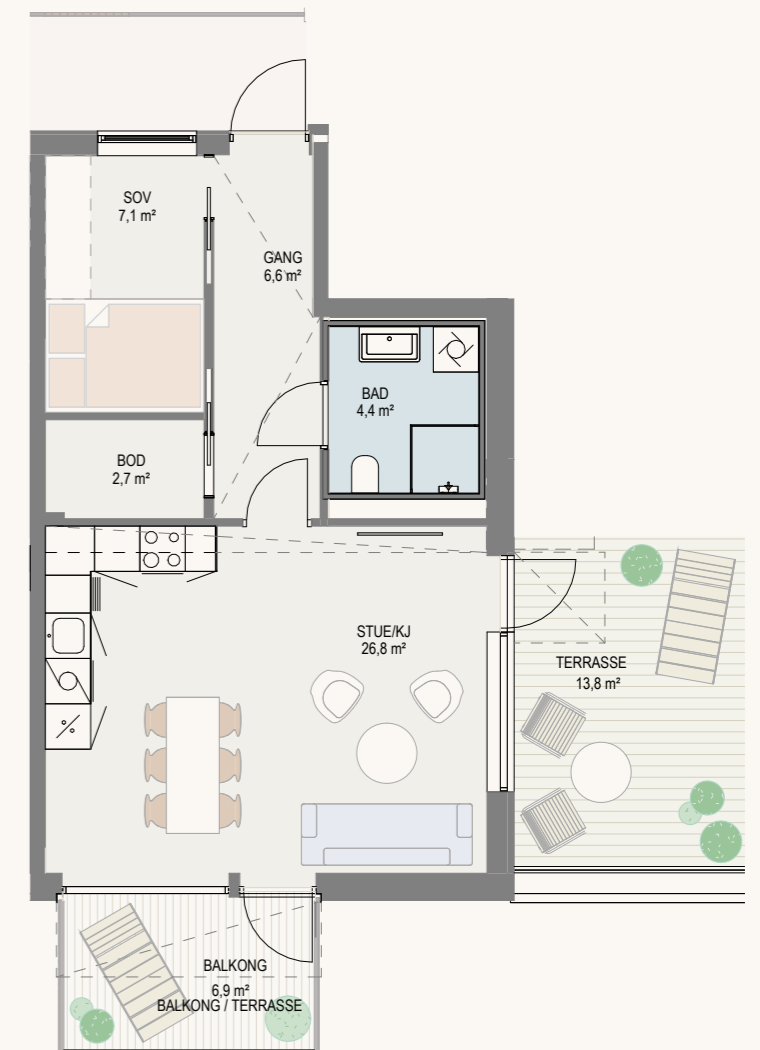
## 2-roms

BRA  
56,7 m<sup>2</sup>

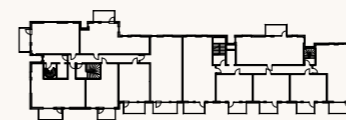
BRA-i  
51,7 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Hjørneleilighet med store vindusflater i oppholdsrom
- Sydvendt balkong i tillegg til terrasse på 14 m<sup>2</sup>
- Innvendig bod



# Co409

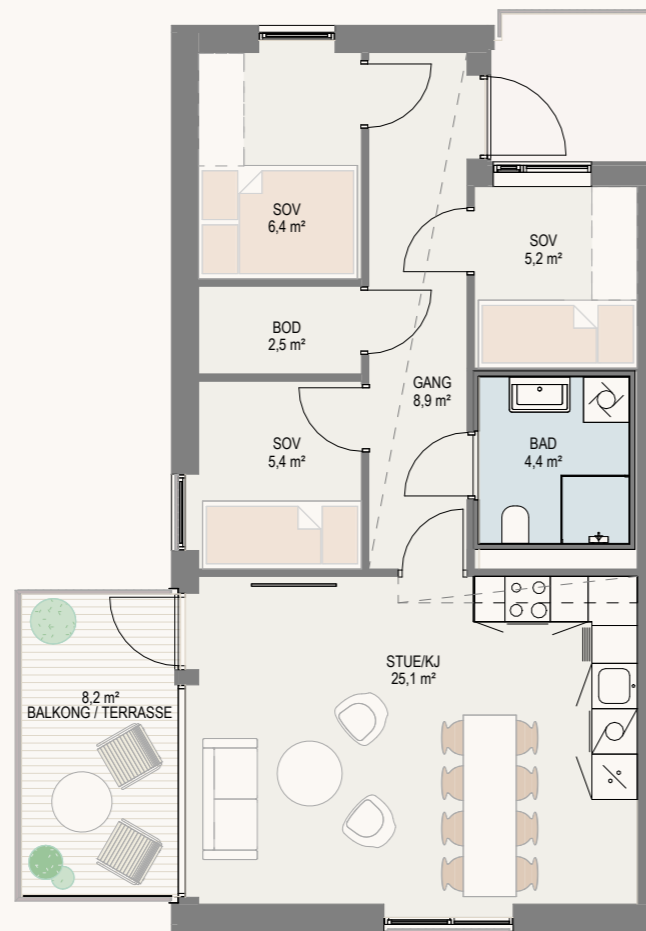
## 4-roms

BRA  
67,6 m<sup>2</sup>

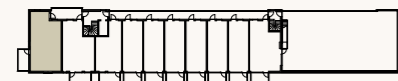
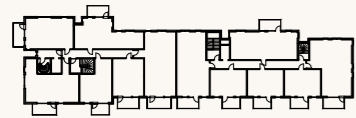
BRA-i  
62,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong
- Innvendig bod
- Hjørneleilighet



1:100 1 2 5 10



# Co410

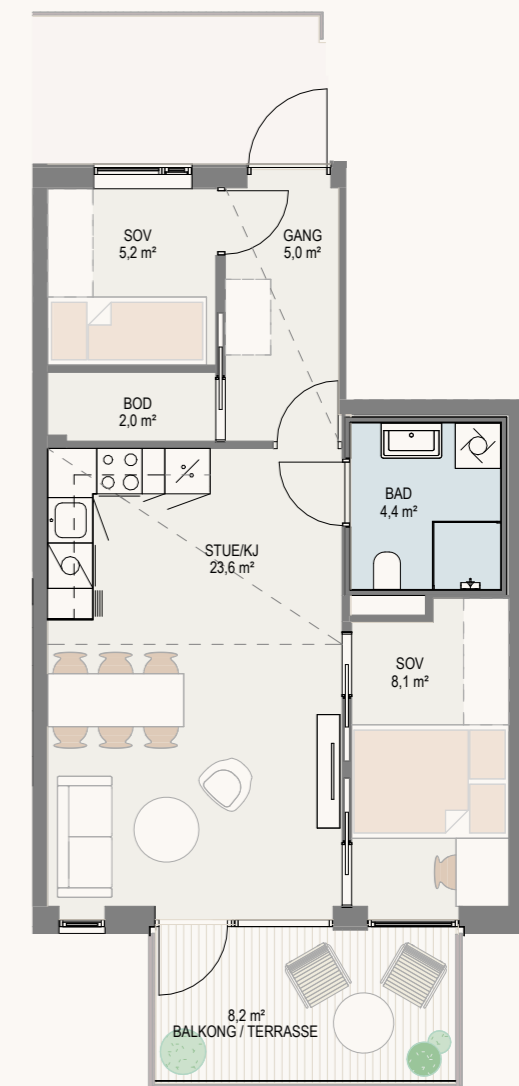
## 3-roms

BRA  
57 m<sup>2</sup>

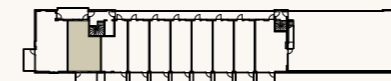
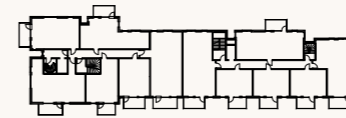
BRA-i  
52 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass
- Innvendig bod



1:100 1 2 5 10



# C0501

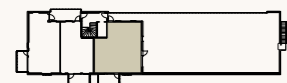
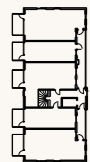
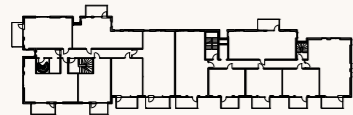
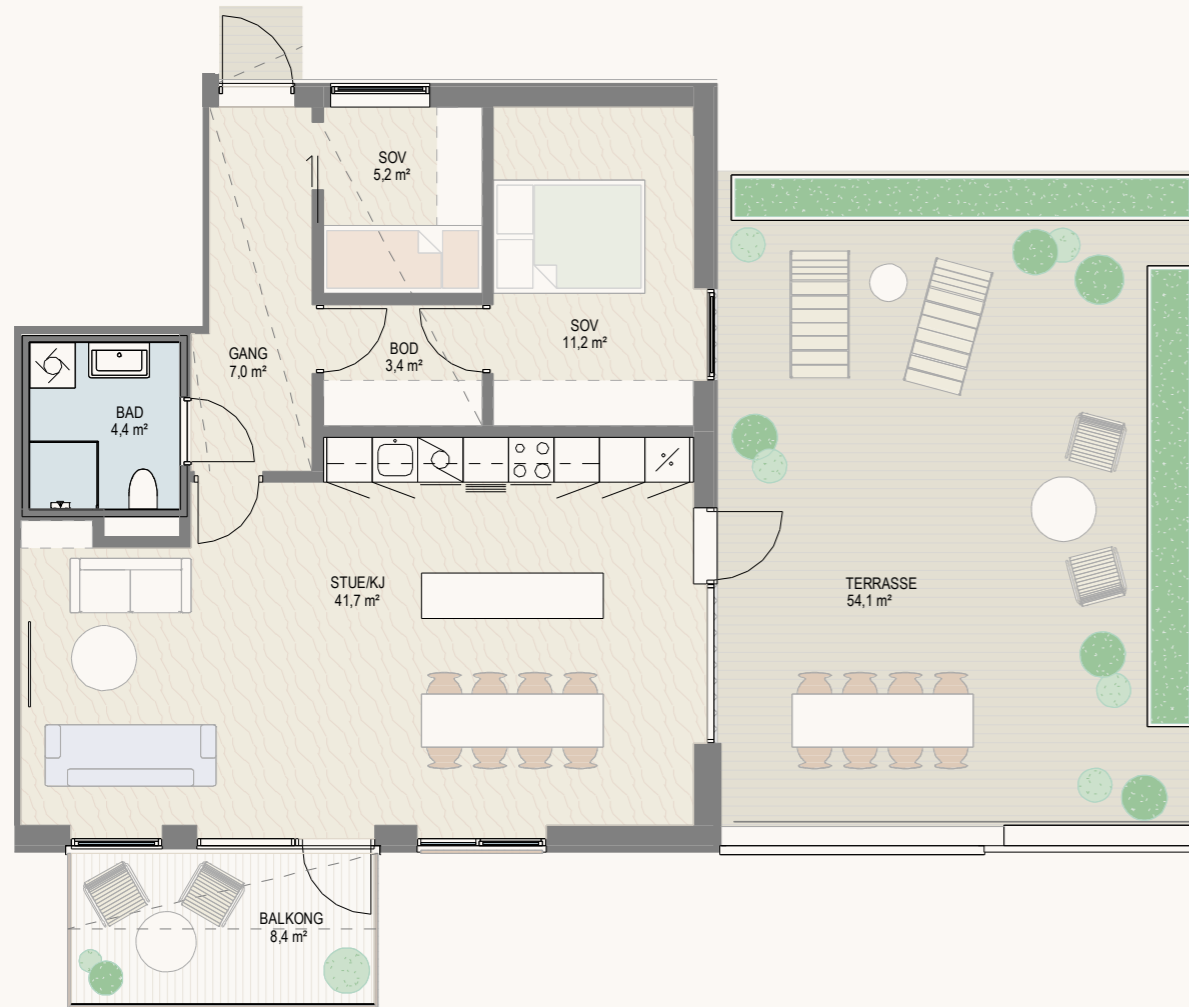
## 3-roms

BRA  
83,7 m<sup>2</sup>

BRA-i  
78,7 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Innholdsrik leilighet
- Sydvendt balkong i tillegg til stor terrasse på 54 m<sup>2</sup>
- Innvendig bod med praktisk tilhørighet til hovedsoverom
- Kjøkken med kjøkkenøy og god plass til stort spisebord



1:100

# C0502

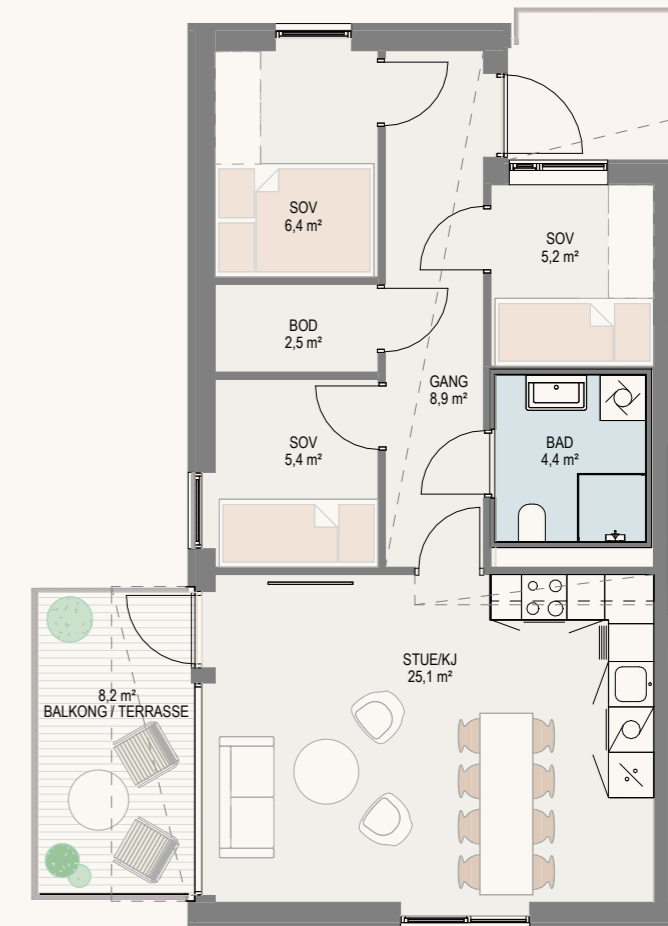
## 4-roms

BRA  
67,6 m<sup>2</sup>

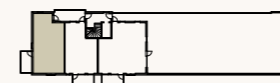
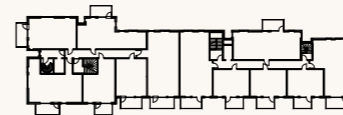
BRA-i  
62,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong
- Innvendig bod
- Hjørneleilighet



1:100

# C0503

## 3-roms

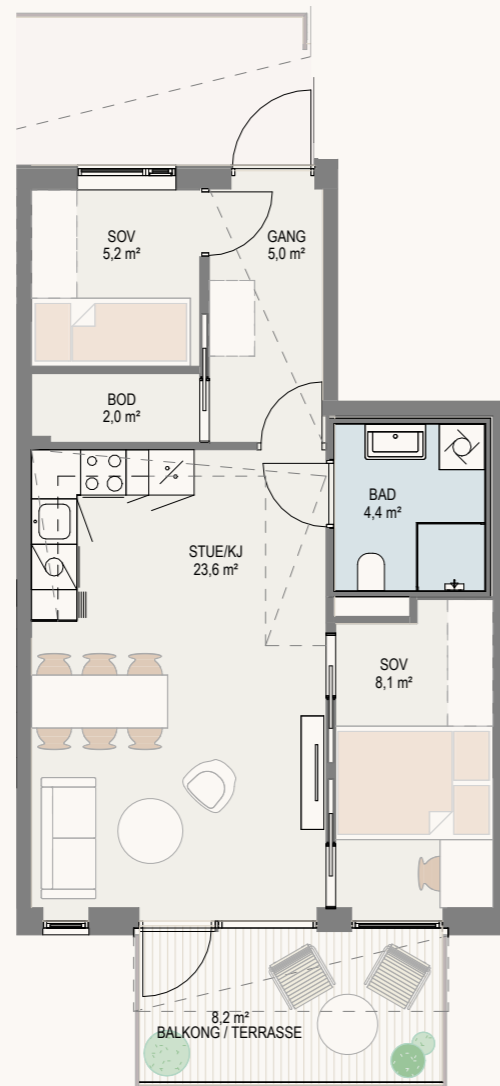
BRA  
57 m<sup>2</sup>

BRA-i  
52 m<sup>2</sup>

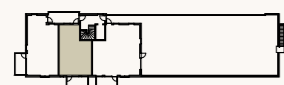
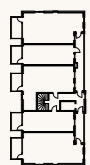
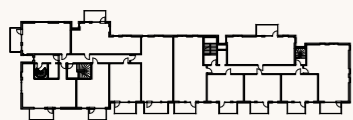
BRA-e  
5 m<sup>2</sup>

ETASJE  
5

- Arealeffektiv planløsning
- Sydvendt balkong
- Godt med skapplass
- Innvendig bod



# Bygg D



1:100

# D0201

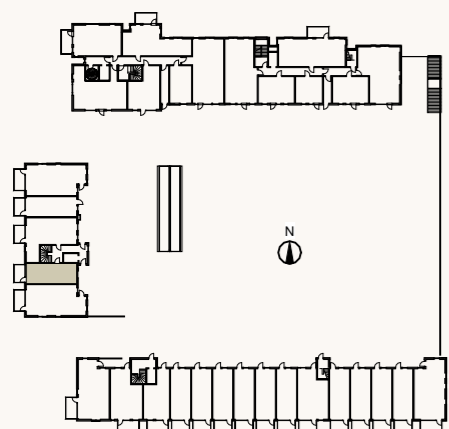
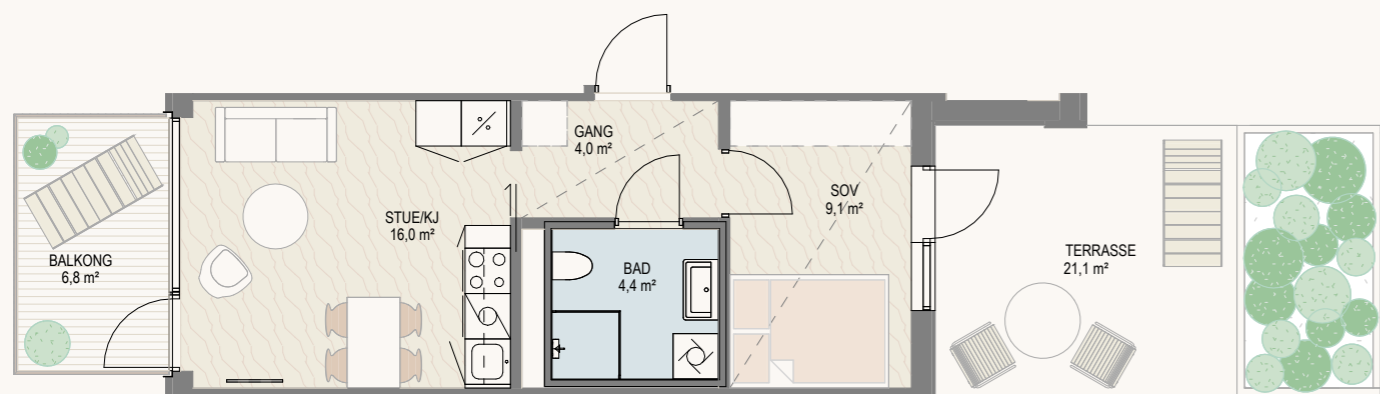
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong + romslig markterrasse på 21 m<sup>2</sup>
- Godt med skaplass

1:100



# D0202

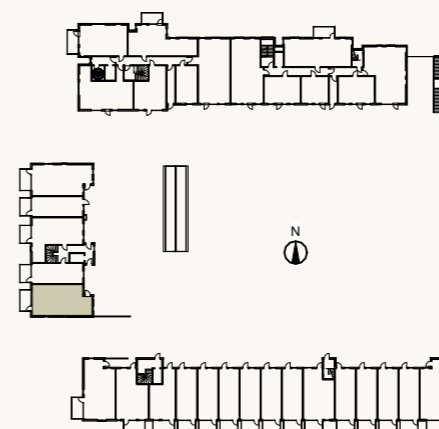
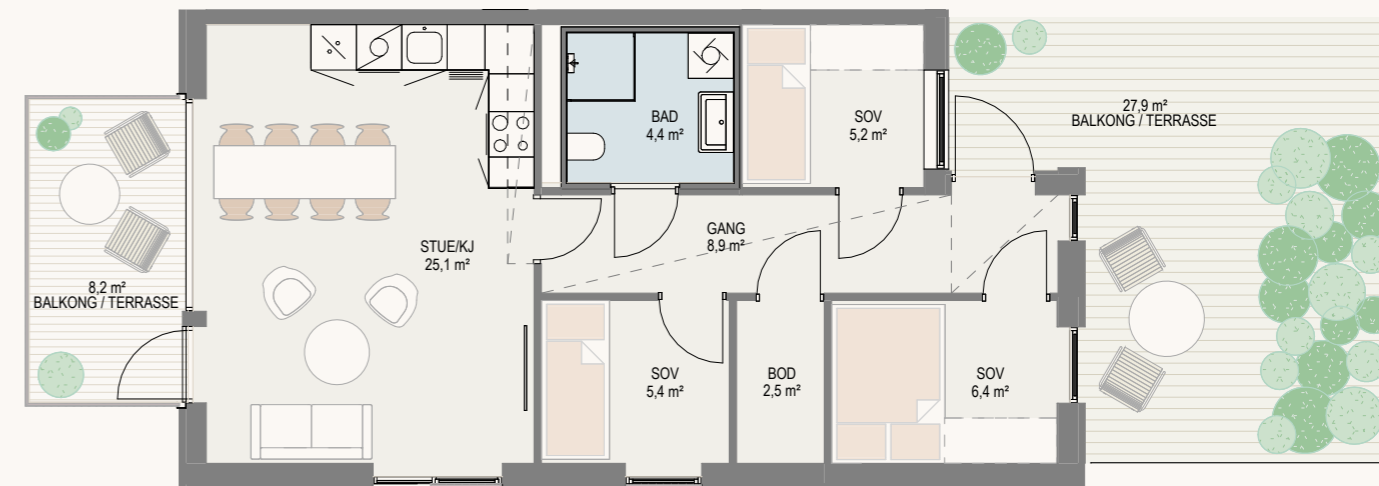
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Vestvendt balkong + romslig markterrasse på 28 m<sup>2</sup>
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod

1:100



# D0203

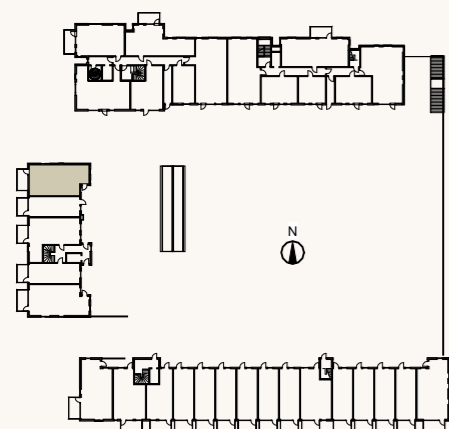
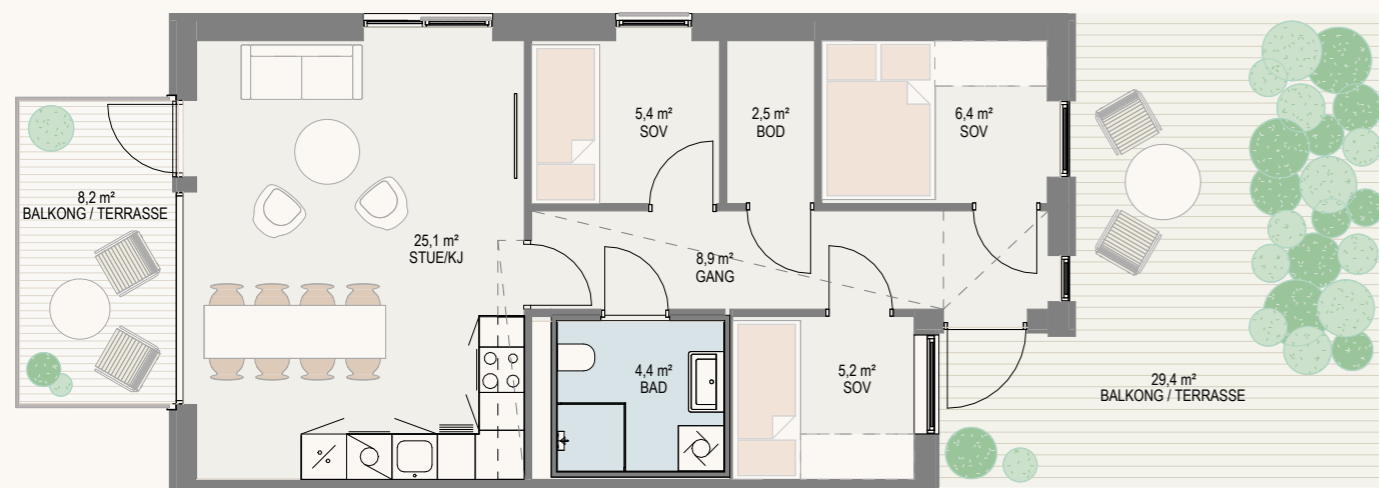
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Vestvendt balkong + romslig markterrasse på 29 m<sup>2</sup>
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod

1:100



# D0204

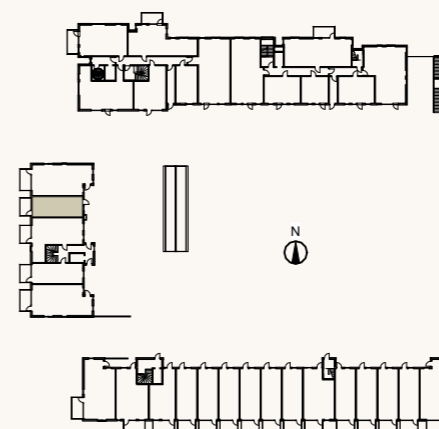
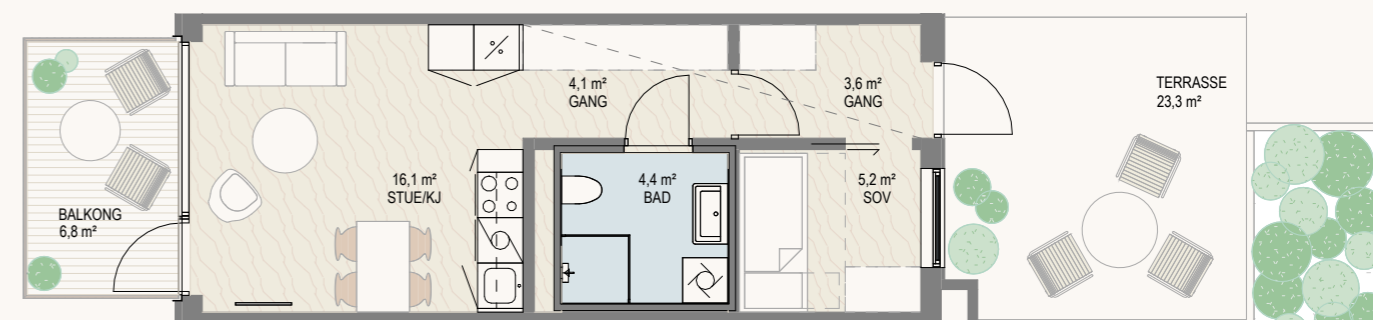
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong og romslig markterrasse på 23 kvm
- Godt med skaplass

1:100



# D0205

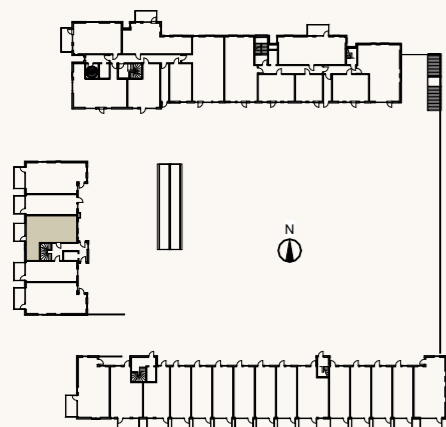
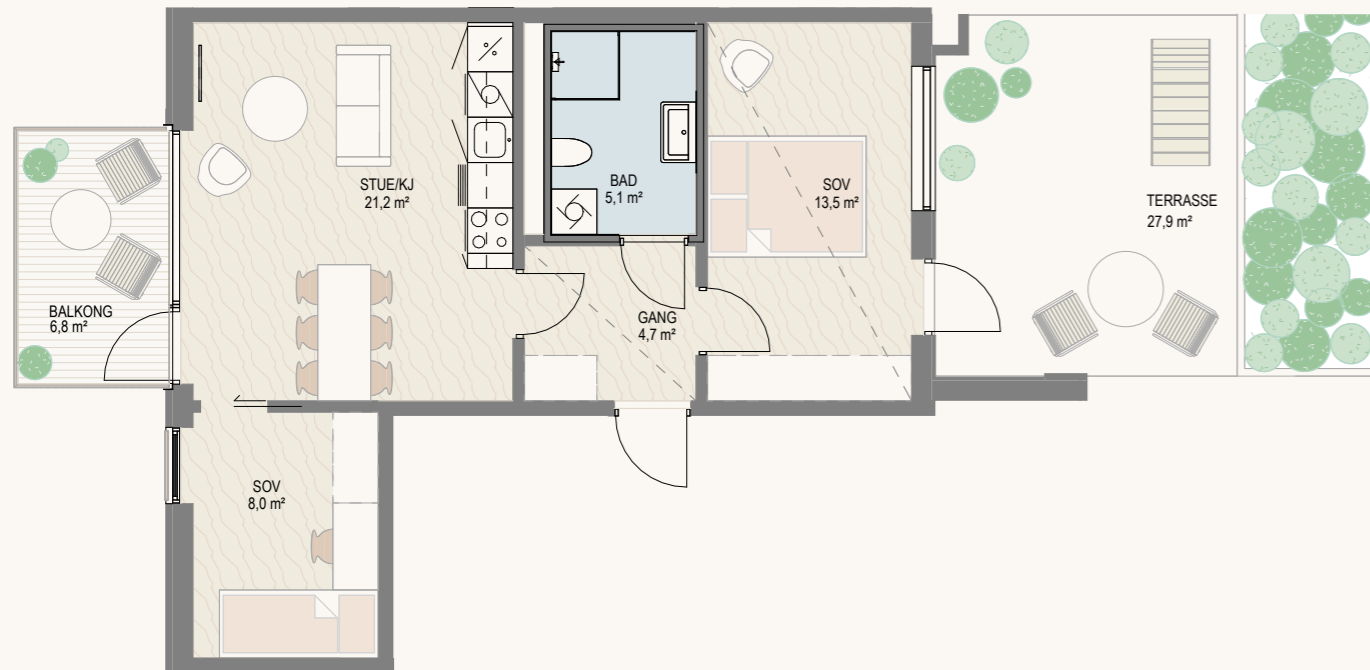
## 3-roms

BRA  
61,7 m<sup>2</sup>

BRA-i  
56,7 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
2



- Vestvendt balkong + romslig markterrasse på 28 m<sup>2</sup>
- Godt med skaplass
- Romslig hovedsoverom

1:100



# D0301

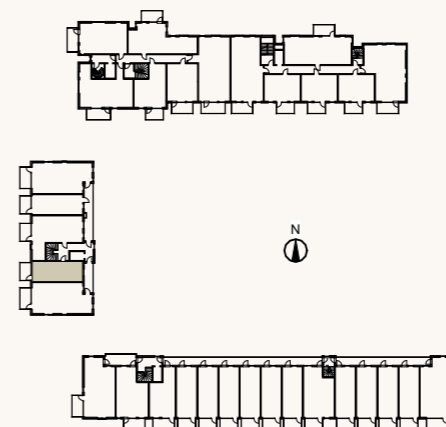
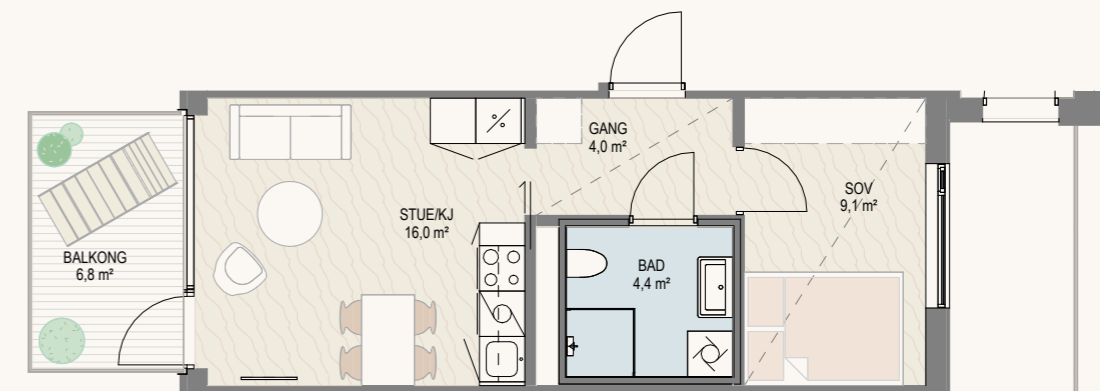
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass

1:100



# D0302

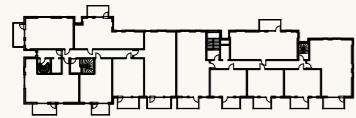
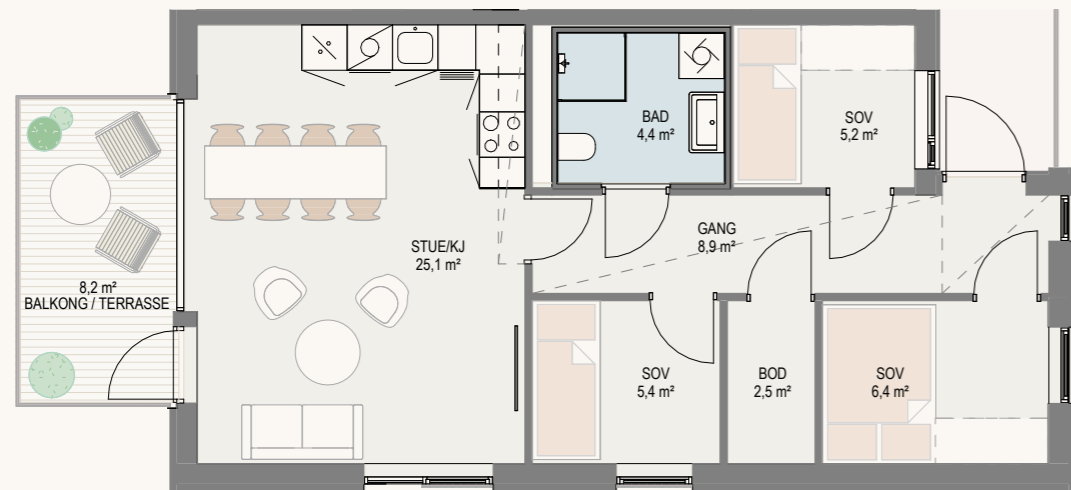
## 3-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

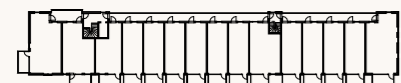
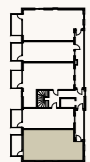
BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Vestvendt balkong
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod



# D0303

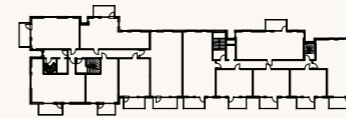
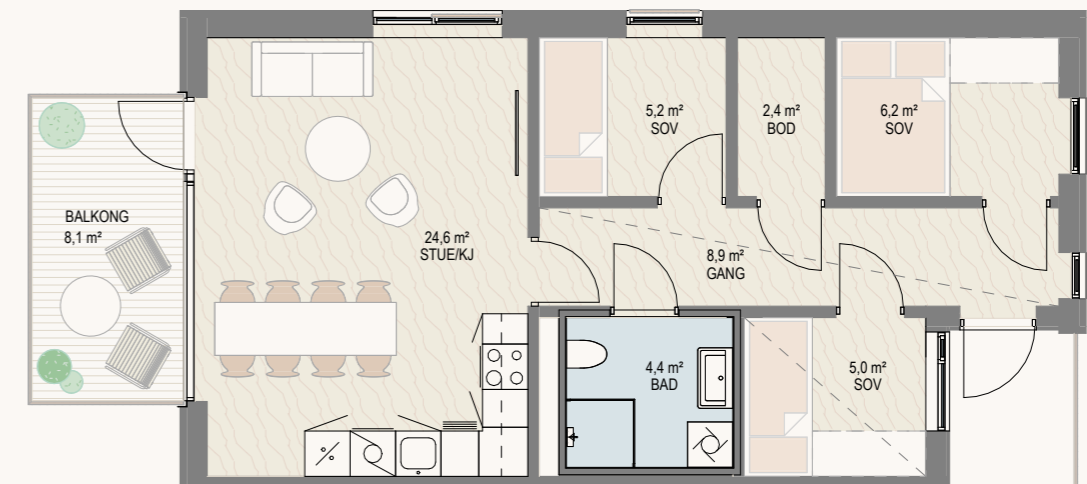
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

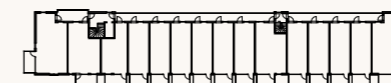
BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv planløsning
- Vestvendt balkong
- Innvendig bod



# D0304

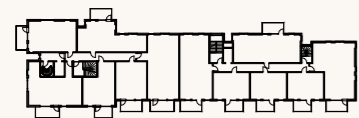
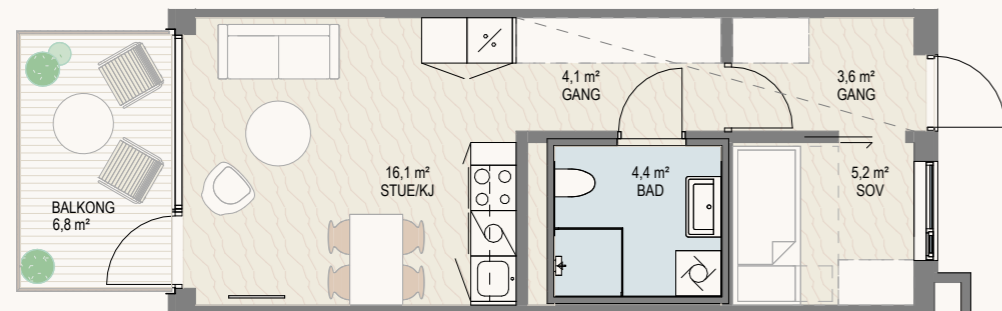
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
3



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass

# D0305

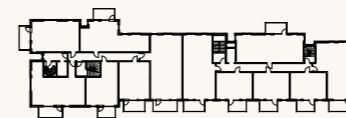
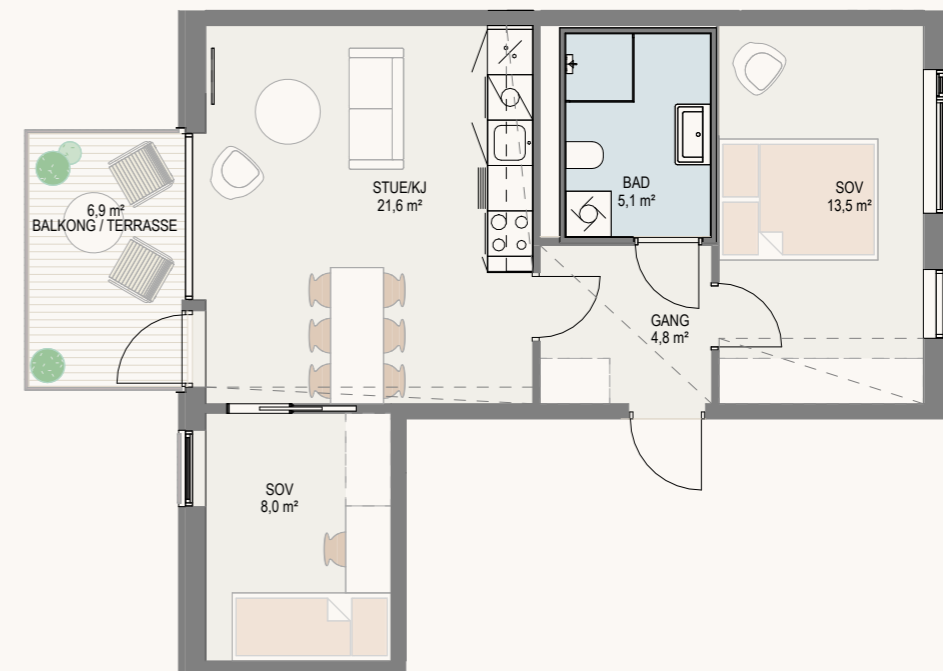
## 3-roms

BRA  
61,7 m<sup>2</sup>

BRA-i  
56,5 m<sup>2</sup>

BRA-e  
6,9 m<sup>2</sup>

ETASJE  
3



- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass
- Romslig hovedsoverom

# D0401

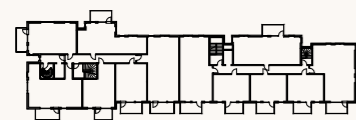
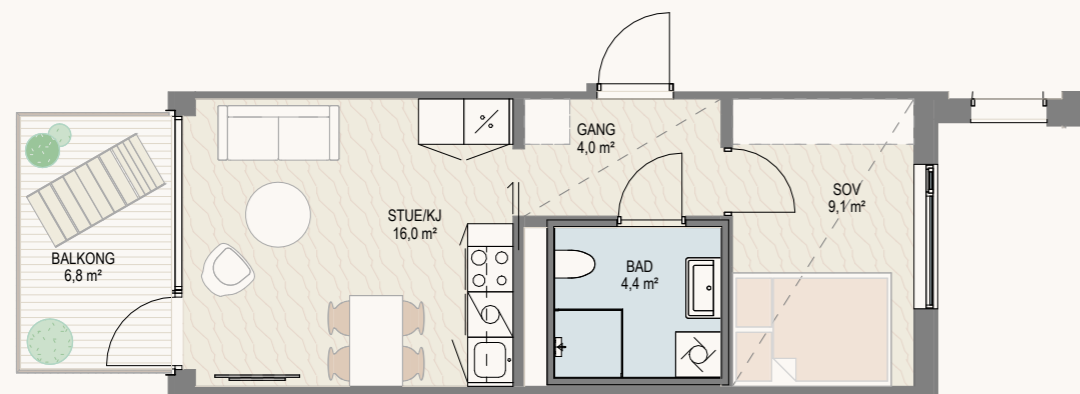
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

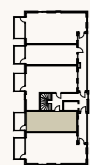
BRA-i  
36,6 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skapplass



# D0402

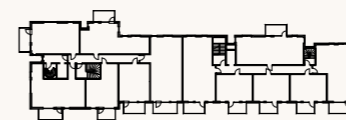
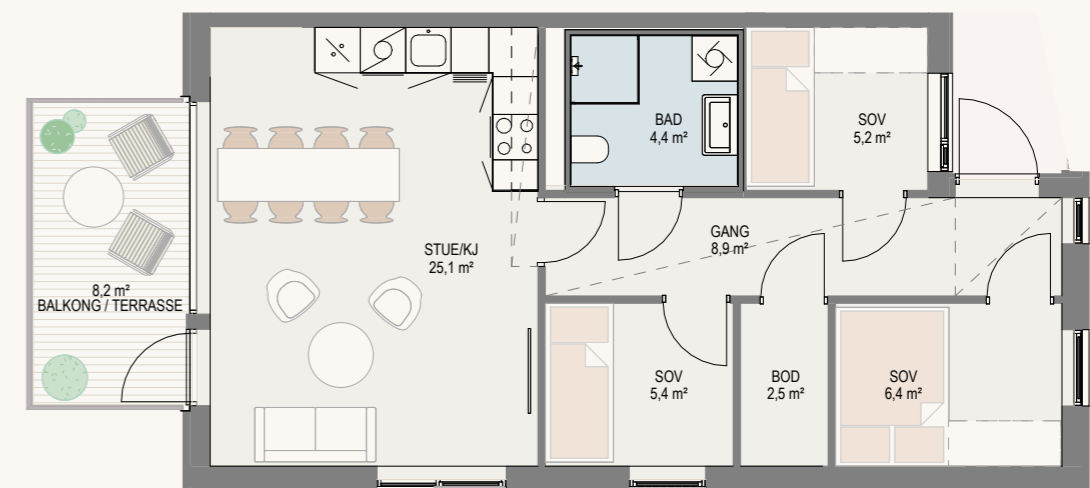
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Vestvendt balkong
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod



# D0403

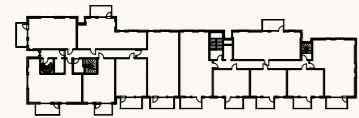
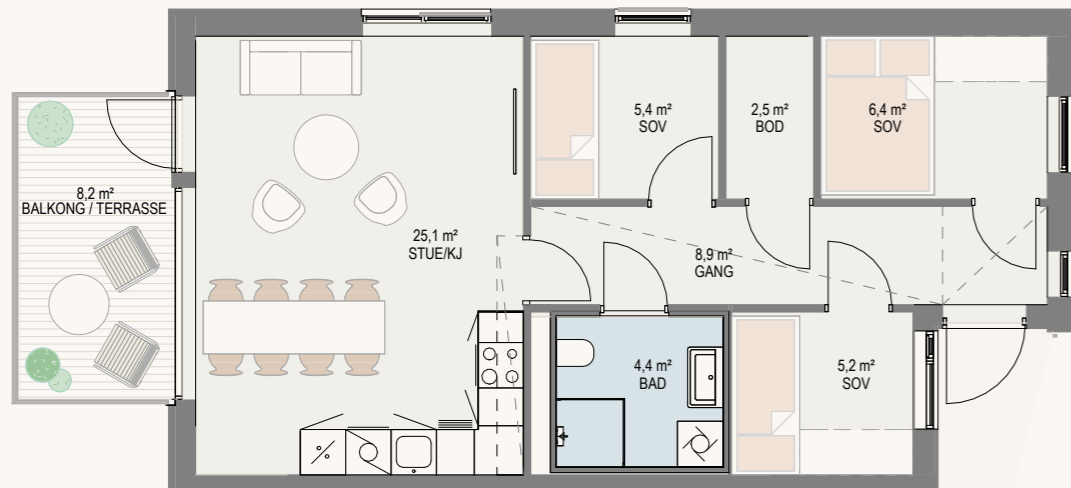
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

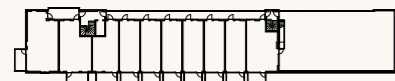
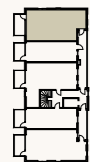
BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Vestvendt balkong
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod



# D0404

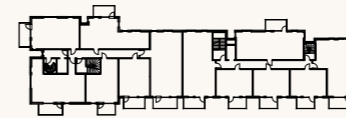
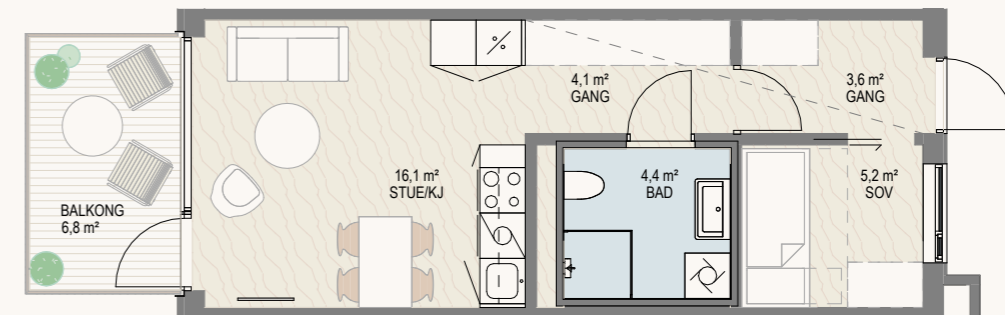
## 2-roms

BRA  
39,3 m<sup>2</sup>

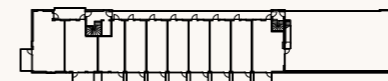
BRA-i  
36,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass



# D0405

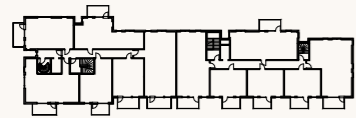
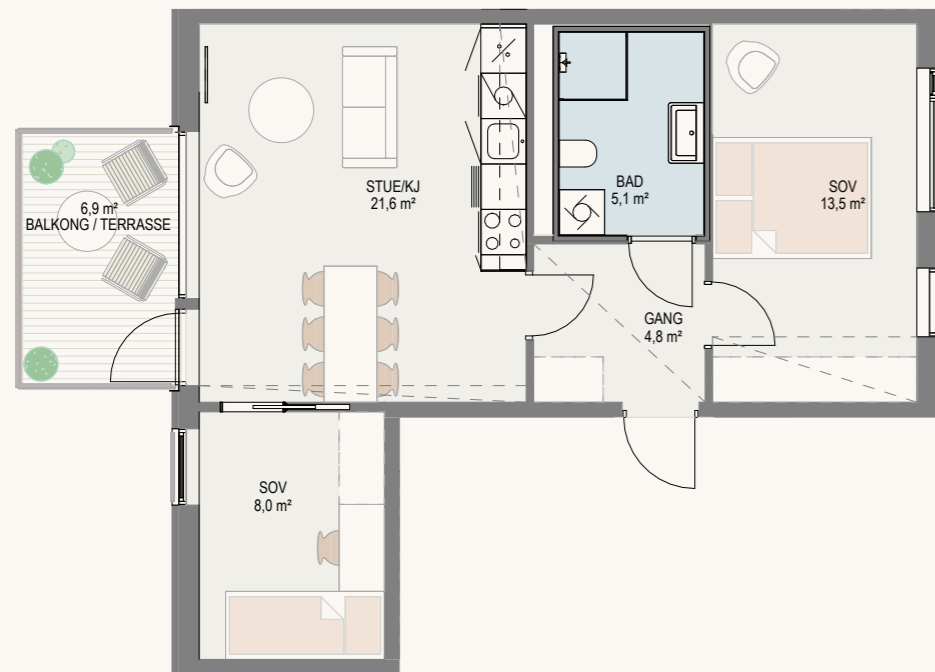
## 3-roms

BRA  
61,7 m<sup>2</sup>

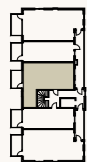
BRA-i  
56,5 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
4



- Vestvendt balkong
- Godt med skapplass
- Romslig hovedsoverom



# D0501

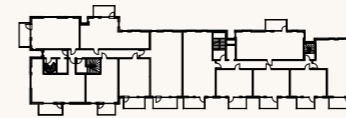
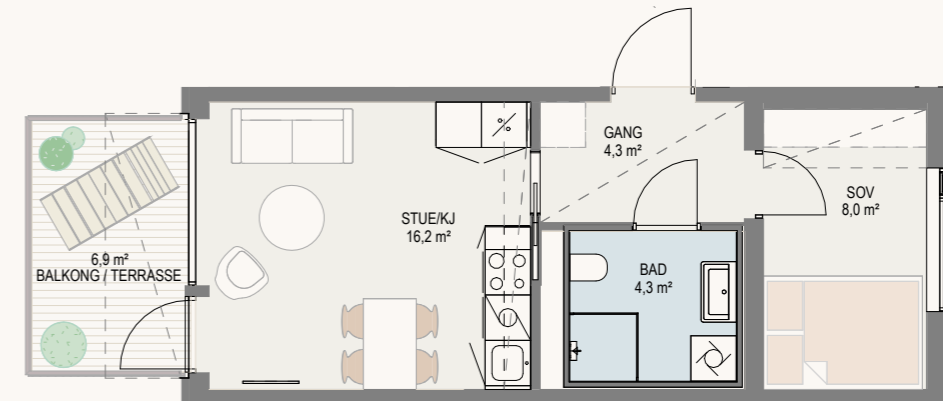
## 2-roms

BRA  
39,4 m<sup>2</sup>

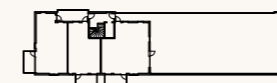
BRA-i  
36,7 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skapplass



# D0502

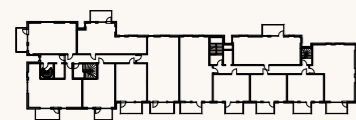
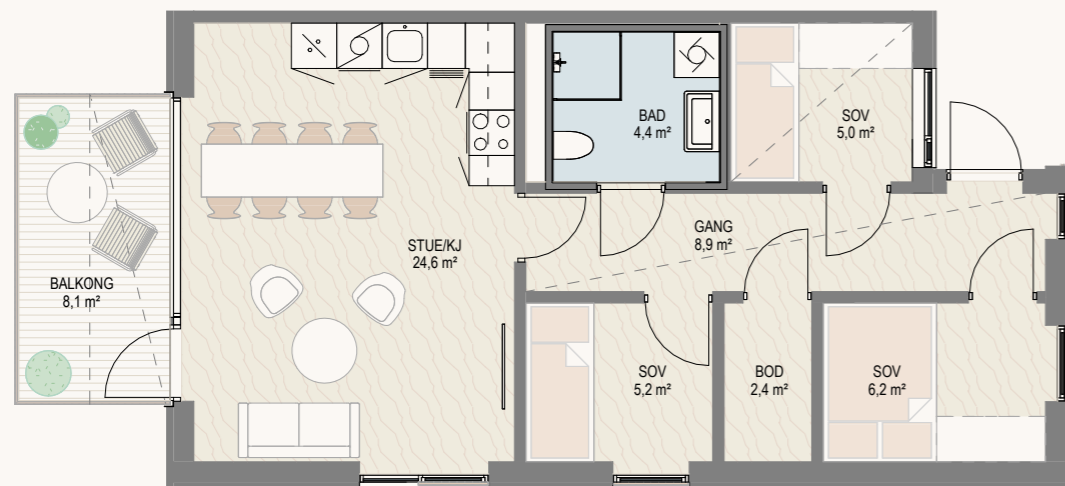
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

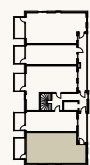
BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Vestvendt balkong
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod



# D0503

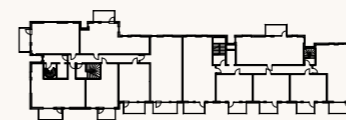
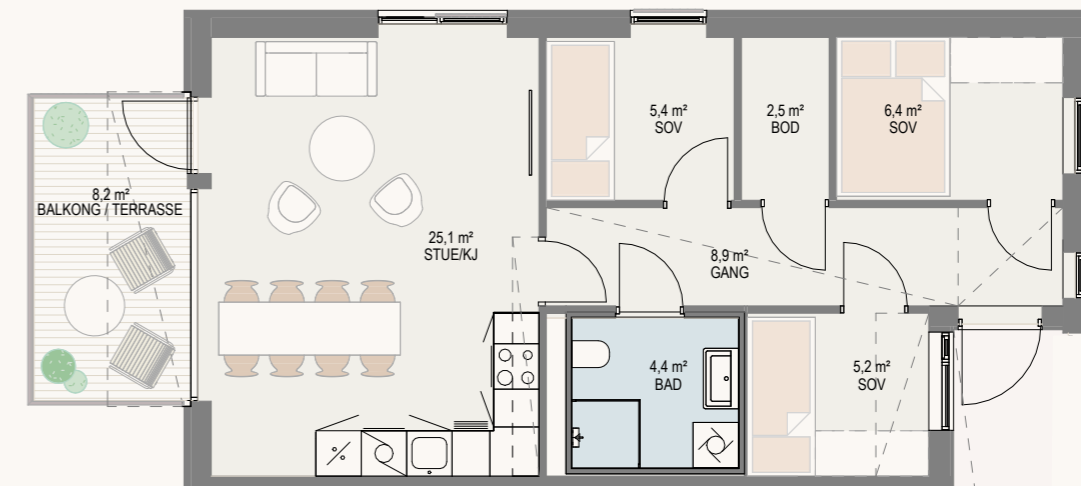
## 4-roms

BRA  
67,8 m<sup>2</sup>

BRA-i  
62,8 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Vestvendt balkong
- Hjørneleilighet
- Innvendig bod



# D0504

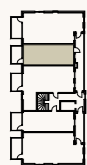
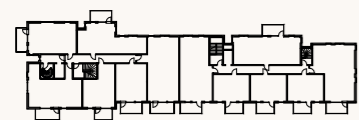
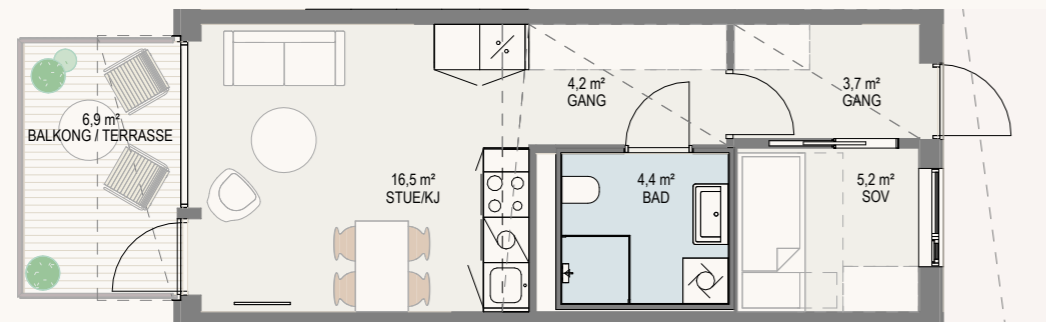
## 2-roms

BRA  
39,2 m<sup>2</sup>

BRA-i  
36,7 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



# D0505

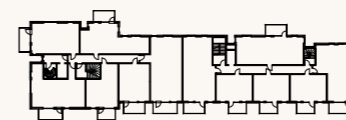
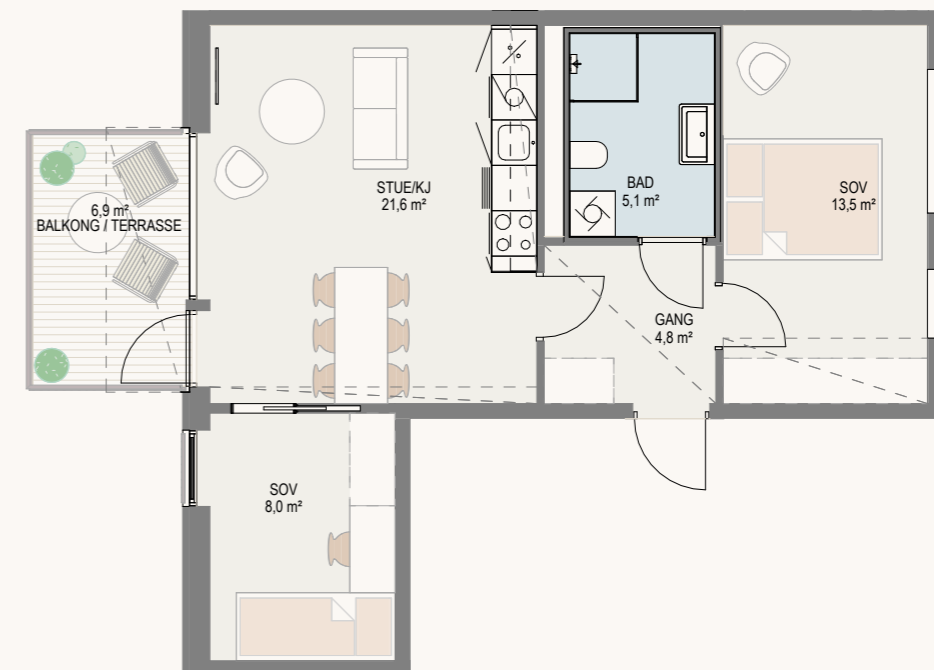
## 3-roms

BRA  
61,7 m<sup>2</sup>

BRA-i  
56,5 m<sup>2</sup>

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

ETASJE  
5



- Arealeffektiv leilighet
- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass

- Vestvendt balkong
- Godt med skaplass
- Romslig hovedsoverom



# Romskjema, deklarasjon & kjøpsbetingelser

# Deklarasjon

## per 17. november 2023

### PROSJEKTETS ART OG OMFANG

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

### FORSKRIFTSREFERANSE

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

### REGULERINGSPLAN

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

### UTOMHUS

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

### LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

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

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

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

### GENERELT

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

### BÆRESYSTEM

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

### INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS

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

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

### PARKERING

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

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

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

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

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

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

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

### BODER I KJELLER

Hver leilighet vil ha bruksrett til sportsbod i parkeringskjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke

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

### AVFALLSHÅNDTERING

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

### UTEAREAL

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

Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påløpende sommersesong.

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

### SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

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

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

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

## LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

### GENERELT

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

### YTTERVEGGER

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

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

### INNERVEGGER

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

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

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

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

Dørkarm leveres med dempelist.

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

### DEKKER - GULV

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

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

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

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

### HIMLINGER – TAK

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

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

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

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

### INNREDNINGER

#### Kjøkken:

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

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

#### Bad:

Det leveres baderominnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass avhengig av badets utforming. De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner.

Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin, er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

#### Garderobe/skap:

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

#### HJELPEARBEIDER

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

#### SANITÆRANLEGG

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

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

#### Leveranseomfang for fellesanlegg sanitær:

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

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

#### VARMEANLEGG

Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

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

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

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

#### VENTILASJONSANLEGG

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

#### ELEKTRISKE INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

#### Leveranseomfang for fellesanlegg elektrisk:

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

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

#### NØKKELSYSTEM

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

#### TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Følgende er medtatt for leilighetene:

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

#### BALKONGER/TERRASSER

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

#### TILVALGSKONTRAKTER

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

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

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

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

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

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

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

#### GENERELT

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

# Romskjema

per 27. april 2023

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

# Romskjema

per 27. april 2023

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

# Romskjema

per 27. april 2023

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

## Det gjøres ellers oppmerksom på:

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

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

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

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

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

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

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

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

Veggfarge: 1024 Tidløs NCS S1002-Y  
Hvitfarge på dør/listverk/foring: NCS-gg18

# Kjøpsbetingelser

## MEGLERFORETAK:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Postboks 6054 Torgarden

7434 TRONDHEIM

## OPPDRAGSNR.: 49240121 og 49230134

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring

i prosjektet VARDEN Bygg C og D av 31.05.2024, rev

27.06.2024, rev. 29.10.2024, 07.07.2025

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

VARDEN er et prosjekt som skal utbygges over flere trinn med ca. 135 enheter totalt. VARDEN består av 4 boligblokker, og næringslokaler. Takhage/grøntareal skal skilles ut som en egen matrikkel og deretter organiseres som et realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn og eierform avhengig av fremdrift og salgstakt.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Disse kjøpsbetingelsene gjelder blokk C, som består av 43 selveierleiligheter og blokk D, som består av 20 selveierleiligheter. Bygg A og B organiseres som ett borettslag.

## ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER:

Adresse pr. i dag, Selsbakkvegen 37,

7027 TRONDHEIM. Eiendommen har pr. i dag gnr. 100, bnr. 194 i Trondheim kommune.

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

## TOMT:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

## REGULERING:

Eiendommen omfattes av Selsbakkvegen 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser av 18.11.2021.

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

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

Rekkefølgekrav iht. reguleringsbestemmelsene Skole- og barnehagekapasitet Tillatelse til tiltak for utbygging av nye boliger kan ikke gis for det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal for boliger og trappeforbindelser til gateplan skal være ferdig opparbeidet for boliger kan tas i bruk.

Samferdsel

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

Grøntstruktur

Grønnstruktur f\_G1 og f\_G2 skal være opparbeidet for ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom

brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av utearealer utsettes til første påfølgende var for sesongavhengige arbeider.

Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal være ferdig opparbeidet for bebyggelse kan tas i bruk. Kopi av reguleringsplan og rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Prosjektet består av flere byggetrinn og støy fra byggarbeider må derfor påregnes.

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.

## VEI-VANN-AVLØP:

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 kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, 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 fremlægge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

## VISNING

Se annonse på [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no), [www.trym.no](http://www.trym.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

## PRIS

Se prisliste.

## FINANSIERING

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

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

Dersom misligholdet er vesentlig, dvs. dersom forholdet ikke bringes i orden etter varsel fra selger med 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden, så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningsalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

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 prislister
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 545,-
- Etableringsgebyr eierseksjonssameie	kr 5.000,-
- Startkapital pr. seksjon	kr 10.000,-
- Etableringskostnad realsameie	kr 625,-

Ev. overskytende etableringsgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

#### KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

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

Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### Sameie/forretningsfører:

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

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

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

#### VEDTEKTER:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjonerings-søknaden. 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.

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som

seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement internett, fjernvarme a konto, 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, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV 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 Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

#### GARASJE/PARKERING/BOD:

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

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

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

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

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

#### BODER OG SYKKELPARKERING:

Sameiets boder og sykkelparkering ligger i eiendommen gnr. 100 bnr xxx (parkeringseiendommen). Sameiet har tinglyst bruksrett på til sammen 63 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og sameiet.

Hver seksjon har eksklusiv og fysisk evigvarende bruksrett til 1 bod hver. Fysisk evigvarende

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

Sameiet har tinglyst leierett og leieplikt til sykkelparkering. Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til sameiet. Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

#### **REALSAMEIE FELLES UTMOMHUSAREAL**

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

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening.

Se vedlagte vedtekter for utfyllende informasjon om Sameiet Varden Fellesareal.

#### **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
- Internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Selger:**

Varden Boligeiendom 1 AS, org.nr: 831499532.

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

#### **SELGERS FORBEHOLD:**

Selger tar ikke forbehold.

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD:**

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

#### **OVERTAKELSE:**

Beregnet ferdigstillelse er januar 2027 - september 2027. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.10.2027.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

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 byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering, fradeling og hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

#### **FELLESAREALER/UTMOMHUSAREALER:**

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

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

#### **HEFTELSE/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:

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

Da eiendommen er under utbygging og fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD:**

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

#### **GENERELLE FORUTSETNINGER:**

##### **KJØPSBETINGELSER:**

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

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

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

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

#### **KONTRAKTSVILKÅR:**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. 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 overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

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

#### **TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:**

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

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

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

#### **TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:**

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

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

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.

#### **BYGGEBSKRIVELSE/LEVERANSEBSKRIVELSE:**

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

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

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift,

så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med

kjøpesummen for leiligheten.

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

#### **AVBESTILLING:**

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

#### **FORSINKELSE KJØPER:**

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/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 selger/utbygger 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 markedsføringsmateriale 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

- ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva. og til selger kr 50.000,- 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 videresalgobjekt, 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 fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglens 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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

#### **PERSONVERN:**

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

Meglernes vederlag (eks mva.) som belastes selger: Provisjon 0,8 % av total salgssum pr. enhet, oppgjørshonorar kr 3.200,-.

#### **FASTPRIS:**

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

#### **TIL ORIENTERING:**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



Jørgen Rostad  
Avd. leder Nybygg



Jørgen Viken  
Eiendomsmeglerfullmektig



Katrine Brehke Borren  
Eiendomsmegler



Maren Smedhaug  
Eiendomsmegler

## Kjøpsprosessen

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



### Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

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



### Når må jeg betale for boligen?

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



### Hvordan er prosessen etter at jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om å gjøre tilvalg dersom det fortsatt er mulig. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca. én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

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



### Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

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



### Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

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

# Vedlegg

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

## VEDTEKTER

### FOR

### VARDEN BLOKK C OG D SAMEIE

Org.nr. \_\_\_\_\_

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

#### 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Varden Blokk C og D Sameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 63 eierseksjoner på eiendommen gnr. 100, bnr. xxx i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

#### 2 SAMEIEBRØK

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

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

#### 3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

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

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

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

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

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

#### **4 UTEAREALER, BODER OG SYKKELPARKERING, PARKERING**

##### **Felles utearealer/takhage**

Takhage mellom eiendommene gnr 100 bnr xxx (blokk A og B) og gnr 100 bnr xxx (blokk C og D) organiseres som et tingsrettslig sameie. Tilknyttede eiendommer blir sameiere i Varden Fellesareal Realsameie. Sameiet har egne vedtekter og budsjett, som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold.

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

##### **Boder og Sykkelparkering**

Sameiets boder ligger i eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendommen). Sameiet har tinglyst bruksrett på til sammen 63 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og borettslaget.

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

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

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

##### **Parkering**

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

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via Sameiet.

#### **5 VEDLIKEHOLD**

##### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med eier av parkeringseiendommen.

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

## 7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## 8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 9 ÅRSMØTET

### Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

### **Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

### **12 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

### **13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til abonnement internett og evt. kabel tv fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Ved avregning fordeles kostnadene iht. målt forbruk. Om sameiet inntar kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) i sitt budsjett, fordeles kostnaden likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Kostnader til Varden Fellesareal Realsameie, jfr. pkt. 4, blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader og fordeles etter gjeldende sameieandeler.

Parkeringsområdet gnr 100 bnr xxx kan fakturere seksjonseierens leie og driftskostnader for p-plasser samlet til Sameiet. Sameiet viderefakturerer disse til aktuelle seksjoner.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

### **14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

## VARDEN BLOKK C OG D SAMEIE

### BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	630.000
Driftskostnader	1.224.759
Abonnement internett	203.364
Fjernvarme	213.750
<b>Sum inntekter</b>	<b>2.271.873</b>

KOSTNADER		Fordelingsnøkler
Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	45.640	1
Forretningsførerhonorar	141.750	1
Revisjonshonorar	10.000	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	10.000	1
Abonnement internett	203.364	2
Abonnement porttelefon	37.800	1
Forsikring	189.000	1
Energikostnader fellesarealer	30.000	1
Fjernvarme	213.750	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	117.000	1
Vaktmestertjeneste	-	1
Årskontroll dørautomatikk	15.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	35.000	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	30.000	1
Årskontroll ventilasjon inkl. filter	51.500	1
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	10.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000	1
Kostnader til Varden Fellesareal Realsameie (gnr 100 bnr xxx)	151.200	2
Driftskostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 100 bnr xxx (parkeringseiendom)	320.869	2
<b>Sum kostnader</b>	<b>1.641.873</b>	

**RESULTAT** **630.000**

### FORUTSETNINGER

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

Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.

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

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

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

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

Leiekostnader for parkeringsplasser og driftskostnader for boder, sykkelparkering og p-plasser i eiendommen gnr 100 bnr xxx prisreguleres årlig.

Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftkostnader for p-plasser samlet til sameiet, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

#### Fordelingsnøkler:

1 Eierbrøk

2 Enhet

## FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR VARDEN BLOKK C OG D SAMEIE

Seksjon	Leilighet	Etg	Eierbrøk	Driftskostnader	Internett abonnement	Fjernvarme	Bod og sykkelparkering	Sum felleskostnader
1	C0213	2	61	1.543	269	381	424	2.617
2	C0212	2	36	992	269	225	424	1.911
3	C0211	2	36	992	269	225	424	1.911
4	C0210	2	36	992	269	225	424	1.911
5	C0209	2	36	992	269	225	424	1.911
6	C0208	2	50	1.300	269	313	424	2.306
7	C0207	2	36	992	269	225	424	1.911
8	C0206	2	36	992	269	225	424	1.911
9	C0205	2	36	992	269	225	424	1.911
10	C0204	2	36	992	269	225	424	1.911
11	C0203	2	36	992	269	225	424	1.911
12	C0202	2	36	992	269	225	424	1.911
13	C0201	2	39	1.058	269	244	424	1.996
14	C0215	2	51	1.322	269	319	424	2.335
15	C0214	2	61	1.543	269	381	424	2.617
16	C0313	3	61	1.543	269	381	424	2.617
17	C0312	3	36	992	269	225	424	1.911
18	C0311	3	36	992	269	225	424	1.911
19	C0310	3	36	992	269	225	424	1.911
20	C0309	3	36	992	269	225	424	1.911
21	C0308	3	50	1.300	269	313	424	2.306
22	C0307	3	36	992	269	225	424	1.911
23	C0306	3	36	992	269	225	424	1.911
24	C0305	3	36	992	269	225	424	1.911
25	C0304	3	36	992	269	225	424	1.911
26	C0303	3	36	992	269	225	424	1.911
27	C0302	3	36	992	269	225	424	1.911
28	C0301	3	39	1.058	269	244	424	1.996
29	C0315	3	51	1.322	269	319	424	2.335
30	C0314	3	61	1.543	269	381	424	2.617
31	C0408	4	50	1.300	269	313	424	2.306
32	C0407	4	36	992	269	225	424	1.911
33	C0406	4	36	992	269	225	424	1.911
34	C0405	4	36	992	269	225	424	1.911
35	C0404	4	36	992	269	225	424	1.911
36	C0403	4	36	992	269	225	424	1.911
37	C0402	4	36	992	269	225	424	1.911
38	C0401	4	39	1.058	269	244	424	1.996
39	C0410	4	51	1.322	269	319	424	2.335
40	C0409	4	61	1.543	269	381	424	2.617
41	C0501	5	77	1.895	269	481	424	3.069
42	C0503	5	51	1.322	269	319	424	2.335
43	C0502	5	61	1.543	269	381	424	2.617
44	D0202	2	61	1.543	269	381	424	2.617
45	D0201	2	36	992	269	225	424	1.911
46	D0205	2	56	1.432	269	350	424	2.476
47	D0204	2	36	992	269	225	424	1.911
48	D0203	2	61	1.543	269	381	424	2.617
49	D0302	3	61	1.543	269	381	424	2.617
50	D0301	3	36	992	269	225	424	1.911
51	D0305	3	56	1.432	269	350	424	2.476
52	D0304	3	36	992	269	225	424	1.911
53	D0303	3	61	1.543	269	381	424	2.617
54	D0402	4	61	1.543	269	381	424	2.617
55	D0401	4	36	992	269	225	424	1.911
56	D0405	4	56	1.432	269	350	424	2.476
57	D0404	4	36	992	269	225	424	1.911
58	D0403	4	61	1.543	269	381	424	2.617
59	D0502	5	61	1.543	269	381	424	2.617
60	D0501	5	36	992	269	225	424	1.911
61	D0505	5	56	1.432	269	350	424	2.476
62	D0504	5	36	992	269	225	424	1.911
63	D0503	5	61	1.543	269	381	424	2.617

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

## VEDTEKTER

### FOR

## VARDEN FELLESAREAL REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte den xx.xx.xxxx

### § 1 Navn

Sameiets navn er Varden Fellesareal Realsameie.

### § 2 Formål, eiendom og virkemidler

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

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

### § 3 Sameiet

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

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

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

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

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

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

### § 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen.

### § 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

### § 6 Betaling av felles utgifter

Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

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

### § 7 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

#### Stemmegivning på sameiermøtet:

Hver sameieandel har én stemme.

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

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

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

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

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

### § 8 Styret

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

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

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligselskapet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

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

### § 9 Ordensregler

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

### § 10 Diverse bestemmelser

Ved salg av boliger med sameieandel i de tilknyttede boligselskapene plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### § 11 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Migosenteret AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligselskapene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligselskap.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligselskapene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligselskapene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Denne paragraf skal slettes når området er ferdig utbygd og utbygger bekrefter dette overfor forretningsfører. Sletting av §11 anses ikke som vedtektsendring. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver Migosenteret AS.

## VARDEN FELLESAREAL REALSAMEIE

### BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	337.500
Felleskostnader	324.000
<b>Sum inntekter</b>	<b>661.500</b>

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

<b>Resultat</b>	<b>415.000</b>
-----------------	----------------

<b>MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER PR. SAMEIEANDEL</b>	<b>200</b>
--	------------

### FORUTSETNINGER

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

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



## Selsbakkvegen 37, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.08.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 18.11.2021

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr. 1

Energianlegg (1510)

Renovasjonsanlegg (1550)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5, nr. 2

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gang- og sykkelveg (2015)

Parkeringsplasser (2082)

Parkeringshus/-anlegg (2083)

Teknisk infrastruktur (2101)

#### Grønnstruktur PBL §12-5, nr. 3

Grønnstruktur (3001)

#### Bestemmelsesområde

#1-2 Trapper

## § 3 FELLES BESTEMMELSER

### § 3.1 Støy og luftkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442-2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Det tillates boenheter med fasade mot gul støysone ( $55 \text{ dB}_{Lden} - <65 \text{ dB}_{Lden}$ ) dersom boenheten har en stille side ( $<55 \text{ dB}_{Lden}$ ). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Støy på uterom for boligene skal ikke overstige 55 dB.

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

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Arealbruk

Innenfor BKB tillates det etablert forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Bruksareal for forretning kan ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor felt BKB tillates etablert en større forretningsenhet for dagligvare, med samlet størrelse på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA. Øvrige enheter for forretning tillates opptil maks størrelse på 400 m<sup>2</sup> BRA per enhet.

Forretning tillates kun i 1. etasje.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

### § 4.2 Grad av utnyttning

Utnyttelse for BKB skal ikke overstige 14400 m<sup>2</sup> BRA samlet.

Areal helt eller delvis under bakken skal ikke inkluderes i BRA.

Det skal etableres minimum 97 boliger.

### § 4.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og formålsgrenser.

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

### § 4.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige kotehøyder angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, heis- og takoppbygg for trapp til tak, tillates å overskride angitt kotehøyde med inntil 1,5 meter på maksimum 15 % av underliggende takflate.

Det tillates etablert takterrasser og- eller takhager på alle tak i planområdet.

Kantsikring skal oppføres innenfor maks kotehøyde.

### § 4.5 Bebyggelsens utforming

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

I feltets vestre del som grenser mot o\_SGS og i feltets søndre del som grenser til f\_SPP2 skal fasade i 1.etasje trekkes tilbake min. 2,5 meter fra formålsgrense og være åpent for passasje for fotgjengere.

Balkonger i BKB mot naboer i sør skal utføres med tett rekkverk.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig gate.

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

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

#### § 4.5.1 Plassering av inngang

Driftsenheter med fasade mot Selsbakkvegen eller Selsbakkliå skal ha hovedinngang fra, og være henvendt mot, gater og byrom.

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

#### § 4.5.2 Fasadens utforming og åpenhet

I 1. etasje mot Selsbakkvegen og Selsbakkliå skal det etableres publikumsrettet virksomhet.

Romhøyde skal være minimum 3 m netto og arealene skal ha direkte inngang fra gaten.

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

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

#### § 4.6 Boligsammensetning

Det tillates inntil 21 leiligheter under 35 m<sup>2</sup>, hvorav inntil 5 kan være under 30 m<sup>2</sup>.

Minimum 40% av boenhetene skal være større enn 50m<sup>2</sup> BRA

Minimum 15% av boenhetene skal være større enn 70m<sup>2</sup> BRA

Alle boenhetene skal ha privat uteplass.

#### § 4.7 Boligkvalitet

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

#### § 4.8 Uteoppholdsareal

Det skal etableres min. 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100m<sup>2</sup> BRA bolig, hvorav minimum halvparten av dette skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Felles uterom tillates etablert på tak.

Bodareal til bolig under terreng skal ikke medtas ved beregning av krav til uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides en felles lekeplass sentralt i uteoppholdsarealet på dekke over 1.etasje på min. 200m<sup>2</sup>. Lekeplass skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplass skal det etableres sitteplasser. Lekeplassen skal gi tilbud både til småbarn og større barn.

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

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

Tilgang til felles uteoppholdsareal skal være universell utformet fra gatenivå.

#### § 4.9 Parkering

##### Parkering for bil

##### § 4.9.1

Det skal etableres minimum 0,4 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 70 m<sup>2</sup> BRA boligformål.

Det skal etableres maks. 1,25 plasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

Parkering for boliger og forretning/kontor/tjenesteyting skal etableres i felles parkeringskjeller i f\_SPH.

##### § 4.9.2

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

##### § 4.9.3

Det tillates etablert inntil 18 parkeringsplasser på terreng som kantparkering samlet i f\_SPP1 og f\_SPP2, samt to parkeringsplasser langs Selsbakkvegen i o\_SSP1.

##### § 4.9.4

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

##### Parkering for sykkel

##### § 4.9.5

Det skal etableres min. 4 parkeringsplasser for sykkel per. 70m<sup>2</sup> BRA boligformål

Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

##### § 4.9.6

Minimum 30 plasser skal være tilpasset lastesykkel og sykkelvogn.

##### § 4.9.7

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

##### § 4.9.8

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

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

#### § 4.10 Adkomst

BKB skal ha adkomst fra Selsbakkvegen og Selsbakkliia, som vist med pil i plankartet.

Nedkjøring til p-kjeller skal ha port og integreres i bebyggelsens sørøstre del med adkomst fra f\_SKV1.

#### § 4.11 Renovasjon

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

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

Renovasjonsløsning for næringsavfall skal etableres innomhus.

#### § 4.12 Varelevering

Varelevering til BKB skal ha adkomst fra f\_SKV1.

For mindre kjøretøy under 12m lengde tillates varelevering fra o\_SSP1.

Varemottak for innendørs varelevering skal etableres med minimum takhøyde på 4,5 meter og skal kunne stenges med port.

Den ubebygde delen av planområdet skal ikke brukes til lagring.

#### § 4.13 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

#### § 4.14 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bebyggelsen eller i f\_BE.

Nettstasjon skal ha tilgang fra veiareal godkjent for stor lastebil.

Plassering skal godkjennes av netteier.

#### § 4.15 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet.

#### § 4.16 Fordrøyningsanlegg

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

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Offentlig samferdselsareal

#### Fellesbestemmelse

o\_ST1, o\_ST2, o\_ST3 og o\_ST4 skal sammen med o\_SGS og tilgrensende areal frem til fasade i BKB utformes, opparbeides og fremstå som ett helhetlig torg mot Selsbakkliia og Selsbakkvegen. Torgene skal opparbeides som attraktive oppholdsareal med tydelig grønt preg, høy bymessig kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Arealene skal tilrettelegges med universell utforming for aktivitet og opphold for alle brukergrupper. De skal utformes slik at de er attraktive både på dag og kveldstid for ulik bruk, aktivitet, opphold, og lek. De skal utformes med tanke på god drift og vedlikehold.

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

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor disse områdene med unntak av o\_ST3.

#### § 5.1.1 Torg, o\_ST1-4

o\_ST1 og o\_ST2 skal opparbeides som tydelige møteplasser med møblering, sitteplasser og beplantning egnet for lengre opphold.

Arealene i o\_ST4 skal tilrettelegges for sykkelparkering. Det skal plantes trekker i o\_ST3 og o\_ST4.

#### § 5.1.2 Gang-/sykkelveg, o\_SGS1

o\_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Selsbakkliia, og koble seg på fortau og overganger i Selsbakkliia og Selsbakkvegen. Gang- og sykkelvegen skal etableres med markering i dekke i form av farge og/eller materialbruk som skiller seg fra tilgrensende formål. Opparbeidingen skal utføres slik at det blir både et taktilt og visuelt skille.

### § 5.2 Felles samferdselsareal

F\_SKV1 og 2 skal være felles for planområdet og eiendommene gnr/bnr 100/202, 100/204, og 100/480.

#### § 5.2.1 Kjøreveg

f\_SKV2 skal opparbeides med enveiskjørt kjørefelt med minimum 3,5 meter bredde.

#### § 5.2.2 Fortau

Fortau f\_SF1 skal kobles på gangforbindelse på naboeiendom Martin Stokkens Veg 2, (Gnr/Bnr 100/393), og være universelt tilgjengelig.

### § 5.2.3 Parkeringsplasser (o\_SPP1, f\_SPP1 og f\_SPP2)

I feltene f\_SPP1 og f\_SPP2 tillates kantparkering.

I f\_SPP1 tillates inntil 7 parkeringsplasser, hvorav minimum en skal være HC parkering.

I f\_SPP1 skal det plantes trerekke.

I f\_SPP2 tillates inntil 9 parkeringsplasser, hvorav en skal være HC parkering. Det tillates i tillegg sykkelparkering, benker/sitteplasser og nedkast til avfallssug.

### § 5.2.4 Parkeringshus/-anlegg, f\_SPH

Parkeringsanlegget skal være felles for boliger, forretning og tjenesteyting i BKB.

## §6 GRØNTSTRUKTUR

### §6.2 Grøntområde (f\_G1-2)

Feltene skal tilsåes med gress og beplantes med trær og skal kunne brukes til snøopplag. I felt f\_G1 skal det beplantes med tilstrekkelig vegetasjon til å begrense innsyn til tilgrensende naboer i Martin Stokkens veg.

## § 7 BESTEMMELSESONRÅDER

### Bestemmelsesområde #1

Innenfor #1 i plankartet regulering på grunnen skal det etableres trappeanlegg mellom o\_ST1 og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelsen skal ha belysning. I tilknytning til trappen, skal det opparbeides et amfi. Trappen tillates ikke stengt med port. Samlet bredde på trapp og amfi skal være minimum 7,5 m.

### Bestemmelsesområde #2

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

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 8.1 Detaljering landskapsplan

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

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

### §8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

### § 8.3 Forurenset grunn

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

### § 8.4 Geoteknisk prosjektering

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

### § 8.5 Vann- og avløp

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

### § 8.6 Overvannshåndtering

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

### § 8.7 Samferdselsanlegg og renovasjon

Tekniske godkjente planer for offentlige samferdselsanlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til tiltak.

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

### § 8.8 Offentlig formål

Formål i plankartet som er benevnt med o\_ skal være offentlig formål.

### § 8.9 Offentlig torg

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

### § 8.10 Nettstasjon

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

### § 8.11 Sikker skoleveg

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

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### § 9.1 Skole- og barnehagekapasitet

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

### § 9.2 Uteoppholdsareal

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

### § 9.3 Samferdsel

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

### § 9.4 Grøntstruktur

Grønnstruktur f\_G1 og f\_G2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BKB tas i bruk. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av utearealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

### § 9.5 Renovasjon

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

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Pita Ottervik

*[Handwritten signature]*

# Frihet S

200 poeng



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

## Bredbåndshastigheter

50  
Mbps  
0 poeng

100  
Mbps  
120 poeng

250  
Mbps  
140 poeng

500  
Mbps  
160 poeng

750  
Mbps  
180 poeng

1000  
Mbps  
200 poeng

Forhåndsvalgt

## Frihet for beboer

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

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



# På boligjakt – men har for lite egenkapital?



## Maks100

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

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



## Bindende bekreftelse på kjøp for Varden Leil. nr. \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht. prisliste kr. \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. prisliste

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

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

### FINANSIERINGSPLAN:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_

Tlf \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

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

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

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

### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## vardenbyasen.no

**Tara Fagerstad**

Eiendomsmeglerfullmektig

Mobil: 948 15 713

tara.fagerstad@em1.no

**Katrine Brekke Borren**

Eiendomsmegler

Mobil: 916 65 104

katrine.borren@em1.no

**Nermin Lizde**

Eiendomsmegler

Mobil: 959 63 077

nermin.lizde@em1.no

**Christian Furuhaug Aa**

Eiendomsmegler

Mobil: 975 70 128

christian.aa@em1.no