GARTNERSLETTA
PARSELLHAVEN

Hjem fra
SKANSKA

bori

Innhold

INTRODUKSJON	4
BELIGGENHET	14
HISTORIEN	20
ARKITEKTENS VISJON	22
UTOMHUSPLAN	24
OVERSIKT OG ETASJEPLANER	33
KONTRAKTSTEGNINGER	47
KJØPSBETINGELSER OG LEVERANSEBESKRIVELSE	101
VEDLEGG	136
KJØPESKJEMA	171

Nøkkelinfo

PRISER: Se prisliste.

OMKOSTNINGER: Se prisliste.

FELLESKOSTNADER PER MÅNED: Se prisliste.

SELGER: Gartnersletta II AS

EIENDOMSTYPE: Leilighet

EIERFORM: Borettslag

BRA: Fra ca. 26 kvm. til ca. 95 kvm.

TOMT: Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

ADRESSE: Lade alle 44 A-F

MATRIKKEL: Gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, Org.nr: 936 159 419

OPPDRAGSANSVARLIG:
Katrine Brekke Borren, 916 65 104
Nermin Lizde, 959 63 077
Tara Husmo Fagerstad, 948 15 713
Ellen Johansen Nordskag, 957 31 844

SALGSOPPGAVE: rev. 17.09.2026

3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjektering. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Eventuelle innkassinger for fremføring av ventilasjon- eller sprinkelrør er ikke illustrert. Innredning og skap som vist her er ikke en del av standardleveransen. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon , og avvik vil forekomme. Innvendig belysning/ lamper og evnt. gardinoppheng er ikke del av standardleveransen. Innredning på kjøkken er kun vist som eksempel, og er ikke detaljprosjektert enda. Avvik vil forekomme.

Velkommen hjem til Gartnersletta

Med den unike beliggenheten på Lade får Parsellhaven en veldig fin miks av leiligheter fra 26 til 95 kvm. Her blir det moderne 1- til 4-roms leiligheter med smarte, bærekraftige løsninger. Bebyggelsen vil få et variert uttrykk som vil passe inn i omgivelsene og skape gode uterom. Mellom punkthus, fellesbygg og drivhus blir det lagt til rette for felles sosiale soner med benker, plantekasser og frukttrær.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg.
Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert.
Drivhus leveres ikke møblert som vist her og bare illustrert for å vise hva drivhuset vil kunne brukes til.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil kunne forekomme. Drivhus leveres ikke møblert som vist her og bare illustrert for å vise hva drivhuset vil kunne brukes til.

En helt unik beliggenhet på Lade

Med grønt og bærekraft i fokus

På den gamle gartneritomta på Lade blir det grønne boliger som tar begrepet bærekraft et steg videre. De første 96 leilighetene på tomta er allerede ferdigstilt og Parsellhaven vil bistå av de siste 104 leilighetene i prosjektet.

Med et miljøvennlig fokus bygger vi framtidsrettede boliger med løsninger som gjør hverdagen din enklere, bedre og grønnere. Det er lagt ned mye arbeid i prosjektet for å minske klimagass-utslippene og ikke minst at boligene skal produsere overskudds-energi – da begynner vi å snakke om effekt. Og vi håper dette kan være en inspirasjon for andre å følge etter.

Når du kjøper bolig på Gartnersletta får du dette på kjøpet:

- Høy bokvalitet og godt inneklima
- Urban dyrking – drivhus, plantekasser og frukttrær
- Kort vei med sykkel til sentrum
- Tog- og metrobuss-stasjon like ved
- P-kjeller tilrettelagt for elbil lading og bildelingsordning
- Energieffektive boliger med solcelle og geobrønn

Gartnersletta er et prosjekt bygd for fremtiden med svært høye energi- og miljøambisjoner, Byggetrinn 1 (ferdigstillt i august 2024) er gjennomført som verdens første Powerhouse bolig-prosjekt.

For byggetrinn 2 (dette prosjektet) videreføres de høye ambisjonen knyttet til energi og miljø, men prosjektet kategoriseres ikke som et Powerhouse, slik som byggetrinn 1.



3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjektering. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Eventuelle innkassinger for fremføring av ventilasjon- eller sprinkelrør er ikke illustrert. Innredning og skap som vist her er ikke en del av standardleveransen. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon , og avvik vil forekomme. Innvendig belysning/lamper og evnt. gardinoppheng er ikke del av standardleveransen.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil kunne forekomme.

Litt om energi og forbruk

Når borettslaget er ferdigstilt vil dette bli slått sammen med Sameiet Gartnersletta, som allerede er bygget. Strømmen som blir produsert på alle "felles" tak, går til å drive energisentralen, samt levere energi til sameiet. Energisentralen eies av NTE Marked AS (NTE), som vil eie og drifte energisystemet. Strømmen som produseres på byggene eller nærvarmeanlegget som produserer og leverer oppvarming og varmt tappevann til leilighetene er således ikke eid av sameiet eller forbrukerne. Denne løsningen ble valgt for å skape en trygghet på leveranse og drift for leilighetene og at sameiet skulle slippe ansvar og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av energisentralen. Det vil bli inngått en avtale mellom NTE og beboerne om kjøp av termisk energi, altså oppvarming av leilighetene og varmt tappevann. Etter 1 år står beboerne fritt til å kjøpe strømmen av andre.

At byggene produserer mer energi enn de forbruker er et teoretisk regnskap som skal gå i pluss. Det vil være perioder av året det er import av strøm, og perioder av året det vil være eksport, men summen skal være positiv i forhold til forbruk og produksjon.

Det er flere gode grunner til å bo i borettslag

Parsellhaven blir et borettslag. Det gir deg økonomisk trygghet, fleksibilitet til oppussing, og sikrer god standard både innvendig og utvendig.

EIE DIN EGEN LEILIGHET

Borettslag er en trygg måte å kjøpe bolig på. Du blir andelseier og har enerett til boligen din, samt tilgang til fellesarealene.

KONTROLL PÅ ØKONOMIEN

I borettslag betaler du månedlige felleskostnader som dekker kommunale avgifter, oppvarming, garasje, vedlikehold og vaktmester. Borettslag får ofte gode priser på bredbånd og strøm. Styret sikrer god økonomistyring og vedlikehold, med støtte fra BORI-rådgivere.

PUSS OPP SOM DU VIL

Du kan oppgradere og innrede leiligheten som du vil, så lenge det ikke påvirker bærende konstruksjoner eller felles systemer. Du har ansvar for vedlikehold slik at det ikke oppstår skader for andre.

GOD STANDARD OG VEDLIKEHOLD

Borettslaget sørger for vedlikehold av fasader, tak, inngangspartier og fellesarealer. Felleslån gjør dette mulig, og gir ofte bedre vilkår enn sameier.

MULIGHET FOR UTLEIE AV EGEN LEILIGHET

Du kan leie ut leiligheten etter å ha bodd der ett av de siste to årene, med styrets godkjennelse og i maks tre år. Nære familiemedlemmer kan bo der uten tidsbegrensning. Dette bidrar til stabile nabolag.

Selger/utbygger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger/utbygger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse.

Ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.



Bo og leve på Lade

Gartnersletta Parsellhaven ligger perfekt til på Lade. Nær turstier, spisesteder, butikker, skole og barnehage, alt du trenger i hverdagen – rett i nærheten.

1. **Ladestien.** Populær tursti som strekker seg fra Ladehammeren til Rotvollfjæra.
2. **Ladekaia.** Uformelt spisested som ligger på Østmarkneset.
3. **City Lade.** Kjøpesenter med over 70 butikker og 14 spisesteder.
4. **Ladetorget.** Nærsenter som ligger like over gata for Gartnersletta Parsellhaven.
5. **Sponhuset.** Hjemmekoselig kafé i Ringvebukta.
6. **Hundeparken.** Et sted hvor hunder kan sosialisere seg og leke fritt.
7. **Lade idrettsannlegg**. Idrettsanlegg for fotball og mange andre idretter.
8. **Lade skole**. Barne- og ungdomsskole, det er også mange barnehager i nærheten.
9. **Ringve botaniske hage**. Stor hage med et mangfold av blomster og planter.

DAGLIGVARE | BUSSRUTE | TOGBANE

















Et levende nabolag

Gartnersletta Parsellhaven ligger i et fantastisk kulturlandskap med Ringve Botaniske hage og Lade gård som nærmeste nabo. Utbygger har sammen med Sweco Architects brukt mye tid og ressurser på å skape et boligprosjekt som skal gli fint inn i disse vakre omgivelsene. Hovedforskjellen på Gartnersletta og andre boligprosjekt er at Gartnersletta har en bedre og mer tilbaketrukket beliggenhet på innsiden av Lade alle, likevel har man alt det man trenger i gåavstand.

1. LADESTIEN: 5 minutter hjemmefra finner du Ladestien, en populær tursti som går langs Trondheimsfjorden. Start dagen med en joggetur eller legg ut på en lengre sykkeltur langs Ladestien helt fram til Hansbakkfjæra. Her er det flere muligheter for både påfyll og rekreasjon.

2. LADETORGET: Et koselig nærsenter med blant annet Rema 1000, Kompis restaurant, Mestergrønn, Rosenborg bakeri, apotek og en fin miks av forskjellige butikker.

3. KORSVIKA: Er du en friskus som kan utfordres til å starte dagen med et friskt morgenbad? Da er ikke badestranden i Korsvika langt unna. For de litt mer kjælne er også Korsvika en populær badeplass på sommerstid. Akkurat her, kun få minutter hjemmefra kan du sitte på svalberget å få med deg solnedgangen over Fosenalpene.

4. RINGVE BOTANISKE HAGE: Legg spaserturen i nabolaget til Ringve Botaniske hage. Her er det mye fint å se på og tumleplass for store og små. Plantene i den botaniske hagen er levende samlinger som brukes til forskning, undervisning og bevaring av truede planter. Her finner du et mangfold av planter fra hele verden. Hagens 130 mål er fritt tilgjengelig hver dag, hele året. Velg å ta turen innom Ringve gård og museum som troner på toppen av den unike hagen. Her kan du også innta en god lunsj i historiske omgivelser på Café Victoria.

5. LADEKAIA: Et populært spisested, spesielt på sommerstid med uteservering nært på kaikanten. Når høsten kommer kan du trekke inn og kombinere god mat og drikke i sosiale lag med live musikk og kulturopplevelser.

GARTNERSLETTA
POWERHOUSE LADE

GARTNERSLETTA
PARSELLHAVEN

HISTORIEN OM

Ladesletta Gartneri

Gartnersletta har fått navnet etter gartneriet som lå her i mange år. Faktisk kan gartnerivirksomheten spores helt tilbake til midten av 1930-tallet.



Foto: DigitaltMuseum

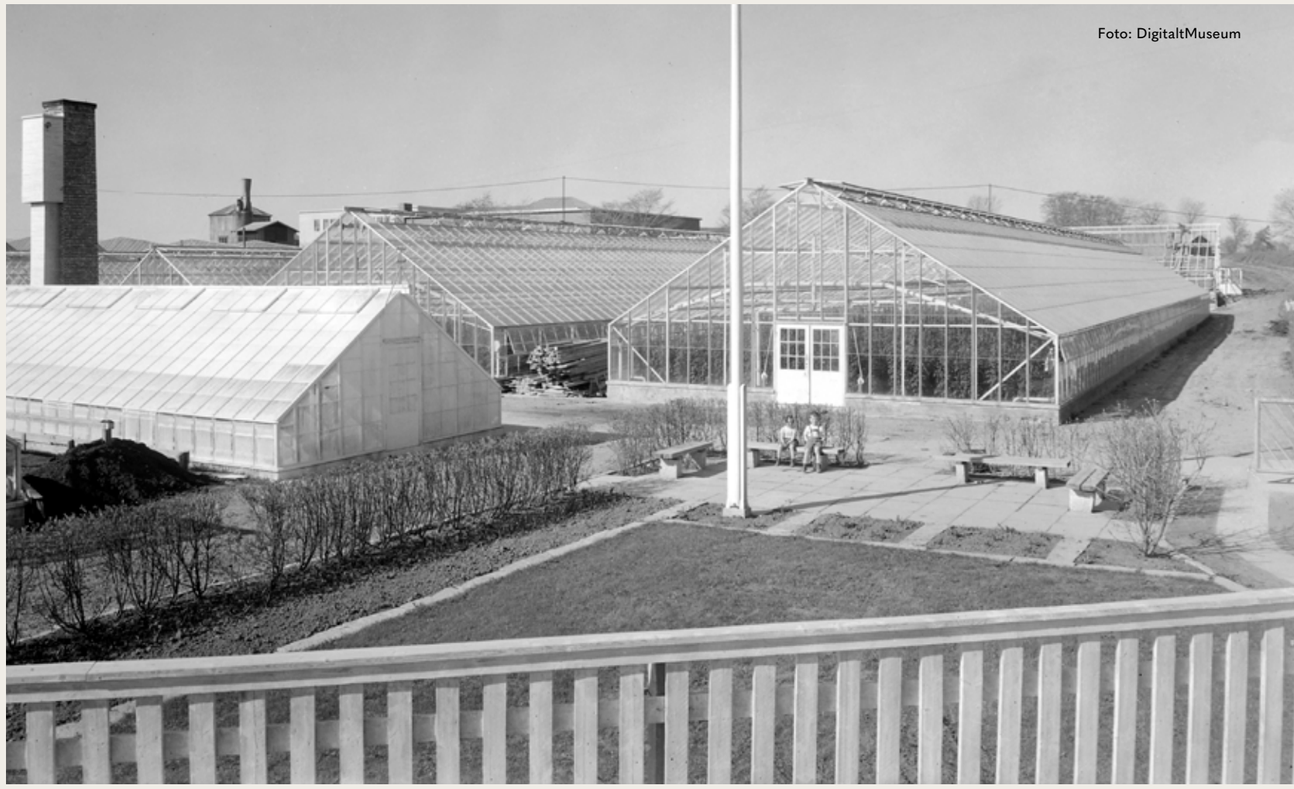


Foto: DigitaltMuseum

I Østmarkveien 5 på Lade kjøpte Ola Alsing Høeg og familien opp 20 dekar jord i 1936 hvor de startet Ladesletta gartneri.

Gjennom hele 80 år har det blitt det drevet en mangfoldig veksthusdrift på denne tomta hvor navnet har endret seg fra Ladesletta Gartneri til Oasen, så Hagesenter og til slutt Hageland.

I de første årene var gartneriet kjent for sine gode grønnsaker, særlig tomater, agurker, melon og paprika. Under 2. verdenskrig drev gartneriet med tobakksdyrking. Deretter ble det mer fokus på planter og blomsterløk. Ladesletta gartneri var særlig kjent for sine julegleder, julestjerner, påskeliljer og pinseliljer, roser og solsikker.

I de siste driftsårene under navnet Hageland tilpasset bedriften seg igjen etter kunder og etterspørsel slik at de kunne tilby et godt utvalg av hagemøbler, prydbusker og frukttrær.



Pablo Gervasoni, foto Sweco Architechts

SWECO ARCHITECHTS, PABLO GERVASONI

Arkitektens Visjon

Gartnersletta er utformet med bakgrunn i den fysiske plasseringen i byen og de historiske omgivelsene vi befinner oss i.

I konkurransen har det hele tiden blitt vektlagt integrasjon av prosjektet til Lades historiske miljø. Lade er en spesiell bydel der det har skjedd mye i flere epoker. I dag finner vi en 1000 år gammel kirke, Lade gård og Ringve gård (nå Ringve Museum) der.

Fra gammelt av hadde Lade en flyplass, og stedet besto blant annet av industriområder som startet med Foki sardinfabrikk (nå Rema 1000 Ladetorget.), Nobø fabrikk og Lilleby Smelteverk på bydelsgrensen.

I dag blir Lade mer og mer definert som boligområde. Hit flytter familier som ønsker å bo nært byen og benytte seg av de fordeler det urbane livet gir, men som samtidig ønsker kontakt med sjøen og naturen.

Gartnersletta er distribuert i tre arkitektoniske typologiske grupper:

- Den sørligste bygningen gir en fasade mot byen, og sammen med Rema-bygningen gir den formen til Ladetorget. Dette konstitueres som det lokale sentrum. Denne bygningen er den mest urbane, og gjenspeiler både i størrelse og materialitet den gamle sardin-fabrikken hvor også mye av inspirasjonen til formen og fargene er hentet fra.
- Øverst langs Østmarkveien bak Ladetorget finnes i dag flere tradisjonelle boligblokker. Ved å plassere lignende typologier bygger man videre den eksisterende bystruktur og forsterker gateløpet i Østmarkveien.
- Den tredje typologien er punkthusene som fungerer som en morfologisk transisjon mellom de mer kontinuerlige bygg-strukturer rundt Ladetorget og eneboligene langs Lade alle.

Med unntak av den urbane fasaden mot Ladetorget, har alle andre bygninger ulike fasade-materialer for å skape diversitet og en følelse av småbebyggelses-struktur.

Takformer er tilpasset til solcellepaneler og ener-giproduksjon, samtidig som de skaper rytme og en fin volumetrisk variasjon.

Men nåtiden er minst like viktig som de fysiske omgivelsene. Byen er i rask og konstant endring og i den tiden vi lever i ønsker folk å bo i nye, moderne og urbane leiligheter, men ikke på bekostning av miljøet. Med Gartnersletta har vi fått en sjanse til å utvikle noe helt unik, og det er å designe et boligprosjekt som oppfyller klimakrav som inntil nå bare har vært reservert kontor og industribygg.

Til en så spesiell oppgave har vi i prosjekterings-gruppen samarbeidet med noen av de mest erfarne rådgiverne innen bygg-klima og miljø. Det har vært en lærerik og konstruktiv prosess, og vi er veldig stolte av å ha gjort dette prosjektet til et av de mest avanserte innen feltet.

3D illustrasjon(er) Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil forekomme.



Utomhusplan



3D illustrasjon og utomhusplan. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprosjekter er ikke fullstendig Uttegnet. Bakgrunn er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

Heime™

Egen brukervennlig kommunikasjons-app for beboerne i Gartnersletta.



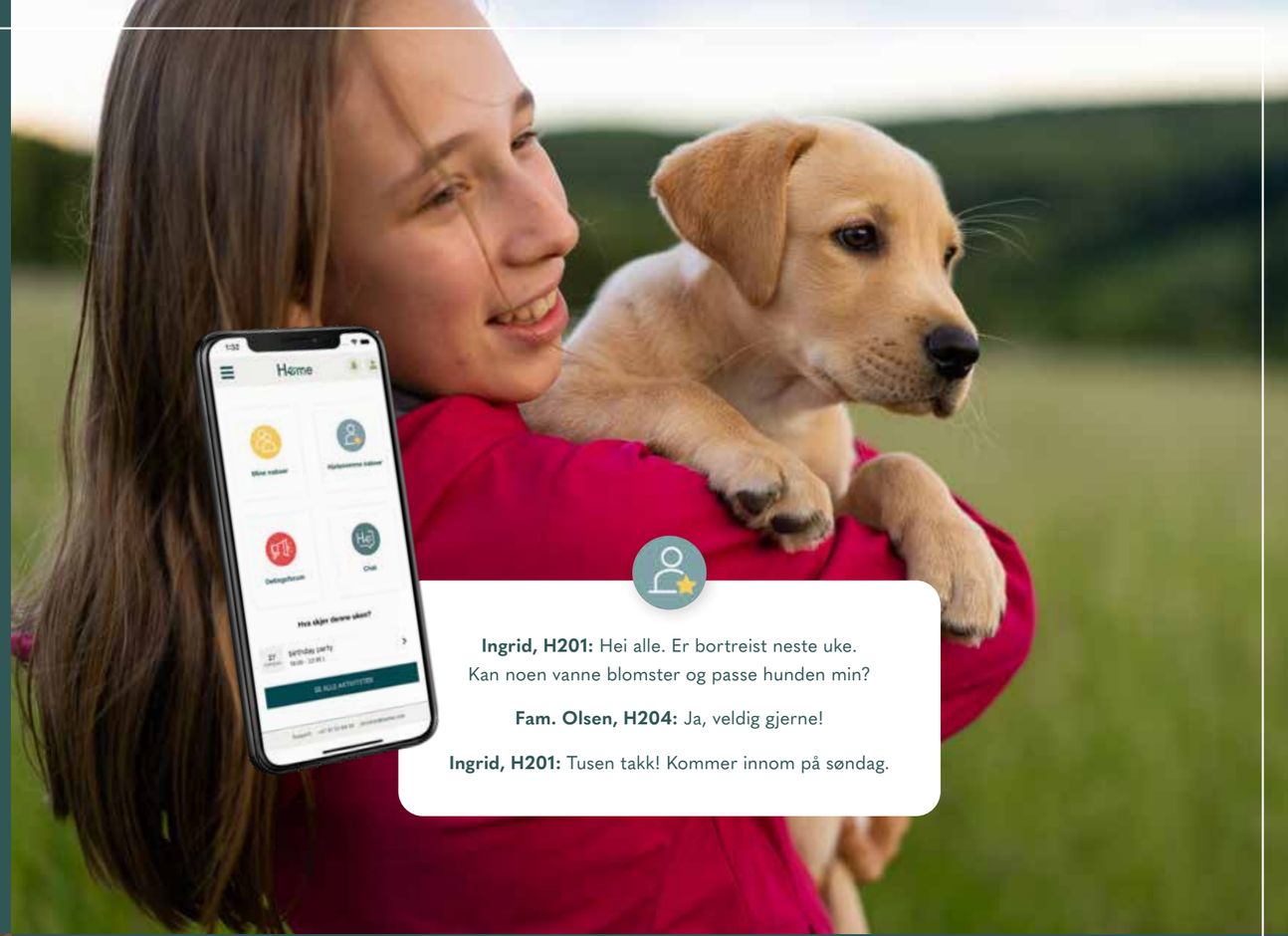
Heime™

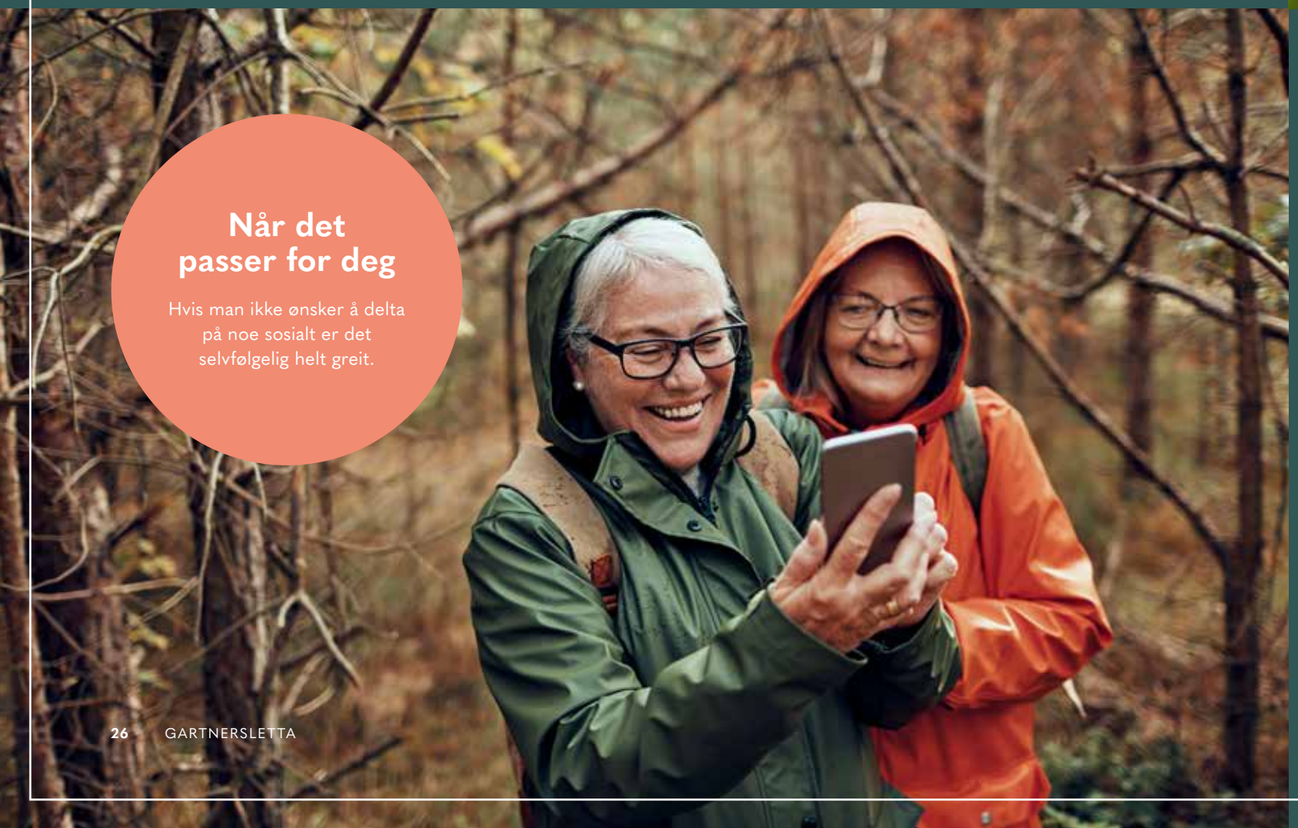
– et unikt trivselskonsept

Trivselskonsept for en triveligere hverdag

Heime er et konsept som skaper trivsel og sosial trygghet i nabolaget ditt. Gjennom fysiske og digitale møteplasser, enkle ordninger for deling og en brukervennlig kommunikasjonsapp blir det enklere å treffes, stifte vennskap og dyrke det sosiale.

GARTNERSLETTA





Når det passer for deg

Hvis man ikke ønsker å delta på noe sosialt er det selvfølgelig helt greit.



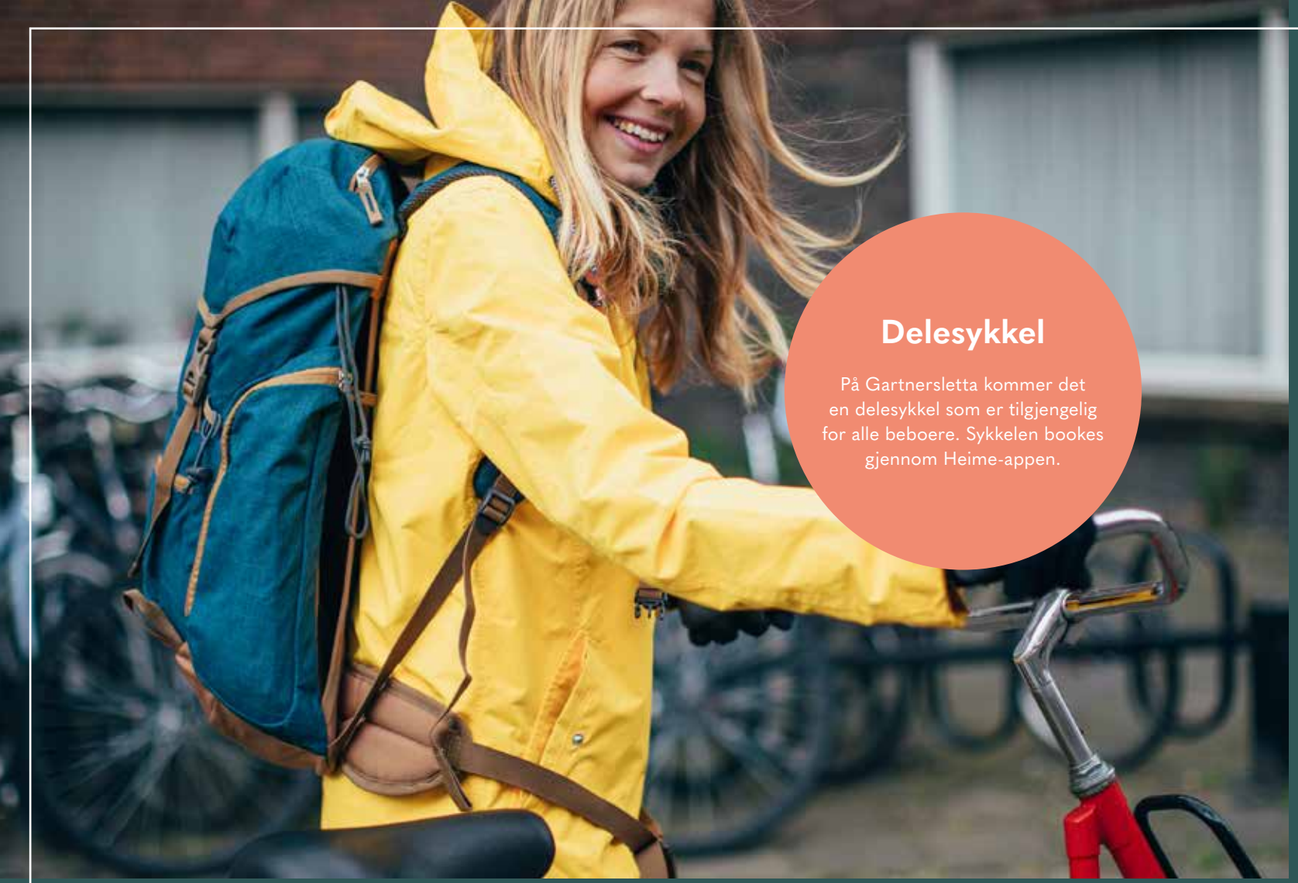
Sosiale aktiviteter

Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil – eller nyte freden i ens egen nye, moderne leilighet hvis det passer best i dag.



Utvidet servicetilbud

Fra Heime plattformen kan man bestille vaskehjelp, hjemmehjelp eller frokost levert på døren. I samråd med beboere knyttes boligprosjektet til tjenestetilbud i nærområdet.



Delesykkel

På Gartnersletta kommer det en delesykkel som er tilgjengelig for alle beboere. Sykkelen bookes gjennom Heime-appen.



Hva skjer i dag?

Et moderne boligprosjekt er mye mer enn bare boliger. Det er møteplasser som selskapskapslokale og felleshus, men også naboer som møtes, både tilfeldig og planlagt.



Delerom

På Heime kommer det et virtuelt delerom, hvor man har mulighet til å låne klappstol eller drill fra naboen. Bra for miljøret bra for lommeboka.

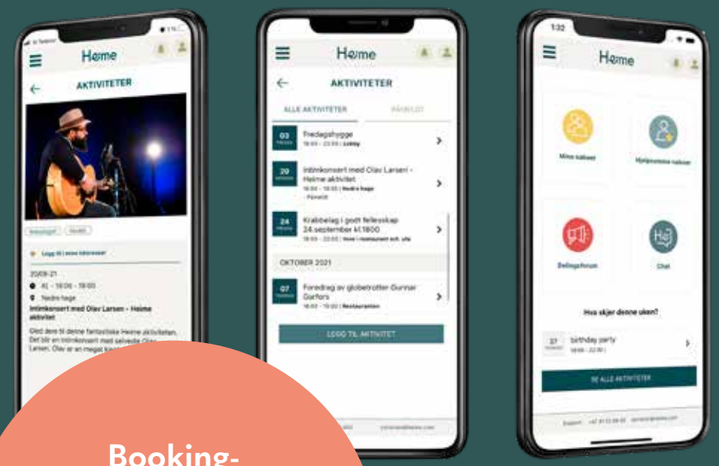
Heime™

– et unikt trivselskonsept

Bli med på aktiviteter eller ta en rolig kveld hjemme? Du bestemmer.

Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil – eller nyte freden i ens egen nye bolig hvis det passer best i dag. Man kan melde seg inn i vinklubb, turgruppe eller finne noen å spille golf sammen med.

På Heime plattformen vil man ha oversikt over alt som skjer og man kan melde seg på de aktivitetene man ønsker. Hvilke aktiviteter som kommer bestemmes i stor grad av beboerne.



Booking-funksjoner

Med Heime kan du enkelt reservere drivhuset til bursdagsfeiringen og alle de andre fellesgodene i prosjektet.

Bildeling – bra for miljøet og din lommebok

Det er ikke mange år siden ordninger med bildeling var en nisje. I dag er det en voksende trend. Om noen år er det standard.

Blant de mange fordelene for deg som flytter til Gartnersletta, er beliggenheten nær sentrumsgleder, alt av helse, service og handelstilbud, samt virkelig effektive transportløsninger som tog og buss.

Vi våger å påstå at du i din hverdag hvor du bor med den beste beliggenheten på Lade vil trenge egen bil sjeldnere enn du tror – og da er bildeling ganske sikkert noe for deg.

På Gartnersletta er utbygger i forkant av utviklingen – også med tanke på bildelingsordning og ditt fremtidige behov for bil. Det vil bli tilrettelagt forl bildelingsordning for hele prosjektet.

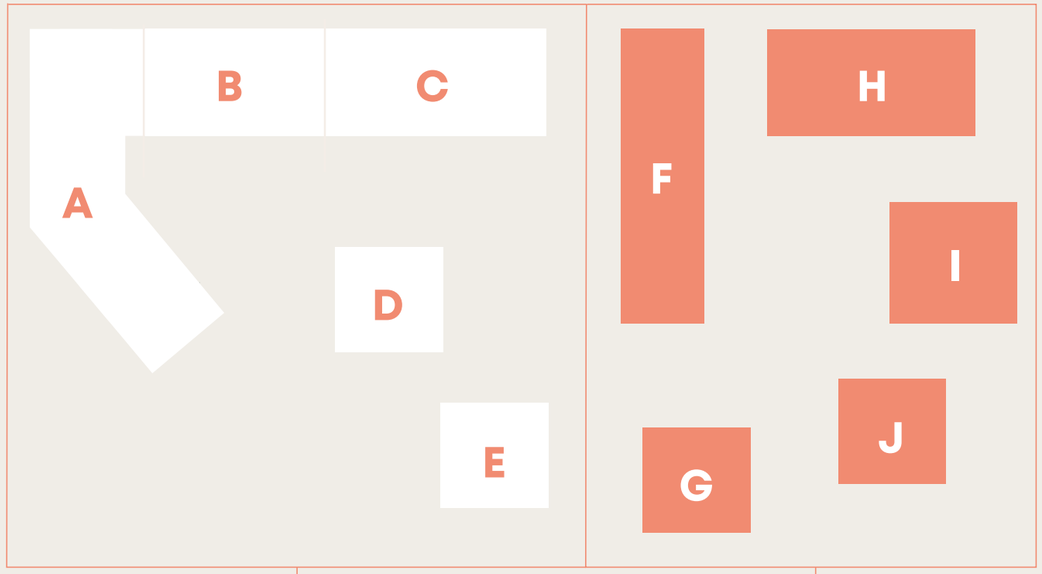
En bildelingsordning kan spare alle de faste utgiftene en bil medfører, da kan regnestykket fort vise at en bilfri hverdag på Gartnersletta både er godt for lommeboka – og ikke minst: miljøet.



Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Oversikt og etasjeplaner

Oversikt



Powerhouse Lade (ferdigstilt)
Bygg A, B, C, D og E

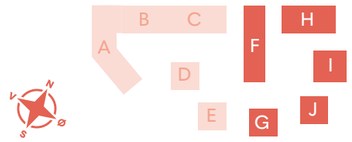
Parsellhaven
Bygg F, G, H, I og J



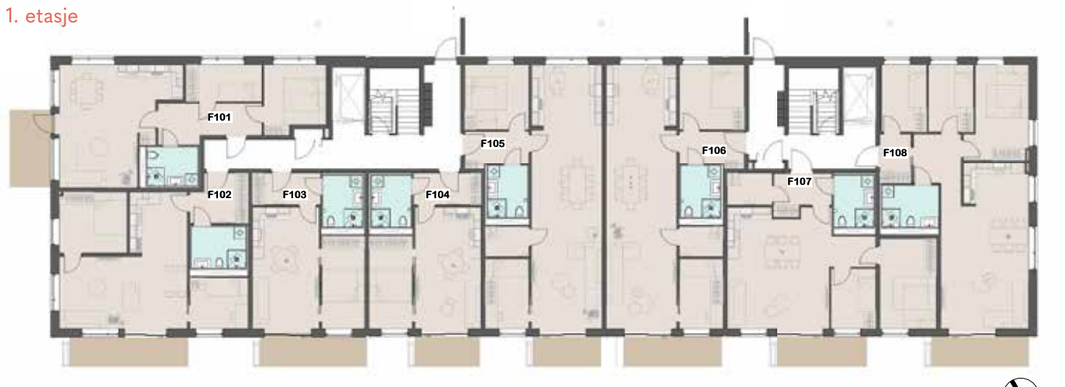
3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg.
Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert.
Bakgrunn er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

Etasjeplan

HUS F – 1. OG 2. ETASJE



1. etasje

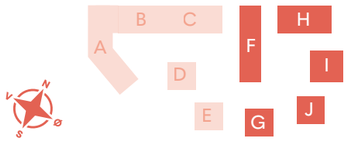


2. etasje



Etasjeplan

HUS F – 3. OG 4. ETASJE



3. etasje

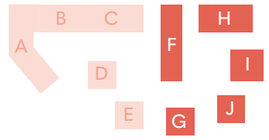


4. etasje



Etasjeplan

PUNKTHUS G – 1. OG 2. ETASJE



1. etasje

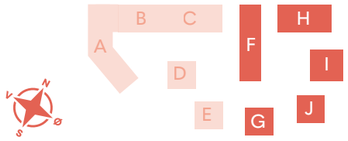


2. etasje



Etasjeplan

PUNKTHUS G – 3. ETASJE

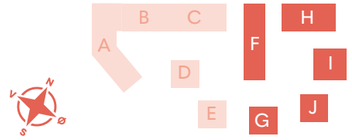


3. etasje



Etasjeplan

HUS H – 1. OG 2. ETASJE



1. etasje

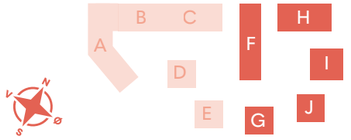


2. etasje

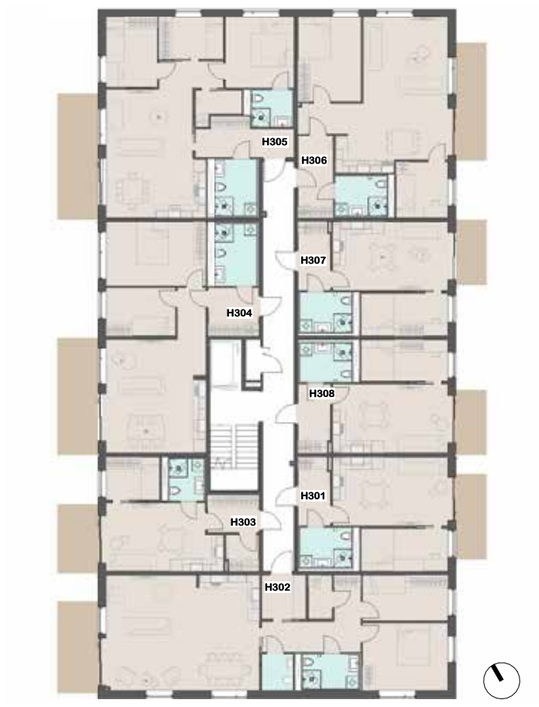


Etasjeplan

HUS H – 3. OG 4. ETASJE



3. etasje

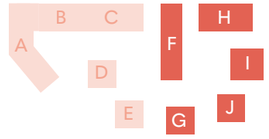


4. etasje



Etasjeplan

PUNKTHUS I – 1. OG 2. ETASJE



1. etasje

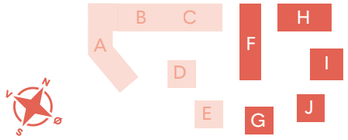


2. etasje

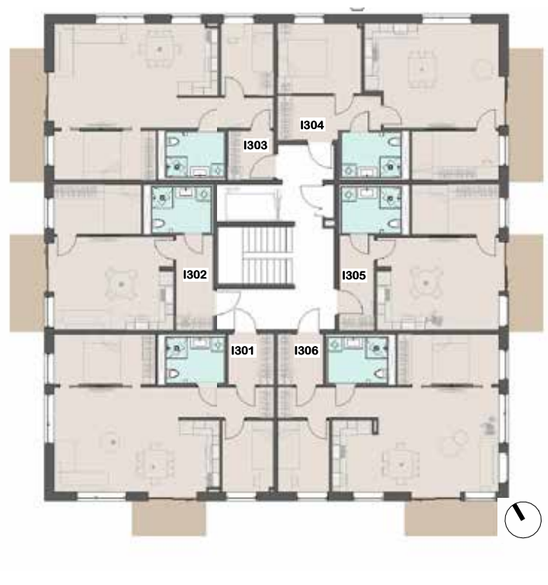


Etasjeplan

PUNKTHUS I – 3. ETASJE

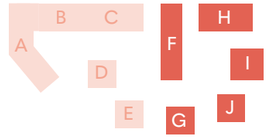


3. etasje

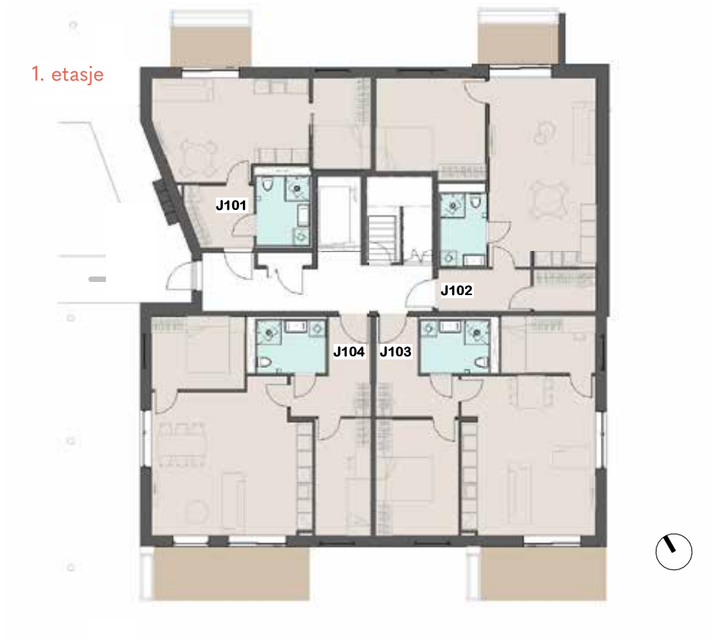


Etasjeplan

PUNKTHUS J – 1. OG 2. ETASJE



1. etasje

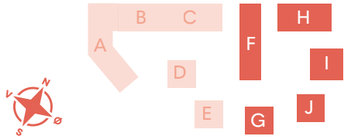


2. etasje



Etasjeplan

PUNKTHUS J – 3. ETASJE



3. etasje





Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Kontrakts-tegninger

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.

Leilighetsoversikt

HUS F OG H. PUNKTHUS G, I OG J.

Hus	Etasje	Nr.	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)
F	1. etasje	F101	63,5	5
F	1. etasje	F102	64,8	5
F	1. etasje	F103	42,8	2,5
F	1. etasje	F104	42,8	2,5
F	1. etasje	F105	80,6	5
F	1. etasje	F106	80,6	5
F	1. etasje	F107	69,6	5
F	1. etasje	F108	82	5
F	2. etasje	F201	63,5	5
F	2. etasje	F202	64,8	5
F	2. etasje	F203	42,8	2,5
F	2. etasje	F204	42,8	2,5
F	2. etasje	F205	87,3	5
F	2. etasje	F206	86,8	5
F	2. etasje	F207	69,6	5
F	2. etasje	F208	82	5
F	3. etasje	F301	63,5	5
F	3. etasje	F302	64,8	5
F	3. etasje	F303	42,8	2,5
F	3. etasje	F304	42,8	2,5
F	3. etasje	F305	87,3	5
F	3. etasje	F306	86,8	5
F	3. etasje	F307	69,6	5
F	3. etasje	F308	82	5
F	4. etasje	F401	63,5	5
F	4. etasje	F402	64,8	5
F	4. etasje	F403	42,8	2,5
F	4. etasje	F404	42,8	2,5
F	4. etasje	F405	87,3	5
F	4. etasje	F406	86,8	5
F	4. etasje	F407	69,6	5
F	4. etasje	F408	82	5

Hus	Etasje	Nr.	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)
G	1. etasje	G101	40,8	2,5
G	1. etasje	G102	59,5	5
G	1. etasje	G103	66,6	5
G	1. etasje	G104	66,6	5
G	2. etasje	G201	55,6	5
G	2. etasje	G202	59,1	5
G	2. etasje	G203	66,6	5
G	2. etasje	G204	66,6	5
G	3. etasje	G301	59,1	5
G	3. etasje	G302	59,1	5
G	3. etasje	G303	66,6	5
G	3. etasje	G304	66,6	5

Hus	Etasje	Nr.	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)
H	1. etasje	H101	41,7	2,5
H	1. etasje	H102	95,7	5
H	1. etasje	H103	37,8	2,5
H	1. etasje	H104	71,1	5
H	1. etasje	H105	87,1	5
H	1. etasje	H106	73,4	5
H	1. etasje	H107	41,7	2,5
H	1. etasje	H108	26,6	2,5
H	2. etasje	H201	41,7	2,5
H	2. etasje	H202	95,7	5
H	2. etasje	H203	37,8	2,5
H	2. etasje	H204	71,1	5
H	2. etasje	H205	87,1	5
H	2. etasje	H206	73,4	5
H	2. etasje	H207	41,7	2,5
H	2. etasje	H208	41,7	2,5
H	3. etasje	H301	41,7	2,5
H	3. etasje	H302	95,7	5
H	3. etasje	H303	37,8	2,5
H	3. etasje	H304	71,1	5
H	3. etasje	H305	87,1	5
H	3. etasje	H306	73,4	5
H	3. etasje	H307	41,7	2,5
H	3. etasje	H308	41,7	2,5
H	4. etasje	H401	41,7	2,5
H	4. etasje	H402	95,7	5
H	4. etasje	H403	66,2	5
H	4. etasje	H404	82,2	5
H	4. etasje	H405	72,3	5
H	4. etasje	H406	41,7	2,5

Hus	Etasje	Nr.	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)
I	1. etasje	I101	64,8	5
I	1. etasje	I102	43,4	2,5
I	1. etasje	I103	64,8	5
I	1. etasje	I104	60,2	5
I	1. etasje	I105	43,4	2,5
I	1. etasje	I106	46,2	2,5
I	2. etasje	I201	64,8	5
I	2. etasje	I202	43,4	2,5
I	2. etasje	I203	64,8	5
I	2. etasje	I204	60,2	5
I	2. etasje	I205	43,4	2,5
I	2. etasje	I206	64,8	5
I	3. etasje	I301	64,8	5
I	3. etasje	I302	43,4	2,5
I	3. etasje	I303	64,8	5
I	3. etasje	I304	60,2	5
I	3. etasje	I305	43,4	2,5
I	3. etasje	I306	64,8	5

Hus	Etasje	Nr.	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)
J	1. etasje	J101	40,8	2,5
J	1. etasje	J102	59,1	5
J	1. etasje	J103	66,6	5
J	1. etasje	J104	66,6	5
J	2. etasje	J201	55,6	5
J	2. etasje	J202	59,1	5
J	2. etasje	J203	66,6	5
J	2. etasje	J204	66,1	5
J	3. etasje	J301	59,1	5
J	3. etasje	J302	59,1	5
J	3. etasje	J303	66,6	5
J	3. etasje	J304	66,6	5

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

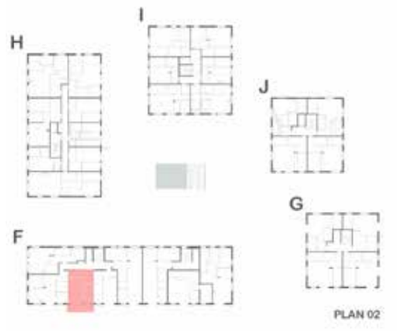
2-roms

BRA-i: 42,8 m² BRA-e: 2,5 m²

F103	1. etasje	**Terrasse**	7,7 m²
F203	2. etasje	**Balkong**	8,5 m²
F303	3. etasje	**Balkong**	8,5 m²
F403	4. etasje	**Balkong**	8,5 m²

HUS F





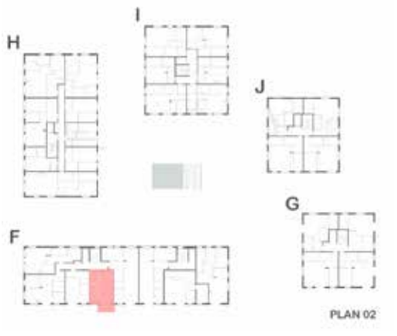
2-roms

BRA-i: 42,8 m² BRA-e: 2,5 m²

F104	1. etasje	**Terrasse**	4,9 m²
F204	2. etasje	**Balkong**	5,3 m²
F304	3. etasje	**Balkong**	5,3 m²
F404	4. etasje	**Balkong**	5,3 m²

HUS F





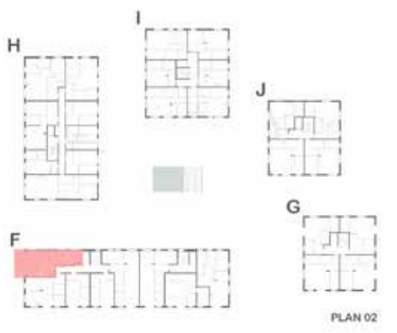
3-roms

BRA-i: 63,5 m² BRA-e: 5 m²

F101	1. etasje	**Terrasse**	7,7 m²
F201	2. etasje	**Balkong**	12,4 m²
F301	3. etasje	**Balkong**	12,4 m²
F401	4. etasje	**Balkong**	12,4 m²

HUS F





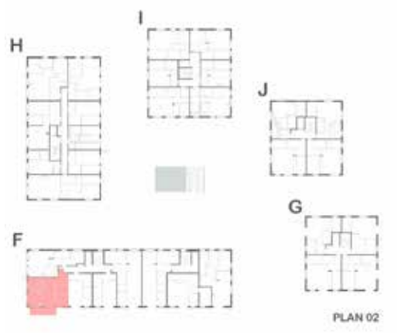
3-roms

BRA-i: 64,8 m² BRA-e: 5 m²

F102	1. etasje	**Terrasse**	8,6 m²
F202	2. etasje	**Balkong**	8,5 m²
F302	3. etasje	**Balkong**	8,5 m²
F402	4. etasje	**Balkong**	8,5 m²

HUS F





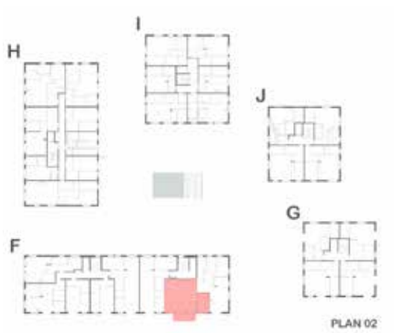
3-roms

BRA-i: 69,6 m² BRA-e: 5 m²

F107	1. etasje	**Terrasse**	6,7 m²
F207	2. etasje	**Balkong**	7,2 m²
F307	3. etasje	**Balkong**	7,2 m²
F407	4. etasje	**Balkong**	7,2 m²

HUS F





3-roms

BRA-i: 80,6 m² BRA-e: 5 m²

F105	1. etasje	**Terrasse**	5 m²

HUS F





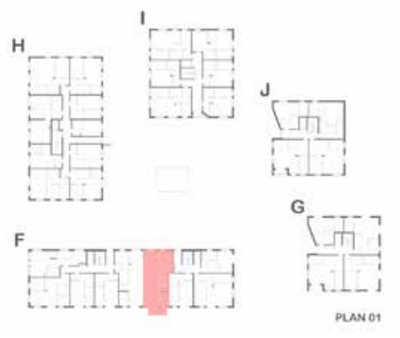
3-roms

BRA-i: 80,6 m² BRA-e: 5 m²

F106 1. etasje **Terrasse** 7,3 m²

HUS F





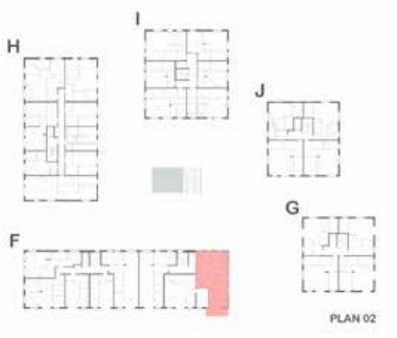
4-roms

BRA-i: 82 m² BRA-e: 5 m²

F108 1. etasje **Terrasse** 7,2 m²
F208 2. etasje **Balkong** 7,2 m²
F308 3. etasje **Balkong** 7,2 m²
F408 4. etasje **Balkong** 7,2 m²

HUS F





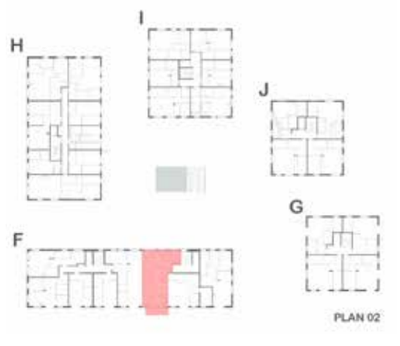
3-roms

BRA-i: 86,8 m² BRA-e: 5 m²

F206	2. etasje	**Balkong**	7,5 m²
F306	3. etasje	**Balkong**	7,5 m²
F406	4. etasje	**Balkong**	7,5 m²

HUS F





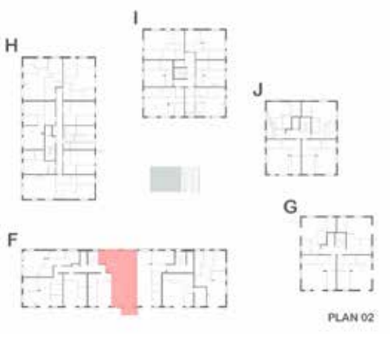
3-roms

BRA-i: 87,3 m² BRA-e: 5 m²

F205	2. etasje	**Balkong**	5,3 m²
F305	3. etasje	**Balkong**	5,3 m²
F405	4. etasje	**Balkong**	5,3 m²

HUS F





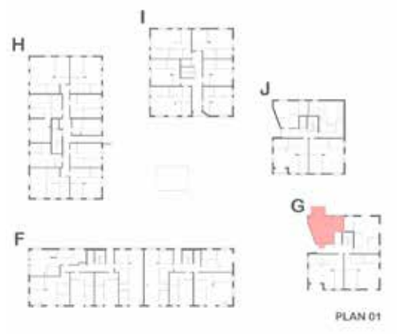
2-roms

BRA-i: 40,8 m² BRA-e: 2,5 m²

G101 1. etasje **Terrasse** 5,4 m²

PUNKTHUS G





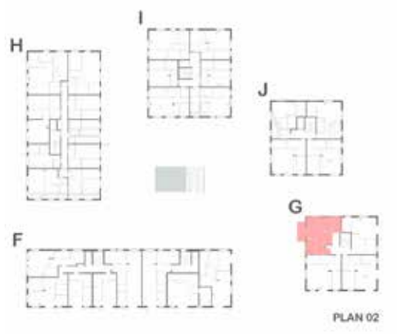
3-roms

BRA-i: 55,6 m² BRA-e: 5 m²

G201 2. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS G





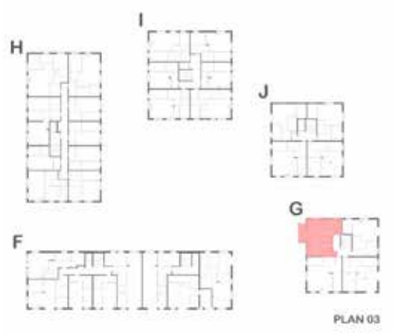
3-roms

BRA-i: 59,1 m² BRA-e: 5 m²

G301 3. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS G





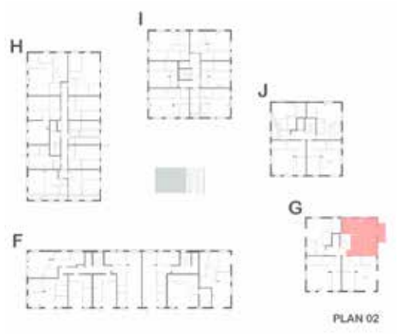
3-roms

BRA-i: 59,1 m² BRA-e: 5 m²

G202 2. etasje **Balkong** 6,1 m²
G302 3. etasje **Balkong** 6,1 m²

PUNKTHUS G





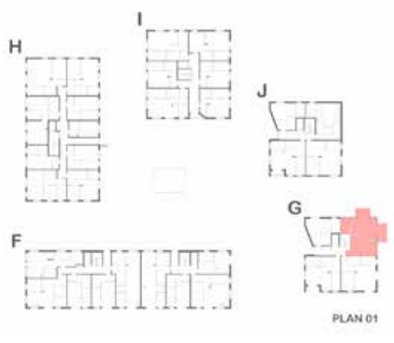
3-roms

BRA-i: 59,5 m² BRA-e: 5 m²

G102 1. etasje **Terrasse** 8 + 5,4 m²

PUNKTHUS G



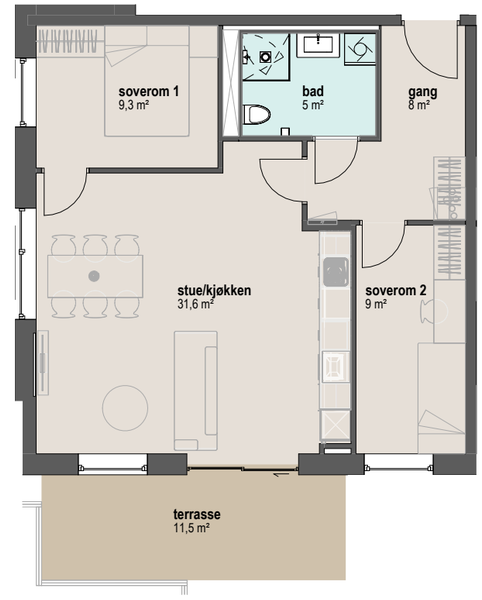


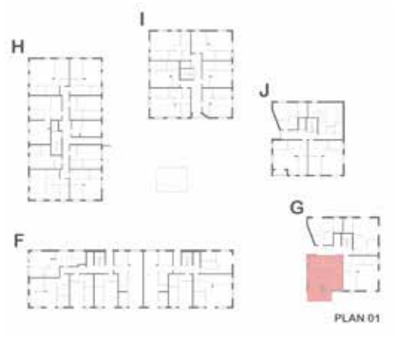
3-roms

BRA-i: 66,6 m² BRA-e: 5 m²

G104 1. etasje **Terrasse** 11,5 m²
G204 2. etasje **Balkong** 5,2 m²
G304 3. etasje **Balkong** 9 m²

PUNKTHUS G





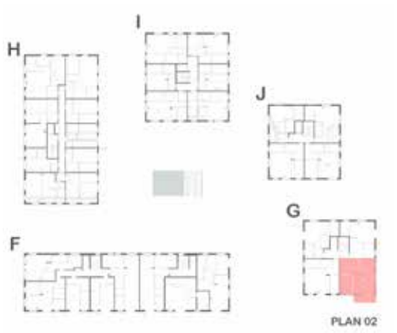
3-roms

BRA-i: 66,6 m² BRA-e: 5 m²

G103	1. etasje	**Terrasse**	9,3 m²
G203	2. etasje	**Balkong**	7,2 m²
G303	3. etasje	**Balkong**	7,2 m²

PUNKTHUS G





Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

1-roms

BRA-i: 26,6 m² BRA-e: 2,5 m²

H108 1. etasje **Terrasse** 4,8 m²

HUS H





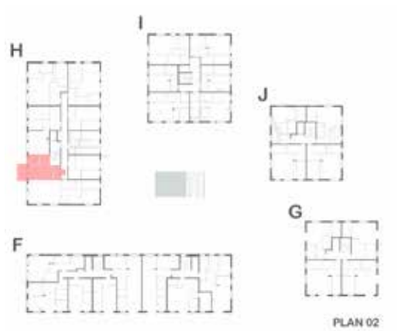
2-roms

BRA-i: 37,8 m² BRA-e: 2,5 m²

H103 1. etasje **Terrasse** 6,8 m²
H203 2. etasje **Balkong** 6,8 m²
H303 3. etasje **Balkong** 6,8 m²

HUS H





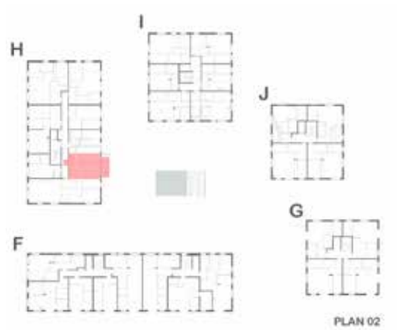
2-roms

BRA-i: 41,7 m² BRA-e: 2,5 m²

H101	1. etasje	**Terrasse**	6,6 m²
H201	2. etasje	**Balkong**	6,3 m²
H301	3. etasje	**Balkong**	6,3 m²
H401	4. etasje	**Balkong**	6,3 m²

HUS H





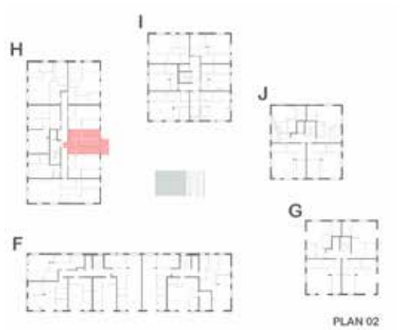
2-roms

BRA-i: 41,7 m² BRA-e: 2,5 m²

H208	2. etasje	**Balkong**	4,8 m²
H308	3. etasje	**Balkong**	4,8 m²
H406	4. etasje	**Balkong**	4,8 m²

HUS H





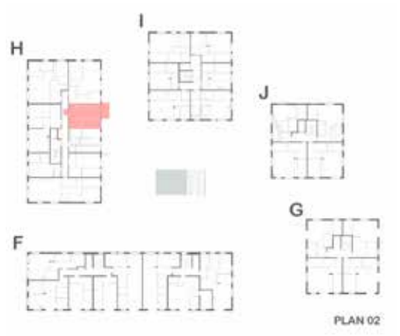
2-roms

BRA-i: 41,7 m² BRA-e: 2,5 m²

H107 1. etasje **Terrasse** 4,8 m²
H207 2. etasje **Balkong** 4,8 m²
H307 3. etasje **Balkong** 4,8 m²

HUS H





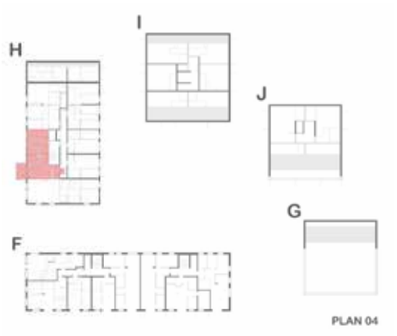
3-roms

BRA-i: 66,2 m² BRA-e: 5 m²

H403 4. etasje **Balkong** 6,8 m²

HUS H





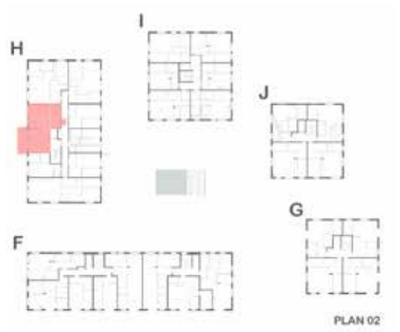
3-roms

BRA-i: 71,1 m² BRA-e: 5 m²

H104 1. etasje **Terrasse** 11,6 m²
H204 2. etasje **Balkong** 11,6 m²
H304 3. etasje **Balkong** 11,6 m²

HUS H





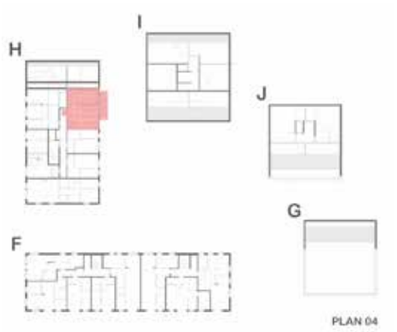
3-roms

BRA-i: 72,3 m² BRA-e: 5 m²

H405 4. etasje **Balkong** 9,3 m²

HUS H





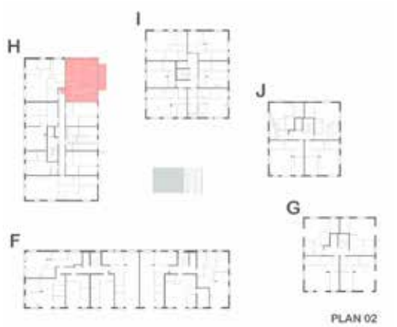
3-roms

BRA-i: 73,4 m² BRA-e: 5 m²

H106 1. etasje **Terrasse** 8,7 m²
H206 2. etasje **Balkong** 8,7 m²
H306 3. etasje **Balkong** 8,7 m²

HUS H





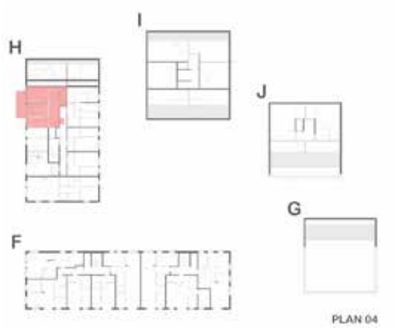
3-roms

BRA-i: 82,2 m² BRA-e: 5 m²

H404 4. etasje **Balkong** 11,6 m²

HUS H



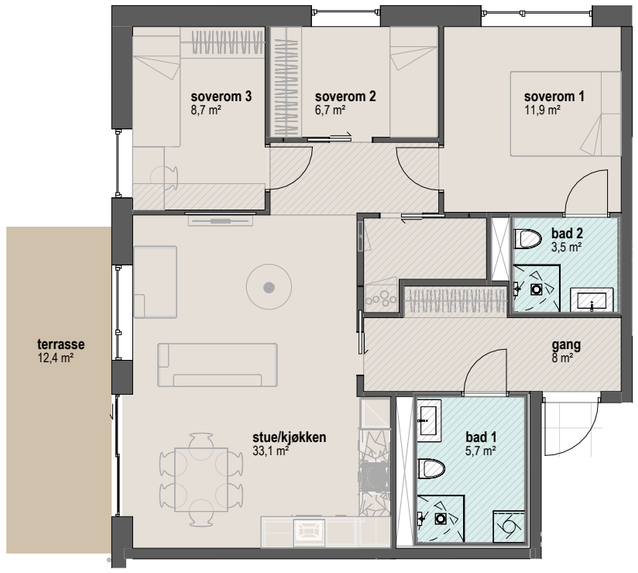


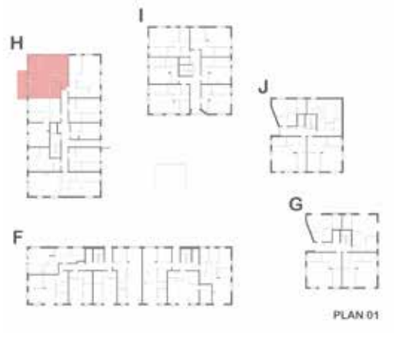
3-roms

BRA-i: 87,1 m² BRA-e: 5 m²

H105	1. etasje	**Terrasse**	12,4 m²
H205	2. etasje	**Balkong**	12,4 m²
H305	3. etasje	**Balkong**	12,4 m²

HUS H





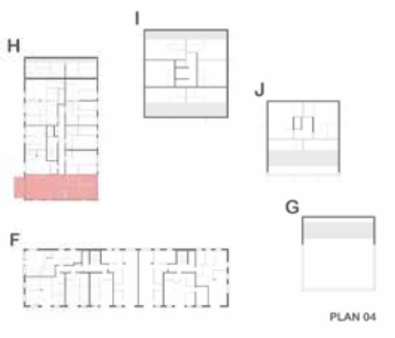
3-roms

BRA-i: 95,7 m² BRA-e: 5 m²

H102	1. etasje	**Terrasse**	8,4 m²
H202	2. etasje	**Balkong**	9,0 m²
H302	3. etasje	**Balkong**	9,0 m²

HUS H





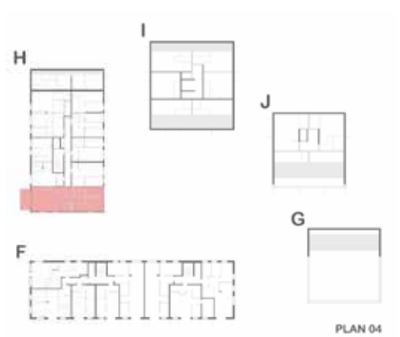
3-roms

BRA-i: 95,7 m² BRA-e: 5 m²

H402 4. etasje **Balkong** 9,0 m²

HUS H





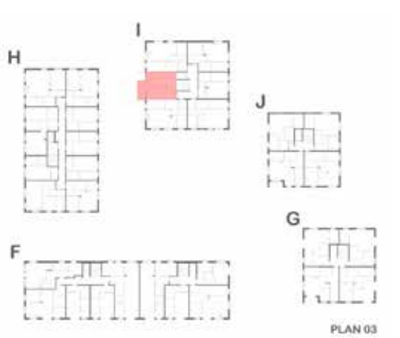
2-roms

BRA-i: 43,4 m² BRA-e: 2,5 m²

I102 1. etasje **Terrasse** 5,8 m²
I302 3. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS I





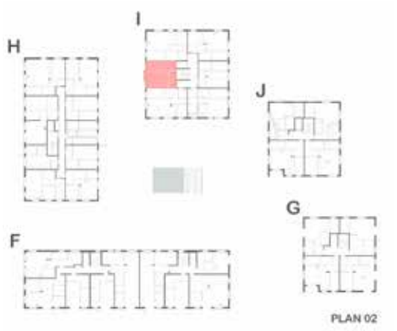
2-roms

BRA-i: 43,4 m² BRA-e: 2,5 m²

I202 2. etasje

PUNKTHUS I





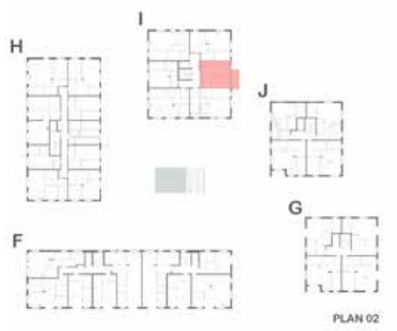
2-roms

BRA-i: 43,4 m² BRA-e: 2,5 m²

I105 1. etasje **Terrasse** 5,9 m²
I205 2. etasje **Balkong** 6,3 m²
I305 3. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS I





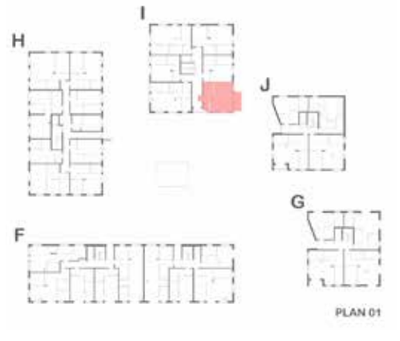
2-roms

BRA-i: 46,2 m² BRA-e: 2,5 m²

I106 1. etasje **Terrasse** 5,9 m²

PUNKTHUS I





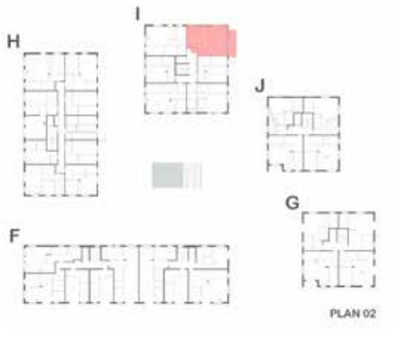
3-roms

BRA-i: 60,2 m² BRA-e: 5 m²

I104 1. etasje **Terrasse** 7,9 m²
I204 2. etasje **Balkong** 8,7 m²
I304 3. etasje **Balkong** 8,7 m²

PUNKTHUS I





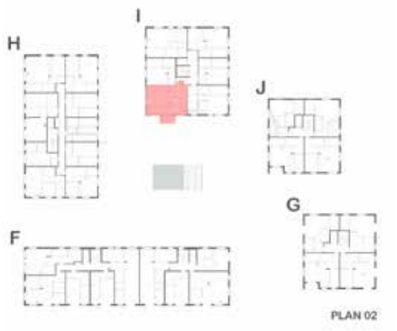
3-roms

BRA-i: 64,8 m² BRA-e: 5 m²

I101	1. etasje	**Terrasse**	4,8 m²
I201	2. etasje	**Balkong**	4,8 m²
I301	3. etasje	**Balkong**	4,8 m²

PUNKTHUS I





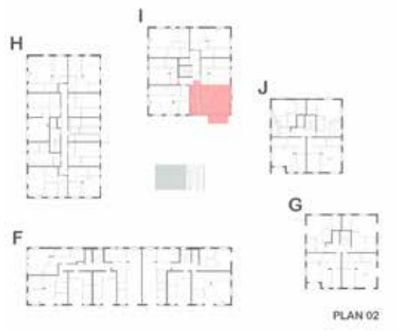
3-roms

BRA-i: 64,8 m² BRA-e: 5 m²

I206	2. etasje	**Balkong**	6,3 m²
I306	3. etasje	**Balkong**	6,3 m²

PUNKTHUS I





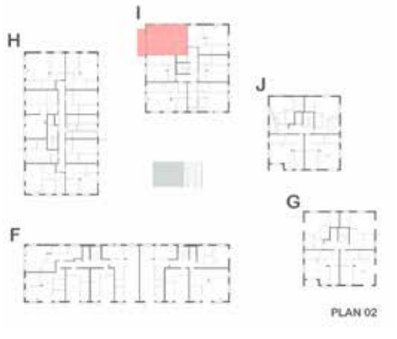
3-roms

BRA-i: 64,8 m² BRA-e: 5 m²

I103	1. etasje	**Terrasse**	8,0 m²
I203	2. etasje	**Balkong**	8,7 m²
I303	3. etasje	**Balkong**	8,7 m²

PUNKTHUS I





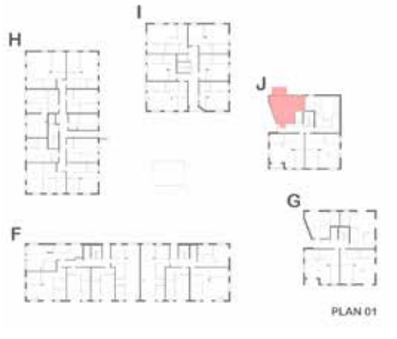
2-roms

BRA-i: 40,8 m² BRA-e: 2,5 m²

J101	1. etasje	**Terrasse**	4,5 m²

PUNKTHUS J





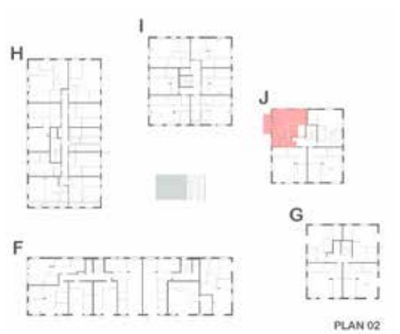
3-roms

BRA-i: 55,6 m² BRA-e: 5 m²

J201 2. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS J





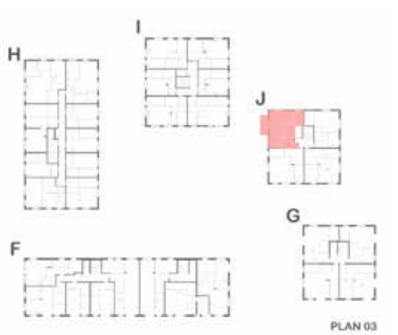
3-roms

BRA-i: 59,1 m² BRA-e: 5 m²

J301 3. etasje **Balkong** 6,3 m²

PUNKTHUS J





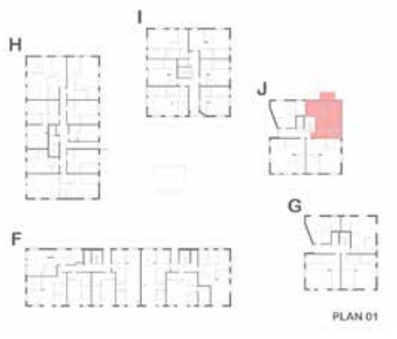
2-roms

BRA-i: 59,1 m² BRA-e: 5 m²

J102 1. etasje **Terrasse** 4,5 m²

PUNKTHUS J





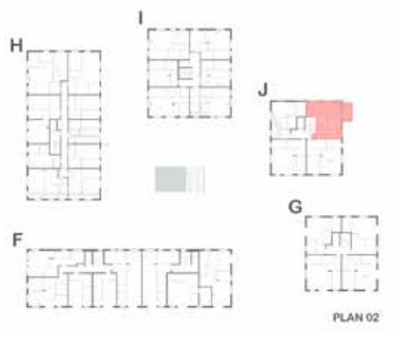
3-roms

BRA-i: 59,1 m² BRA-e: 5 m²

J202 2. etasje **Balkong** 6,1 m²
J302 3. etasje **Balkong** 6,1 m²

PUNKTHUS J





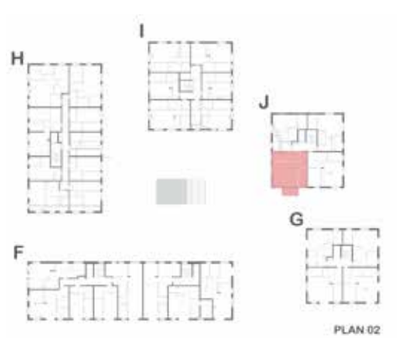
3-roms

BRA-i: 66,1 m² BRA-e: 5 m²

J204 2. etasje **Balkong** 5,2 m²

PUNKTHUS J





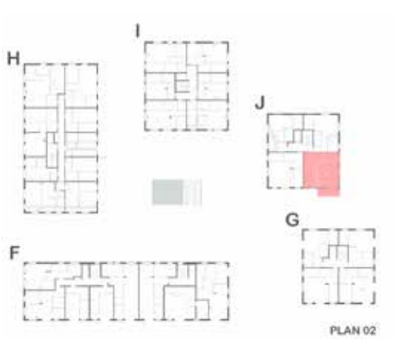
3-roms

BRA-i: 66,6 m² BRA-e: 5 m²

J103 1. etasje **Terrasse** 9,3 m²
J203 2. etasje **Balkong** 7,2 m²
J303 3. etasje **Balkong** 7,2 m²

PUNKTHUS J



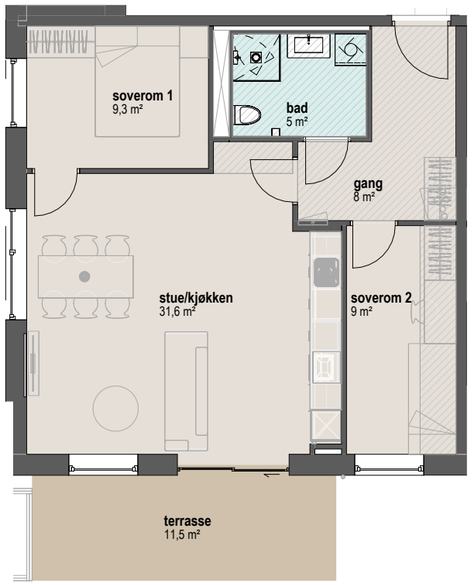


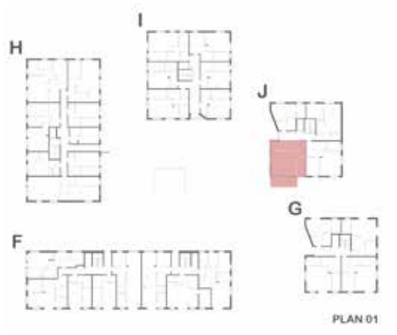
3-roms

BRA-i: 66,6 m² BRA-e: 5 m²

J104 1. etasje **Terrasse** 11,5 m²
J304 3. etasje **Balkong** 9 m²

PUNKTHUS J





3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjektering. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Eventuelle innkassinger for fremføring av ventilasjon- eller sprinkelrør er ikke illustrert. Innredning og skap som vist her er ikke en del av standardleveransen. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon , og avvik vil forekomme. Innvendig belysning/ lamper og evnt. gardinoppheng er ikke del av standardleveransen. Innredning på kjøkken er kun vist som eksempel, og er ikke detaljprosjektert enda. Avvik vil forekomme.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.



Kjøpsbetingelser og leveranse-beskrivelse

Kjøpsbetingelser

for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet Gartnersletta trinn 2 av 29.06.2026, rev. 16.09.2026

MEGLERFORETAK:

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

Oppdragsnr.: 49230194

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Gartnersletta er et større utbyggingsområde som er utviklet trinnvis og som består av 200 boliger samt 1 næringsseksjon.
Første byggetrinn, bygg A–E, er etablert som eierseksjonssameiet Sameiet Gartnersletta (org.nr. 933 455 912). Disse byggene består av 96 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som er ferdigstilt, innflyttet og overtatt. Bygg F–J utgjør siste byggetrinn og er organisert som et eget borettslag med totalt 104 andelsleiligheter. Borettslaget er integrert i det eksisterende eierseksjonssameiet, ved at borettslaget eier 104 boligseksjoner i sameiet. Andelseierne i borettslaget vil dermed indirekte ha rettigheter og plikter knyttet til fellesarealene i sameiet på lik linje med øvrige seksjonseiere.

Parkeringskjelleren er fradelt som egen matrikkelenhet (gnr. 414 bnr. 587) og er organisert som et realsameie, hvor rettigheter til parkering er knyttet til de enkelte boligene.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:

Adresse: Lade alle 44A - F, 7040 TRONDHEIM.
Eiendommen: Eiendommen har p.t. gnr. 414 Bnr 381 i Trondheim kommune, men vil bli sammenføyd og reseksjonert med bnr 592.

TOMT:

Etter sammenføying vil tomten bli ca 14,312,8 kvm eiertomt.
Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig organisering. Tomten disponeres av eierseksjonssameiet, herunder andelseierne.

REGULERING:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering (r20190014) av 09.12.2021.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0517p Østmarkvegen 5, gnr. 414/381, Ladesletta Gartneri av 21.03.2001 og r0517s Østmarkvegen 7, gnr. 414/503 av 11.05.2005.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
Området er under utbygging og byggeaktivitet må beregnes i en lengre periode.

VEI-VANN-AVLØP:

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

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

Ferdigattest er p.t. ikke utstedt da det gjenstår arbeider på ferdigstillelse av Bygg H, I og J. Selger har i den forbindelse instruert megler om å holde tilbake kr 300 000,- som sikkerhet for ferdigattest, som vil gjelde for alle byggene.

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse for boligen før overlevering til Kjøper.
Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

VISNING:

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

PRIS:

Se vedlagte prisliste med priser samt felleskostnader.

FINANSIERING:

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter MeglerTakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

OMKOSTNINGER:

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

- Etableringskostnad Kr 40.000,-
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse) Kr 5.000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. Kr 545,-
- Startkapital eierseksjonssameie Kr 10.000,-
- Startkapital p-kjeller Kr 2.500,-
- Tinglysingsgebyr skjøte parkeringsplass (ved kjøp av parkeringsplass) Kr 545,-
- Dokumentavgift parkeringsplass (ved kjøp av parkeringsplass) Kr 500,-

Ev. økning i offentlige omkostningene (gebyr skjøte/pantedokument) dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

- registrering av andelene i borettsregisteret/
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for fellesgjeld,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for innskudd,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr for eiendomsorganisering/dokumentavgift fellesareal m.m.

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.
Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Selger har installert alle føringer til kabel-TV/internett, og bekostet tilknytning.
Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter Bustadoppføringslova § 12 er utstedt, forutsatt at kjøper har krav på denne garantien.

ADGANG TIL UTLEIE:

Det er kun en bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

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

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget Parsellhaven Borettslag, org.nr. 934 200 195, samt Sameiet Gartnersletta, org.nr. 933 455 912. Borettslagets og sameiets forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI).

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

FORKJØPSRETT:

Det er ikke forkjøpsrett i prosjektet.

FELLESKOSTNADER:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Borettslagets felleskostnader inkluderer andel av Sameiet Gartnersletta og Sameiet

Gartnersletta Parkeringskjeller sine felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at andelsbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

I følge forretningsfører er budsjettet laget på grunnlag av estimerte kostnader. Det tas derfor forbehold om mindre justeringer når driften kommer i gang, men det er lagt til grunn at eventuelle avvik vil være begrensede og ikke av et omfang som vesentlig påvirker de oppgitte felleskostnadene.
Styret vil også kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

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

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til kommunale avgifter, vedlikehold, samt drift og vedlikehold av eiendommen, forretningsførsel, revisjon, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), og andre driftskostnader. Se vedlagte budsjett for uttømmende liste.
Innboforsikring, individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.
Driftskostnad for realandel (bod/ og ev p-plass bil/sykkel) i parkeringskjeller er heller ikke medtatt i vedlagte budsjett.

Oppvarming av boliger er priset etter leilighetstype (1-, 2-, 3- og 4-roms). Det tas forbehold om endring av denne fordelingsnøkkelen.

Parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering og boder er egen eiendom og organiseres som et realsameie; Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.
Driftskostnad pr. p-plass er p.t. kr. 300,-/mnd.
Driftskostnad pr. transportsykkel er pt. kr. 150,-/mnd.
Driftskostnad pr. bod er pt. kr. 100,-/mnd.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører Boligbyggelaget Romerike (BORI) basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte kostnader/startkapital på usolgte enheter.
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

På leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal eies og driftes av NTE.

NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie energisentralen som består av en varmesentral som etablert i et teknisk rom i kjeller. Varmesentralen skal levere termisk varme til Sameiet Gartnersletta 1, fra energibrønner under kjeller, gjennom varmerør til bygningene/leilighetene. Solceller på tak leverer energi til energisentral og bygningene/leilighetene /med tilhørende utstyr med grensesnitt i hovedfordeling.

Grensesnitt for energisentralen i forhold til eierseksjonssameiet/borettslaget er skissert i vedlegg 1. NTE Marked AS skal ha eierskap, vedlikehold og driftsansvar for innretninger innenfor blå stiplet linje, nærmere bestemt energibrønner, varmepumper, solceller, solfanger og infrastrukturen/rør opp til leiligheten - grensesnitt til og med termisk energimåler og frem til elmåler solenergi i hovedfordeling.

Det er inngått en avtale mellom eierseksjonssameiet og NTE for kjøp av termisk energi (termisk oppvarming og oppvarming tappevann). Dette kan sammenlignes med en fjernvarmeleveranse.

FELLESGJELD:
Borettslaget er etablert med kr. 0,- i fellesgjeld.

ENDRING I INNSKUDD:
I løpet av salgsprosessen har selger/utbygger anledning til å øke/redusere prisen på leilighetene. En slik endring kan medføre avvik i Bygge- og finansieringsplanen som er vedtatt.
Endring av pris anses etter at borettslaget er etablert som tap eller gevinst på prisen for selger

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller
Parkeringskjeller er fradelt som anleggseiendom på gnr. 414 og bnr. 587 under bakken, og er felles for Sameiet Gartnersletta gnr. 414 bnr. 592.

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Parkeringsplasser ligger i parkeringskjeller under Gartnersletta trinn 1. Kjøpere i Parsellhaven som kjøper parkeringsplass vil få tildelt en plass her. Selger forbeholder seg retten til å fordele garasjeplasser og boder. Det er mulighet til å kjøpe følgende:
Parkeringsplass kr. 600 000,- + omkostninger.
Felleskostnad parkeringsplass kr. 300,-/mnd.

Bod 3 kvm. kr 650.000,- + omkostninger/ Bod 5 kvm. kr 675.000,-.+ omkostninger.Felleskostnader Bod kr 100,- pr mnd.

Dokumentavgift av tomteverdi for p-plass og bod kr 20.000,-, som utgjør kr 500,-.
Det tas forbehold om prisendring. Konferer megler for gjeldende pris og tilgjengelighet.

Det er mulig å kjøpe transportsykkelplass. Felleskostnader kr 150,- pr mnd for transportsykkelplass.

Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie).
Parkeringsplassene i allerede bygd parkeringskjeller er prosjektert med utgangspunkt i tolkning av anbefalinger gitt av Sintefs Byggforsk anvisning 312.130 (Revisjon mars 2015). Denne anvisningen forelå ved byggetidspunkt.
Kjøper gjøres oppmerksom på at bredden på parkeringsplasser og manøvreringsareal vil avvike fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere, samt i ny Sintefs Byggforskanvisning 312.130 (Revisjon oktober 2023).
Parkeringsplassene anses som fullt funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen N100 (juni 2021). Funksjonalitet er kvalitetssikret ved bruk av digital analyse (Autocad Vehicle Tracking).
Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å befare parkeringsplassen før kjøp.
For kjøpere med behov for el-bil lader er dette tilrettelagt via en abonnementsløsning.
Kostnaden dekkes av kjøper.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Kjøper er kjent med at dersom en sameier har dokumentert behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil kjøpesum for p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets budsjett og vedtekter som er vedlegg til denne salgsoppgave og kjøpekontrakt.

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

- Heis
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Heime (kommunikasjonsapp)
- Bildeling
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:
Gartnersletta II AS, org.nr. 930906433.
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.

OVERTAKELSE:
Etter avtale med selger.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.
Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.
Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a. risikoen for Boligen går over fra Selger til Kjøper
b. reklamasjonsfristene starter å løpe
c. eventuell dagmulkt stanser
d. Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til Boligen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.
Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:
Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer.
Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

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.

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

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

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

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

EIERFORHOLD:
Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.
I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

Inntekten til borettslaget er sikret ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

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

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

GARANTIER:
For de leiligheter som blir solgt etter bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.
Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
P.t. skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.
Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova § 58.

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

FORSINKET LEVERING:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.
Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

ENERGIMERKING:

Det er selger/utbyggers ansvar for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom 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.

AREALOPPMÅLING:

Areal er oppgitt med bakgrunn i beregninger fra arkitekten i forbindelse med detaljprosjekteringen og det er p.t. ikke gjennomført arealoppmåling.

For leiligheter som ikke er oppmålt, er de oppgitte arealer i markedsføringen å betrakte som et ca. areal, og partene har 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.

---

*DETTE GJELDER KUN FOR LEILIGHETER SOM IKKE ER FERDIGSTILT:

*Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyrematériell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.
Leiligheter som er ferdigstilt kan befares av interessenter/kjøper.

*Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

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

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

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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

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

*TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

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

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

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

*TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

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

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

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

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

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

større enn markedsført areal.

*VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og kr. 40.000,- inkl. mva. til selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.
Videresalg tillates ikke senere enn 6 uker før første innflytning i prosjektet.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 6 uker før avtalt overtakelse.

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

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

*SLUTT

_____

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:

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

VEDLEGG:

Budsjett og vedtekter (for boligsameiet, borettslaget og realsameit parkeringskjeller) og kommunal informasjon. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av bustadoppføringslova, burettslagslova, og eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

MEGLERS RETT OG PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL:

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

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

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

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

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

PERSONVERN:

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

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

MEGLERS VEDERLAG PR ENHET (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:

Provisjon 0,65 % pr. enhet / oppgjørshonorar kr 2.920,-

FASTPRIS:

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

TIL ORIENTERING:

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

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

Leveransebeskrivelse

GENERELT

På Gartnersletta, Lade Alle 42-44, skal det bygges ca. 200 leiligheter fordelt på flere leilighetsbygg.

Prosjektet består av flere salgstrinn og 2 byggetrinn. Denne beskrivelsen gjelder for byggetrinn 2.

Tiltakshaver Gartnersletta II AS er. Org.nr. 930 906 433.
Entreprenør er Skanska Norge AS. Org.nr. 943 049 467.

Eiendomsmegler 1, gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med salgstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018) som gjelder på tidspunkt for innsendt rammesøknad, foruten krav om fast IKT-punk. Tilkobling for internett ivaretas gjennom trådløst aksesspunkt i sikringsskap. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. Toleransekrav til materialer og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012 normalkrav. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Gartnersletta er et prosjekt bygd for fremtiden med svært høye energi- og miljøambisjoner,
Byggetrinn 1 (ferdigstillt i august 2024) er gjennomført som verdens første Powerhouse boligprosjekt.

For byggetrinn 2 (dette prosjektet) videreføres de høye ambisjonen knyttet til energi og miljø, men prosjektet kategoriseres ikke som et Powerhouse, slik som byggetrinn 1.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging og ved utførelse. Det etterstrebes ombruk og bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lavt CO2-avtrykk.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og energikarakter A eller B. Energimerking utføres av selger, og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert på løsmasser og fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig teglstenskledning/platekledning/luftet trekledning, jfr. fasadetegninger. Det vil være variasjon i farger på kledning i de ulike byggene, og på utvalgte områder.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium.
Utvendig og innvendig farge på omramming blir mørk. Innvendig har vinduene brystning.

Balkongdører leveres som hev/skyve-dører eller slagdører. Se den enkelte kontraktstegning for mer detaljer. Vinduer leveres med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer.
Vrider i krom utførsel.

LEVERANSEBESKRIVELSE V2
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Vinduer over plan 1 skal enten kunne vaskes fra innsiden med åpningsbare vinduer, eller fra terrasse/balkong. Åpningsvinduer kan plasseres i sikret luftestilling.
Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med foringer og gerikter med synlige spikerhull.

SOLAVSKJERMING
Det er tatt med utvendig solavskjerming (termisk skjerming) på vinduer der dette er krav iht. TEK 17. Der det ikke er krav kan solavskjerming bestilles som tilvalg.
I standard leveranse monteres solskjerming kun der det er behov iht Teknisk forskrift og beregninger, og avklares i detaljprosjekteringsfasen. Nærmere informasjon om hvor det er solavskjerming vil bli presentert ifm. tilvalg, siden dette ikke er detaljprosjektert.

INNERVEGGER
Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette skillevegger med gipsplatebekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist eller et sprang.

Vegger leveres hvitmalte, NCS S 0500-N klassisk hvit.

DØRER
Inngangsdør til leilighet er kompakt med glatt dørblad. Farge på dørblad avklares i detaljprosjektering. Dørhåndtak leveres i børstet stål. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innerdører i leilighet består av et lett, formpresset materiale, og er hvite og glatte dørblad i fargekode NCS S 0500-N, samt hvitmalte karmer, utforinger og gerikter. Slagdører eller skyvedører iht. kontraktstegning. Dørvridere leveres i børstet stål. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Standard dørterskel leveres i eik.

GULV
Det leveres tregulv av typen Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. For 1- og 2-roms leiligheter leveres laminat eller annen gulvtype i god kvalitet, hvit fotlist. Farge på fotlist er tilpasset gulvet. På bad er det flislagt gulv. Standard dørterskel leveres i eik.

HIMLINGER
Leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater og med nødvendige nedforinger og innkassinger, i fargen klassisk hvit, med fargekode NCS S 0500-N. På bad vil det være nedforet himling av stålplater i matt hvit. Det leveres ikke taklister.

Takhøyde er ca. 250cm, men variasjoner vil forekomme. Bad har standard takhøyde på ca. 220 cm. De fleste leiligheter i øverste plan har skrå himling med ekstra takhøyde. Her vil det i enkelte leiligheter være lavere enn standard romhøyde helt ut mot gavlvegg. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, men justeringer kan forekomme under detaljprosjektering. Det leveres ikke taklister.

BAD
Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler.

Baderomsinnredning med heldekkende hvit servant med rette kanter eller tilsvarende. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Servantskap i hvit utførsel med skuffer og gripelist, samt demper på skuffer. Speilskap med glasshyller, innvendig stikkontakt og belysning.

Ett-greps servantbatteri type Gustavsberg Atlantic eller tilsvarende farge, design og kvalitet.. Gustavsberg Atlantic eller tilsvarende dusjarmatur. Rette dusjvegger i glass med profiler i blank krom, fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør. Vegghengt WC i hvitt porselen med soft Close-funksjon. Spyleknapp i krom med vannsparende funksjon.
Det medfølger toalettrullholder og tre knagger pr. bad med dobbeltsidig tape. Disse leveres umontert.

I bad der det er vist mulighet for plassering av vaskemaskin, vil det etableres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, jfr. kontraktstegning. Hvit dør til rørskap vil være synlig på vegg over sisterne.

Det leveres gulvflis i størrelse 30x30 cm. Nedsenk i dusj sone med flis i tilsvarende farge som gulvflis, størrelse 5x5 cm. Veggflis i størrelse 30x60 cm. Man kan kostnadsfritt velge blant et utvalg av farger på

flis på gulv og vegg. Alternativene presenteres i den digitale tilvalgsportalen til prosjektet. Fugefarge lys grå. Det leveres hjørnesluk i dusjsonen.
LED downlights i tak med dimmer, antall varierer i forhold til størrelse på bad.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Beskrivelsen nedenfor gjelder standard kjøkken. Det vil være muligheter for å gjøre tilvalg på kjøkken hos vår kjøkkenleverandør i henhold til de gitte frister, og mot en kostnad.

Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask og ventilasjon. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Eventuelle takforinger over kjøkkenskap er ikke vist på kontraktstegning og vil avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres hvitevarer som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles mot en tillegg-skostnad i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH.Det vil være mulig å velge flere alternative, forhåndsdefinerte fronter, uten kostnadstillegg.

Benkeplate er av type laminat med mulighet for å velge ulike fargealternativ innenfor samme prisgruppe. Det leveres overskap med foring til tak i plan 1 og 2. Overskap leveres med to hyller og lagring i tre høyder. Nedfeldt vask av typen Franke eller tilsvarende med én kum.Blandebatteri fra FM Mattson eller tilsvarende, stuss og avløp for oppvaskmaskin. Benkeskap leveres med én hylle.

Kildesorteringsskuff under vask med sortering for ulike fraksjoner, og med plastinnlegg i bunnen.

Det leveres demping på skuffer og skap.
Se kjøkkentegning for mer informasjon.
Ventilator av typen Røroshetta slim line sense omluftsventilator.
Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.
LED-lyslist under deler av overskap. Utvidelse av LED-lystlist kan bestilles i tilvalgs møte hos elektroleverandør.

FAST INVENTAR

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap. I møte med kjøkken-leverandør kan man også se på mulighet for å gjøre tilvalg av garderobeløsninger. Av bygningsmessige årsaker må dette avklares i hvert enkelt tilfelle.
Ventilasjonsaggregat plasseres i skap der det stilles krav til støyreduksjon. Se kontraktstegninger for nærmere informasjon.

BRANNVARSLING /KRAV

Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet.
Ett brannavstillingspanel plasseres sentralt i fellesareal i 1. etasje.
Bygget er fullsprinklet.

BOD

Det medfølger en sportsbod på minimum fem m2 for leiligheter med BRA større enn 50 m2, minimum 2,5 m2 for leiligheter med BRA mindre enn 50 m2. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Sportsboder bygges av tette vegger. med hengelås-feste. Låskasse med systemsylinder medfølger. Hver bod nummeres.

Innvendig bod i leiligheter der dette fremgår av salgstegning. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat og et sikringsskap. Det kan forekomme synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED taklampe og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

Både i innvendig bod og bod i kjeller gjelder maks lagringshøyde 0,5 meter under sprinkelhode.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger leveres som lette elementer i tre eller stål.
Oppheng med synlig skråstag.
Det leveres én LED utelampe med bryter og en dobbel stikkontakt.

Rekkverk består av spilerekkverk i mørklakkert stål.

Det leveres felles vannuttak ved hver hovedinngang i 1.etg.

OPPVARMING

Boligene leveres med vannbåren gulvvarme tilknyttet nærvarmeanlegg.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. På kjøkken leveres omluftsventilator.
Aggregatet plasseres i bod eller entré/gang. Se kontraktstegninger.
Luftinntak og avkast i fasade.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.
Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i fordelerskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet nærvarme. Det vil være egne målere for oppvarming og forbruksvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Rørstrekkene skjules i himling eller innkassing oppunder tak. Antall og plassering iht krav.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate. Elektro leveres i hht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

Plassering av uttak elektro kan avvike fra tegning pga bygningsmessige tilpassinger, med opp til 300mm.

Det leveres komplett porttelefonanlegg, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet.

I innvendig bod blir antall stikkontakter tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn 1 dobbelstikk. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod i kjeller.

Det leveres trådløs tilkobling for TV/bredbånd, ikke uttak i vegg.

På soverom leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.

På kjøkken er standard leveranse:
- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25A
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A
- 1 stikkontakt for kjøl/frys-skap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for ventilator
- Komfyrvakt
- Aquastop
- Ledlyslist på underside av overskap i leiligheter med overskap
- 1 dobbel bryter på vegg for taklys og eventuell benkebelysning
- 1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkkenbenk (iht NEK400)
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad leveres det:
LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av rommets størrelse. 2 enkle stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist på kontraktstegning).
I tillegg monteres det 1 dobbel stikkontakt.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré.
Router for bredbånd plasseres der det er mest optimalt.
Fordelingsskap elektro plasseres i fellesareal.

Det vil være mulighet for etablering av ladepunkt til el-bil på alle parkeringsplasser i tilvalgsprosessen. Det vil bli etablert lademulighet for el-sykkel for 10 % av det totale antall sykkelplasser som skal leveres.

INNVENDIGE FELLESAREALER

I inngangspartiene i plan 1 leveres det flis eller beton-goverflate. Sparklede og malte vegger.
I trappeoppgang blir det sparklete og malte betong-vegger og behandlet betonggulv. Spilerekkverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål.

I korridorer leveres linoleumsbelegg eller synlig betong på gulv. Sparklede og malte gips- eller betongvegger.
Postkasser monteres på vegg i hovedinnganger.

Dører i hovedinngangspartier leveres med glass og aluminiumsfelter. Øvrige dører i fasade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem.

Dører i kjeller og øvrige fellesarealer er ståldører eller kompaktdører. Farge avklares senere i prosjektet og kan variere mellom oppganger. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses.

Sykkelrom leveres med vegger av sparklete gipsplater eller betong, stålglattet og støvbundet betong på gulv. Himling i malt betong.
Det etableres vaskeplass for sykler i kjeller.
Det leveres innendørs sykkelstativ i kjeller for sykler i 2 høyder, med 2 låsepunkter per sykkel. Det etableres egne plasser for vare- /familiesykler.

HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelig med heis og trapp. Alle leiligheter har tilkomst til felles parkeringskjeller via et sentralt plassert heis/trappehus i tilknytning til felles drivhus i byggetrinn 1. Parkeringskjelleren ligger under byggetrinn 1 hvor boder, sykkelparkering og bilparkering er plassert.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggetrinnene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparat og gangareal med fast dekke.
Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes.
Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, og i henhold til det årstiden tillater.

Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende, samt belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres løsning for avfall med nedgravde containere. Plast og papp i nedgravd løsning.
Fram til det permanente avfallshåndtering for alle boligene er på plass vil det bli etablert midlertidige avfallsløsninger.
Plassering av rom for farlig avfall avhenger av utfall av kommunal behandling av dispensasjonssøknad for oppføring av frittliggende rom for farlig avfall.
Selger forbeholder seg retten til å plassere rom for farlig avfall på ca 10 kvm enten frittliggende utendørs, innendørs i næringslokale eller i del av areal avsatt til drivhus.

PARKERING

Det vil være mulig å kjøpe en bruksrett til et begrenset antall p-plasser.
Adkomst til garasjekjeller skjer fra Lade Allé.
Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingrettslig sameie, eventuelt realsameie. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på sørlig del av feltet. Det vil bli mulighet til å kjøpe egen plass for transportsykkel i kjelleren.

BORETTSLAG

Eiendommen vil bli organisert som et eller flere borettslag. Antall borettslag avhenger av byggetakt i prosjektet.

DRIVHUS

Det etableres drivhus i prosjektet til felles benyttelse for alle beboere.

TILVALG

Det vil i prosjektet bli mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger/tilvalg for de som måtte ønske dette.
Tilvalgene gjøres via vår boportal/tilvalgsportal, som vil bli gjort tilgjengelig for våre kunder så snart tilvalgene starter opp. Tilvalgssortiment, priser og frister for de ulike tilvalgene, vil bli kommunisert i tilvalgsportalen.
Leilighetene i prosjektet er basert på serieproduksjon. Dette gir føringer for hvilke tilvalg og evt. endringer som kan tillates.
Tilvalgsalternativene vil være for gulv, innvendige dører og dørvridere, fliser og innredning i våtrom, farger på vegg, blandebatteri, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, garderobe, elektro, solskjerming etc.
Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle priser inkluderer merverdiavgift samt påslag.

LEVERANSEBESKRIVELSE V2
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Det er ikke anledning til å flytte på rør og kjøkkenventilator.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgssortiment mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører prosjektets byggetillatelse, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik og endringer kan forekomme da ikke alle valg er tatt. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er illustrert ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav. Stikk og brytere er ikke vist på illustrasjoner og innredning tar ikke hensyn til dette.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggingen f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.



Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Vedlegg

ROMSKJEMA LEILIGHETER
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Romskjema leiligheter

STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv*	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Andre installasjoner	Innredning/Annet ***)
Entré / gang	Herdet tregulv fra Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. I 1- og 2-roms leiligheter leveres gulv fra EGE eller laminatgulv av god kvalitet, hvit fotlist. Dørterskel leveres i eik. Fotlist med synlige spikerhull.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/ betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde i entre er ca. 220 cm. Variasjoner vil forekomme.	Dører leveres med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S0500-N. Inngangsdør har kompakt glatt dørblad. Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvrider i børstet stål.	1 stikk ved/i tak med bryter på vegg. Stikk ved gulv iht. NEK400*	Vannbåren gulvvarme.Termostat for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegg, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres åpent i bod eller éntre ihht. salgsstegninger. Luftinntak og avkast i fasade.	I entré leveres det komplett porttelefonanlegg uten kamera med fjernåpning av inngangsdør fra hver leilighet.	Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat).
Kjøkken	Herdet tregulv fra Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. I 1- og 2-roms leiligheter leveres gulv fra EGE eller laminatgulv av god kvalitet, hvit fotlist. Dørterskel leveres i eik. Fotlist med synlige spikerhull.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/ betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge: klassisk hvit, NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde i oppholdsrom er ca. 250 cm under betongdekke og ca. 220 cm ved nedforet himling eller innkassinger.	Vinduer med mørk karm. Dør- og vindussmyg i yttervegger leveres med foringer og gerikter. Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål. Solavskjerming monteres iht. energirapport.	Stikkontakter for hvitevarer på kjøkken, inkludert 25A for platetopp. Komfyrvakt. Stikk ved gulv og over kjøkkenbenk iht. NEK400*. Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra i betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Led lyslist under deler av overskap i leiligheter med overskap. Standard leveranse belysning: Lampepunkt** ved/i tak. 1 dobbel bryter på vegg for taklys og benkebelysning. Standard: brytere. Tilvalg: dimmere.	Vannbåren gulvvarme.Termostat for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegg, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Aquastopp leveres. Ettgreps kjøkkenarmatur av typen FM Mattson m/avstegning for oppvaskmaskin eller tilsvarende farge, design og kvalitet.	Avtrekk fra kjøkken via avtrekksventil. Kjøkkenventilator er av typen Rørsohette slimline sense omløpsventilator.		Kjøkken leveres i omfang slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. Flere alternative fargevalg uten tilleggskostnad. Valg av annen benkeplate innenfor samme kvalitet som standard medfører ingen pristillegg. Endringer utover dette er mulig mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask og ventilasjon. Kjøkkeninnredning leveres fra HTH eller tilsvarende. Det leveres overskap med foring til tak bortsett fra leiligheter med ekstra takhøyde. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering i skuff under vask. Malte vegger mellom over- og underskap. Det leveres nedfelt rektangulær nedfeldt vask. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende
Stue	Herdet tregulv fra Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. I 1- og 2-roms leiligheter leveres gulv fra EGE eller laminatgulv av god kvalitet, hvit fotlist. Dørterskel leveres i eik. Fotlist med synlige spikerhull.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/ betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Himlinger leveres som malte hulldekker med synlige v-fuger. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde er ca 250 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på salgststegning. Omfang kan avvike i endelig leveranse. Det leveres ikke taklister.	"Vinduer med mørk karm. Dør- og vindussmyg i yttervegger leveres med foringer og gerikter. Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål. Solavskjerming monteres iht. energirapport. "	"Stikkontakter ved gulv iht. NEK400*. Generelt 2 lampepunkt** ved/i tak med bryter på på vegg (1 punkt i leiligheter under 45m2). Det leveres trådløs tilkobling for TV/bredbånd, ikke uttak i vegg."	"Vannbåren gulvvarme. Termostat for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegg, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav."	Tilluft til rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.		

Romskjema for leiligheter fortsetter på neste side →

ROMSKJEMA LEILIGHETER
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Romskjema leiligheter

STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv*	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet ***)
Soverom	Herdet tregulv fra Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. I 1- og 2-roms leiligheter leveres gulv fra EGE eller laminatgulv av god kvalitet, hvit fotlist. Dørterskel leveres i eik. Fotlist med synlige spikerhull.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Himlinger leveres som malte hulldekker med synlige v-fuger. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde er ca 250 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på salgststegning. Omfang kan avvike i endelig leveranse. Det leveres ikke taklister. Det leveres ikke taklister.	Vinduer med mørk karm. Dør- og vindussmyg i yttervegger leveres med foringer og gerikter. Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål. Solavskjerming monteres iht. energirapport.	Stikkontakter ved gulv iht. NEK400*. 1 lampepunkt** ved/i tak med bryter på på vegg.	Vannbåren gulvvarme.Termostat for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegg, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Tilluft til rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.	
Bad	Prefabrikkert baderomsmodul. Beige flis, type, Atlas Concorde Yacht Sand i str. 30x30 cm med flere kostnadsfrie fargealternativer i samme størrelse. Nedsenk i dusjsone fliselegges med tilsvarende flis som gulvflis i størrelse 5x5 cm. Fugfarge: lys grå. Endring av farge på flis håndteres i tilvalgsprosessen.	Prefabrikkert baderomsmodul. Beige flis, type Cifre Acron Ivory (liggende) i str. 30x60 cm med flere kostnadsfrie fargealternativer i samme størrelse. Fugfarge: lys grå Lakkert fordelingskap på vegg eller i tak.	Nedforet himling av stålplater som er overflatebehandlet med polyestermaling. Farge klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Lakkert fordelingsskap på vegg eller i tak.	Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål.	Standard leveranse: Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. LED-lys på speilskap. LED-downlights i tak. Styrt av bevegelsesføler og med dimbar bryter på vegg. 2 enkle stikk for vaskemaskin og tørketrommel. 1 dobbel stikkontakt på vegg.	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Avtrekk fra bad via avtrekksventil, samt luftespalte under dør.	Ferdig prefabrikkert baderomsmodul. Baderomsinnredning leveres med hvit heldekkende servant med rette kanter eller tilsvarende. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Servantskap i hvit utførelse med skuffer og gripelist, samt dempere på skuffer. Speilskap med glasshyller, innvendig stikkontakt og belysning. Ett-greps servant batteri type Gustavsberg Atlantic eller tilsvarende farge, design og kvalitet. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, av typen Gustavsberg Atlantic, rainshower eller tilsvarende farge, design og kvalitet. Rette dusjvegger i glass med profiler i blank krom, fingerhull for åpning av dusjdør. Vegghengt WC av typen Durovit Starck med softclose i hvit porselen. Gerberit Sigma krom flusher med vannsparende funksjon eller tilsvarende. Det leveres, krom hjørnesluk. Det monteres toalettrullholder, det leveres ikke fastmonterte knagger på bad. I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin. For utforming, se kontraktstegning.
WC-rom	Det leveres gulvbelegg i linoleum eller vinyl på wc rom.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde er ca. 220 cm. Variasjoner kan forekomme.	Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål.	1 lampepunkt ved/i tak med bryter på på vegg.	Vannbåren gulvvarme.Termostat for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegg, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Avtrekk fra bad via avtrekksventil, samt luftespalte under dør.	Vegghengt WC i hvitt porselen med hvitt sete og lokk med soft close sete og betjeningsplate. Servantskap med hvite fronter. Vask. Speil på vegg. Ettgreps servantbatteri FM Mattson Siljan eller tilsvarende.
Bod (inn-vendig)	Herdet tregulv fra Bjelin eller tilsvarende i 3- og 4-roms leiligheter, fotlist tilpasset gulvet. I 1- og 2-roms leiligheter leveres gulv fra EGE eller laminatgulv av god kvalitet, hvit fotlist. Dørterskel leveres i eik. Fotlist med synlige spikerhull.	Lette skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist eller et lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N	Malte gipsplater. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom tak og vegg. Standard takhøyde er ca 220 cm. Det kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg.	Lett innerdør i standard utførelse med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S 0500-N. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvridere i børstet stål.	1 stk taklampe med bevegelsessensor. Stikkontakt iht. NEK400*. Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod. I leiligheter uten bod plassers sikringsskap i entré.	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Ingen gulvvarme.	Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres åpent i bod eller éntre ihht. kontraktstegninger. Luftinntak og avkast i fasade.	
Balkong/ terrasse	Balkonger leveres som lette elementer i tre eller stål. Oppheng med synlig skråstag. Overflate er impregnert terrassebord.		Tre eller platekledning	Dører leveres med gerikter. Farge: klassisk hvit med kode NCS S0500-N. Balkongdører leveres som slagdør eller skyvedør. Mørke karmer. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvrider i børstet stål. Vinduer med mørk karm. Dør- og vindussmyg i yttervegger leveres med foringer og gerikter.	1 stk LED utelampe m/ skumringssensor og dobbel stikkontakt.			Spilerekkverk i stål.

ROMSKJEMA FELLESAREAL
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

Romskjema fellesareal

STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon	Smarthusteknologi	Innredning/Annet
Entré / gang / korridor	Flis ved inngangsdør. Synlig betong i trapper og øvrige fellesareal. Linoleumsbelegg i korridor.	Sparklede og malte vegger.	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.	Dører i hovedinngangsparti leveres i glass og aluminumsfelter. Øvrige dører som glatte ståldører/ kompaktdører. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål.	I inngangsparti leveres det minimum en stikkontakt. I korridorer leveres det 1 stikkontakt i ht. NEK400 på vegg.	Vannbåren varme i gulv. Felles vannuttak ved inngangsparti i 1.etg.	Ventilasjon iht tekniske krav.	Ytterdør er koblet til porttelefon, eller tilsvarende, i leiligheter	Automatikk ved de fleste inngangsdører.
Sportsbod i kjeller	Støvbundet betong.	Tette vegger. Bodvegger leveres i gjenbruksmaterialer.	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.	Sportsbod har tett dør med systemsylinder.	Sportsbod leveres med belysning.		Ventilasjon iht tekniske krav.		Lagringshøyde maks 500mm under sprinklerhode.
Tekniske rom	Støvbundet betong.	Støvbundet betong eller malt gips.	Støvbundet betong.	Ståldører eller kompaktdører.	Tekniske rom skal utstyres med både 1-fas og 3-fase stikkontakter. For service og vedlikehold skal det monteres doble (1-fase) stikkontakter med en innbyrdes avstand slik at det er mulig å benytte skjøteledning på inntil 15 meter alle steder i ferdig installert rom.	Utslagsvask i varmesentral.	Ventilasjon iht tekniske krav.		
Trapp	Behandlet betong.	Sparklet og malt betong. Rekkverk i lakkert stål.	Støvbundet eller malt betong.	Ståldører eller kompaktdører.	Det leveres 1 stikkontakt pr. etasje i trapperom.		Ventilasjon iht tekniske krav.		
Sykkelparkering i kjeller	Stålglattet og støvbundet betong.	Støvbundet betong eller behandlede gipsvegger.	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.	Ståldører eller kompaktdører.	Det leveres lademulighet for el-sykkel.		Ventilasjon iht tekniske krav.		
Sykkelvask/ sykkelverksted i kjeller	Støvbundet betong.	Støvbundet betong.	Støvbundet eller malt betong.			Vann og avløp til vaskestasjon. Sluk i gulv.	Ventilasjon iht tekniske krav.		Sykkelvaskekar
Næringslokalet	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.	Utarbeides senere.		
Belysning fellesanlegg					Belysning i parkeringskjeller, sykkelparkering og gang- og bodarealer i kjeller styres av lokale bevegelsessensorer i nødvendig utsrekning. I boder leveres lamper med integrert bevegelsessensor. Tekniske rom styres med lysbryter. Lamper i trapper og fellesareal, som type Glamox A25 eller tilsvarende. Lamper i p-kjeller, sykkel og gangarealer og tekniske rom, som type Glamox i60 eller tilsvarende. Lamper i boder, som type Glamox A15 eller tilsvarende.				

Kjøpekontrakt

FOR MEGLER:

Oppdragsnr: _____ Formidlingsnr: _____

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring leilighet nr. […]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"
Selger: Gartnersletta II AS
Organisasjonsnummer: 930 906 433
Adresse: Postboks 1175 Sentrum
E-post: post@skanska.no

Selgers representant er:

Navn: Thomas Borg Rasmussen
Telefon: 4860 3366
E-post: thomas.rasmussen@skanska.no

og "Kjøper"

Kjøper_____

Fødselsnr _____

Kjøper _____

Fødsels-og personnr_____

Adresse _____

E-post _____

Telefon _____

1.SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

(andel i borettslag)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i borettslag Gartnersletta II. Borettslaget er foreløpig ikke stiftes, og navn kan således bli endret. Kjøper erverver en andel i borettslaget med tilhørende bruksrett til boligen, jf. lov om burettslag.

Borettslaget ligger på gårdsnummer 414 bruksnummer 381 i Trondheim kommune. Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Eiendommen er regulert i henhold til plan Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering (r20190014) av 09.12.2021. Det skal i forkant av Overtakelse inngås avtale mellom Utbygger og Borettslaget om kjøp av Eiendommen. Eiendommen vil bli seksjonert og sammenslått med eksisterende eierseksjons-sameie, Sameiet Gartnersletta, org.nr. 933 455 912. Borettslaget vil deretter eie 104 eierseksjoner.

Hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer, seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Boligens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. […].

Til boligen medfølger:

☐ Bruksrett *(f.eks. felles takterrasse for boligene)*
☐ Andel av fellesareal på annen tomt *(f.eks. andel av lekeplass, torg, grøntareal)*
☐ Bruksrett eller andre rettigheter på annen tomt *(f.eks. bod i felles anleggseiendom)*
☐ Annet

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Boligen.

Prosjektet er planlagt med 104 enheter. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge borettslagets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens som vedlegg. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved registrering av borettslaget.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med Boligen følger et ansvar for å dekke en andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr […] for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlagte budsjettutkast.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligen overdras for en kjøpesum kroner […], heretter kalt "Kjøpesummen". Kjøpesummen består av to deler:

Kjøpesum kr _____

Av Kjøpesummen utgjør
pantesikret innskudd kr _____
jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast og kan ikke reguleres.

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

• Etableringskostnad	kr 40.000,-
• Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse)	kr 5.000,-
• Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	kr 545,-
• Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t	kr 545,-
• Startkapital eierseksjonssameie	kr 10.000,-
• Startkapital p-kjeller	kr 2.500,-
Omkostninger i alt	kr 58.500,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr _____

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til eier-seksjonssameiet på 10.000,- Startkapitalen faktureres av megler.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnerga-ranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 4200 07 59303 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: nybyggtrondheim@em1.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Oppgjør blir foretatt av:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: oppgjornybygg@em1mn.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Kjøper skal betale et forskudd på 100.000,- som forfaller til betaling 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig.)

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:
1) overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som andelshaver i grunnboken
3) midlertidig brukstillatelse foreligger

Det er avtalt at Selger kan velge å gi Kjøper borett uten å overføre andelen jf. brl. § 2-13(2). Slik avtale om borett skal registreres i grunnboken før boretten overtas og fra registreringen gjelder reglene om råderett over og rettsstiftelser i andelen på tilsvarende måte. I praksis vil Kjøper på denne måte få de samme rettigheter som å overføre andelen – unntatt de selskapsrettslige forvaltningsrettigheter som f.eks. rett til å stemme på generalforsamlingen.

5. HEFTELSER

Utskrift av grunnbok for borettslagets eiendom er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. Vedlegg til kontrakt.

Kjøper overtar andelen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften. Boligen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser. Borettslagets eiendom har ingen andre pengeheftelser enn pant for fellesgjeld og eventuelt for andelseiernes innskudd.

2001/19450-1/107 10.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger og kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

2005/6598-1/107 07.04.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 510
Rett til å anlegge og vedlikeholde vannledninger/avløpsledninger evt.kabler for strøm, telefon, kabel-tv mv
Bestemmelse om adkomstrett og plikt til Vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2024/1006130-1/200 22.01.2024 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2024/1006130-2/200 22.01.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE

2024/1006130-3/200 22.01.2024 21:00
BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2024/1006130-4/200 22.01.2024 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2024/1006130-5/200 22.01.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2024/1006130-6/200 22.01.2024 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 592
Bestemmelse om utkragede balkonger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2024/1277069-1/200 03.04.2024 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: SKANSKA BOLIG AS
ORG.NR: 979 476 256
Rett til å sammenslå boligselskaper / eierseksjonssameier. gjelder også senere fradelte eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1477983-1/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1478039-1/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 363
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1478076-2/200 27.05.2024 21:00 BRUKSRETT
Gjensidig bruksrett til felles uteareal på eiendommene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1478692-1/200 27.05.2024 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1478692-2/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1478692-9/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

2024/1536953-1/200 07.06.2024 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: NTE MARKED AS
ORG.NR: 991 854 126
Rett til etablering og levering av termisk og elektrisk energi fra solcelleanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Matrikkelens rettigheter:

2002/21812-1/107 31.10.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 503
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
Disposisjonsrett til areal
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

2024/1478076-1/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

2024/1478076-3/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 587

2024/1478076-7/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 587
Bestemmelse om vedlikehold
2024/1478692-3/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

2024/1478692-4/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/
KABLER

2024/1478692-5/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 587
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2024/1478692-6/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/
KABLER
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 587
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger

2024/1478692-7/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1478692-8/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/
KABLER
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1478692-10/200 27.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skanska Bolig AS har tinglyst rett til å foreta sammenslåing av eierseksjonssameiene mellom gnr. 414 bnr. 592 og bnr. 381.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på borettslagets eiendom som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6. OVERTAKELSE

Beregnet ferdigstillelse er august – oktober 2026. Dersom det oppstår forsinkelser som berettiger dagmulkt, kan kjøper kreve dette fra 01.11.2026.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper skal overta Boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) risikoen for Boligen går over fra Selger til Kjøper
b) reklamasjonsfristene starter å løpe
c) eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til Boligen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Boligen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av hjemmelsdokument for andel til Kjøper, når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid kan føre til at tinglysing blir gjennomført senere enn planlagt. Senere tinglysing som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å tinglyse Boligen på nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

8. SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.
Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett

til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9. ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova
§ 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve

etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13. FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for borettslagets regning.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring før overtakelse.

14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar ikke forbehold.

16. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Borettslaget

Borettslaget vil innlemmes i eierseksjonssameiet Sameiet Gartnersletta, org.nr. 933 455 912. Se kjøpsbetingelser.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til generalforsamling i borettslaget, hvor valg av styre vil være en av sakene.

Kjøper er kjent med at det kun er fysiske personer som kan være andelseier i borettslag og at hver andelseier kun kan eie én andel, jf. borettslagsloven § 4-1.

Utleie er ikke tillatt i borettslag uten samtykke fra styret. Se øvrige begrensninger i borettslagsloven kapittel 5 II.

Selger/utbygger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger/utbygger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse.

Parkeringskjeller er fradelt som anleggseiendom på gnr. 414 og bnr. 587 under bakken, og er felles for Sameiet Gartnersletta gnr. 414 bnr. 592. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie). Borettslagsandeler vil i tillegg få sikret bruksrettigheter i borettslagets vedtekter.

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet med blant annet følgende leverandører:

- Heis
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Heime
- Bildeling
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

16-2 Borettslagets fellesgjeld
Borettslaget etableres uten fellesgjeld.

16-3 Spesielle forhold i byggetiden
Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Gartnersletta Parsellhaven, også etter at innflytting har funnet sted.

16-4 Digital boportal
Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger som vedlegg.

16-5 Videresalg
Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.
Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse av første leilighet i prosjektet.

16-6 Sanksjonslister
Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-7 Informasjon om skjeggkre
Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

17. TOLKINGSREGLER
Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18. VEDLEGG
Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Budsjett for borettslaget
5. Digital boportal – generelle vilkår
6. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Etasjeplaner
    - Kontraktstegninger
    - Leveransebeskrivelse
    - Kjøpsbetingelser
    - Vedtekter
    - Utomhusplan
7. Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammetillatelse

KJØPEKONTRAKT
GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN

19. SIGNATUR
Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato _____

_____

Selger(e)_____

Sted/dato _____

_____

Kjøper(e) _____

VEDTEKTER

FOR

PARSELLHAVEN BORETTSLAG

org nr 934 200 195
sist endret ....

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

Borettslaget består av 104 andeler og ligger på eiendommen gnr 414 bnr 381 seksjonene 98-201 i Trondheim kommune.

1-2 Felles utearealer
Utvendige fellesarealer innenfor reguleringsplan r20190014 ligger til Sameiet Gartnersletta og er felles for seksjonseierne og andelseierne i tilknyttede matrikkelenheter og andeler.

1-3 Parkeringseiendommen
Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller gnr 414 bnr 587 er opprettet som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter og budsjett. Sameiet består av boder, parkeringsplasser, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer til matrikkelenhetene innenfor reguleringsplan r20190014.
Alle seksjonene i planområdet «Gartnersletta» får bruksrett i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller for tilgang til adkomst, fellesarealer, bod, tekniske rom, sykkelparkering og sykkelvask. Rettigheten vil bli sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Borettslaget transporterer denne bruksretten til sine andelseiere jfr pkt 1-5.

Parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for alle bruksretter samlet til borettslaget.

1-4 Boder
De andeler som har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til bod fremgår av bruksrettsplan for boder **vedlegg 1.**

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

1-5 Parkering
De andeler som har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til parkering fremgår av bruksrettsplan for parkering **vedlegg 2.**

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

Bruksrett til parkeringsplass kan selges innad i borettslaget, selger av bruksrett til parkering plikter å melde i fra til styret i borettslaget for endring av bruksrettsplan.

Borettslaget har ikke egne gjesteparkeringsplasser.

1-6 Energileveranse
NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie anlegg for varme og energi.
Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger NTE Marked AS.
Seksjonseiere i Sameiet Gartnersletta og andelseiere i Gartnersletta (hus F-J) Borettslag er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra NTE Marked AS.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. VEDLIKEHOLD

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

VEDTEKTER
GARTNERSLETTA BORETTSLAG

inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER

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

Abonnementskostnader for bredbånd og kabel tv samt bruksrett til eiendommen gnr 414 bnr 587skal deles likt mellom tilknyttede andeler.

Kostnader for bod i parkeringskjeller pkt. 1-3 fordeles med lik andel pr. bod hver andel disponerer. Kostnader for parkeringsplass i parkeringseiendommen jfr. pkt. 1-4 fordeles med lik andel pr. p-plass hver andel disponerer.

Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter leilighetstype, hvor prising er differensiert mellom 1-, 2- og 3-roms leiligheter. Avregning kan skje iht. faktisk målt forbruk.

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

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

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

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8. GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsplan r20190014.
Det er tinglyst erklæring om sammenslåing av eiendommene gnr 414 bnr 381 og gnr 414 bnr 592.
Borettslaget blir da seksjonseier i Sameiet Gartnersletta, org.nr. 933 455 912.

Utbygger forbeholder seg retten til å dele opp eiendommen 414/592 i flere mindre borettslag avhengig av salgs- og byggetakt.

Borettslaget og andelseierne er kjent med disse forutsetningene i forbindelse med kjøp av bolig og stiftelse av boligselskapet og kan ikke gjøre endringer i denne vedtektsbestemmelsen.

Det kan velges et interimsstyre i borettslaget bestående av styreleder og inntil to styremedlemmer. Styremedlemmene skal representere utbygger. Det kan velges inn styremedlemmer som representerer andelseierne ved overtakelse av eiendommen.

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

Ovennevnte punkt i vedtektene kan tas ut av styret og forretningsfører når forutsetningene bortfaller eller er oppfylt med samtykke fra Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA

Org.nr. 933 455 912

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

Sameiet består av 97 eierseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 592 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-96 er seksjonert til boligformål og seksjon 97 til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

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 fremgår 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 HEFTELSESFORM 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. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

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.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, 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 REALSAMEIE, BRUKSRETTER OG ENERGILEVERANSE

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller
Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller er et tingsrettslig sameie og ligger i eiendommen gnr. 414 bnr. 587 i Trondheim kommune.
Alle seksjonene i planområdet «Gartnersletta» får bruksrett i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller for tilgang til adkomst, fellesarealer, bod, tekniske rom, sykkelparkering og sykkelvask. Rettigheten vil bli sikret ved tinglyst realandel blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkering for bil eller transportsykkel i denne eiendommen får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Bruksrett næringsseksjon 97
Næringsseksjonen har enerett til å benytte følgende deler av sameiets fellesareal:
- Egne fasader i 1. etg.
- Evt. trapperom fra egen seksjon i 1. etg. og ned til parkeringseiendommen.

- Utvendig areal foran næringslokalet ut mot offentlig vei, i henhold til vedlagte **bruksrettsplan**, så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel. Utvendig areal foran næringslokalet kan møbleres.

Bruksretten kan ikke endres eller opphøre uten samtykke fra reell rettighetshaver.
Med bruksretten kommer ansvar for drift og vedlikehold.

Seksjonen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Varelevering skjer fra Østmarkveien.

Energileveranse
NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie anlegg for varme og energi.
Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger NTE Marked AS.
Seksjonseierne er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra NTE Marked AS.

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 hærverk.

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 å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger, terrasser og markterrasser 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 oppstaking.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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 bruksenhetene 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.

VEDTEKTER
SAMEIET GARTNERSLETTA

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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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, 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.

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 bestå av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både boligseksjonene og næringsseksjonen.
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 fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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 seksjonseiernes 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
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- gjøre vedtak i eventuelle saker som skal behandles i sameiermøtene til sameiene Gartnersletta Fellesareal og Gartnersletta Parkeringskjeller

- 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

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver.
b) Saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene.
c) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall 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 årsmøteinnkallinger 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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.

VEDTEKTER
SAMEIET GARTNERSLETTA

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 seksjonseiernes 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 skal søkes skilt mellom nærings- og boligseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal tilligge næringsseksjonen alene.
Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjonene.

Kostnader til abonnement tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

Kostnader til administrasjon, møter, honorarer til styret-, forretningsfører, revisjon og aktivitetsapp Heime fordeles likt mellom seksjonene.

Næringsseksjonen deltar ikke i kostnadsdeling av heiser, renhold, eventuell vaktmestertjeneste, skjøtsel utearealer eller eventuell avtale om nøkkeloppbevaring hos vaktselskap.

Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter leilighetstype, hvor prising er differensiert mellom 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter.
Avregning kan skje iht. faktisk målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (realsameie), jfr. pkt. 4, kreves inn sammen med ordinære felleskostnader og fordeles ut til de seksjonene som har sameieandeler i realsameiet.

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.

Unnlatelse 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 besluttes 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 erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN

Sameiet er en del av et større utbyggingsfelt «Gartnersletta» som skal bygges ut i flere trinn. Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige seksjonseierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene.

   Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle blokkene/seksjonene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde områder.

   Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

2. Utbygger har rett til å omorganisere eiendommen, herunder reseksjonere eller slå sammen Sameiet Gartnersletta med eiendommen gnr 414 bnr 381 (p.t. kalt «Parsellhaven»).

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 22.03.2024

Org.nummer _____

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige matrikkelenhetene innenfor reguleringsplan r20190014 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 414 bnr 587 i Trondheim kommune.

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. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser, boder/bruksrett og transportsykkelplasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bruksrett tilsvarer en eierandel på 1 andel.

En bod tilsvarer en eierandel på 2 andel.

En sykkelplass for transportsykkel tilsvarer 3 andeler.

En parkeringsplass tilsvarer 6 andeler.

På tidspunkt for etablering er sameierne seksjonseiere i:

Seksjonene 1-96 i eiendommen gnr 414 bnr 592 (Sameiet Gartnersletta)

Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

VEDTEKTER SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, kan utbygger Skanska Eiendomsutvikling AS inneha nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 12. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser.
Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.

Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser, transportsykkelplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 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. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen. Bod, bruksrett, transportsykkelplass og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold

meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den meldt til sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass og transportsykkelplass iht. pkt. 5 under.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel med rett til parkeringsplass, bod/bruksrett og sykkelparkering for transportsykkel i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt plass i garasjeanlegget iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og sykkelparkering for transportsykkel kan selges og overføres. Slik sameieandel kan bare selges og overføres til andre matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20190014.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre matrikkelenheter i prosjektet Gartnersletta jfr. detaljregulering r20190014.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eventuell bildelingsordning anses ikke som utlån/leie og omfattes ikke av bestemmelsen over.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler.
Sameiere er til enhver tid forpliktet til å benytte sameiets inngåtte avtale for lading.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte

bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Sameieandel som er knyttet opp mot bildelingsordning skal disponeres vederlagsfritt i 3 år fra overtakelse.

For sameieandeler som er koblet opp mot eierseksjoner skal felleskostnader faktureres samlet fra Sameiet til det respektive eierseksjonssameiet sameier tilhører.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.
Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere 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 sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte 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.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

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

<u>Stemmegivning på sameiermøtet:</u>
Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken.
Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de fremmøtte representerer.
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
For deltakere i Sameiet som er boligselskaper/eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegiving i sameiermøtet, gjennom representant fra boligselskapet/eierseksjonssameiets styre. Styrerepresentantene fra de ulike boligselskap/eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

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.

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.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i boligselskapene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode.

VEDTEKTER SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Varamedlemmene velges for ett år.

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

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING.

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

12 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 Skanska Eiendomsutvikling AS, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til de ulike boligselskaper er ferdigstilt. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede boligselskapene ferdigstilles, skal styret suppleres med representanter fra hvert boligselskap.

2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligselskapene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Utbygger svarer ikke felleskostnader for eventuelle bruksretter knyttet til uferdige og ikke overtatte deler av parkeringskjelleren.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligselskapene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

6. Dette punkt kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører med godkjenning av Skanska Eiendomsutvikling AS.

7

Parsellhaven borettslag

Redigert **25.06.2026**

104 enheter

Normalbudsjett første fulle driftsår
UTKAST

Konto	Inntekter	Årssum	Kommentar
3600	Felleskostnader drift	4 950 000	
3607	Garasje	0	
3650	Bredbånd/kabel-tv	624 000	Kr 500,- pr mnd?
3611	Renter IN-lån	0	
3612	Avdrag IN-lån	0	
	Sum inntekter	5 574 000	

Konto	Kostnader	Årssum	Kommentar
6700	Revisjonshonorar	10 000	
5330	Styrehonorar	156 000	Kr 1 500 enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	156 000	Tilknyttet kontrakt
5400	Arbeidsgiveravgift	21 996	14,1 % av styrehonoraret
6200	Felles strøm og oppvarming	0	
6670	Sameiet - fordeles felles med nabosameiene	2 750 000	Gartnersletta sameie
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	0	
7500	Forsikringer	0	
7506	Boligbygelagenes Sikringsordning	29 700	6 promille av budsjetterte felleskostnader
7760	Kommunale avgifter	1 248 000	ca kr 12 000,- pr enhet
Note 2	Andre driftskostnader	699 000	
8150	Rentekostnader fellesgjeld	0	
	Sum kostnader	5 070 696	
	Inntekter - kostnader	503 304	
	Avdrag IN-lån	0	
	Resultat etter avdrag	503 304	9,0 %
	Innbetaling fra boligseks ved kjøp	1 040 000	10 000 pr enhet i oppstartkapital
	Andelskapital	520 000	
	Endring av disponible midler	2 063 304	
	Antall andeler	104	
	Sum m² BRA-i bolig	6 411	
	Kvadratpriser pr mnd		
	Driftskostnader pr m² / mnd eksl lån	64	
	Driftskostnader pr m² / mnd inkl renter	64	
	Driftskostander pr m² / mnd inkl lån (renter og avdrag)	64	

Kommentarer:
Budsjettet er laget på grunnalag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer
i budsjettet. Borettslaget har administrasjonskostnader som Sikring- og IN ordning, revisor, forretningsfører, adm.kost
og kommunale avgifter.
Rentebetingelser på fellesgjeld endres fortløpende, p.t beregnet 6,05 % i rentekostnader

Forbehold:
Kommunale avgifter er stipulert med forbruk av vann og avløp på kr 12 000,- pr andel.

Parsellhaven borettslag

Konto		Årssum	Kommentar
Note 1			
Rep og vedlikehold			
66xx	HMS	0	
6602	VVS	0	
6604	Utvendig vedlikehold	0	Noe utvendig, lekeplass o.l.
6605	Heis	0	Serviceavtale 5 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	0	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	0	Kun serivce på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Garasje/port	0	Serviceavtale
6630	Egenandeler forsikring	0	
		0	
	Sum rep og vedlikehold	**0**	
Note 2			
Andre driftskostnader:			
6320	Renovasjon	0	
6340	Lyspærer og sikringer	0	
6950	Bredbånd/kabel-tv	624 000	500 kr/enhet
67xx	IN-ordning	40 000	Etablering og årlig vedlikehold
6780	Vaktmester/driftsavtaler	0	Renholld, vaktm. Snø,grønt. Eksl offentlig tilgj. areal
6781	Renholdskostnader	0	
6782	Snøbrøyting	0	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
7770	Bank og kortgebyer	5 000	
	Sum driftskostnader	**699 000**	
	Antall enheter	104	

Leil	BRA	Felleskost pr mnd	Kabel-tv/ internett	Sum felles-kost pr mnd
F-101	63,3	4 073	500	4 573
F-102	64,4	4 144	500	4 644
F-103	42,3	2 722	500	3 222
F-104	42,3	2 722	500	3 222
F-105	80,1	5 154	500	5 654
F-106	80,1	5 154	500	5 654
F-107	69,2	4 453	500	4 953
F-108	81,5	5 244	500	5 744
F-201	63,3	4 073	500	4 573
F-202	64,4	4 144	500	4 644
F-203	42,3	2 722	500	3 222
F-204	42,3	2 722	500	3 222
F-205	86,8	5 585	500	6 085
F-206	86,4	5 560	500	6 060
F-207	69,2	4 453	500	4 953
F-208	81,5	5 244	500	5 744
F-301	63,3	4 073	500	4 573
F-302	64,4	4 144	500	4 644
F-303	42,3	2 722	500	3 222
F-304	42,3	2 722	500	3 222
F-305	86,8	5 585	500	6 085
F-306	86,4	5 560	500	6 060
F-307	69,2	4 453	500	4 953
F-308	81,5	5 244	500	5 744
F-401	63,3	4 073	500	4 573
F-402	64,4	4 144	500	4 644
F-403	42,3	2 722	500	3 222
F-404	42,3	2 722	500	3 222
F-405	86,8	5 585	500	6 085
F-406	86,4	5 560	500	6 060
F-407	69,2	4 453	500	4 953
F-408	81,5	5 244	500	5 744
G-101	40,4	2 600	500	3 100
G-102	58,7	3 777	500	4 277
G-103	66,2	4 260	500	4 760
G-104	66,2	4 260	500	4 760
G-201	55,2	3 552	500	4 052
G-202	58,7	3 777	500	4 277
G-203	66,2	4 260	500	4 760
G-204	66,2	4 260	500	4 760
G-301	55,2	3 552	500	4 052
G-302	58,7	3 777	500	4 277
G-303	66,2	4 260	500	4 760
G-304	66,2	4 260	500	4 760
H-101	41,2	2 651	500	3 151
H-102	95,2	6 126	500	6 626
H-103	37,3	2 400	500	2 900
H-104	70,7	4 549	500	5 049
H-105	86,6	5 572	500	6 072

H-106	72,9	4 691	500	5 191
H-107	41,3	2 658	500	3 158
H-108	26,4	1 699	500	2 199
H-201	41,2	2 651	500	3 151
H-202	95,2	6 126	500	6 626
H-203	37,3	2 400	500	2 900
H-204	70,7	4 549	500	5 049
H-205	86,1	5 540	500	6 040
H-206	72,9	4 691	500	5 191
H-207	41,3	2 658	500	3 158
H-208	41,3	2 658	500	3 158
H-301	41,2	2 651	500	3 151
H-302	95,2	6 126	500	6 626
H-303	37,3	2 400	500	2 900
H-304	70,7	4 549	500	5 049
H-305	86,1	5 540	500	6 040
H-306	72,9	4 691	500	5 191
H-307	41,3	2 658	500	3 158
H-308	41,3	2 658	500	3 158
H-401	41,2	2 651	500	3 151
H-402	95,2	6 126	500	6 626
H-403	65,8	4 234	500	4 734
H-404	78	5 019	500	5 519
H-405	69,2	4 453	500	4 953
H-406	41,3	2 658	500	3 158
I-101	64,3	4 137	500	4 637
I-102	42,3	2 722	500	3 222
I-103	64,3	4 137	500	4 637
I-104	59,7	3 841	500	4 341
I-105	42,9	2 760	500	3 260
I-106	45,8	2 947	500	3 447
I-201	64,3	4 137	500	4 637
I-202	43	2 767	500	3 267
I-203	64,3	4 137	500	4 637
I-204	59,7	3 841	500	4 341
I-205	42,9	2 760	500	3 260
I-206	64,3	4 137	500	4 637
I-301	64,3	4 137	500	4 637
I-302	43	2 767	500	3 267
I-303	64,3	4 137	500	4 637
I-304	59,7	3 841	500	4 341
I-305	42,9	2 760	500	3 260
I-306	64,3	4 137	500	4 637
J-101	40,4	2 600	500	3 100
J-102	58,7	3 777	500	4 277
J-103	66,2	4 260	500	4 760
J-104	66,2	4 260	500	4 760
J-201	55,2	3 552	500	4 052
J-202	58,7	3 777	500	4 277
J-203	66,2	4 260	500	4 760
J-204	66,2	4 260	500	4 760
J-301	55,2	3 552	500	4 052
J-302	58,7	3 777	500	4 277
J-303	66,2	4 260	500	4 760
J-304	66,2	4 260	500	4 760
	6410,6	412 500	52 000	464 500

BUDSJETT
GARTNERSLETTA BORETTSLAG

OPPDAG BORI

– en pålitelig partner for boligbygging og forvaltning over hele landet

BORI BBL har utviklet seg fra å være et lokalt boligbyggelag på Romerike til å bli en anerkjent aktør som leverer førsteklasses forretningsførsel og bygger boliger med forkjøpsrett for medlemmer over hele Norge.

Med en stolt historie som strekker seg tilbake til 1946, har BORI bygget og forvaltet lokalsamfunn. Deres omfattende erfaring og ekspertise gir kundene trygghet, enten de utvikler nye boligprosjekter eller tar vare på eksisterende borettslag og sameier. Hos BORI er målet å skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og relaterte tjenester.

BORI er dedikert til å hjelpe borettslag og sameier med profesjonell regnskapsføring og effektiv drift. Som ledende innen boligforvaltning er BORI stolte av å være forretningsfører for rundt 750 boligselskaper med til sammen totalt ca. 31 000 boliger. De søker alltid de beste løsningene som møter medlemmenes, kundenes og lokalsamfunnenes nåværende og fremtidige behov. Som det eneste boligbyggelaget i Norge, er BORI ISO 9001:2015-sertifisert, noe som setter strenge krav til deres virksomhet.

BORI er opptatt av å tilby boliger der folk trives i fellesskap. De søker etter miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger som er tilpasset alles behov. BORI verdsetter medlemmenes lokalsamfunn og investerer både tid og ressurser i å bidra til å bygge sterke og inkluderende nabolag. Gjennom initiativer som blant annet BORI-fondet, sponser de kultur og idrett for barn og unge.



Hjem fra

SKANSKA

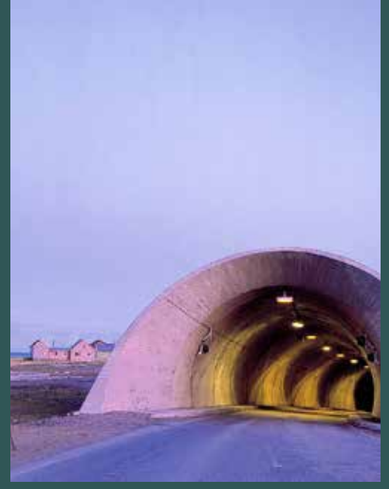
Over 100 år med bygging i Norge



Gamle kraftverket



Valkyrien stasjon



Vardø tunnel



Equinor Fornebu

1887

STARTEN
Det hele startet i 1887 i Malmø, Sverige, da under navnet Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet

1906

INGENIØR FREDRIK SELMER
Historien til Skanska Norge startet med etableringen av entreprenørselskapet Ing. F. Selmer i 1906.

Selskapet var en pioner blant annet innen utvikling av byggemåter med armert betong, og hadde virksomhet både i Norge og i utlandet – faktisk helt til Australia der de ledet vannkraftutbyggingen i Snowy Mountains.

1957

FUSJON
Bare to år senere, i 1987 fusjonerte Selmer Furuholmen til ti selvstendige entreprenørfirmaer under paraplyen til konsernselskapet, og fikk navnet Selmer-Sande Entreprenør AS.



Valkyrien tunnel

1983–1985

SELMER-SANDE ENTREPRENØR ETABLERES
I 1983 kjøpte Ing. F. Selmer opp firmaet Furuholmen, som ble etablert i 1930. Disse to selskapene fusjonerte i 1985 og selskapet Selmer Furuholmen så dagens lys.

1989

SELMER AS
I 1989 kjøpte Skanska AB 1/3 av aksjene i Selmer-Sande Entreprenør. Året etter skiftet de navn til Selmer AS

1995

BØRSNOTERT
I 1995 ble Selmer ASA børsnotert, og selskapet gjorde en rekke oppkjøp de neste årene.

2000

SELMER SKANSKA AS
I 2000 tok Skanska AB over Selmer ASA, og selskapet skiftet navn til Selmer Skanska AS.

2004

SKANSKA NORGE AS
I 2004 skiftet selskapet navn, og Skanska Norge AS så dagens lys.

I DAG

VI BYGGER FOR ET BEDRE SAMFUNN
Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA.

I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.



Deichmanske hovedbibliotek

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR GARTNERSLETTA PARSELLHAVEN BYGG F - J

Leilighet nr.

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

Stipulert bokostnad pr mnd iht. prisliste: Kr

☐ Ønsker å kjøpe ekstra p-plass ☐ Ønsker å kjøpe ekstra bod

Eventuelle forbehold:

Finansieringsplan:

Lån i	v/	Tlf.:	E-post:	kr
Egenkapital i	v/	Tlf.:	E-post:	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/Bud på ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse/Bud 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/Bud. Bindende bekreftelse på kjøp/Bud kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge gyldig finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Navn:

Personnr:

Tlf:

E-post:

Postadr:

Postnr.: Poststed:

Sted, dato:

Underskrift og kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort):

Navn:

Personnr:

Tlf:

E-post:

Postadr:

Postnr.: Poststed:

Sted, dato:

Underskrift og kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort):

EiendomsMegler 1

KATRINE B. BORREN
Eiendomsmegler
91 66 51 04
katrine.borren@em1.no

NERMIN LIZDE
Eiendomsmegler
95 96 30 77
nermin.lizde@em1.no

TARA H. FAGERSTAD
Eiendomsmeglerfullmektig
94 81 57 13
tara.fagerstad@em1.no

ELLEN J. NORDSKAG
Eiendomsmeglerfullmektig
95 73 18 44
ellen.nordskag@em1.no