URBANIA

NARDO

2. salgstrinn

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 19. oktober 2026.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.

URBANIA

NARDO

GODHAVN

PWS Eiendom
Paulsen, Williksen & Syltern



Prosjektet side **11**

Fellesarealer side **21**

Området side **35**

Tegninger side **52**

Deklarasjon side **94**

Kjøpsbetingelser side **108**

URBANIA



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Mer enn bare ditt eget hjem

I Urbania Nardo får du mer enn bare et hjem. Du får kjøkkenet ditt – og felleskjøkkenet. Stua di – og takterrassen. Friheten til å trekke deg tilbake, og muligheten til å være en del av noe større når du vil.

Nyt byens puls i moderne leiligheter

På Nardo kommer snart splitter nye leiligheter for deg som ønsker et lettvint og urbant liv. Her bor du i moderne leiligheter med flotte fellesområder – i umiddelbar nærhet til livet Trondheim har å by på.

Kanskje er du på jakt etter din aller første bolig, eller et sted å bo mens du studerer? Eller kanskje du ser etter en mindre, enklere leilighet, som gir deg mer tid til å nyte fritiden? Da vil du finne deg godt til rette på Urbania Nardo.

Bo lettstelt og moderne

Urbania Nardo består av tre bygg med til sammen 153 leiligheter. I andre salgstrinn finner du nå 63 boliger som varierer i størrelse – fra 1-roms på 25 kvadratmeter til 4-romsleiligheter på 85 kvadratmeter. Med andre ord kan du velge og vrake, alt etter hva du har behov for.

Bekymret om du får plass til gjester? Null problem. Egen gjesterom kan leies og sørger for plass til svigermor når du får besøk.

Gjesterom sørger for plass til svigers!

Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Bli verdens kuleste bestefar med egen kino

På Urbania Nardo handler det ikke bare om hvor du bor – men hvordan du lever. Her er det plass til både popcorn og barnebarn, små drømmer og store øyeblikk.

Din leilighet.
Pluss 300 kvm ekstra.

Bo smartere med deleløsninger.



Gode fellesområder for deg og dine nye naboer
Sosial bærekraft har stått sentralt i utviklingen av Urbania Nardo. For deg betyr det gode, praktiske fellesarealer – både ute og inne.

Balkongene er solvendte, mot en felles bakgård, med frodige grøntarealer og sittegrupper. Her kan du slå deg ned med en god bok eller kaffekopp, fyre opp grillen til hyggelig lag eller slå av en prat med naboen.

I de ulike byggetrinnene er det lagt opp til flere kjekke deleløsninger, som gjør hverdagen enklere og mer sosial. Blant annet kan du nyte godt av leseplasser, gjesterom og felles kinorom. For deg som liker egen-vektstrening eller yoga, finnes det et eget tilrettelagt rom. Skal du samle venner eller familie, står et felles selskapsrom med kjøkken klart til disposisjon.
Og som rosinen i pølsa: store felles takterrasser med spektakulær utsikt over hele Trondheim. **Møtes før neste hjemmekamp?**

URBANIA + Heime™

Gled deg til å bo i et Heime-prosjekt!
På Urbania legger vi til rette for trivsel og tilhørighet – fra første dag, og til og med før innflytting. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, får du tilgang til arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å bli kjent med nabolaget og menneskene. Deltakelse er selvfølgelig helt frivillig – men varmt anbefalt!

En av de første tingene du bør gjøre, er å laste ned Heime-appen – en skreddersydd nabolags-app for beboerne i Urbania. Her kan du be om hjelp til å vanne planter, lufte hunden, reservere gjesterom, melde deg på sosiale arrangementer eller starte dine egne.

Hva som skjer i Urbania, bestemmes i stor grad av beboerne selv.

Vi fikser skjerm og stemning – du tar med heiaropet!



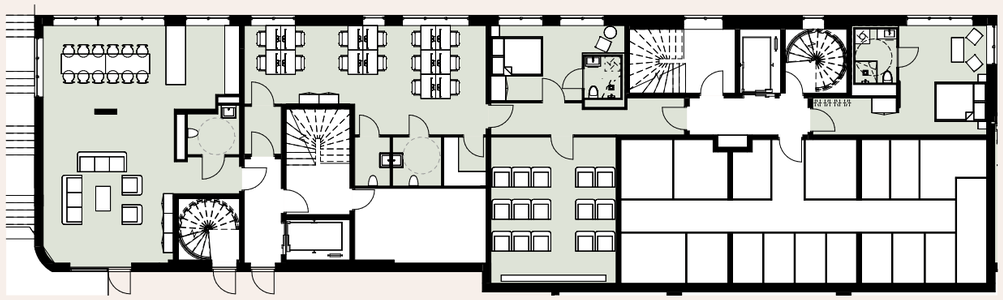


Illustrasjon, avvik vil forekomme

Lounge med kjøkken
Lese en avis, fylle på kaffekoppen eller booke lokalet til bursdagsfeiring?

Kontorplasser
Hjemmekontor fra studiested eller arbeidsplass?

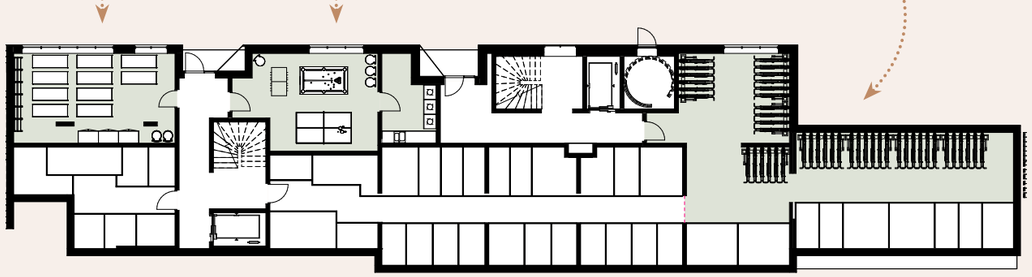
Felles gjesterom
Overnattingsgjester?
Vi har en plan for det.
(Og det er ikke sofaen din.)



Egenvektstrening
Yoga, mobilitet eller push-ups?

Spillrom og vaskerom
Biljard og bordtennins, mens du venter på sengetøyet tørker?

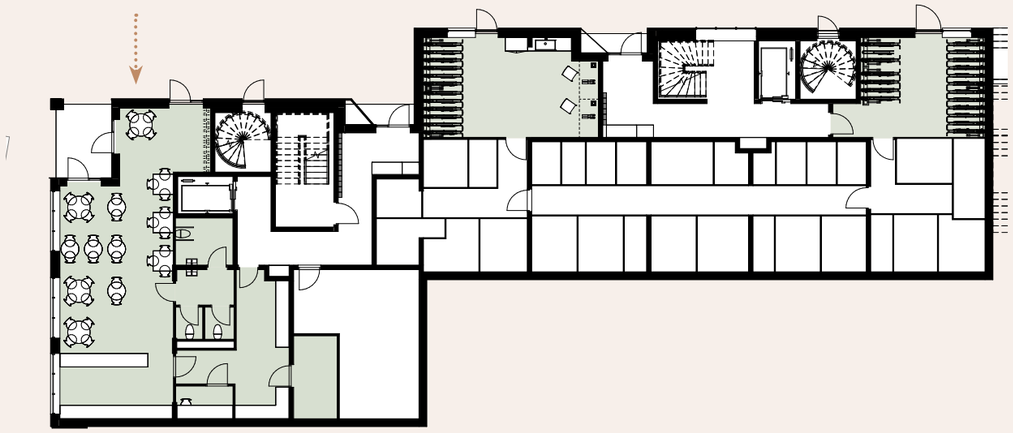
Sykkelplass
Dropp snøen, regnet og sykkeltyven.



Plantegningene viser mulighetene som planlegges. Avvik vil kunne forekomme.

Kjenner du noen med en gründerdrøm?
Vi har lokaler klare – midt blant folk, liv og muligheter.

Punktert?
Eget verksted. For deg som liker å fikle – eller bare fikse.



«Jeg har en halv surdeigsstarter til overs – noen som vil ha?»

Enkel tilgang og sikker drift
Vi har som mål å sikre en optimal drift som fremmer sosial bærekraft og fellesskapsfølelse blant beboerne Som seksjonseier har du fri tilgang til yogarom, spillrom, vaskerom, sykkelparkering, sykkelvask og loungearealer. Øvrige fasiliteter kan enkelt bookes og leies etter behov. Alle fasiliteter vil bli organisert som en egen næringsseksjon og vil driftes, forvaltes og leies ut av et selskap i regi av utbygger. Denne avtalen sikrer en god og varig drift av fasilitetene, og vil bli tinglyst for å sikre langsiktig stabilitet.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Tett på byen – tett på livet

Fra Urbania Nardo har du enkel tilgang til bylivet i Trondheim. Uansett om du vil ta deg til pulsen i Midtbyen, jubelbrus på Lerkendal Stadion, lesesalen på NTNU Gløshaugen eller festivalstemning og parkliv på Kristiansten festning, har du alt innen rekkevidde – kun ti minutter med sykkel. I umiddelbar nærhet til leilighetene er det også gode bussforbindelser.



Urbania Nardo – der **kunnskap, tradisjon og byliv møtes.**



Urbania Nardo ligger der storbyen møter kunnskapens akse – ved foten av NTNU, med sine ærverdige bygg og unge drømmer. Herfra følger du stien som generasjoner har gått før deg – forbi Studentersamfundet, sykehuset og inn mot hjertet av Trondheim.

Midt i byen på et blunk ;)

Lille Trondheim har på kort tid blitt mer og mer en storby. Det merker du også på bylivet. Her kan du la deg friste av ferskbrygget kaffe fra en av byens mange kafeer, eller gå på skattejakt i flotte butikker. Du kan også følge nattens rytmer på et av byens mange utesteder, eller nyte et bedre måltid på restaurant. Her dukker det nemlig opp stadig nye spisesteder i verdensklasse – noen av dem også med Michelin-stjerner. Gode sykkelstier gjør det til en drøm å komme seg til Midtbyen, og det på kun ti minutter. Du har også gode bussforbindelser som tar deg til og fra på et lite kvarter.

Og la oss ikke glemme din nærmeste nabo på Urbania Nardo. I alle fall en av dem! Om du liker fotball, adrenalin og jubelbrus, ligger Lerkendal Stadion kun tre minutter unna på sykkel. Her venter store idrettsøyeblikk i fotballsesongen, og når byens helter i Rosenborg møter til kamp 16. mai, er det rene festdagen. Stemningen er til å ta og føle på!





Du ser det garantert for deg: Lange solskinnsdager, som blir til sene sommerkvelder.

Nyt fritid og festivalliv fra byens tak

Historiske Kristiansten festning er ikke bare et velkjent landemerke og en severdighet i Trondheim. Det er også et fantastisk utsiktspunkt over byen, omkranset av grønne lunger og parker hvor du kan nyte sommersolen. Du ser det sikkert for deg: Lange solskinnsdager, som blir til sene sommerkvelder. En god bok, enda bedre venner, musikk på høyttaleren og litt volleyball mellom slaga.

Festningsparken har også blitt en populær konsert- og festivalarena, hvor navn som Astrid S, Karpe, Kygo og Dagny tidligere har sikret både feststemning og allsang.

Alt tilgjengelig på kun ti minutter med sykkel.

Midt i studentlivets kjerne
Apropos festningen og ikoniske bygninger: Ved den storslåtte hovedbygningen på Gløshaugen, som ble tatt i bruk i 1910, kommer nå et nytt og større campus. Her samles de fleste fagene fra NTNU, og det i ditt eget nabolag. Hvem vil vel ikke ha gangavstand til universitetet? Campus ligger nemlig bare en fem minutters spasertur unna Urbania Nardo – som skreddersydd for deg som er student eller jobber der.





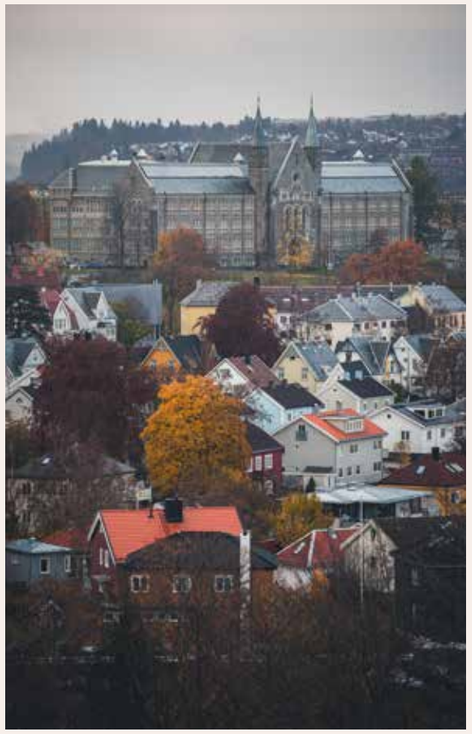
Verdens 8. største uteplass
Like ved finner du også det sagnomsuste Studentersamfundet. Som har mye av æren for at Trondheim omtales som Norges beste studentby. Du bruker kun fem minutter til Studentersamfundet på sykkel, hvor det venter et levende utested med konsert- og kulturscener – til glede for hele Trondheims befolkning.

Klar for å omfavne Trondheims puls?



I 2025 ferdigstilles områdets nyeste, største og mest innovative næringsbygg, Teknostallen. Med det har Teknobyen ambisjoner om å bli Trondheims nye byområde for kunnskap, næringsliv og publikum.

Illustrasjon: KLP Eiendom Trondheim

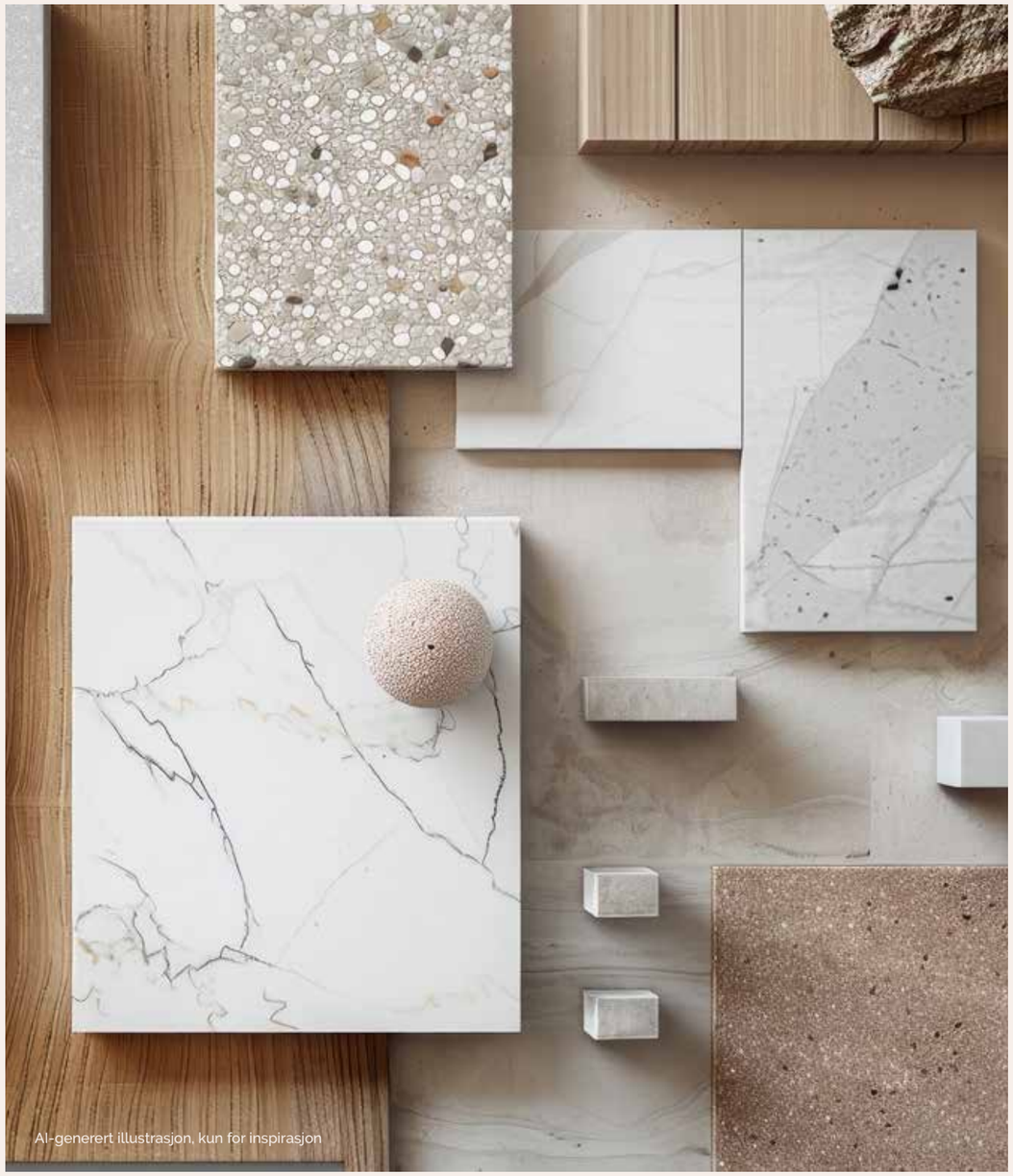


Midt i kunnskapsaksen
Bo midt blant noen av Norges viktigste arbeidsplasser. Herfra er det kort vei til både St. Olavs Hospital, NTNU Gløshaugen, SINTEF og Teknobyen – fire hjørnesteiner i Trondheims kunnskapsmiljø. Dette er nabolaget for deg som jobber med forskning, helse eller teknologi – eller som vil slippe å bruke tid på transport. NTNU Gløshaugen er ikke bare for studenter – her jobber tusenvis av fagfolk, ingeniører og forskere hver dag. Sammen med SINTEF utgjør de et av Europas største forskningsmiljø.

På St. Olavs Hospital finner du Norges fremste medisinske fagmiljøer – og i Teknobyen samles innovasjonsbedrifter og teknologiselskaper i vekst. **Med sykkelavstand til alt – også Midtbyen – er dette et sted for deg som vil bo urbant, men tett på arbeidsplassen.**

Illustrasjon, avvik vil forekomme

9 fordeler med nybolig



AI-generert illustrasjon, kun for inspirasjon

Fast pris – ingen budrunder

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

Alt er nytt

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

Nyeste krav og standarder

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

Lave kjøpsomkostninger

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

God tid til salg av egen bolig

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

Lavere energiforbruk

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

Ingen oppussingskostnader

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

Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres d et en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Nytt miljø

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før. I tillegg får du tilgang til smarte deleløsninger som gjør hverdagen både enklere og mer sosialt, om du ønsker.

Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen



Priseksempel:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill 0/25 år. Kost kr 1.689.611.
Tot kr 3.689.611

SpareBank 1 SMN
10% finansiering

Vurderer du å kjøpe leilighet på Urbania, men mangler egenkapital? For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital.

EiendomsMegler 1 og SpareBank 1 SMN har derfor laget en løsning for å hjelpe deg så du kan låne hele kjøpesummen.

Boliglån uten egenkapital
Vi vil hjelpe flest mulig å nå drømmen om egen bolig. Det viktigste er at du viser at du har betalingsevne og vilje til å spare. Utlånsforskriften regulerer bankens utlånspraksis, men den åpner også for unntak fra hovedreglene.

Vi har mulighet til å gi deg boliglån, selv om du mangler noe av egenkapitalen, så lenge du har tilstrekkelig inntekt og en god betalingshistorikk. Det betyr at du kan få boliglån selv om du ikke oppfyller alle lånekravene.

Les mer på smn.no/hundre-prosent



Etasjeplaner

Plan 1

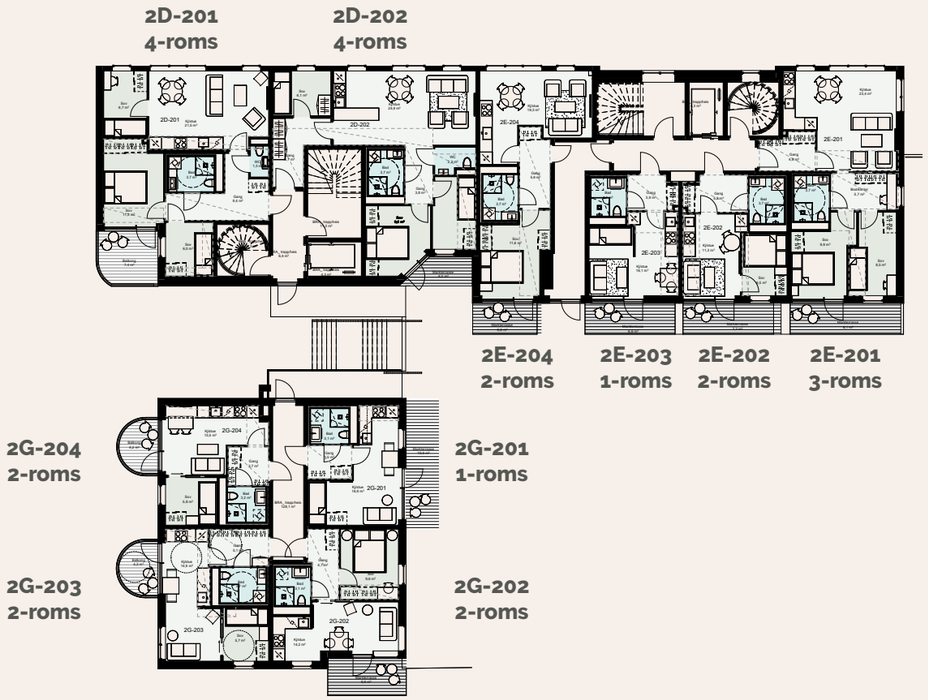
Fellesarealer



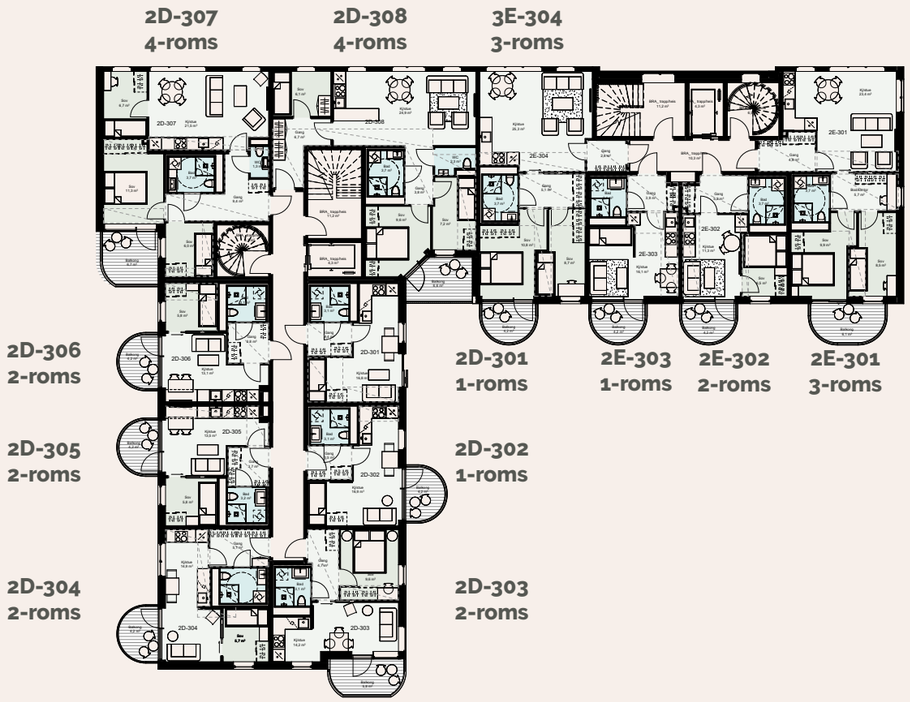
2F-102
2-roms

2F-101
2-roms

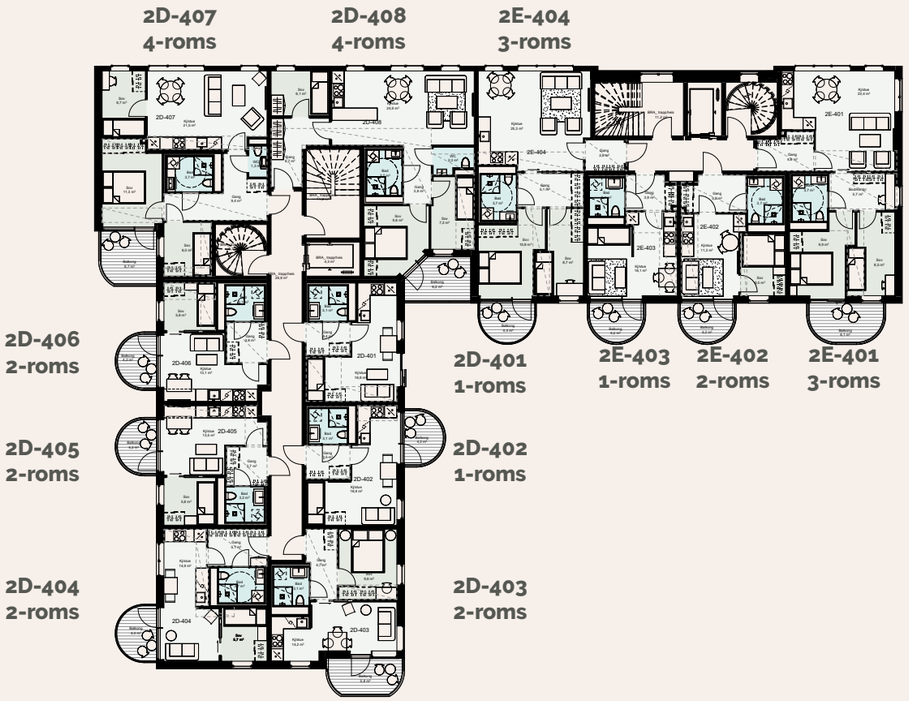
Plan 2



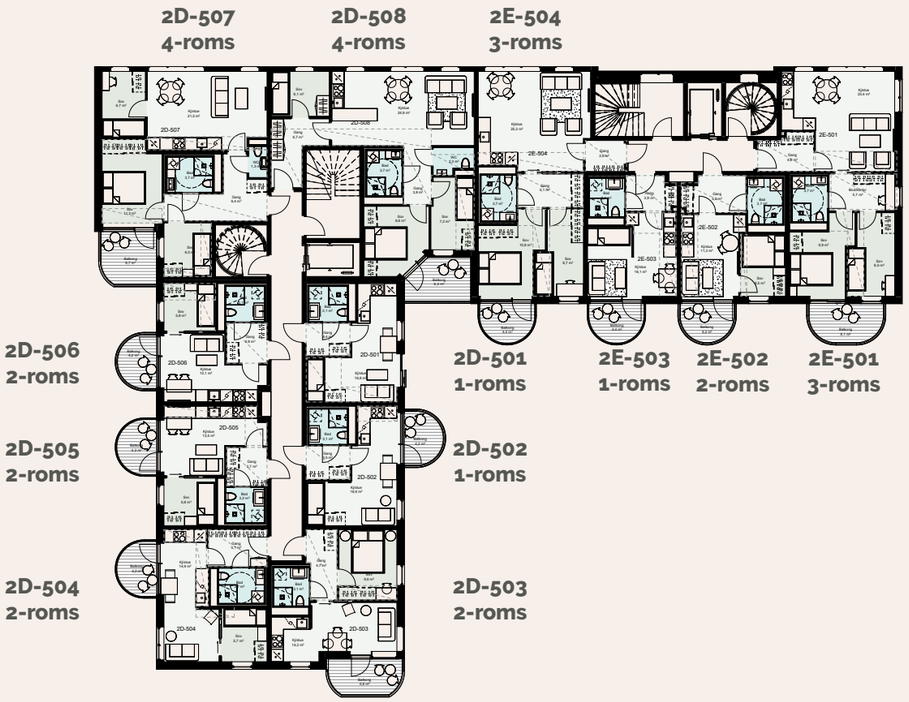
Plan 3



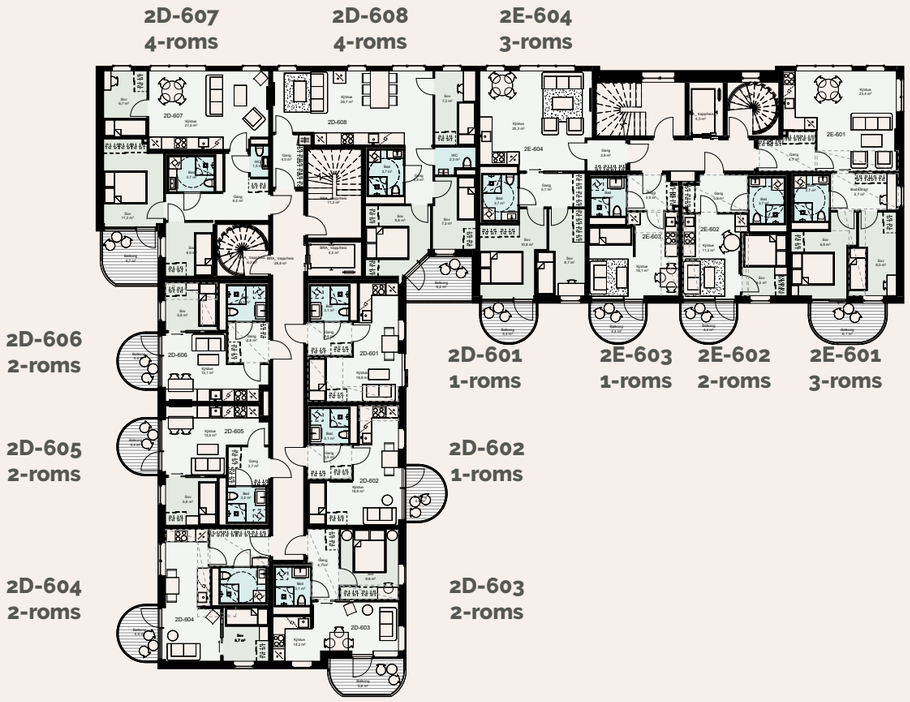
Plan 4



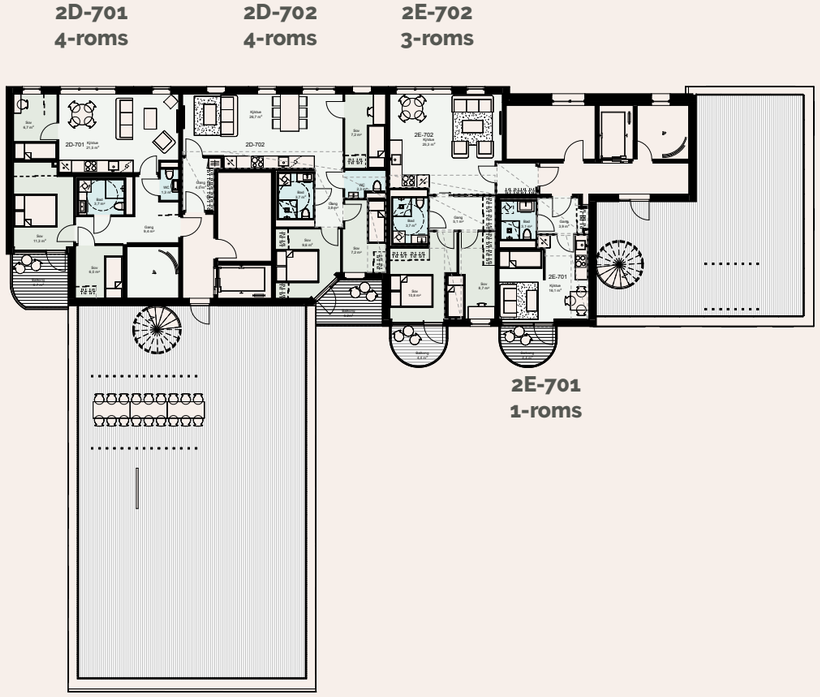
Plan 6



Plan 6


2D-607
4-roms
2D-608
4-roms
2E-604
3-roms
2D-606
2-roms
2D-601
1-roms
2E-603
1-roms
2E-602
2-roms
2E-601
3-roms
2D-605
2-roms
2D-602
1-roms
2D-604
2-roms
2D-603
2-roms

Plan 7


2D-701
4-roms
2D-702
4-roms
2E-702
3-roms
2E-701
1-roms



Plantegninger

MERKNADER:
Generelt vises det til forhold i prosjektet, vedlegg til salg og kontrakt.
Kontraksstegninger gjelder foran salgstegninger. Boligen er ikke detaljprosjektert,
og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
Avvik fra viste løsninger samt arealer vil kunne forekomme.
Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for
tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også
forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder.
Elektriske punkter i henhold til elektrotegning. Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.

Kjøkken er veiledende, og illustrasjonene viser muligheter, ikke standard leveranse.

BRA-i - er arealet innvendig målt innenfor boligens omsluttede vegger, inklusive
innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat, men ikke medregnet
yttervegger.

BRA-e - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men
som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b - er arealet innvendig målt av innglasset balkong, veranda,eller terasse når
denne er tilknyttet boenheten. Areal for yttervegg mellom innglasset balkong og
boenhet inngår i BRA-b.

BRA (sum) er summen av overnevnte arealer.

TBA - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheter.
Arealer er oppgitt i m2.

1-roms

Praktisk 1-roms leilighet med balkong eller markterrasse

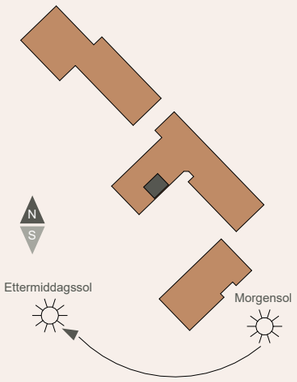
BRA-i	**25,5 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**28 m2**
Etasje	**2., 3. og 6. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
	10 m2 (2G-201)
Soverom	**0**

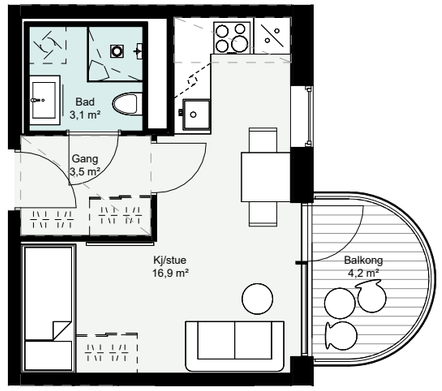
Leilighetsnummer

2G-201*

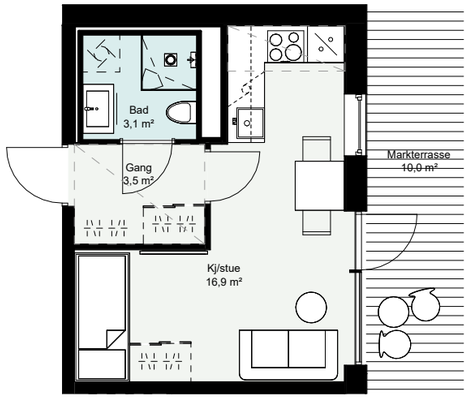
2D-302

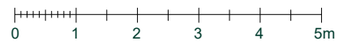
2D-602





* 2G-201 med markterrasse





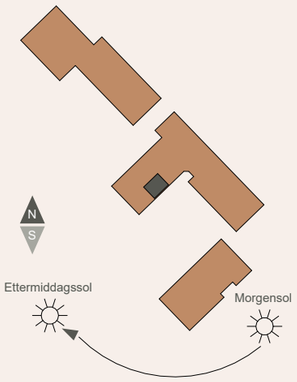
1-roms

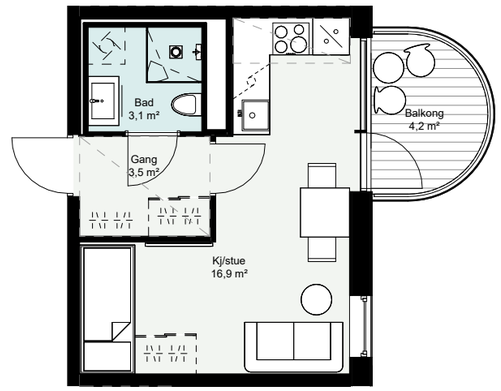
Praktisk 1-roms leilighet med balkong eller markterrasse

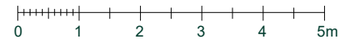
BRA-i	**25,5 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**28 m2**
Etasje	**4. - 5. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
Soverom	**0**

Leilighetsnummer

2D-402 2D-502







1-roms

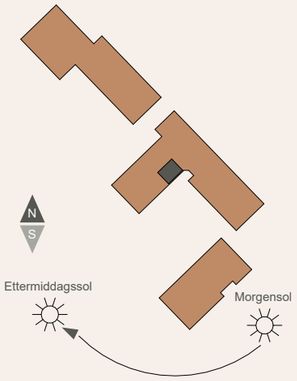
Praktisk 1-roms leilighet med balkong eller markterrasse

BRA-i	**25,3 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**27,8 m2**
Etasje	**3. - 6. etg.**
Balkong	**Fransk Balkong**
Soverom	**0**

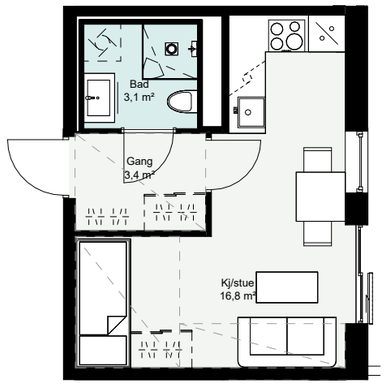
Leilighetsnummer

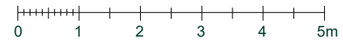
2D-301 2D-401

2D-501 2D-601









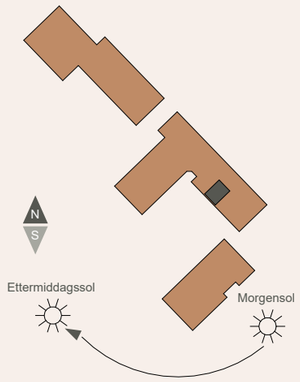
1-roms

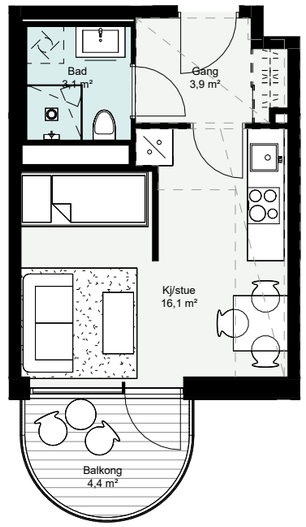
Praktisk 1-roms leilighet med balkong eller markterrasse

BRA-i	**25,1 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**27,6 m2**
Etasje	**3. - 6. etg.**
Balkong	**6,6 m2 (2E-203)**
	4,4 m2
Soverom	**0**

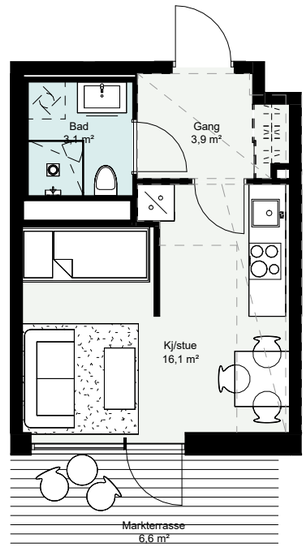
Leilighetsnummer

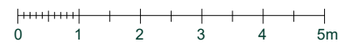
2E-203*	2E-503
2E-303	2E-603
2E-403	2E-701





* 2E-203 med markterrasse





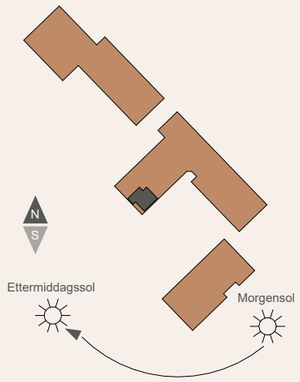
2-roms

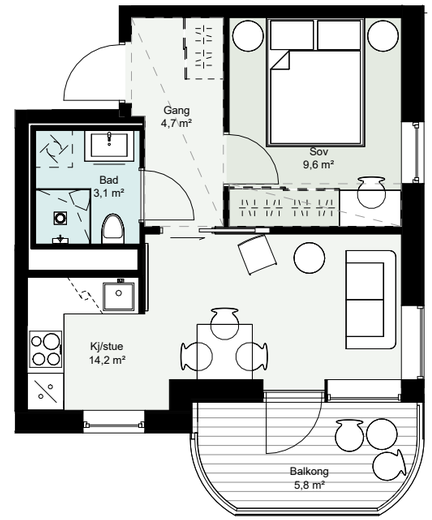
Arealeffektiv 2-roms med praktisk gang og egen balkong/markterrasse vendt mot hyggelige fellesarealer.

BRA-i	**34,3 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**36,8 m2**
Etasje	**2. - 6. etg.**
Balkong	**5,8 m2**
	6,9 m2 (2G-202)
Soverom	**1**

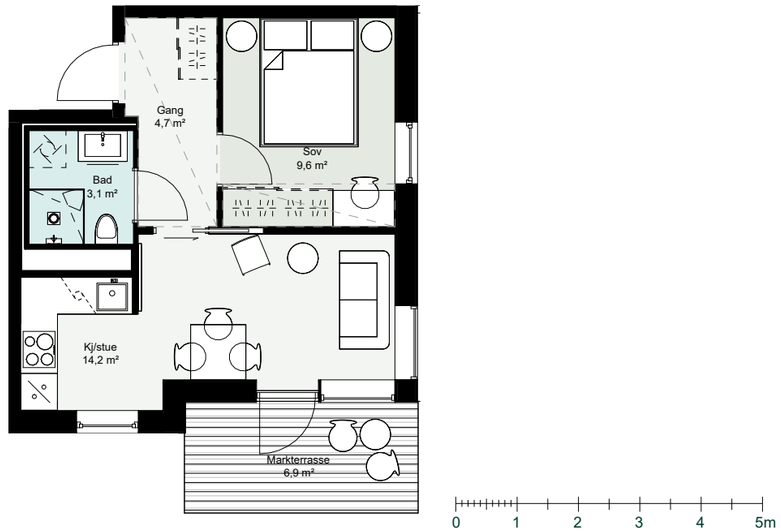
Leilighetsnummer

- 2G-202*
- 2D-503
- 2D-303
- 2D-603
- 2D-403





* 2G-202 med markterrasse



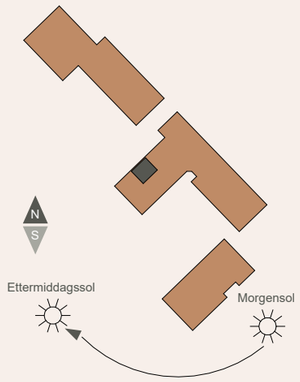
2-roms

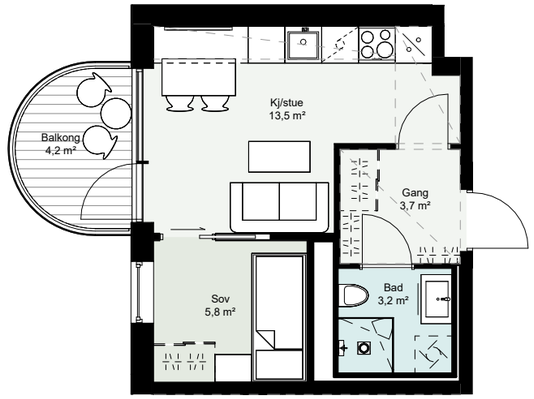
Smart leilighet med flott beliggenhet. Praktisk gang med god garderobeplass, og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

BRA-i	**28,6 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**31,1 m2**
Etasje	**1. - 6. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
	11,1 (2F-102)
Soverom	**1**

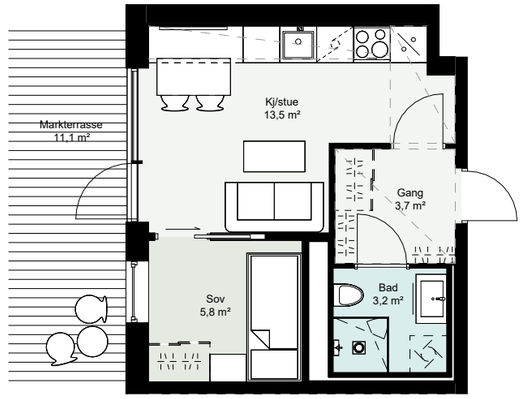
Leilighetsnummer

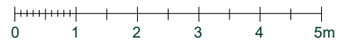
2F-102	2D-405
2G-204	2D-505
2D-305	2D-605





* 2F-102 med markterrasse





2-roms

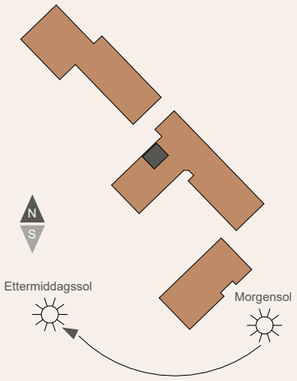
Smart leilighet med flott beliggenhet. Praktisk gang med god garderobeplass, og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

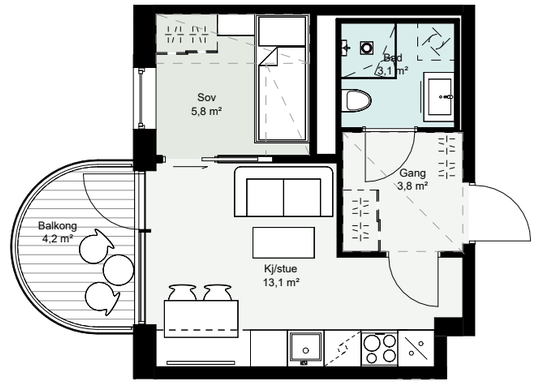
BRA-i	**28,4 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**30,9 m2**
Etasje	**3. - 6. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
Soverom	**1**

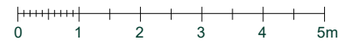
Leilighetsnummer

2D-306 2D-506

2D-406 2D-606







2-roms

2-roms hjørneleilighet med praktisk gang og egen balkong/markterrasse vendt mot hyggelige fellesarealer.

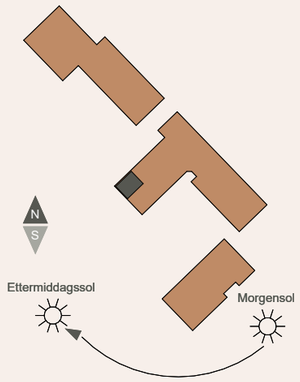
BRA-i	**32 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**34,5 m2**
Etasje	**1., 2., og 5. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
	12 m2 (2F-101)
Soverom	**1**

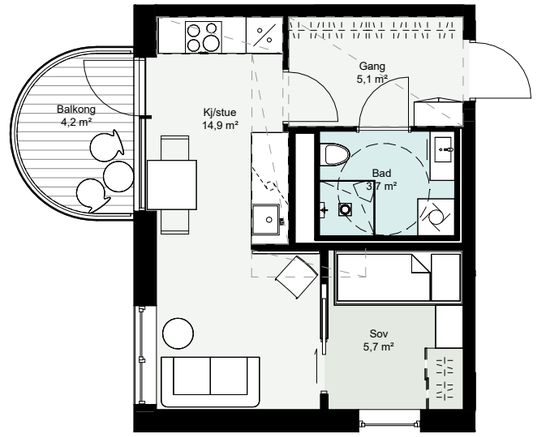
Leilighetsnummer

2F-101*

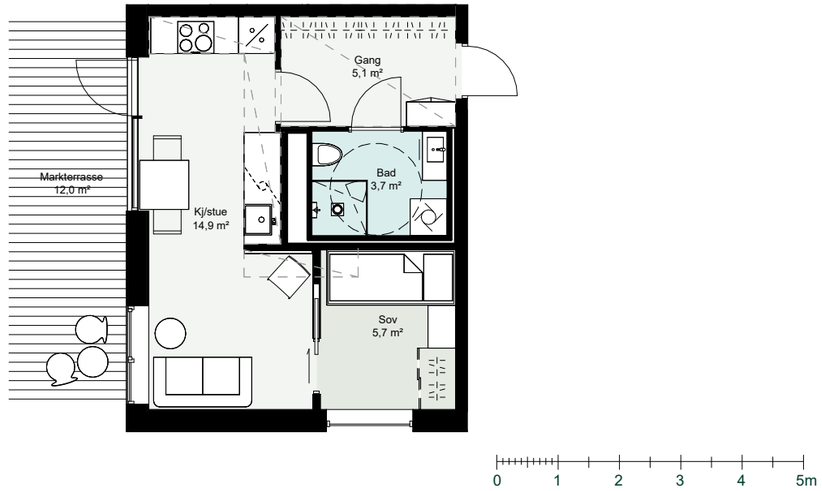
2D-504

2G-203





* 2F-101 med markterrasse



2-roms

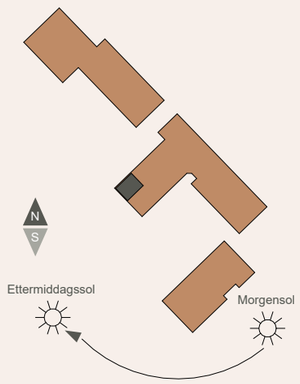
2-roms hjørneleilighet med praktisk gang og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

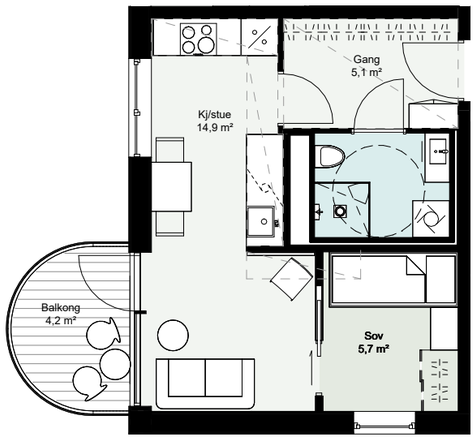
BRA-i	**32 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**34,5 m2**
Etasje	**3., 4., og 6. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
Soverom	**1**

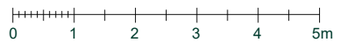
Leilighetsnummer

2D-304 2D-604

2D-404







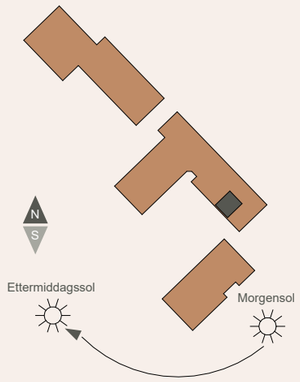
2-roms

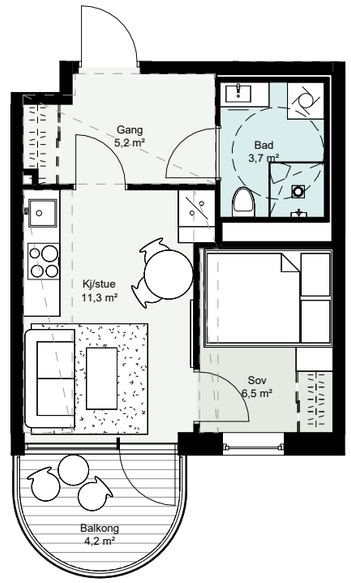
2-roms hjørneleilighet med praktisk gang og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

BRA-i	**29 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**31,6 m2**
Etasje	**2. - 6. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
	7,2 m2 (2E-202)
Soverom	**1**

Leilighetsnummer

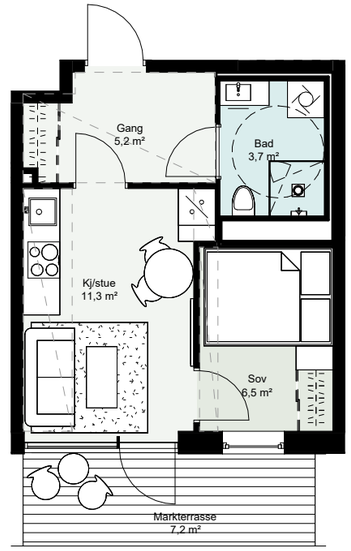
2E-202*
2E-502
2E-302
2E-602
2E-402

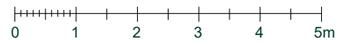






* 2E-202 med markterrasse





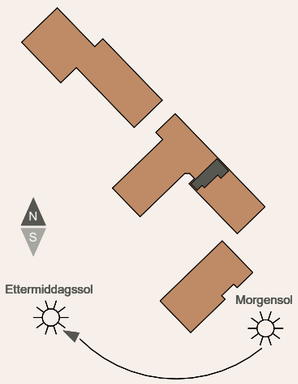
2-roms

Arealeffektiv 2-roms med praktisk gang og romslig soverom. Egen markterrasse vendt mot hyggelige fellesarealer.

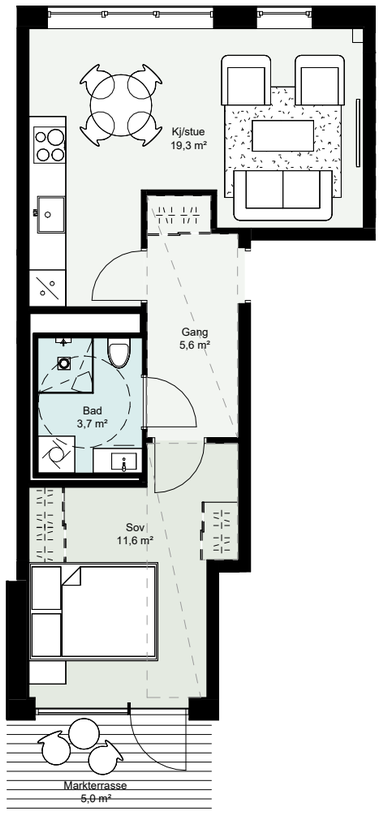
BRA-i	**41,7 m2**
BRA-e	**2,5 m2**
BRA total	**44,2 m2**
Etasje	**2. etg.**
Terrasse	**5 m2**
Soverom	**1**

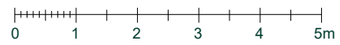
Leilighetsnummer

2E-204









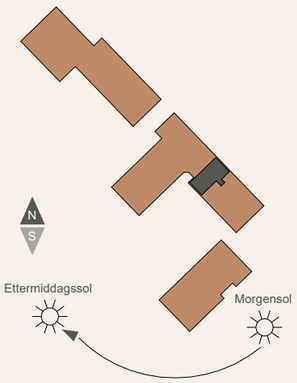
3-roms

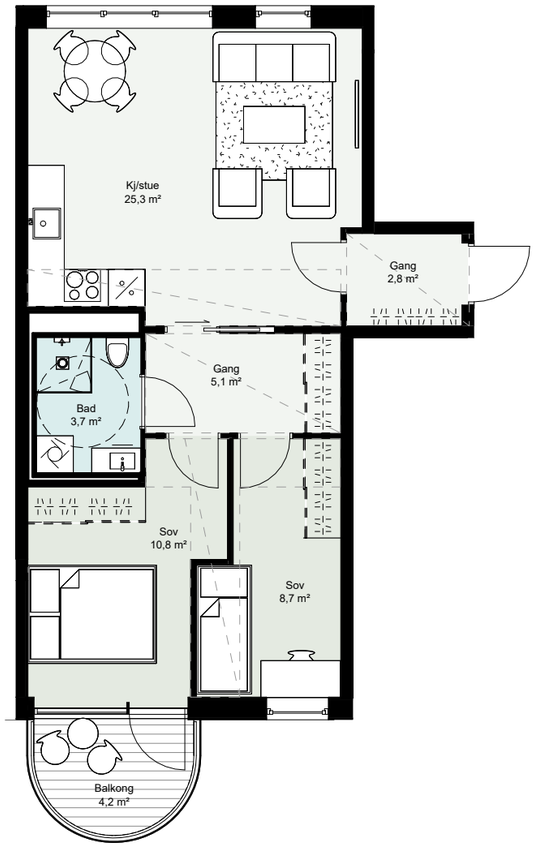
Smart 3-roms leilighet med praktisk gang med god garderobeplass, og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

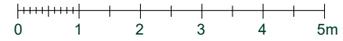
BRA-i	**59,7 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**64,7 m2**
Etasje	**1. etg.**
Balkong	**4,2 m2**
Soverom	**2**

Leilighetsnummer

- 2E-304
- 2E-604
- 2E-404
- 2E-702
- 2E-504







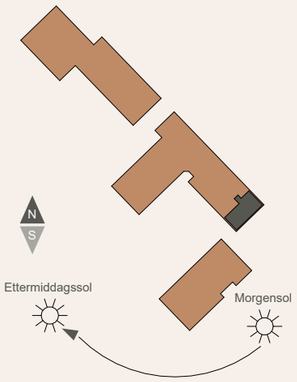
3-roms

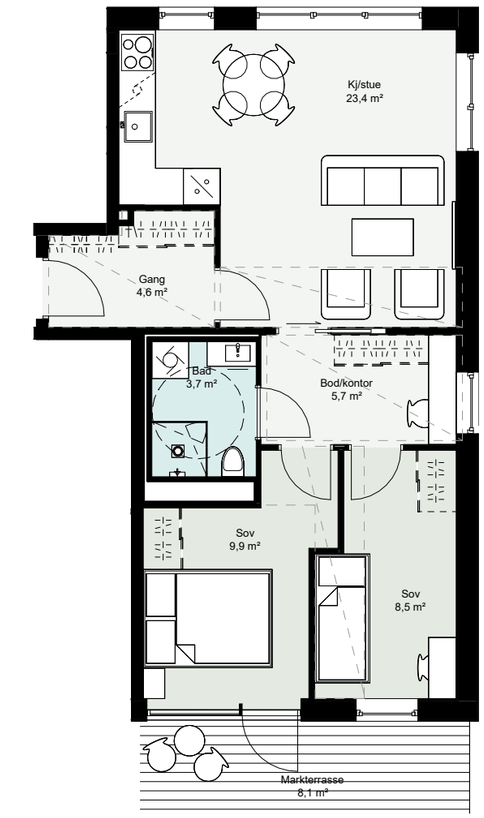
3-roms hjørneleilighet med flott beliggenhet. Praktisk gang med god garderobeplass, og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

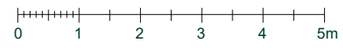
BRA-i	**59,3 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**64,3 m2**
Etasje	**2. etg.**
Terrasse	**8,1 m2**
Soverom	**2**

Leilighetsnummer

2E-201







3-roms

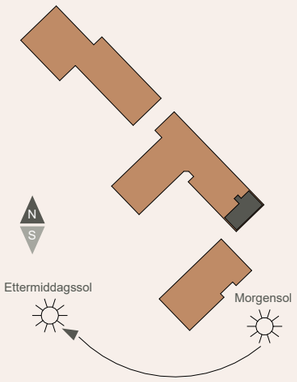
Hjørneleilighet med flott beliggenhet. Praktisk gang med god garderobeplass, og egen balkong vendt mot hyggelige fellesarealer.

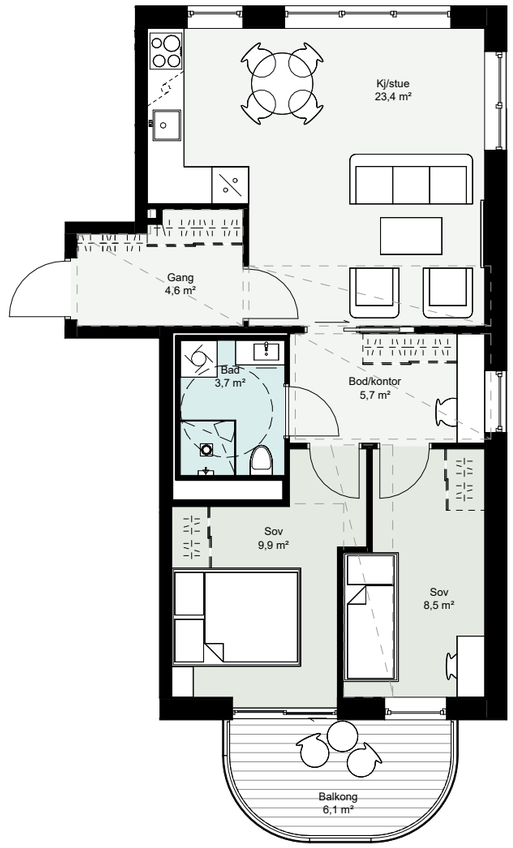
BRA-i	**59,3 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**64,3 m2**
Etasje	**3.-6. etg.**
Balkong	**6,1 m2**
Soverom	**2**

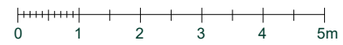
Leilighetsnummer

2E-301 2E-501

2E-401 2E-601







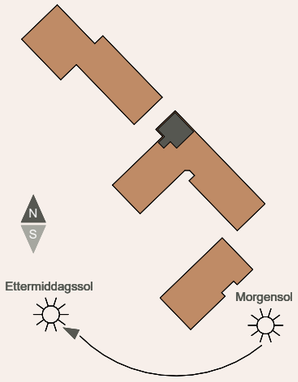
4-roms

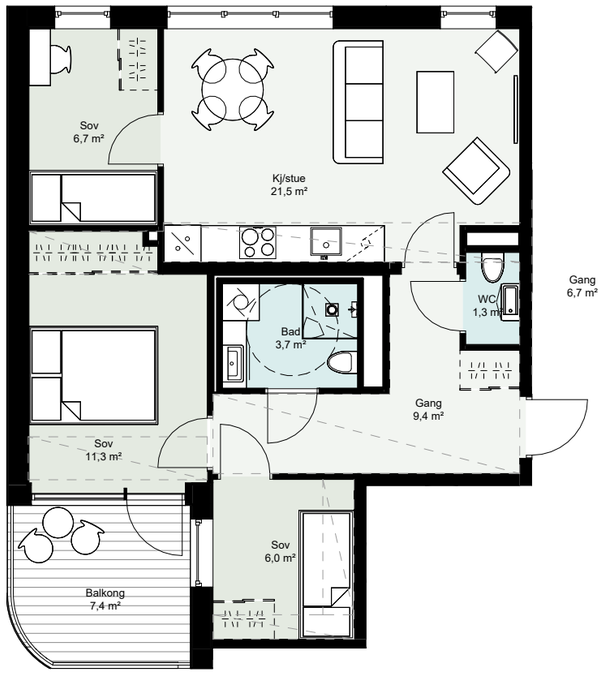
Flott leilighet med lys og åpen stue/kjøkkenløsning. Utgang til en hyggelig balkong på 7,4 m². Leiligheten har tre soverom, bad + ekstra gjeste-wc og en smart planløsning med gode oppbevarings- og møbleringsmuligheter.

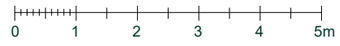
BRA-i	**64,5 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**69,5 m2**
Etasje	**2. - 7. etg.**
Balkong	**7,4 m2**
Soverom	**2**

Leilighetsnummer

- 2D-201
- 2D-507
- 2D-307
- 2D-607
- 2D-407
- 2D-701





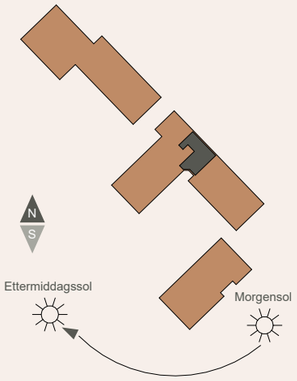


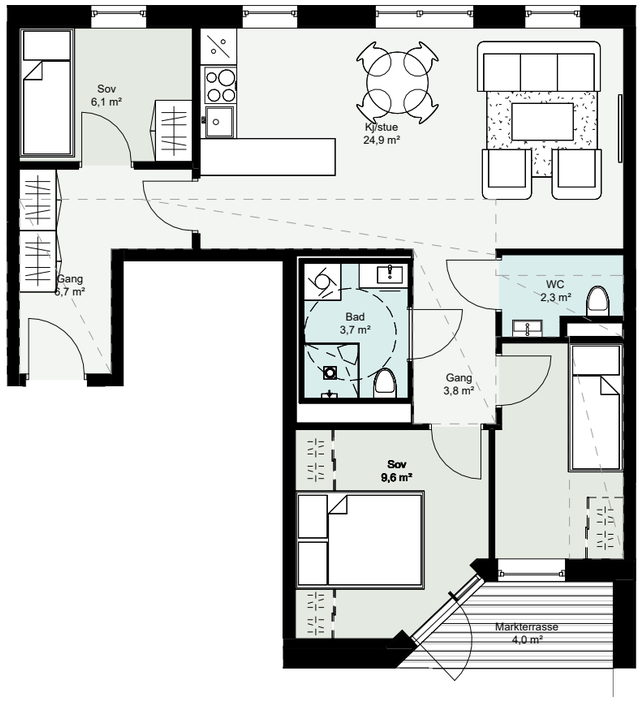
4-roms

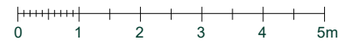
Flott leilighet med lys og åpen stue/kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, bad + ekstra gjeste-wc og en smart planløsning med gode oppbevarings- og møbleringsmuligheter.

BRA-i	**68,5 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**73,5 m2**
Etasje	**2. etg.**
Terrasse	**4 m2**
Soverom	**3**

2D-202







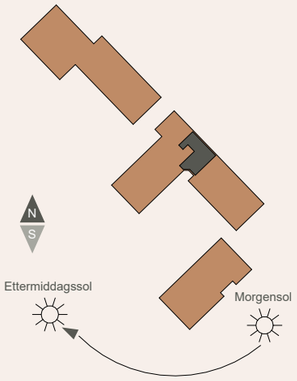
4-roms

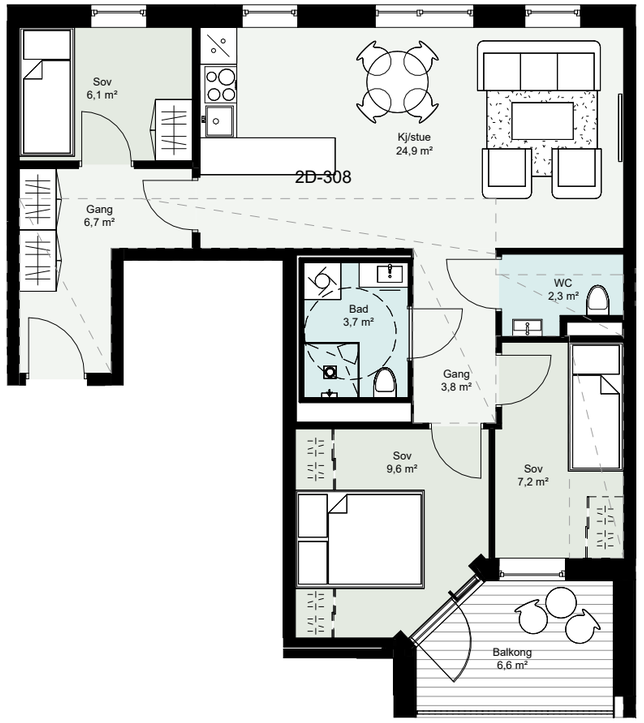
Flott leilighet med lys og åpen stue/kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, bad + ekstra gjeste-wc og en smart planløsning med gode oppbevarings- og møbleringsmuligheter.

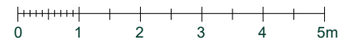
BRA-i	**68,5 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**73,5 m2**
Etasje	**3. - 5. etg.**
Balkong	**6,6 m2**
Soverom	**3**

2D-308 2D-508

2D-408





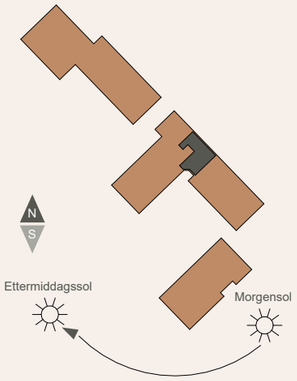


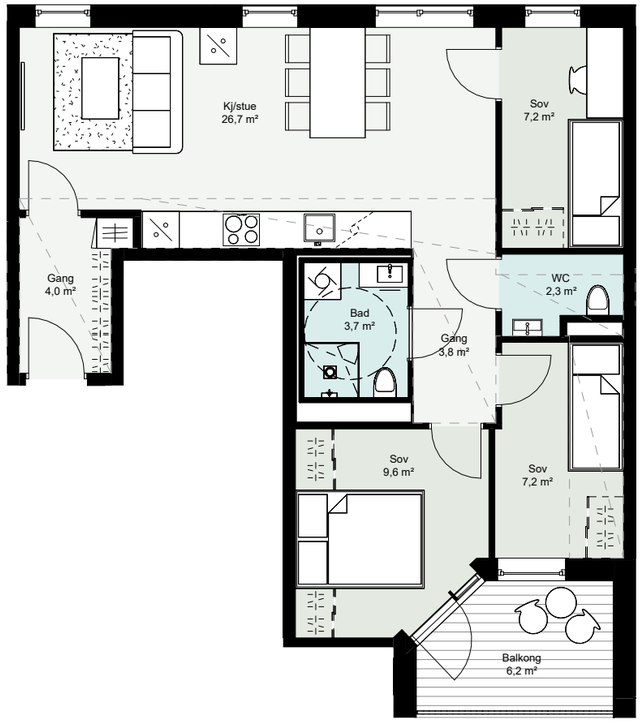
4-roms

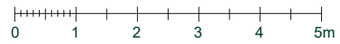
Flott leilighet med lys og åpen stue/kjøkkenløsning. Leiligheten har tre soverom, bad + ekstra gjeste-wc og en smart planløsning med gode oppbevarings- og møbleringsmuligheter.

BRA-i	**68,5 m2**
BRA-e	**5 m2**
BRA total	**73,5 m2**
Etasje	**6. - 7. etg.**
Terrasse	**6,2 m2**
Soverom	**3**

2D-608 2D-702







Deklarasjon og kjøpsbetingelser

LEVERINGSBESKRIVELSE – Nardovegen 2&5

Oppgang A1 og A2
Revisjonsdato: Trondheim, 5. april 2025

Eiendommen ligger under reguleringsplan: r20220032 – Nardovegen 2 og 5, vedtatt 12.06.2024, oppdatert av bystyret 17.06.2024.

Det er av Trondheim kommune gitt rammetillatelse for prosjektet 14.01.2025.

Planlagt bebyggelse og utomhusareal er vist på landskapsplan/illustrasjonsplan utarbeidet av Coera Arkitekter AS med flere.

ORGANISERING

Eierform / organisering
Prosjektet består, når det er ferdig utbygget, av 153 leiligheter over kjeller. Kjelleren (som bygges ut for flere byggetrinn) inneholder boder, sykkelparkeringer, inntil 15 parkeringsplasser, samt felles arealer. Det er også et næringsareal i plan 0 i BT1.

Endelig utforming og materialbruk avklares i detaljprosjekteringen. Illustrasjoner i prospektet kan derfor avvike fra endelig løsninger i utførelse og materialbruk.

Hver enkelt kjøper vil stå som eier av sin leilighet/ bolig. Det vil bli etablert sameie(r) for alle boligene, der selger senere kan velge å slå sameiene sammen. I sameiet/sameiene vil hver eier ha rett og plikt til medlemskap med fellesavgift som skal dekke blant annet (men ikke begrenset til) fast-avgift for internett/ TV (kollektiv avtale med bindingstid fra innflytting), drift og vedlikehold av fellesområder, forsikring av sameiet, lekeplasser, felles gatebelysning, brøyting mv., samt andel av felleskostnadene som er i fellesarealene. Det henvises til utkast til seksjoneringstegninger og utkast til bruksrettsplan.

Parkeringsplassene er lagt til kjelleren mellom hus B og C. For parkeringsplassene i kjelleren er det inngått avtale om salg av inntil 10 p-plasser til naboen i Nardovn. 5a/b (Nardovegen 5 B/L, gnr. / bnr. 66/425). Det planlegges ikke med salg av p-plasser til kjøpere, - men det åpnes for muligheten for bildeling i deler av p-kjelleren, eller leie av p-plasser (p-plassene følger ikke den enkelte boenhet). Selger kan velge å beholde p-plassene og selger (eller den selger peker ut) vil da kunne eie og drifte p-plassene (se også vedtekter / budsjett). P-plassene tilrettelegges for lademulighet til el-bil. Selger står fritt til å fastsette hva parkeringsplasser for øvrig brukes til. Selger (eller den selger peker ut) forbeholder seg retten til å kunne flytte tildelt parkeringsplass i P-kjeller ut ifra behov som kan bli innmeldt fra kjøpere (funksjonshemming etc.).

Forskrifter og energiklasse
Boligene planlegges og oppføres iht. TEK 17, og evt. annen gjeldende forskrift ved innsending av rammesøknad. Boligene planlegges med energiklasse B, enkelte kan få energiklasse C eller A. Dette avklares i detaljprosjekteringen.

Det legges offentlige lover, forskrifter og relevante standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Fellesarealer
Det vises til illustrasjonsplan og reguleringskart (tilgjengelig via prospektet/megler).

Felles gangveg/kjøreveg leveres med asfalt / -grus / kantstein og lignende. Øvrig plenareal/ tomteareal leveres opparbeidet med enkel beplantning med plen/busker/små trær, og øvrige fellesareal på bakkeplan blir pent opparbeidet. Det tas forbehold om endringer av landskapsplan/utomhusplan, blant annet da offentlige forhold/detalj-prosjektering ikke er gjennomført.

Felles takterrasser leveres med platting eller annen egnet overflate og noe møblering med beplantning.

Det tilrettelegges med utvendige plasser for sykkelparkering iht. landskapsplan/ utomhusplan (noe sykkel-parkering også i kjeller/sokkeletasjer). Nødvendige støttemurer der terrenget ikke lar seg anordne på annen måte. Det leveres postkasser til hver enkelt enhet på vegg i portrom (eller annet egnet sted).

Det vil bli etablert nedsenkede avfallscontainere (miljøstasjon) for avfall, plassert på nabotomt ved Nardovn. 5a-b, og det er avsatt plass til mulig trafokiosk for strøm. Se illustrasjonsplan.

Byggingen av fellesarealene følger byggetrinnene og vil derfor ferdigstilles når bygget over / ved siden av arealet er ferdigstilt.

Bæresystem
Bæresystemet etableres med fundamenter i betong, og dekkene mellom leiligheter utføres med

pre-fabrikkerte plattendekker eller tilsvarende (evt. plass-støpte løsninger). Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong eller stål (med brannisolering/brannmaling der behov). Balkonger i betong, alternativt i stål eller trekonstruksjoner. Yttertakene tekkes.

Bygningsmessig standard i boligene
Boligenhetene leveres med lovpålagt energiattest ved overtagelse. Vedrørende innvendig standard vises det til romskjema.

Vinduene leveres med 2 elller 3-lags glass uten karmventil. Vindu leveres ferdig behandlet utvendig (aluminiums kledning) og ferdig malt hvit innside. Ytterveggene leveres med ferdig overflatebehandlet kledning (kombinasjon av tegl-panner, platekledning og tre-kledning). Trykkimpregnert trevirke leveres ubehandlet. Vinduer med brannkrav leveres som fastkarmsvindu, og evt. separat branngodkjent lufteluke om detaljprosjekteringen viser at det er behov.

Innvendige vegger leveres i estetisk klasse K2 (flikk- og skjøtsparkling, ikke helsparkling). På innredet areal leveres det hvite, glatte dører med hvite karmer/ foringer. Listverk rundt innvendige dører (og entré dør) leveres hvitmalt fra fabrikk (med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer med videre - disse tettes/sparkles ikke).

Overgang vegg/tak leveres uten taklist. Vinduer leveres (på innsiden) med gipsforing for sparkling/ maling (uten gerikt/listverk) eller med gerikt / listverk der selger bestemmer det. Det er i prosjektet, som vist på salgstegninger, medtatt innvendig entredører mellom entré og oppholdsrom.

Det kan (avhengig av valgt løsning) monteres ringetablå ved hovedinngang med porttelefon-funksjon opp til den enkelte leilighet / alternativt kan selger velge å levere app-styring via mobil løsning. Styring av garasjeport vil være via egen portåpner eller tilsvarende med app / telefon eller annen løsning.

Innredninger
Kjøkken:
Leverandør på innredninger er fra anerkjent leverandør (Foss Kjøkken eller tilsvarende). Det medfølger integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons-platetopp og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkentegninger kan oversendes av megler når de er klare i løpet av detaljprosjekteringen. Kjøkkenet vist på plantegning er ikke detaljprosjektert og det kan derfor komme avvik på plassering av de faste installasjonene (som vask/oppvaskmaskin mv.). Det vil bli gitt mulighet for oppgraderinger/ kundetilpasninger fra kjøkkenleverandør.

Bad/ vask:
De aller fleste bad i leilighetsbyggene er prefabrikkerte modulbad/badekabiner (noen bad kan selger velge å plass-bygge). Badene leveres med innredning fra baderomsleverandøren hvit glatt/ malt, med speil og integrert belysning evt. fra annen leverandør. Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (herunder f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

Garderobe/boder:
Garderobeskap/skyvedørsgarderober o.l. inngår ikke i leveransen og er kun medtatt på tegninger for å vise en mulig måte å innrede på. Skap kan tilbys som kundetilvalg. Størrelser på boder / avsatt plass til bod iht. TEK 17. Selger fordeler kjellerboder til de forskjellige leilighetene, noen av bodene kan bli i kjeller i nabobygget.

Ventilasjonsanlegg
Bod/«Walk-in»-garderober kan inneholde tekniske installasjoner på vegg/i tak som må tas hensyn til ved plassering av innredning. Generelt søkes det å plassere tekniske installasjoner i innvendig bod/ «walk-in»-garderobe eller i himling i entré (synlig inspeksjonsluke).

Fiberanlegg:
Selger velger leverandør av TV og/eller internett med et normalt godt abonnement – der bindingstid er opptil ca. 72 mnd. ovenfor leverandøren.

Det vil bli lagt fiberkabel inn til sentralt punkt i leiligheten, og overgang plasseres i et underordnet rom/skap som selger velger (i samråd med leverandør), - her termineres fiberen i en media konverter.

Den enkelte beboer kan bestille tilleggstjenester utover standard leveranse som da betales av den enkelte beboer (slik som f.eks. tv-boks eller utvidet kanal-valg med mer). Det legges opp til trådløs fordeling i leiligheten (i de større leiligheten kan kjøper ved behov installere forsterkere på signalet).

Varmeanlegg
Det installeres varmeanlegg basert på vannbåren varme (lavtemperatursystem). Det etableres teknisk rom i kjeller(e) med plasDsering av felles varmeveksler for varme og varmt tappevann (for ett eller flere sameier). Det leveres gulvvarme i baderom og i stue/ kjøkkensonen. Det leveres generelt ikke radiatorer/ gulvvarme til soverom, men et el-stikk slik at beboer selv eventuelt kan ettermontere panelovn.

Abonnement for sentral oppvarming vil være felles og faktureres sameiet. Kommunalt abonnement for vannforbruk vil være felles målt på inntaket og faktureres sameiet.

Hver seksjon/leilighet vil ha energimåler for fakturering av faktisk benyttet energi til gulvvarmen og likeledes vannmålere for kaldt- og varmt tappevann for fakturering av faktisk forbrukt varmt og kaldt vann.

Strømmåler fra Tensio etableres for hver seksjon/ leilighet og faktureres etter faktisk forbrukt energi.

Fellesarealer måles for seg og fordeles på seksjoner etter fordelingsnøkkel. Næringsseksjon måles for seg.

Brann
Det leveres sentralt brannvarslingsanlegg til boligene som kobles opp mot vaktselskap/brannvesen. I hver leilighet / tilknytning til hver leilighet vil det monteres en forsinkelsesknapp for benyttelse ved feilaktig utløst alarm.

Alle leiligheter blir utstyrt med sprinkleranlegg, og det blir synlige sprinklerhoder ved vegg/tak. Rørføringer blir i hovedsak skjult, men åpne strekk vil forekomme i fellesarealer eller der det ikke er nedforet himling.

Kvalitet / toleranse
NS 3420, toleranseklasse normal utførelse, legges til grunn for leveransen.

Viktig informasjon vedrørende all betong- og trehusbebyggelse

Alt materiale er hygroskopisk, det vil si at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I både betong og trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet ved ulike årstider.

Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i materialet, er ikke reklamasjonsberettiget. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil eller feil i utførelsen i byggetiden.

Betongbygget er planlagt levert i delvis pre-fabrikkerte elementer (plattendekker / conform-elementer eller lignende) – det må derfor påregnes synlige v-fuger i taket og vertikale bevegelsesfuger der det er behov for disse.

Valgmuligheter / kundetilpasninger

For en justering i pris vil hver enkelt få anledning til å velge andre løsninger/produktvalg. Det presiseres at byggeriet er forutsatt som serieproduksjon med systematisering av tekniske løsninger samt valg av materialer etc. Det er forutsatt benyttet prefabrikkerte baderomskabiner og eventuelt tilvalg til disse kabinene må utføres tidlig. Det blir derfor (minst) 2 faser, en for tilvalg baderom og en for andre tilvalg. Tilbud om andre tilvalg blir sendt ut ved et senere tidspunkt. Valgmulighetene er avhengig av entreprenørenes mulighet til å tilby endringer, men tilvalgene vil være på følgende nivå:

- Annen type kjøkkeninnredning iht. kjøkkenleverandørens utvalg (annen leverandør kan dessverre ikke velges).
- Annen type hvitevarer innenfor kjøkkenleverandørens utvalg.
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg.
- Garderobeskap, evt. skyvedørsgarderobe der tekniske forskrifter tillater at dette plasseres ut.
- Annen type parkett og golvlister innenfor leverandørens utvalg.
- Annen type flis på bad
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg.
- Diverse elektroendringer innenfor godkjente rammer, for eksempel innfelte downlights i tak på rom/areal med nedsenket himling.
- Alternativ malerbehandling.
- Konseptløsning med «innredningspakke» fra The Apartment Store
- Muligheter for kundetilpasninger vil gradvis bli begrenset i takt med framdriften. Det vil derfor bli satt en siste frist for kundetilpasninger.

En del endringer/tilleggsarbeider tillates ikke, som eksempelvis:
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner.
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg.
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegget.
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger (herunder blant annet å flytte et vindu).

- Flytting av vegger, men noen vegger kan fjernes, eventuelt ved stue mot sov, men dette må avtales tidlig.
- Endrer kontraktssummen med 15% eller mer
- Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
- Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidene
- Andre endringer som strider mot regulering eller annen offentlig lov/forskrift/pålegg m.m.

FORBEHOLD OM ENDRINGER

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen/ romskjema fordi det pr. dato ikke er detaljprosjektert. Eventuelle endringer skal ikke i vesentlig grad endre boligens verdi. Det kan forekomme endringer på salgstegninger / krav fra offentlige, eller tekniske løsninger etc.

Sjakter, synlige konstruktive søyler, ned- og utforinger for tekniske føringer kan bli endret i forbindelse med detaljprosjektering. Himlingshøyden er i hovedsak 2,4 – 2,6 meter, men nedsenket himling / innkassing kan forekomme ned til ca. 2,2 m. I bod kan det komme synlige kanal/rørforinger på tak/vegg.
Antatte kasser / nedforinger er skissert med grå stipling på plantegning.

Elektrisk anlegg blir i hovedsak utført som skjultanlegg, men kan ved enkelte tilfeller bli åpent anlegg pga. tekniske forhold (f. eks ved lyd og brannskiller).

Denne beskrivelsen supplerer romskjema, og redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for hver enkelt enhet. Hvis det skulle forekomme motstridende opplysninger gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen (herunder også garderobeskap).

Når det gjelder utvendig standard generelt tas det forbehold om at det vil forekomme avvik fra 3D-tegninger og illustrasjoner vist i salgsprospektet. 3D-tegningene er ment som en ide om hvordan området kan utvikles, og det kan derfor være avvik mellom det som er vist på disse tegningene og det som inngår i kjøpesummen. Det tas forbehold om endringer i landskapsplan/illustrasjonsplan.

Det kan komme endringer fra detaljprosjekteringen/ offentlige pålegg, se også kjøpsbetingelsene.

Det tas generelt forbehold om offentlige tillatelser og tilfredsstillende finansiering.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Romskjema, rev. 12.03.2026

Rom	Gulv	Vegg	Tak (HImling)	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
ENTRÉ / GANG	Som stue	Malt gips/betong. Farge: Lys farge Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: hvite glatte	Som stue Flere av leilighetene vil få entré nedforet til takhøyde ca. 2,20m	Belysning i entre/gang medfølger. Sikringsskap (plasseres fortrinnsvis i entré/innvendig bod).		Balansert ventilasjon, spalte under innerdører. En del leiligheter vil få ventilasjonsaggregat i himling med synlig serviceluke.	Betjeningspanel for porttelefon: dersom kablet anlegg velges (styrer hovedinngangsdør i 1 etg.), alternativt leveres app-basert løsning (ikke på leiligheter med direkte adkomst fra terreng). I leiligheter uten bod vil fibersentral/modem monteres i/ved sikringsskap.
STUE	Tre-stavs-parkett eller Pergo select oak eller tilsvarende Tilhørende listverk i overgang gulv/vegg	Malt gips/betong. Farge: Lys farge Alt listverk / foringer i hvit utførelse og med synlig innfesting. Innerdører: hvite glatte. Listfritt rundt vinduer / terrassedør.	Sparklet og malt gips/betong (ingen taklist). Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge Betonghimling: synlig v-fuge.	Stikk ved tak som styres av bryter. Bryter for utelys ved balkongdør.	Vannbåren gulvvarme i stue og i kjøkkensoner der det er åpen løsning.	Balansert ventilasjon, spalte under innerdører.	
KJØKKEN	Som stue	Som stue	Som stue	Stikk ved tak som styres av bryter. Lys og stikkontakt over kjøkkenbenk. Egne kurser for fastmontert kjøkkenutstyr (i tråd med forskrift).	Ettgreps blandebatteri, med tilkobling til oppvaskmaskin. Waterstop monteres under kjøkkenbenk. En kums oppvaskkum.	Balansert ventilasjon, spalte under innerdører. Kjøkkenventilator (med plasmafilter/UV-bestråling) over induksjonstopp. Type iht. totalentreprenør. Noen leiligheter får ventilasjonsaggregat over koketopp (da istedenfor overskap).	Kjøkken leveres fra Foss kjøkken. Det medfølger integrerte hvitevarer av type Witt / Electrolux eller tilsvarende (oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kombiskap med kjøl/frys). Kjøkkenets utforming vil detaljeres i detaljprosjekteringen og i samråd med leverandør.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak (HIming)	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod i leilighet (der det er tegnet)	Som stue	Som stue	Som stue, hele eller deler av boden kan få himling.	Lys type SG Enøk eller tilsv. Sikringsskap (plasseres fortrinnsvis i entré / innvendig bod) Hussentral for TV/internett blir fortrinnsvis plassert i bod /stue/entré Dobbelt stikk, hvorav ventilasjonsanlegg benytter ett stikk.	Rør-fordelingsskap og varme-fordelingsskap plasseres fortrinnsvis i baderom/bod.	Ventilasjonsaggregat plassert på vegg, alternativt over komfyr på kjøkken eller over himling i entré/annet underordnet rom.	Synlige tekniske føringer kan forekomme.
SOVEROM	Som stue	Som stue	Som stue. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	Det monteres stikk ved tak som styres over bryter for evt. tak/vegg-lys.	Soverom leveres uten varmekilde, men med stikk (tilrettelagt for eventuell etter-montasje av panelovn).	Balansert ventilasjon med spalte under dør	
BAD	Flis 30 x 30 cm. Farge: grå Lokal nedsenking i dusj-grube (mot sluk) evt. med mindre flis-format.	Flis i henhold til entreprenørens utvalg. Skapdør inn til tekniske installasjoner	Lys farge i tak (stål- eller annen type himling). Synlig, integrert rørskap i tak/vegg for vannmålere etc. Nedforet til takhøyde ca. 2,2m	Lys i tak (innfelt downlights). Speil med integrert belysning. Stikkontakt på vegg ved innredning, stikk til vaskemaskin og stikk til tørketrommel.	Veggmontert WC med spyleknapp på vegg. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. 1 stk. sluk. Servant: blandebatteri og trykkpropp. Hvis flere bad: Opplegg for vaskemaskin kun på hovedbad. Gulvoppvarming med romtermostat.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Betjeningspanel for innstilling av ventilasjon på vegg ved dør på badets utside.	Det leveres komplett ferdige badekabiner fra fabrikk. Dusjvegger i glass, inn- og utadslående. Hvit innredning, bredde iht. tegning (opptil mot 80cm bredde). Prefabrikkerte våtrom, monteres tidlig i byggingen. Enkelte bad bygges på plassen med tilnærmet lik standard som de prefabrikkerte.
EKSTRA STUE (der det er tegnet)	Som stue	Som stue	Som stue	Som stue	Som stue	Påkoblet leilighetens hovedaggregat med tilluft/fratrekk.	

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak (HImling)	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
EVT. EKSTRA WC	Som stue Enkelte leiligheter kan få oppforet gulv i WC som gir sprang ved terskel.	Som stue	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	Lyspunkt i tak med bryter på vegg. Evt. varme i gulv etter nærmere avklaring som kundetilvalg.	Vegghengt toalett (med utforet kasse dersom behov). Servant.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	
EVT. EKSTRA BAD	Flis i henhold til entreprenørens utvalg. Lokal nedsenking i dusj-grube (mot sluk) med mindre flis-format. Enkelte leiligheter kan få oppforet gulv i ekstra badet som gir sprang ved terskel.	Flis i henhold til entreprenørens utvalg.	Lys farge i tak (stål- eller annen type himling). Nedforet til takhøyde ca. 2,2m	Lys i tak. Speil med integrert belysning. Stikkontakt på vegg ved innredning.	Veggmontert WC med spyleknapp på vegg Dusj: dusjarmatur. 1 stk sluk. Servant: blandebatteri og trykkpropp. Opplegg for vaskemaskin på hovedbad. Gulvoppvarming med romtermostat.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Endelig Innredning og utforming avtales med kunde dersom dette tilvalget velges.
BALKONG/ TERRASSE	Tremmegulv (impr. og ubehandlet) lagt på betongdekke / terreng /bakke. Alt. leveres betong-overflate (avklares i detaljprosjektering)		Ubehandlet betong, unntatt øverste etasjer som får en baldakin over dør ca. 1x1 m (som en skjerm uten tetting mot vegg).	1 stk. utvendig dobbelstikk 1 stk. veggarmatur	Sprinkling av enkelte balkonger kan forekomme.		Spilerekkverk (åpent) eller tett rekkverk (velges av utbygger/ arkitekt) I 1. etg. leveres ikke rekkverk dersom det ikke er krav.
BOD I KJELLER/ SOKKEL	Støvbundet betong.	Støvbundet betong med synlige skjøter og tett systemvegg med tett dør. Åpent i øvre del av vegg.	Støvbundet betong.	Felles belysning i tak. Det er ingen el-stikk i de private boder.		Leveres som sportsbod / kjellerbod. Ventilert over fellesanlegg i kjeller.	Ingen innredning. Leveres med hengelås/dørlås tilpasset låssystem for leiligheten. 1 bod pr. leilighet. (Det kan forekomme tekniske føringer og eventuelt søyler i bod).

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak (HImling)	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
TRAPPEROM OG FELLES ADKOMST AREALER	Flislagt inne i 1. etg. Betongdekke med kostet overflate (støvbundet) og / eller gulvbelegg. evt. med belegningsstein der gulvet er ute.	Gips eller betong, sparklet og malt. Fasadeplater med farge eller gips/betong, sparklet og malt. Eventuelt rå betong (støvbundet). Synlige skjøter.	I trapperom leveres i hovedsak malt gips/betong i lys farge. I tillegg kommer systemhimlinger med akustikk-elementer.	Leveres med belysning, styrt over bevegelses-føler. For øvrig iht. NEK 400	Sprinkler kan forekomme. Oppvarming iht. teoretisk behov		
Fellesrom (yoga/kino-rom etc.)	Som trapperom, evt. Med innslag av vinylparkett/belegg	Som trapperom – evt. Innslag av lydabsorbenter eller annet. Synlige skjøter.	Malt gips/betong (ingen taklist). Sparklet og malt. Nedforinger/kasser/sjakter for tekniske føringer i malt gips. Farge: Lys farge	NEK 400 Lys type SG Enøk eller tilsv.	Panelovn/Radiator	Balansert ventilasjon for hele eller deler av arealet.	

Det planlegges for øvrig med følgende løsninger:

1. Byggene planlegges utført med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.
2. Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, får nedforet gipshimling/-kasser for fremføring av sprinkel-anlegg og evt. ventilasjonskanaler. Dette er skissert inn på salgstegningene, avvik vil forekomme da endelig omfang avklares i detaljprosjekteringen.
3. Der det er nødvendig vil det komme innkassinger i/ved himling samt evt sjakter.
4. Antall stikk iht. NEK 400. Antall stikkontakter i rom av samme type vil kunne variere fra leilighet til leilighet (forskriftens krav varierer ut fra rommets størrelse og form).
5. Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.
6. Ved oppgitt leverandør/merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet.
7. Betongvegger vil enkelte steder få vertikale skjøte-fuger.
8. Fibersentral/modem monteres i sikringsskap, i leiligheter uten bod vil fibersentral/ modem monteres i/ved sikringsskap
9. Synlig v-fuge i tak kan forekomme i alle arealer som ikke er nedforet.
10. Hvit farge er NCS S 0500N
11. Dørfarger mellom leilighetens entre og felles arealer (felles og privat): NCS velges av ark
12. Vinduer/balkongdører: Innvendig: NCS S 0500N (malt tre), utvendig: Alukledning (RAL angis av ARK).
13. Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/ pålegg og detaljprosjekteringen.

Kjøpsbetingelser – Nardovegen 2&5

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

OPPDRAGSNR.: 49240161

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet URBANIA - Nardo Bygg B av 27.05.2025, rev. 09.10.2026

Beskrivelse av prosjektet:
URBANIA er et prosjekt som skal bygges over flere trinn med 153 boliger i henhold til dagens rammetillatelse.

URBANIA - Nardo Bygg B - består av 64 leiligheter. Eiendommen ligger på felt B2 i områdets reguleringsplan.Eiendommen ligger på felt B2 i områdets reguleringsplan. De øvrige trinnene med leiligheter vil også bli organisert som eierseksjonssameier. Utbygger har rett til å foreta sammenslåing av sameier henholdsvis for blokk A, B og C. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

I forbindelse med bygging og etablering av Urbania Nardovegen Sameie er det etablert næringsseksjon bestående av fasiliteter som loungearealer, møterom, kino, yogarom, gjesterom, sykkelvask og sykkelparkering. Formålet med denne driften er å få til en god og optimal drift med sosial bærekraft, og fellesskapsfølelse som skaper trivsel for beboerne. For å sikre god og varig drift inngås det avtale mellom eier av næringsseksjon og Urbania Nardovegen Sameie. Konseptet innebærer at det tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg av fasiliteter.

Hver seksjonseier betaler gjennom felleskostnader andel driftstilskudd for bruksrett til fasilitetsarealer. Denne summen fremgår av budsjettet.
Seksjonseiere har fri tilgang til yogarom, spillrom, vaskerom, sykkelparkering, sykkelvask og loungerom. Øvrige fasiliteter vil kunne bookes og leies.
Alle fasiliteter vil bli organisert som egen næringsseksjon og vil driftes, forvaltes og leies ut av selskap i regi av utbygger. Det er inngått avtale mellom sameiet og utbygger vedrørende drift, forvaltning og utleie. Denne avtalen vil bli tinglyst.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse for prosjektet antas å bli Nardovegen 2 A - H, 7032 TRONDHEIM. Eiendommen har pr. i dag gnr. 66 Bnr. 477, 478 og 658 med flere i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføying/ fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjoneringssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Nardovegen 2 og 5 detaljregulering vedtatt 12.06.2024 med planID r20220032. Eiendommen er også omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.03.2025.

Fra reguleringen kan det blant annet nevnes:

§ 8 REKKEFØLGEKRAV
§ 8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL
Felles uteoppholdsareal innenfor felt B1 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.
Felles uteoppholdsareal innenfor felt B2 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.
Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.2 FERDIGSTILLELSE AV VA-ANLEGG INKL OVERVANNSHÅNDTERING
Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannshåndtering, må være ferdig opparbeidet i hht. teknisk plangodkjenning og godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8.3 OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSANLEGG
Felt f_KV1, f_KV2, f_KV3 og o_GV1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.
Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge teknisk plangodkjenning av vegeier for o_S1 og o_F1.

§ 8.4 AVFALLSLØSNING
Avfallsløsning skal være klar før boliger tas i bruk.
Det tillates etablering av midlertidig avfallsløsning ved ombygging av eksisterende anlegg.

§ 8.5 SKOLEKAPASITET
Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS
Før ferdigattest kan gis må kollektivholdeplass på nordsiden av Torbjørn Bratts veg, i reguleringsplan r20210040, være etablert.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 14.01.2025.

Med bakgrunn i behov for utvidelse av renovasjonspunktet og flytting av trafo, er det søkt og gitt dispensasjon fra formål i reguleringsplanen og reguleringsplanens bestemmelse §§ 3.2 og 5.1.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen: PlanID: r20230016 Plannavn: Nardovegen 4B.

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

Det informeres om at fylket skal oppgradere Torbjørn Bratts veg som går langs prosjektet.

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

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

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

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

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

Pris
Se prisliste.

Finansiering
En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank, alternativt stilles forskudd på meglers klientkonto etter avtale.
Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

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

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktsignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger: Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59
- Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/ utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper. Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.
Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningssalg blir iverksatt.
EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon kr 7.000,-
- Startkapital kr 10.000,-

Etableringsgebyr omfatter kostnader til fradeling, seksjonering og etablering av eierseksjonssameie, samt registrering i enhetsregisteret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inkludert i stipulerte felleskostnader er hver boligseksjons andel til drift av fasilitetsarealer med kr. 500,- pr. mnd. p.t. Beløpet faktureres via sameiets felleskostnader og er gjenstand for årlig KPI-regulering. Det er inngått en avtale med selskap eid av utbygger som vil ta regi slik at fasilitetsarealer får en varig og god drift av disse arealene.

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

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

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

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

Garasje/parkering/Bod:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med om lag 15 parkeringsplasser, der 5-10 av disse vil være avsatt til nabo-borettslaget. For øvrige p-plasser kan det bli mulighet for leie når dette byggetrinnet står ferdig.

Pris for leie av parkeringsplass: ta kontakt med megler.

Parkeringsplasser blir eid av selskap i regi av utbygger.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplass.

Bod:
Kjøpere vil få en bodplass hver organisert som vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodplass vil bli.

Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele boplasser.

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Leie av fasilitetsarealer
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:
Selger tar ikke forbehold.

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

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er i perioden mars 2028 - juli 2028. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 01.08.2028.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen

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

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

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

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

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

1968/12971-1/107 26.10.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 66 BNR: 425

1990/19541-1/107 12.09.1990 ERKLÆRING/AVTALE
TR.heim kom.gis rett til å legge og vedlikeholde en skråningsgrøft.Ulempeserst.kr.2.500, Div.best.

2003/10566-1/107 27.05.2003 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 66 BNR: 602
Bestemmelse om vann/kloakkledning og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 66 BNR: 425
Det vil bli tinglyst egen avtale mellom næringsseksjon og sameiet vedrørende drift- og vedlikehold, og utleie av arealer tilknyttet seksjon 24. Det vil i tillegg bli tinglyst rett for utbygger til å sammenslå eierseksjonssameier.

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

GENERELLE FORUTSETNINGER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.
Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

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

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:
- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

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

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

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

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

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

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig.

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

Arealangivelse:
- Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:
- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
- Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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

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

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

VIDERESALG FØR OVERTAKELSE:
Videresalg fra forbruker - transport 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 stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/Investor - salg etter Bustadoppføringslova
Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2). Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.

Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

Markedsmateriell:
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte

boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger: Provisjon 0,9% av total salgssum pr. enhet. / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet / tilretteleggінghonorar kr. 2.000,- pr. enhet.

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

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.

Kjøpsprosessen

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



Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder.

Når må jeg betale for boligen?

Her trenger du ikke forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

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

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

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

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

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

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

VEDTEKTER

FOR

URBANIA NARDOVEGEN B SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Urbania Nardovegen B Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 65 eierseksjoner på eiendommen gnr. 66, bnr. xxx i Trondheim kommune.
En seksjon er seksjonert til næringsformål mens resterende er seksjonert til boligformål.

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 kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på bruksareal fra tegning. Bruksareal på tegning kan avvike fra det faktiske arealet, og kan derfor ikke benyttes som et presist grunnlag for enhetens reelle 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.

Næringsseksjonen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen. Virksomheten i næringsseksjonen skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringsseksjonen har rett til varelevering over sameiets fellesareal.

PWS Godhavn Utbygging AS (PGU AS), eller det selskap PGU AS utpeker, har tinglyst enerett til på et senere tidspunkt å installere, levere og eie anlegg for varme og energi.
Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger eier av anlegget.
Seksjonseierne er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra anlegget.

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.

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.

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 BODER OG FASILITETER

Boder

Hver seksjon får bruksrett til en bod hver iht **vedlagte Bruksrettsplan**. Endring i tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Styret eller forretningsfører sørger for at bruksrettsplanen er oppdatert til enhver tid.

Avtale om bruk av fasiliteter i næringsseksjon xx

Det er inngått bindene avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjon xx knyttet til bruk, drift og vedlikehold.

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 og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, har seksjonseieren 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.

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.

Utvendige fellesarealer som benyttes av næringsseksjonen skal vedlikeholdes av næringsseksjonen.

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

Seksjonseierne har ikke rett til å foreta arbeider eller installasjoner som påvirker/berører sameiets fellesarealer, herunder fasader og fellesanlegg, uten godkjenning fra styret og/eller årsmøtet. Næringsseksjonen har rett til profilering på utvendig fasade uten forhåndsgodkjenning. Profileringen kan imidlertid ikke være til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

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

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, montere duk på rekkverk på balkonger, 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 tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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. 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
- 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

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes av avgitte stemmer og etter eierbrøken.

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.

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 bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av den aktuelle næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

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

Kostnader til aktivitetsapp og abonnement porttelefon dekkes av boligseksjonene i sin helhet og fordeles mellom disse etter eierbrøk.

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

Andel av kostnad for bruk av fasiliteter i næringsseksjonen fordeles likt mellom boligseksjonene.

Kostnader til renhold i innvendige fellesarealer fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonen etter eierbrøk.

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 erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter 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 INTERIMSBESTEMMELSER

Blokkene i Nardovegen 2A – H i prosjektet Nardovegen 2 og 5 innenfor reg.plan r20220032 utvikles, selges og oppføres trinnvis.

Ved oppføring etableres blokkene som egne eierseksjonssameier. Utbygger har på vegne av seksjonseiere rett til å foreta sammenslåing av eierseksjonssameiene, slik at sameiet til slutt kan bestå av 2 eller 3 blokker innenfor blokkene 2 A–C, 2 D-G og 2 H.
Seksjonseiere er forpliktet til å signere på nødvendige dokumenter for sammenslåing av eierseksjonssameier, alternativt fullmakt for at sammenslåing kan utføres. Utbygger er ikke forpliktet til å foreta slik sammenslåing dersom dette ikke er hensiktsmessig.

Representant fra utbyggingsselskapet har rett til å inneha minimum 1 styreverv inntil utbyggingsprosjektet «Nardovegen 2 og 5» er ferdig utbygget. Sameiet og seksjonseierne er 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. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når sammenslåing av eierseksjonssameiene er utført.

URBANIA NARDOVEGEN B SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1 **Blokk B**

INNTEKTER	TOTALT	Boligseksjoner	Næringsseksjon
Startkapital	**650.000**	640.000	10.000
Driftsinntekter	**1.483.210**	1.397.958	85.252
Abonnement tv/internett	**273.000**	268.800	4.200
Oppvarming/fjernvarme	**345.960**	313.800	32.160
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2.752.170**	**2.620.558**	**131.612**

KOSTNADER		TOTALT	Boligseksjoner	Næringsseksjon	Fordeling bolig/næring	Fordeling boliger
Administrasjonskostnader		**230.310**				
Styrehonorar inkl. aga	*34.230*		31.048	3.182	2	2
Revisjonshonorar	*10.000*		9.070	930	2	2
Forretningsførerhonorar	*130.000*		117.915	12.085	2	2
Administrasjon og møter	*10.000*		9.070	930	2	2
Aktivitetsapp HEIME	*46.080*		46.080		3	2
Andel kostnad for bruk av fasiliteter i næringsseksjon xx		**384.000**	384.000		3	1
Abonnement kabel tv og internett		**273.000**	268.800	4.200	1	1
Forsikring		**162.500**	147.394	15.106	2	2
Eneregikostnader		**532.960**				
Energikostnader fellesarealer	*70.000*		63.493	6.507	2	2
Fjernvarme	*345.960*		313.800	32.160	2	2
Energiservice (måling/avregning)	*117.000*		115.200	1.800	1	1
Driftsavtaler		**225.000**				
Renhold trapp og gangarealer fellesareal	*125.000*		113.380	11.620	2	2
Driftstjenester	-		-	-	2	2
Snørydding/strøing	*50.000*		45.352	4.648	2	2
Skjøtsel utvendige fellesarealer	*50.000*		45.352	4.648	2	2
Serviceavtaler tekniske anlegg		**229.400**				
Abonnement porttelefon	*38.400*		38.400		3	2
Årskontroll sprinkleranlegg	*30.000*		27.211	2.789	2	2
Serviceavtale brannalarm, internkontroll/elektro og nødlys	*30.000*		27.211	2.789	2	2
Serviceavtale ventilasjonsanlegg	*30.000*		27.211	2.789	2	2
Serviceavtale døråutomatikk	*30.000*		27.211	2.789	2	2
Serviceavtale heiser	*56.000*		50.794	5.206	2	2
Serviveavtale varmeanlegg	*15.000*		13.606	1.394	2	2
Vedlikehold		**65.000**				
Generelt vedlikehold og driftsmateriell	*15.000*		13.606	1.394	2	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	*50.000*		45.352	4.648	2	2
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2.102.170**	**1.980.558**	**121.612**		
RESULTAT		**650.000**	**640.000**	**10.000**		

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbrøk/arealer og vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Avtaler på eksterne tjenester til service, drift og vedlikehold kan innhentes før etablering av sameiet.

Det forutsettes at kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon fakturert direkte til seksjonene.

Sameiet er en del av en større utbygging innenfor prosjektet Urbania i Nardovegen 2 og 5. De tre planlagte blokkene utvikles, selges og oppføres trinnvis.
Ved oppføring etableres blokkene som egne eierseksjonssameier. Utbygger har på vegne av seksjonseiere rett til å foreta sammenslåing av eierseksjonssameiene.

Fordelingsnøkler mellom bolig og næringsseksjoner
1 Enhet
2 Eierbrøk
3 Boligseksjoner
4 Næringsseksjon

Fordelingsnøkler boligseksjoner
1 Enhet
2 Eierbrøk

Utarbeidet 28.05.2025

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

Blokk B

URBANIA NARDOVEGEN B SAMEIE

Seksjon	Leilighet nr.	Etg.	Blokk	Eierbrøk	Driftskostnader	TV og internett abonnement	Fjernvarme	Sum månedlige kostnader
1	2F-101	1	0	32	1.458	350	320	**2.128**
2	2F-102	1	0	29	1.335	350	290	**1.975**
3	2G-201	2	0	26	1.213	350	260	**1.823**
4	2G-202	2	0	34	1.540	350	340	**2.230**
5	2G-203	2	0	32	1.458	350	320	**2.128**
6	2G-204	2	0	29	1.335	350	290	**1.975**
7	2D-201	2	0	65	2.807	350	650	**3.807**
8	2D-202	2	0	69	2.971	350	690	**4.011**
9	2D-301	3	0	25	1.172	350	250	**1.772**
10	2D-302	3	0	26	1.213	350	260	**1.823**
11	2D-303	3	0	34	1.540	350	340	**2.230**
12	2D-304	3	0	32	1.458	350	320	**2.128**
13	2D-305	3	0	29	1.335	350	290	**1.975**
14	2D-306	3	0	28	1.295	350	280	**1.925**
15	2D-307	3	0	65	2.807	350	650	**3.807**
16	2D-308	3	0	69	2.971	350	690	**4.011**
17	2D-401	4	0	25	1.172	350	250	**1.772**
18	2D-402	4	0	26	1.213	350	260	**1.823**
19	2D-403	4	0	34	1.540	350	340	**2.230**
20	2D-404	4	0	32	1.458	350	320	**2.128**
21	2D-405	4	0	29	1.335	350	290	**1.975**
22	2D-406	4	0	30	1.376	350	300	**2.026**
23	2D-407	4	0	65	2.807	350	650	**3.807**
24	2D-408	4	0	69	2.971	350	690	**4.011**
25	2D-501	5	0	25	1.172	350	250	**1.772**
26	2D-502	5	0	26	1.213	350	260	**1.823**
27	2D-503	5	0	34	1.540	350	340	**2.230**
28	2D-504	5	0	32	1.458	350	320	**2.128**
29	2D-505	5	0	29	1.335	350	290	**1.975**
30	2D-506	5	0	29	1.335	350	290	**1.975**
31	2D-507	5	0	64	2.766	350	640	**3.756**
32	2D-508	5	0	69	2.971	350	690	**4.011**
33	2D-601	6	0	25	1.172	350	250	**1.772**
34	2D-602	6	0	26	1.213	350	260	**1.823**
35	2D-603	6	0	34	1.540	350	340	**2.230**
36	2D-604	6	0	32	1.458	350	320	**2.128**
37	2D-605	6	0	29	1.335	350	290	**1.975**
38	2D-606	6	0	29	1.335	350	290	**1.975**
39	2D-607	6	0	64	2.766	350	640	**3.756**
40	2D-608	6	0	69	2.971	350	690	**4.011**
41	2D-701	7	0	64	2.766	350	640	**3.756**
42	2D-702	7	0	69	2.971	350	690	**4.011**
43	2E-201	2	0	61	2.644	350	610	**3.604**
44	2E-202	2	0	29	1.335	350	290	**1.975**
45	2E-203	2	0	25	1.172	350	250	**1.772**
46	2E-204	2	0	41	1.826	350	410	**2.586**
47	2E-301	3	0	61	2.644	350	610	**3.604**
48	2E-302	3	0	29	1.335	350	290	**1.975**
49	2E-303	3	0	25	1.172	350	250	**1.772**
50	2E-304	3	0	59	2.562	350	590	**3.502**
51	2E-401	4	0	61	2.644	350	610	**3.604**
52	2E-402	4	0	29	1.335	350	290	**1.975**
53	2E-403	4	0	25	1.172	350	250	**1.772**
54	2E-404	4	0	58	2.521	350	580	**3.451**
55	2E-501	5	0	61	2.644	350	610	**3.604**
56	2E-502	5	0	29	1.335	350	290	**1.975**
57	2E-503	5	0	25	1.172	350	250	**1.772**
58	2E-504	5	0	58	2.521	350	580	**3.451**
59	2E-601	6	0	61	2.644	350	610	**3.604**
60	2E-602	6	0	29	1.335	350	290	**1.975**
61	2E-603	6	0	25	1.172	350	250	**1.772**
62	2E-604	6	0	58	2.521	350	580	**3.451**
63	2E-701	7	0	25	1.172	350	250	**1.772**
64	2E-702	7	0	58	2.521	350	580	**3.451**
65	0	0+1	0	268	7.104	350	2.680	**10.134**

Utarbeidet 28.05.2025

Nardovegen 2 og 5, detaljregulering, r20220032

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.04.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 12.06.2024
Dato oppdatering etter bystyrets vedtak : 17.06.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen (to stykker), merket YME arkitekter AS, datert 20.09.2022.
Plankartene er sist endret 25.04.2024

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse og noe tjenesteyting ut mot Torbjørn Bratts veg. Eksisterende boligbebyggelse i Nardovegen 5 foreslås påbygd og rehabilitert.

Området reguleres til:
BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (B1 og B2)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-3)
- Fortau (o_F1-2)
- Gangveg (o_GV1)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Hovednett for sykkel (o_S1)
- Parkeringskjeller (f_P)

HENSYNSSONER
- frisiktsone (H140)
- Sikringssone nettstasjon (H190)

BESTEMMELSESOMRÅDER
- #1 Felleshus
- #2 Trapper
- #3 Rotvennlig bærelag
- #4 Passasje /trapp
- #5 Justering plassering bebyggelse

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 UTOMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring, og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplanen skal vise løsninger for overvannshåndtering.

§ 3.2 RENOVASJON

Nye boliger skal ha nedgravde kontainere.
Innenfor felt f_BRE skal det etableres nedgravde kontainere.
Renovasjonsløsningen skal være felles med gnr/bnr 66/471 og 66/40.
Det skal etableres rom for mottak av farlig avfall og næringsavfall skal håndteres innomhus.

§ 3.3 BEBYGGELSEN

Innenfor felt B1 skal eksisterende boligblokk bevares. Det kan etableres boligbebyggelse som påbygg på eksisterende boligblokk, med tilhørende vertikale kommunikasjonsveier.
Innenfor felt B2 skal det etableres boligbebyggelse. I areal med direkte adkomst fra Torbjørn Bratts veg, skal det etableres minimum 100 m^2 privat tjenesteyting.
Varelevering skal skje fra Nardovegen via heis i boligbebyggelsen.
Innenfor felt B2 skal det etableres innendørs fellesareal etter følgende nøkkel; for under 100 boenheter: 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter.
Eksempler på fellesareal er; møteplasser, vaskeri, arbeidssoner, sykkelverksted o.l. Rene gangareal og trapperom skal ikke inkluderes som fellesareal.

§ 3.4 GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor felt B1 skal ikke overstige 3 200 m^2
Samlet bruksareal innenfor felt B2 skal ikke overstige 9 500 m^2
Areal under bakken, drivhus/pergola ol, samt bodareal og sykkelparkering i sokkel og kjeller, skal ikke medregnes i BRA.
Sykkelparkering og sykkelboder på bakken skal ikke medregnes i BRA.
Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar.
Lette, mindre takkonstruksjoner på takterrasser skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.5 BEBYGGELSENS PLASSERING

B1

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrenser på plankartet.
Innenfor felt B1 tillates det at rømningstrapper etableres på nord- og sørfasade, inntil 3,5 meter ut over byggegrense.
Det tillates etablert nye balkonger for eksisterende boliger inntil 2 meter ut over byggegrense mot øst.

B2
Innenfor felt B2 tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, karnapper og overbygde inngangspartier etableres ut over byggegrense med inntil 2 meter.
Det skal være fri høyde på minimum 2,5 meter fra terreng til utenpåliggende balkonger.
Mot Torbjørn Bratts veg tillates det etablering av balkonger for boligene inntil 1,5 meter ut over byggegrense. Det skal være fri høyde på minimum 4 meter fra terreng til balkonger.

Trapper i terreng, støttemurer med eller uten rekkverk, overdekket sykkelparkering, utvendige rømningstrapper, ramper og trapper for adkomst til bygg, samt andre, liknende mindre konstruksjoner tillates plassert utenfor byggegrensene.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

§ 3.6 BEBYGGELSENS HØYDE
Maks gesimshøyder er angitt på plankartet.
Der det tillates takterrasser skal høyden på rekkverk være innenfor angitt gesims på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1 meter over tillatt regulert byggehøyde. Der det etableres takterrasser, skal tekniske installasjoner integreres i fast møblering. Det tillates etablert levegger, drivhus, pergola / tak ol på felles takterrasser over regulerte gesimshøyder.

Det tillates etablert ett heishus på tak innenfor felt B2. Dette skal ikke ligge mer enn 2,5 meter over gesims, og må plasseres minimum 3 meter fra fasadeliv mot Torbjørn Bratts veg. Det skal etableres tak / pergola i forbindelse med heishuset.
Innvendig høyde på installasjoner på tak som drivhus, pergola/tak, dusjer osv, skal ikke overstige 2,2 m og plasseres min. 1,5 m fra fasadeliv.

§ 3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK
Bebyggelse skal utformes med et bymessig uttrykk. Det skal være variasjon i høyder og materialer som bidrar til underdeling av bebyggelsen mot Torbjørn Bratts veg.
Det tillates ikke svalganger mot Torbjørn Bratts veg. Det skal være utstrakt bruk av tre.

Det skal opparbeides felles takterrasse på tak innenfor felt B1, med direkte utgang fra boligetasje.

Det skal opparbeides felles takterrasser på tak innenfor felt B2, med direkte utgang fra boligetasje eller heis. Det tillates ikke takterrasse på den høyeste boligblokka i nord (maks kote 76,66).

Dimensjonering av takkonstruksjon skal baseres på prosjektert utomhusplan for tak.
Mot Torbjørn Bratts veg skal bebyggelsens 1. etasje trekkes 0,5 meter inn fra byggegrense. Dette med unntak av heis- og trapperom. Fasader i 1. etasje som vender mot Torbjørn Bratts veg skal utformes slik at de fremstår åpne, tiltalende og aktive sett fra sykkelvegen med fortau langs Torbjørn Bratts veg. Fasadematerialene skal tåle belastning fra vedlikehold og drift av tilstøtende sykkelveg med fortau.
Det skal etableres brystning på glassfasader.

§ 3.8 LEILIGHETSFORDELING
For nye boliger innenfor planområdet skal følgende gjelde:
Maksimum 35% av leilighetene skal være ett-roms.
Ettromsleilighetene skal være minst 25 m^2.

§ 3.9 BOKVALITET
Innenfor felt B2 skal det etableres fellesfunksjoner for boenhetene, se § 3.3.
Ved innsendelse av rammesøknad skal det avklares hvilke funksjoner det skal tilrettelegges for.

§ 3.10 UTEOPPHOLDSAREAL
Det skal opparbeides minimum 40 m^2 uteoppholdsareal per 100 m^2 BRA bolig eller per boenhet. Innvendige fellesareal med dedikerte funksjoner, ut over minimumskrav i § 3.3, kan medregne som uteareal. Bod- og gangareal kan ikke regnes inn.

Det skal opparbeides felles takterrasser. Takterrasser for felles opphold skal ha vegetasjonselementer. Tilstrekkelig jordvolum skal sikres gjennom bruk av plantekasser.

Ubebygd areal innenfor felt B1 og B2 skal benyttes som felles uteområder for boligene innenfor feltene. Det skal tilrettelegges for møte- og lekeplasser, og varierte uteoppholdsareal for ulike aldergrupper og mennesker med ulike behov. Uteområdene skal opparbeides med høy kvalitet.

Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde for valgte vegetasjonstyper der det skal beplantes/tilsås over p-kjeller, unntatt der det skal være heller eller fast dekke.
Vegetasjon som krever ytterligere jorddybde for større busker og trær skal sikres ved lokal økning av jorddybde som gir tilstrekkelig jordvolum for ønsket vegetasjon.
I felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for løsninger som sikrer naturmangfold.

Innenfor felt B2 tillates det etablering av privat uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være

nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær. Det bør velges permeable overflatematerialer i uteområdene.

§ 3.11 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG
Innenfor felt B1 kan eksisterende bod rives.
Innenfor felt B2 skal eksisterende bygg rives.

§ 3.12 STØY
Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer.
Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:
• For boenheter med støynivå Lden > 55 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
• For boenheter med støynivå Lden > 60 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
• For boenheter med støynivå Lden > 65 dB ved fasade, må hver boenhet ha minst halvparten av oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
• Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

• Det tillates ikke boliger med lydnivå på fasade over 70dB
• Det skal sikres Lden under 55 dB på privat uterom dersom det skal regnes inn i uteareal
• Det tillates ikke ettroms boliger med kun dempet fasade
Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet skal ha Lden under 55 dB.

§ 3.13 LUFTKVALITET
T-1520 må legges til grunn for planen og luftinntak må plasseres bort fra veg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 ADKOMST
Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.
Adkomst til parkeringskjeller skal skje via f_KV1.
Adkomst til gnr/bnr 66/40 skal skje via o_KV1, o_GV1 og f_KV3.

§ 4.2 KJØREVEG
Kjøreveg f_KV1, f_KV2 og f_KV3 skal utformes som vist på plankartet.
Kjøreveg f_KV1 skal være felles for eiendommene for eiendommene gnr/bnr 66/425, 66/502 og 66/40.
Det skal etableres snarvei ned fra f_KV1 til søndre torg og Torbjørn Bratts veg.

Felt o_KV1 skal ha en belegning som føyer seg inn i belegning på tilgrensende uteareal.
Felt o_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.3 FORTAU
Fortau o_F1 og o_F2 skal utformes som vist på plankart.
Fortau o_F1 og o_F2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.3 GANGVEG
Gangveg o_GV1 skal utformes som vist på plankart.
Gangveg o_GV1 kan benyttes som kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy, HC-parkeringsplasser og nabo i gnr/bnr 66/40.
Gangveg o_GV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.4 SYKKELVEG
Sykkelveg o_S1 skal utformes som vist på plankart.
Sykkelveg o_S1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.5 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal utformes som vist på plankart.
Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av vegeier.

§ 4.6 PARKERING
Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt f_P på plankart under bakken. Denne skal være felles for boliger innenfor felt B1 og B2.

BIL
Det tillates etablering av maksimum 8 bilparkeringsplasser på bakken innenfor felt B1.
Det skal etableres 2 HC-parkeringsplasser på bakken innenfor felt B2.
Det skal avsettes minimum 20, maksimum 32 bilparkeringsplasser, innenfor planområdet. Det skal etableres ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

SYKKEL
Det skal avsettes minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m^2 BRA bolig. Minimum 75% av plassene skal plasseres innendørs eller i låst bod.
Minimum 5% av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.
Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i sokkel mot Torbjørn Bratts veg.

For areal benyttet til tjenesteyting, skal det avsettes minimum 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2. Disse skal fortrinnsvis plasseres ved inngang.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 NETTSTASJON
Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo. Plasseringen skal godkjennes av TS Tensio.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 BESTEMMELSESOMRÅDE #1
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres strukturer rundt fellesfunksjoner.

§ 6.2 BESTEMMELSESOMRÅDE #2
Innenfor bestemmelsesområder #2 skal det etableres forbindelse mellom uterommene.

§ 6.3 BESTEMMELSESOMRÅDE #3
Innenfor bestemmelsesområder #3 skal det etableres rotvennlig bærelag.

§ 6.4 BESTEMMELSESOMRÅDE #4
Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres en passasje i bebyggelsen, fra Torbjørn Bratts veg opp til bebyggelsens felles uteoppholdsareal. Passasjen skal ha en bredde på minimum 5,8 meter.

§ 6.5 BESTEMMELSESOMRÅDE #5
Innenfor bestemmelsesområde #5 kan plassering av bebyggelse justeres ENTEN mot sørøst ELLER mot nordvest.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 BYGGE- OG ANLEGGSFASEN
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre minimum for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet, fremkommelighet og orienterbarhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold. Snumulighet for renovasjonsbil skal sikres for midlertidig løsning. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeid må følges.

Det skal sikres adkomst til eksisterende boliger innenfor planområdet, samt bolig på gnr/bnr 66/40, under bygge- og anleggsfasen.

§ 7.2 GEOTEKNIKK
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7.3 STØY
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§ 7.4 FORURENSET GRUNN
Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 7.5 VANN OG AVLØP
Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.
Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jfr Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-tronsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes. I detaljeringsfasen skal Trondheim kommune kontaktes for å koordinere gravetiltak i forbindelse med den kommende separeringen i Torbjørn Bratts veg. Den kommunale omleggingen skal vises på VA-plantegning ved teknisk plangodkjenning.

§ 7.6 RENOVASJON
Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes.

§ 7.7 FREMMEDE ARTER
Før massehåndtering og graving i området kan igangsettes, skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter, gjennomført i vekstsesongen. Ved funn skal det lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser. Kartlegging og tiltaksplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 7.8 FJERNVARME

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§ 7.9 MILJØ- OG OMBRUKSKARTLEGGING

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på utført miljøkartlegging og ombrukskartlegging av bebyggelse som skal rives.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL

Felles uteoppholdsareal innenfor felt B1 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.
Felles uteoppholdsareal innenfor felt B2 må være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse for boliger innenfor feltet kan gis.
Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.2 FERDIGSTILLELSE AV VA-ANLEGG INKL OVERVANNSHÅNDTERING

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannshåndtering, må være ferdig opparbeidet i hht. teknisk plangodkjenning og godkjent utomhusplan, før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8.3 OPPARBEIDELSE AV SAMFERDSELSANLEGG

Felt f_KV1, f_KV2, f_KV3 og o_GV1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.
Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge teknisk plangodkjenning av vegeier for o_S1 og o_F1.

§ 8.4 AVFALLSLØSNING

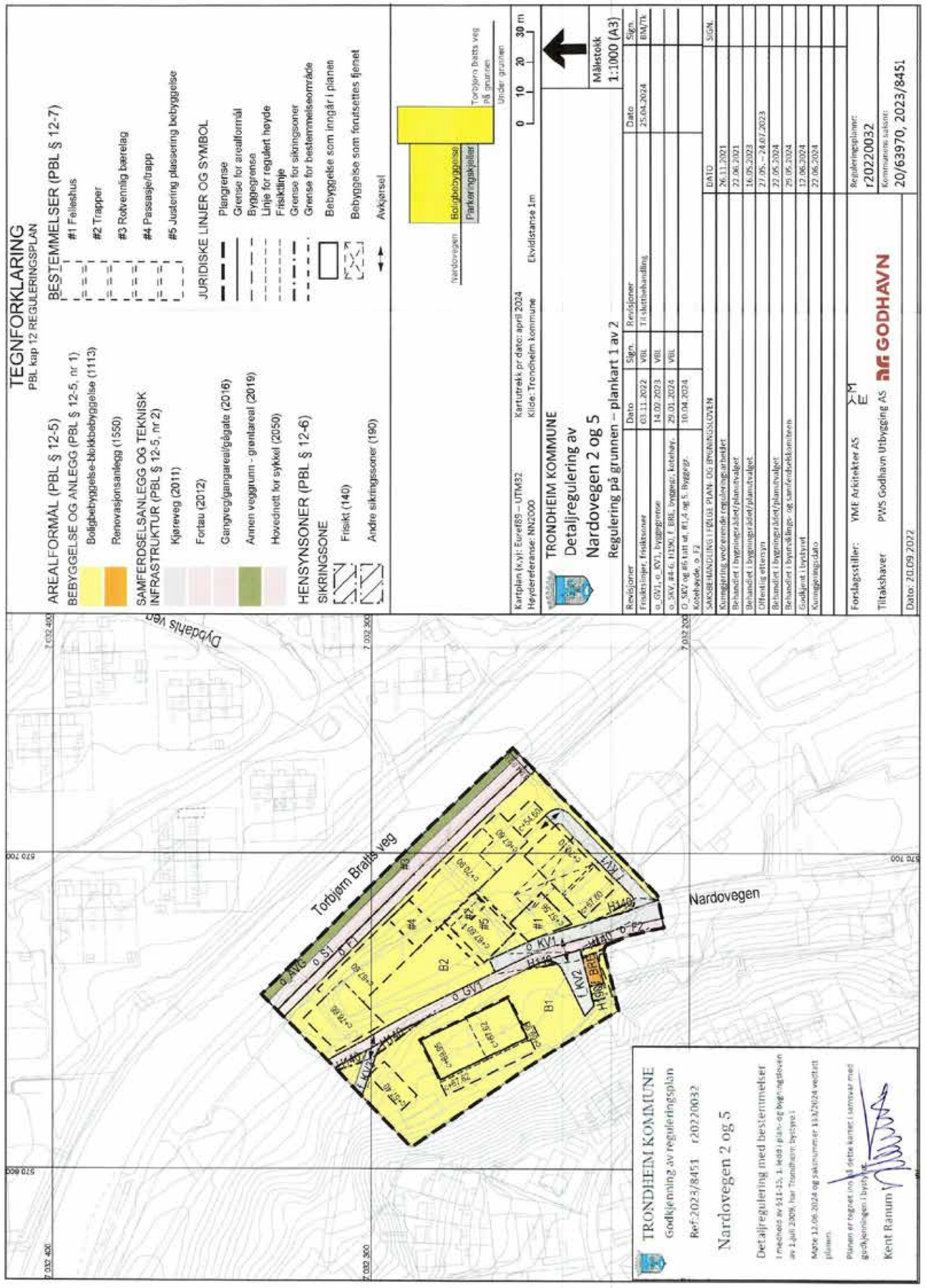
Avfallsløsning skal være klar før boliger tas i bruk.
Det tillates etablering av midlertidig avfallsløsning ved ombygging av eksisterende anlegg.

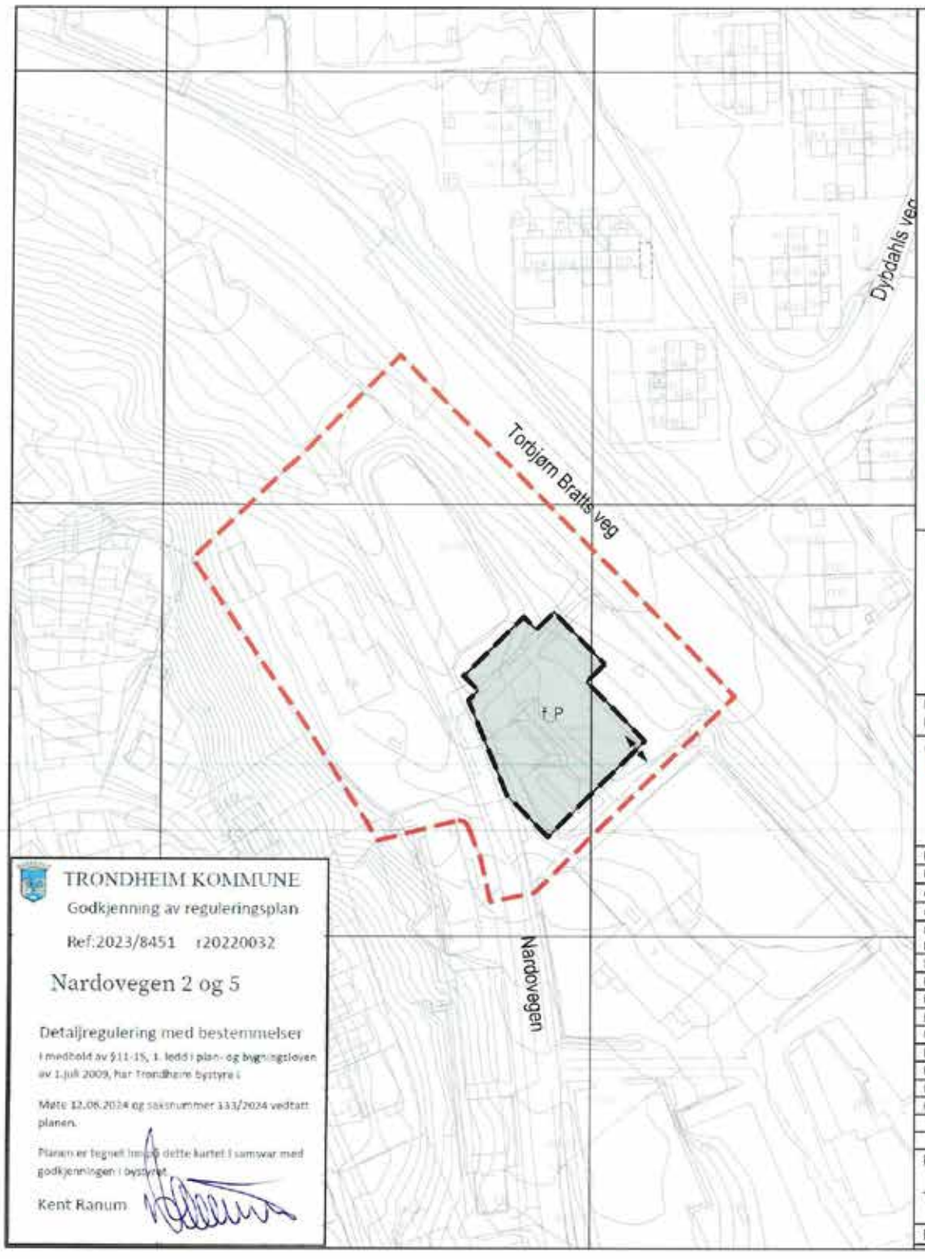
§ 8.5 SKOLEKAPASITET

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.6 KOLLEKTIVHOLDEPLASS

Før ferdigattest kan gis må kollektivholdeplass på nordsiden av Torbjørn Bratts veg, i reguleringsplan r20210040, være etablert.





TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Parkeringskjeller (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER

- Plangrense på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: april 2024
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:2023/8451 r20220032

Nardovegen 2 og 5

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §11-15, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 12.06.2024 og saksnummer 133/2024 vedtatt planen.

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

Kent Ranum

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Nardovegen 2 og 5

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Frisiktslinjer, frisiktsoner	03.11.2022	VBL	Tilsluttbehandling	25.04.2024	BM/Tk
o_GV1, o_KV1, byggegrense	14.02.2023	VBL			
o_SKV, #4-6, H190, f_BRE, byggegr, kotehøy.	29.01.2024	VBL			
O_SKV og #6 tatt ut, #1,4 og 5. Byggegr. Kotehøyde, o_F2	10.04.2024				

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.11.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.06.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.05.2023	
Offentlig ettersyn	27.05. – 24.07.2023	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.05.2024	
Behandlet i byutviklings- og samferdselskomiteen	29.05.2024	
Godkjent i bystyret	12.06.2024	
Kunngjøringsdato	22.06.2024	

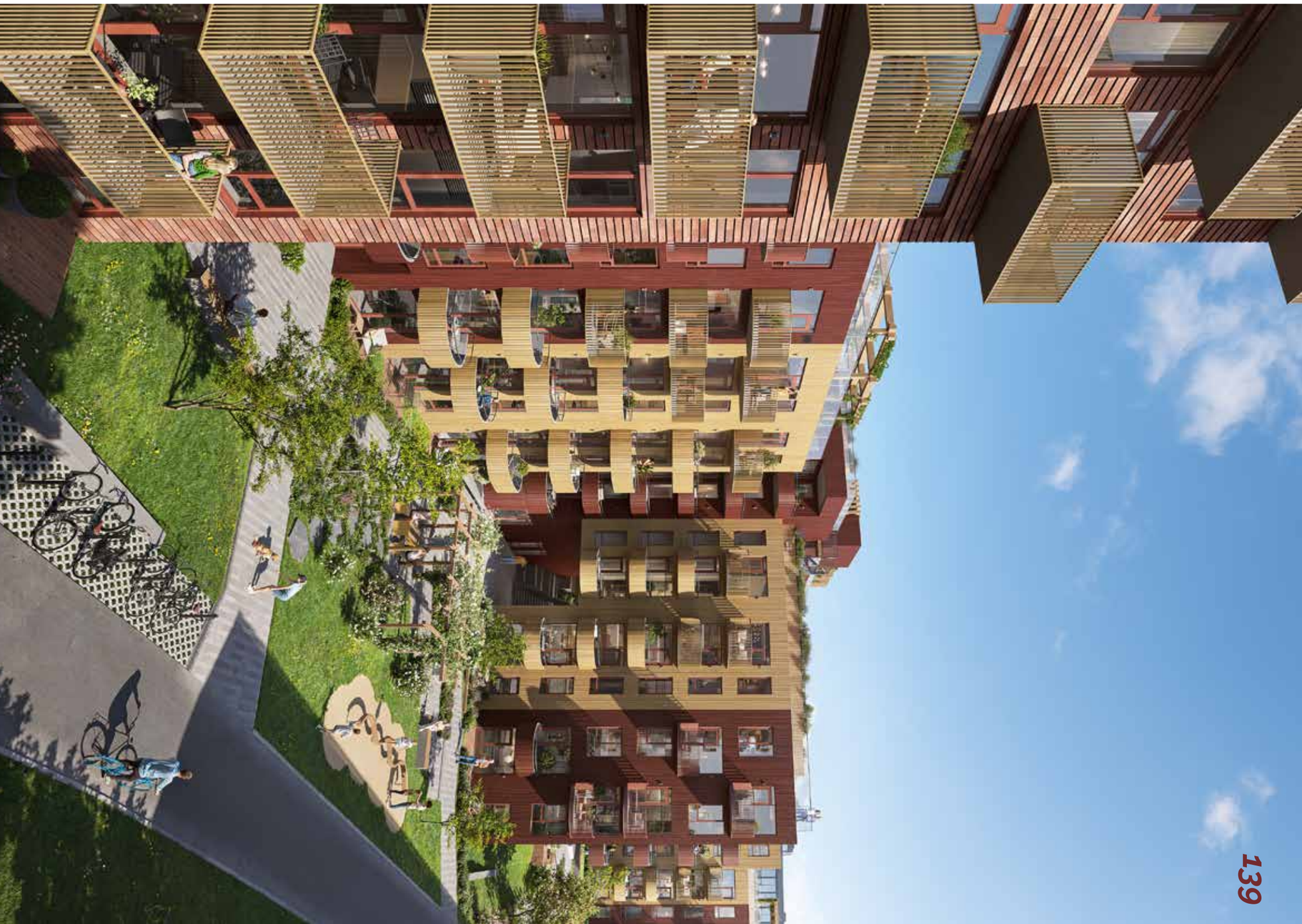
Forslagsstiller: YME Arkitekter AS

Tiltakshaver: PWS Godhavn Utbygging AS

Dato: 20.09.2022

Reguleringsplannr: r20220032

Kommunens saksnr: 20/63970, 2023/8451





Bindende bekreftelse på kjøp for URBANIA Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____ E-post: _____

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

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

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

URBANIA
NARDO



Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler

+47 916 65 104
katrine.borren@em1.no

Ane Nes
Eiendomsmegler

+47 915 88 153
ane.nes@em1.no





Ellen Johansen Nordskag
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 957 31 844
ellen.nordskag@em1.no



Nermin Lizde
Leder salg – nybygg

+47 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

URBANIANARDO.NO

EiendomsMegler 1