



Leiligheter i sentrum av Kyrksæterøra

Bygg A



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Innhold

Velkommen til Wesselekra, Kyrksæterøra	5
Om boligene	9
Kart & avstander	10
Situasjonsplan	15
Plantegninger	16
Fasadetegninger	18
Deklarasjon	23
Kjøpsbetingelser	25
Vedlegg	35
Budskjema	65

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge, avd. Nybygg

Prospektet er sist revidert: Mars 2026.



Leiligheter, rekkehus og eneboliger i sentrum av Kyrksæterøra

Wesselekra er et prosjekt som vi består av over 100 boliger – fordelt på leiligheter, rekkehus og eneboliger. Mange leiligheter, rekkehus og eneboliger er ferdig bygd og innflyttet. Nå kommer tredje salgstrinn – seks leiligheter i bygg C.

Leiligheter bygg A: BRA 67–96 kvm, 2–3 soverom.

Prosjektet ligger midt i sentrum av Kyrksæterøra med umiddelbar nærhet til en rekke servicefasiliteter. Blant annet Alti Heim kjøpesenter ligger et steinkast unna, med dagligvarebutikk, kafé, sportsbutikk, klesbutikker og interiør med mer. Det er også et godt utvalg fritidsaktiviteter i området – blant annet Kyrksæterøra Idrettslag kan by på blant annet ski, fotball, håndball, svømming og turgruppe. Heim kommune jobber også kontinuerlig med å utvide kulturtilbudet, både på Kyrksæterøra og i områdene rundt. Det er kort avstand til en rekke fantastiske turområder. Man kan for eksempel gå på langturer i Heimsfjellet i nordre del av Hemne med urørt natur, eller gå på kortere turer som Myrafjellet.

Kort oppsummert er Kyrksæterøra et område i utvikling, med flott natur og nærhet til alt du trenger!



Silje Solem
Eiendomsmeglerfullmektig
silje.solem@em1.no
Tlf. 454 59 896



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296



Bildene viser ferdigbygde leiligheter, rekkehus og eneboliger i salgstrinn 1.
Dronefoto: september 2025.



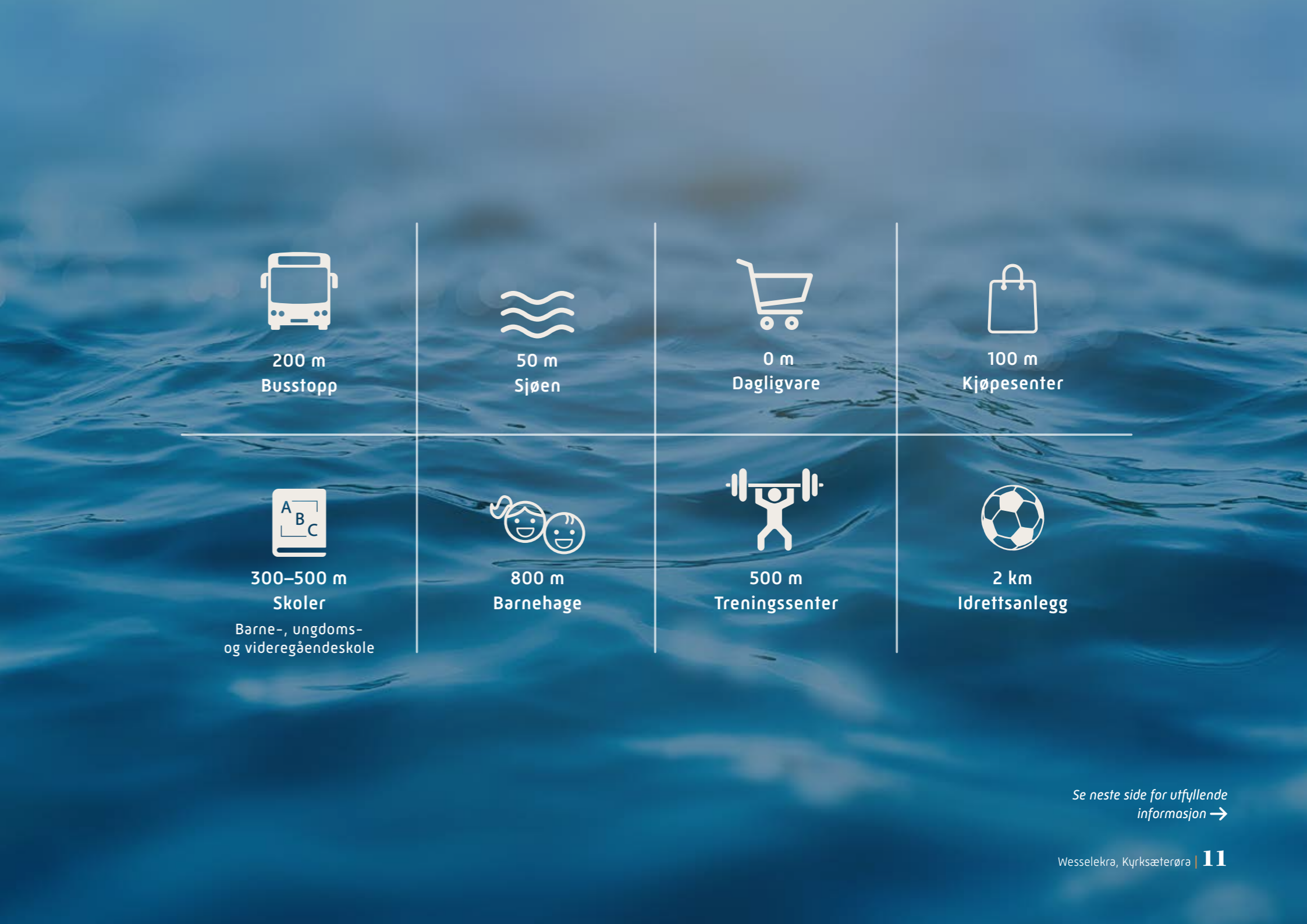
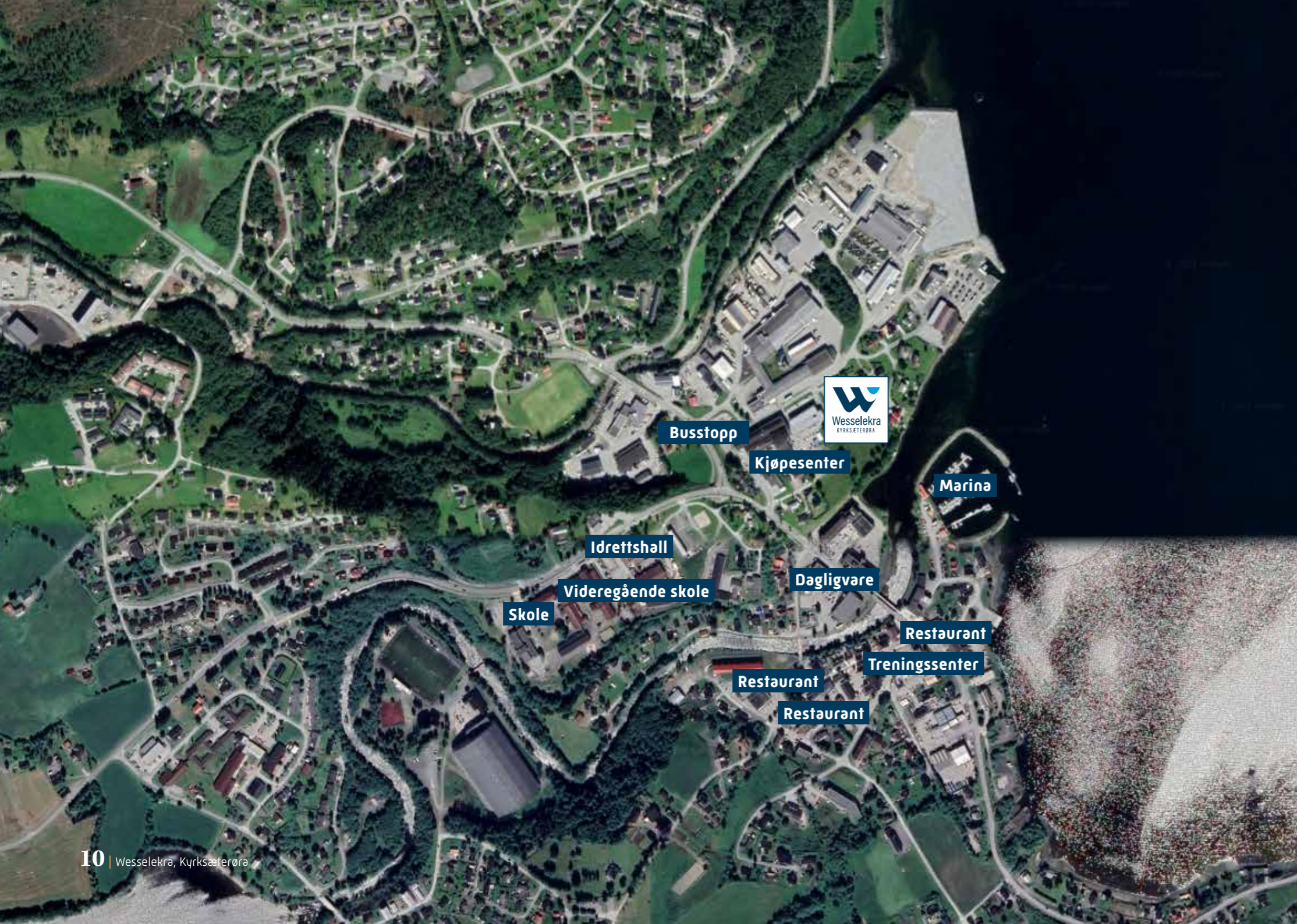
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

- ✓ 2 eller 3 soverom
- ✓ Hvitlasset parkett på stue, kjøkken og soverom
- ✓ Flislagte gulv i bad og gang
- ✓ Balansert ventilasjon
- ✓ Våtrom leveres med varmekabler i gulv
- ✓ Eget vaskerom eller vaskenisje på bad
- ✓ Vannbåren gulvvarm i stue, kjøkken og gang
- ✓ Parkering i felles oppvarmet p-kjeller
- ✓ Heis
- ✓ Mange av leilighetene med flott utsikt mot fjorden
- ✓ Gode solforhold

For mer info om boligens kvaliteter, se leveransebeskrivelse lengre bak i dokumentet.



Se neste side for utfyllende informasjon →

Planer

Situasjonsplan, plantegninger & fasader

Opplysning om areal

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.



Situasjonsplan

Bygg A

3-roms

Leil.nr A101, A201 og A301

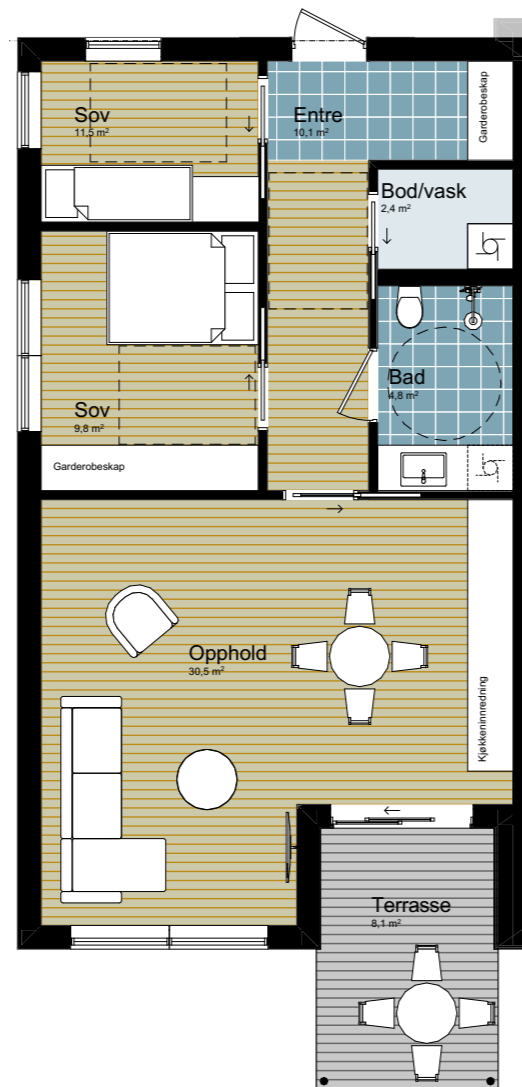
Etasje: 1-3

BRA-i: 66,7 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 71,7 m²

Terrasse: 8,1 m²



Bygg A

4-roms

Leil.nr A102, A202 og A302

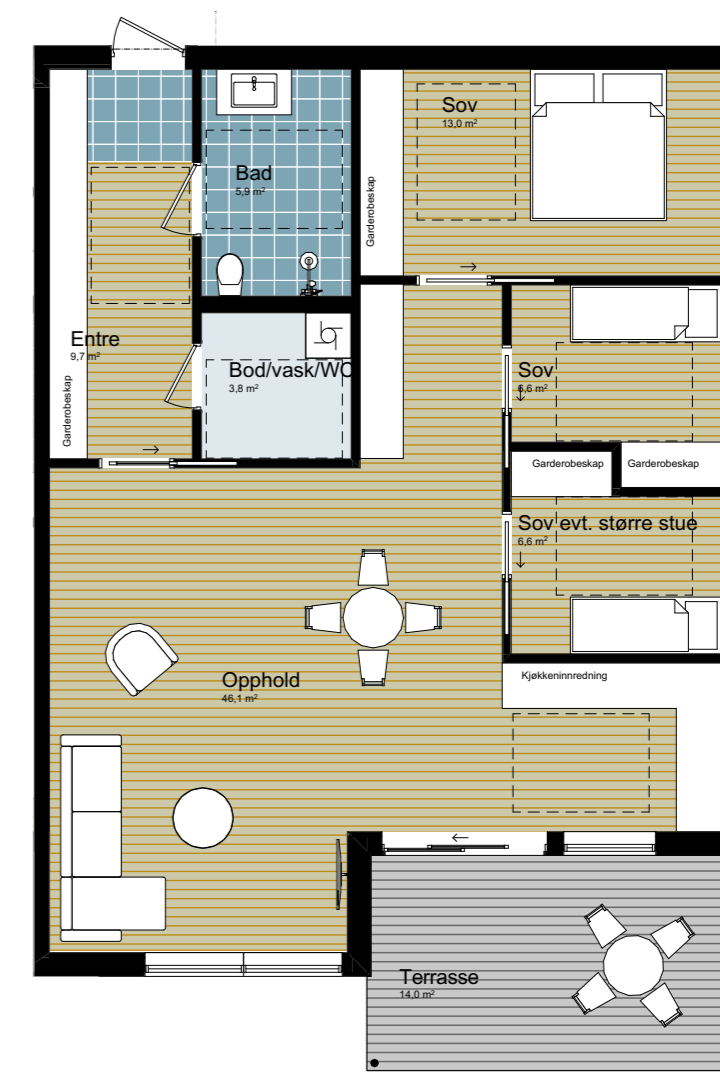
Etasje: 1-3

BRA-i: 96 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 101 m²

Terrasse: 14 m²



Fasadetegninger, leiligheter





7

FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG



ALT ER NYTT

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



NYESTE KRAV OG STANDARDS

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandards og krav til innneklima og miljø.



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 OPPUSSINGS-KOSTNADER

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



TRYGT KJØP

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



NYTT MILJØ

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

Byggebeskrivelse

Deklarasjon

FASADER

Kombinert malt stående og liggende bordkledning. Sementbaserte fasadeplater, Cemrit Zenit el. tilsvarende. Fasader, vinduer og dører leveres med nødvendig isolering, støydemping og brannmotstand iht. forskriftskrav.

OPPVARMING

Vannbåren varme i entre, stue og kjøkken. Våtrom leveres med varmekabler. Det leveres ikke gulvvarme i soverom. Klargjort for panelovner på soverom.

INNREDNING

Fronter i hvit utførelse med god standard på våtrom. Kjøkkenpakke fra kjent leverandør med 5 forskjellige farger på fronter, med Integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, integrert kombiskap og integrert stekeovn. Ventilator med kullfilter. Det leveres garderobeskap i hvit utførelse 11m pr sengeplass.

Himling og vegg med malt gips eller betong PARKETT
Hvitlasert 3-stavs parkett.

LISTVERK

Listefritt tak/vegg, vinduer og balkondør. Listverk rundt dør, gulv etc i hvit utførelse med synlig innfesting.

VINDUER

Ferdigbehandlet karm, peppergrå innvendig og utvendig.

BALKONGDØR

Malt peppergrå innvendig og utvendig.

INNVENDIGE DØRER

Glatt i kompakt utførelse.

EL-ANLEGG

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Downlights på bad og entré. Armature i tak på soverom og vaskerom medfølger. Bevegelsesføler på armatur på vaskerom. Belysning på balkong.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

SPRINKLING

Boligsprinkling, fullsprinklet.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder også postkasser, hovedinngang og p-kjeller.

BRANN

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV /TLF / INTERNETT

Røranlegg og kontakt for bredbånd og kabel-tv.

ENDRINGS- OG TILLEGGSKONTRAKTER

Kjøper kan gjennomføre endringer etter avtale. Vålgmuligheter blir orientert om på eget tilvalgs møte. Eksempler på endringer er gulv, overflater på vegg og himling, type flis, innredninger, El- pkt, spilehimling m.m. Endringsønsker som gjør at krav i teknisk forskrift ikke kan oppnås, aksepteres ikke.

Entreprenør vedstår gjennomføring av kundetilvalgs møter for endringsarbeider.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	Varme
Entre	Flis 60x60cm	Malt gips/betong	Malt gips	NEK 400, Tøkbelysning		Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv.
Kjøkken	3-stavs hvitflasert parkett	Malt gips/betong	Malt gips	NEK 400, Led stripe under overskap (dimbar), downlights i tak		Balansert ventilasjon.	Vannbåren varme i gulv.
Stue	3-stavs hvitflasert parkett	Malt gips/betong	Malt gips	NEK 400, stikk i 2 soner ved tak for lamper over stuebord og spisebord		Balansert ventilasjon.	Vannbåren varme i gulv.
Bad	Flis 60x60 og mindre fliser i dusjsone	Våtromsplater	Malt gips	NEK 400, Downlights i tak og lys ved speil	Innredning i henhold til plantegning. Hvit utførelse og forkrommet VVS-utstyr.	Balansert ventilasjon.	Varmekabler i gulv.
Soverom	3-stavs hvitflasert parkett	Malt gips/Betong	Malt gips	NEK 400, Tøklampe		Balansert ventilasjon.	Stikk forberedt for el-varme
Vaskerom	Gulvbelegg	Malt gips	Malt gips	NEK 400, tøklampe bevegelsesstyrt	Uttak for vaskemaskin	Balansert ventilasjon.	Varmekabler i gulv.
Balkong	Terassebord		Ubehandlet betong/åpent	NEK 400, utelampe			
Svalgang	Betong		Betong	NEK 400, Nødvendig belysning			
Trapperom	Betong	Betong	Betong	Nødvendig belysning			
Heis	Belegg	Speil, rustfri		Nødvendig belysning			
Inngangsparti	Belegningstein, svalganger i betong			Nødvendig belysning			
P-Kjeller	Betong	Betong	Betong	Nødvendig belysning		Ventilasjon	
Bod P-kjeller	Betong	Gittervegger og betong	Betong	Nødvendig belysning		Ventilasjon	

Kjøpsbetingelser

29.01.2026

Meglerforetak:

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

Oppdragsnr.: 49250208

Beskrivelse av prosjektet:

WESSELEKRA er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 100 boliger totalt.

Disse kjøpsbetingelsene gjelder for Wesselekrå Leiligheter Bygg A, som består av 6 leiligheter på felt BKB2 i reguleringsplanen. Leilighetene vil bli organisert i et eierseksjonssameie sammen med Bygg B som også ligger i BKB2 i reguleringsplanen. Eierseksjonssameiet er etter dette planlagt sammenslått med det eksisterende sameiet til Bygg C og D.

Lek/grøntarealer innenfor reguleringsplan er planlagt skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som realsameie. Hele området innenfor reguleringsplanen vil være under utbygging i en lengre periode. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggeetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag, Lankan og Industriveien, 7200 KYRKSÆTERØRA.

Eiendommen har pr. i dag gnr. 102 Bnr. 477 i Heim kommune.

Eiendommen vil bli fratelt 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 sammenføring/ fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Wesselekrå av 03.10.2024 med planID: 16122017005
Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Det er gitt rammetillatelse 08.11.22 for utbygging av del av reguleringsplan Wesselekrå, som omfatter eneboliger med frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4 og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for aktuelle bebyggelsesområder.

Vei-vann-avløp:

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

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å 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 eiendomsmegler1.no, finn.no, soaeiendom.no/ wesselekrå eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å 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 kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stånse 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 så 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 dekningsalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpøreBank 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
- Dokumentavgift, pr. p-plass i p-kjeller kr 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon kr 1.875,-
- Stiftelsesgebyr realsameie fellesareal kr 625,-
- Stiftelsesgebyr realsameie p-kjeller kr 625,-
- Startkapital eierseksjonssameie kr 10.000,-
- Startkapital realsameie fellesareal kr 2.500,-
- Startkapital realsameie p-kjeller kr 2.500,-
- Etableringsgebyr kr 8.500,-

Etableringsgebyr går til dekning av eiendomsorganisering som fradeling, seksjonering og etablering av sameier og realsameier.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/ økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2–7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

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

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

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

Det søkes å oppnå en sammenslåing av sameiets eiendom med naboeiendommen gnr. 102 bnr. 838. Dette vil medføre at alle fire bygg vil inngå i samme sameie og ha felles forvaltning og drift. Det tas forbehold om gjennomføring basert på tilslutning/vedtak.

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 seksjoneringsøknaden..

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

såmeiebrøken 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, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, felleskostnad realandel Sameiet Wesselekra Fellesareal, og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Det samme gjelder abonnement tv og internett. Det er inngått avtale med leverandør Sodvin om fiber-abonnement i fem år fra innflytning.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Bräuten 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:

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 102 bnr. 837. Parkeringseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Wesselekra Parkeringskjeller BKB2 Realsåmeie, org. nr. 933 911 578. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Estimert pris pr. p-plass pr. mnd utgjør kr. 350,- pr. mnd. Estimert pris pr. bod utgjør kr. 175,- pr. mnd.

Sameiet Wesselekra Fellesareal

Utomhus og fellesareal eget gnr/bnr 102/477. Alle eiendommer innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal.

Fellesarealer blir derigjennom organisert som såmeie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Sameiet har eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

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

Dersom overskjøtingen ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil et beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Kostnad til Sameiet Wesselekra Fellesareal er estimert til kr. 250,- pr- sameieandel pr. måned ved full utbygging innenfor planområdet. Det tas forbehold om endring ved etablering av sameiet og endelig utarbeidet budsjett.

Leverandøravtaler:

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

- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Søa Utvikling AS, org.nr: 979996616.

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

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 60% av boligene
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.09.2026. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringsstidspunktet vil påvirke ferdigstillellesperioden.

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

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

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

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 9 -12 mnd etter at selgers forbehold er erklært fråfålt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 13 etter sletting av selgers forbehold.

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 overtakelsesforretning 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 overtakelsesdato 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/ hjemmelovergang 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 byggren gjort 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 ev. 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 ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmånn.

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 hjemmeloverføringen 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:

2022/1412836–2/200 13.12.2022 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE
LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: HEIM KOMMUNE
ORG.NR: 920 920 004
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2023/1271822–2/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE
LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 834
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 835
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Servitutter:

2023/1271822–1/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 834
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 835
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2023/1271822–3/200 14.11.2023 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 834
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5055 GNR: 102 BNR: 835
Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2024/2409388–1/200 27.12.2024 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om renovasjonanlegg

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Frå hovedbølet som eiendommen er fradelt frå, 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 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. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.

Eksempler kan være f.eks plassering av sjøkt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

Kontraktsvilkår:

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

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

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

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

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin

leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova §§ 12 og ev. 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 ferdigstillingen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/ styreleder i sameiet.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet. Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

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

Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre mindre justeringer etter endelig prosjektering. Kan være blant annet antall, eller størrelse på vindusåpning, tykkelse på vegger etc.

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 kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. 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.

Tilleggsfrist:

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 igangsettingsstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingsstillatelse 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 matematiske 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 mvå., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg før overtakelse:

Videresalg fra forbruker – transport av kontraktsposisjon: Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr. 10.000,- inkl. mvå.

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. mvå. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan får ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

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

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundefiltak» 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 kundefiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundefiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundefiltak. Endelige kundefiltak 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 kundefiltak, 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 dekningsvalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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

Meglernes vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr. 40.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 3.920,- pr. solgte enhet / tilrettelegginghonorar kr. 1.000,- 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 budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prislister. 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.

Budgivning:

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud.

Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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 prislister.

Vedlegg

Reguleringsplan for Wesselekra

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 22.08.2024

Dato for godkjenning i kommunestyret : 03.10.2024

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg offentlig (o_SKV)
- Veg (SV)
- Gatetun offentlig (GTT)
- Fortau offentlig (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (S)
- Parkering (SPA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)

Hensynssone

- Støy – Gul sone iht. T-1442 (H220)
- Infrastruktur – Fjernvarmedledning (H140)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- b) Universell utforming: Bebyggelse, Utearealer og samferdselsanlegg samt næringsarealer skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift. Leilighetsbygg med alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan, skal oppføres som tilgjengelig boenhet.
- c) Midlertidige snøopplag i forbindelse med brøyting internt i planområdet tillates i hh.t. godkjent utomhusplan. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer frisikt langs vegene eller slik at det kan medføre oversvømmelser og andre overvannsproblemer ved smelting.

§ 3.2 Renovasjon

- a) Plassering av renovasjonsanlegg skal fremgå av utomhusplan for de enkelte byggeområdet.
- b) Det skal etableres felles arealeffektive renovasjonssystemer med plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner i henhold til renovatørens krav.

§ 3.3 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten

§ 3.4 Støy og støv

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), tabell 2, i T-1442/2021- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- b) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520, tabell 4 og 5 i T1442/2021, legges til grunn.

§ 3.5 Situasjonsplan

Situasjonsplan utarbeidet av ON Arkitekter og Ingeniører AS, datert 13.02.2024, skal være retningsgivende for utbygging av området (Situasjonsplan 1:1300)

§ 3.6 Matjord

Overskytende matjord må brukes til jordbruksformål. Jordflytting skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

- a) Parkeringskrav

Type	Minimum p-plasser	Maksimum p-plasser
Leilighetsbygg	1 per boenhet	1,5 per boenhet
Enebolig, tomannsbolig og rekkehus	2 per boenhet	2,5 per boenhet
Publikumsrettet næringsvirksomhet	2 per virksomhet	4*
Næringsbebyggelse per 100 m2	1 per virksomhet	2 per virksomhet

* Unntak kan gis for besøksparkering tilknyttet detaljhandel og kjøpesenter i hh.t. utomhusplan godkjent av kommunen.

Ved utbygging av boligfelt skal det i tillegg opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For publikumsrettet næringsvirksomhet skal minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til blokkbebyggelse BBB1 og bolig/forretning/kontor BKB1-BKB2 uavhengig av formåls- og byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og kjøreveg dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. Utbygging av parkeringskjeller kan gjennomføres trinnsvis.

Areal for bakkeparkering skal tydelig fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Utnyttning

Innenfor arealet avsatt til ulike former for boligbebyggelse skal det etableres minimum 3 boenheter per dekar.

- c) Høyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt og ventilasjon kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter.

Tillat byggehøyde og antall etasjer:

Område	Max byggehøyde	Max antall etasjer	Max kotehøyde*
BFS	9 meter	2	18,5
BKS 1-2	9 meter	2	18,5
BKS 3-5	9 meter	2	19,5
BKB 1	12 meter	3	21,0
BKB 2	11 meter	3	20,5
BBB 1***	11 meter	3	20,5
BKB 3	12 meter	3	22,5
BKB 4 **	9 meter	2	21,8

*I.hh.t. UTM89 sone 32V, NN2000.

**Ny bebyggelse kan ikke bygges høyere enn eksisterende bygg innenfor område BKB4 (byggnr. 183118137 i Matrikkelen).

*** Maks kotehøyde innenfor BBB1 gjelder kun innenfor regulert høydegrense (juridisk linje RpRegulertHøyde) i plankartet. Utenfor dette arealet kan det kun tillates konstruksjoner med en maks byggehøyde på 4 meter.

- d) Estetisk og utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Med bakgrunn i dette skal;

- Ny bebyggelse plasseres slik at den får en klar struktur, der bygningene er godt tilpasset hverandre og terrenget.
- Alle nye bygg skal videreføre god byggeskikk og tilføre Kyrksæterøra god arkitektur.
- Wesselekra skal fremstå som et eget utbyggingsområde med egen identitet og særpreg, der ny bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig fargebruk med dempede farger som okergult, engelsk rød, lys grønn, lys grå, lys blå og brunt
- Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsone hvor det ikke er innsyn og belysning.

- e) Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021 skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

Det kan gjøres unntak fra overnevnte krav for boenheter som har en stille side (Lden≤55 dB) hvor minst 1 soverom og 1 oppholdsrom kan plasseres.

- f) EL-billading

Alle områder for ny bebyggelse skal være tilrettelagt med tilstrekkelig strømforsyning som muliggjør montering av elbilladere. Det skal være kapasitet til å montere en lader per boenhet. Videre skal strømforsyning ha kapasitet til at minimum 20 % av parkeringsplassene tilknyttet næring/forretning/kontor kan etableres med EL-billading.

- g) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet Der det ikke er lagt inn byggegrenser, er det de generelle kravene i plan- og bygningsloven som gjelder.

Det kan tillates etablering av parkeringsplasser og mindre tiltak som skilt, flaggstenger, pylon, trafo, terrengtilpasninger, støttmurer, plattinger o.l. utenfor regulerte byggegrenser. Det forutsettes at denne typen tiltak ikke hindrer frisikt samt drift og vedlikehold av samferdselsanlegg.

§ 4.3 Fellesbestemmelser boligbebyggelse (BBB, BKS, BFS, BKB1-2)

- a) Lekeplasser:

Det skal avsettes totalt minst 20 m2 pr. boenhet til lekeplasser der arealet skal fordeles på følgende måte:

- Lekeplasser i nærheten av inngang/oppgang for barn 2-6 år: 5 m2 pr. boenhet for eneboliger og rekkehus og 1 m2 pr. boenhet for leilighetsbygg

- Nærlekeplasser for barn, minst 15 m² pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og de viktigste vindretninger. Utforming av lekeplasser skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Uteoppholdsareal
Krav til felles uteoppholdsareal (MUA):
- BFS minimum 70 m² per boenhet
 - BKS 1-4 minimum 50 m² per boenhet
 - BBB minimum 30 m² per boenhet
 - BKB 1-3 minimum 25 m² per boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører. Deler av uteoppholdsarealet kan inngå i beregning av lekeplasser.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse, bolig/forretning/kontor (BKB1-2)

- a) Innenfor dette området åpnes det for boligbebyggelse med mulighet for etablering av næringsbebyggelse i sokkel/1.etg
- b) Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel o.l.
- c) Nødvendig parkering for boligbebyggelsen skal anlegges i parkeringskjeller. Ansatte og kunder tilknyttet forretning og kontorvirksomhet kan benytte områder avsatt til parkeringsformål (SPA2, SPA4 og SPA5).

§ 4.5 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/tjenesteyting (BKB3-4)

- a) Innenfor dette området åpnes det for etablering av næringsbebyggelse.
- b) Næringsvirksomhet kan bestå av kontor og tjenesteyting samt forretningsvirksomhet som detaljhandel og kjøpesenter.
- c) Eksisterende boenhet innenfor område BKB4 tillates opprettholdt i.h.h.t dagens bruk, men skal erstattes med næringsbebyggelse ved fremtidig utvikling av området.
- d) Det tillates bakkeparkering innenfor området. Bakkeparkering skal opparbeides med nødvendige midtrabatter og parkeringsareal mot bebyggelse skal være skjermet med beplantning. Bakkeparkering kan ikke etableres i områder som kan medføre redusert trafiksikkerhet for myke trafikanter. Bakkeparkering skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesaker.
- e) Sykkelparkering innenfor området skal i hovedsak etableres ved publikumsinnganger.

§ 4.6 Blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Innenfor dette området åpnes det for etablering av blokkbebyggelse/leiligheter i inntil 3 etasjer.
- b) Nødvendig parkering for beboere skal etablere i parkeringskjeller. Gjesteparkering skal opparbeides på område merket SPA3 i plankartet.
- c) I forbindelse med byggesøknad for boligbebyggelse skal det utarbeides detaljert sol-/skyggeanalyse som viser påvirkning på eksisterende boligbebyggelse. Sol-/skyggeanalyse skal også sendes ut til naboer for uttalelse i forbindelse med nabovarsling.

§ 4.7 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

- a) Innenfor dette området åpnes det for konsentrert boligbebyggelse oppført som rekkehus eller tilsvarende.
- b) Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for det aktuelle delområdet.
- c) Det kan anlegges max. 1 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå. Garasje og carport inngår ikke i denne beregningen.

§ 4.8 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

- a) Innenfor dette området åpnes det for oppføring av frittliggende bolighus med garasje.
- b) Det åpnes for at det kan fradeles egne matrikkelenheter for de enkelte boenhetene innenfor området. Ved søknad om fradeling skal det vedlegges en tomtedelingsplan for delområdet.
- c) Det kan anlegges max. 2 parkeringsplasser per boenhet på bakkenivå.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle samferdselsanlegg skal opparbeides i.h.h.t. Statens Vegvesens gjeldene håndbøker.

§ 5.1 Veg (SV) og kjøreveg (SKV)

Områder regulert til veg skal utformes med tanke på fremkommelighet både for kjørende og fotgjengere. Området regulert til kjøreveg skal opparbeides sammen med gang- og sykkelveg eller fortau. Alle kjøreveger skal ha gatebelysning.

§ 5.2 Avkjørsler

Dette arealet er regulerte til private adkomstveger og avkjørsler. Avkjørselspiler langs vei er retningsgivende.

§ 5.3 Fortau (SF) og gang- og sykkelveg (SGS)

Regulert fortau skal være offentlige og skal opparbeides i takt med utbygging av tilknyttede byggeområder. Alle fortau og gang- og sykkelveger skal ha gatebelysning.

§ 5.4 Gatetun (GTT)

- a) Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov.
- b) Gatetunet skal være åpne for gjennomkjøring av utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler o.l., men kan stenges for gjennomkjøring av allmenn biltrafikk.
- c) Detaljert utforming av gatetunet skal framgå av situasjonsplan i forbindelse med byggesak innenfor de tilknyttede delområdene
- d) Avkjørsler fra gatetun inn til områder for bebyggelse skal fremgå av utomhusplan.
- e) Gatetunet skal ha gatebelysning.

§ 5.5 Gangveg (SGG)

Regulert gangveg skal være åpen for allmenn ferdsel. Gangvegen kan opparbeides med takoverbygg tilknyttet omkringliggende bebyggelse. Gangvegen skal være åpen for mindre utrykningskjøretøy som ambulansse o.l.

§ 5.6 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg tilknyttet drift av kjøreveg.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur (S)

Dette arealet er avsatt til strømforsyningsanlegg.

§ 5.8 Parkeringsplass (SPA)

Dette arealet er avsatt til felles bakkeparkering. Regulerte parkeringsplasser skal kunne benyttes både som parkering i forbindelse med næringsvirksomhet og som gjesteparkering for boligbebyggelsen.

10 % av parkeringsarealet for næringsbebyggelse skal være avsatt til HC-parkering.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (GN)

Dette arealet skal bevares som et grønt område der eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares og videreutvikles. Enkle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivsinteresser kan tillates.

§ 7.2 Turveg (GT)

Områder regulert til turveg. Turveien skal opparbeides med enkel standard og være gruslagt med en bredde på inntil 2 meter.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone H220

Gul støysone iht. T-1442 basert på beregninger gjort langs Trondheimsveien og Hellandsjøveien.

Ved oppføring av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse innenfor hensynsonen skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger som grunnlag utforming av bygg og uteoppholdsarealer. Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021 (eller nyere) skal legges til grunn.

§ 8.2 Hensynsone infrastruktur H140

Innenfor denne hensynsonen må det tas nødvendige hensyn til trase for fjernvarmerør ved plassering av tiltak.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Utomhusplan, visualiseringer, estetikk mm.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent. Utomhusplan skal inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd iht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplasser og hente/bringe plasser, sykkelparkering og varelevering.
- Plasser av snøopplag

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas, herunder fargevalg og materialbruk.
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas

§ 9.2 Vann, avløp, overvann og slukkevann

Det skal foreligge godkjent VA-plan før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

Føringer gitt i overordnet VA-plan, utarbeidet av Rambøll Norge AS (Februar 2020), skal legges til grunn for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i området.

Vann- og avløpsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 9.3 Infrastruktur, veganlegg, renovasjon og leke- og uteoppholdsarealer

Før oppføring byggetillatelse for nye bygninger kan gis, skal det foreligge godkjente planer for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang-sykkelveg, gatelyst, skilt etc.).

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter, skal gang- og sykkelveg o_SGS2 være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde, skal følgende områder være opparbeidet;

Område	Krav til opparbeidelse
BKB1	o_SF2, SV1, SPA2, SPA5, SGG
BKB2	o_SF2, SGG, BUT1, GTT
BKB3	o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BKB4	o_SF1, o_SF2, o_SF3, SPA4, SKV1, SF1,
BBB1	o_SF2, SV1, SPA3, SGG, GT, o_SGS2, BUT3, BUT4
BKS1, BKS2	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT2, BLK
BKS3, BKS4, BKS5	O_SF1, GTT, GT1, o_SGS2 o_SKV1, BUT1, BUT2, BLK
BFS	O_SF1, o_SKV1,

Dersom værforholdene hindrer opparbeidelse av lekeplasser, uteoppholdsarealer (BUT og BLK) og annen grønnstruktur, kan det gis brukstillatelse før disse arealene er ferdigstilte. Disse arealene må da ferdigstilles så fort det lar seg gjennomføre påfølgende vekstsesong.

Nødvendig renovasjonsanlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere, skal foreligge før det kan gis byggetillatelse.

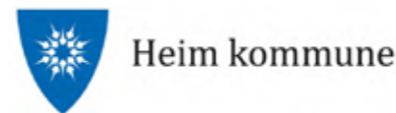
§ 9.4 Støy

Før det kan gis byggetillatelse til boligbebyggelse i området BKB1, skal det foreligge en detaljert støyprosjektering av fasaden som vender mot nord. Dokumentasjon på at aktuelle støyruserende tiltak er fulgt opp, skal vedlegges søknad om byggetillatelse.

Det skal gjennomføres støymålinger i området ved Lankan 1 og 5, før det kan gis igangsettelsestillatelse til bygging av ny bebyggelse og infrastruktur. Nye støymålinger skal gjennomføres etter at planområdet er ferdig utbygd med ny bebyggelse.

§ 9.5 Fremmede arter

Det skal gjennomføres en befarings for å kartlegge mulige forekomster av fremmede arter innenfor planområdet før anleggsarbeider starter opp. Dersom det påvises forekomster av fremmede arter med høy eller svært høy risiko, skal disse samles inn og tildekkkes og videre leveres til godkjent mottak.



ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00103-9	Marit Oline Paulsen +47 91307367	08.11.2022

Industriveien 5, vedtak bygningstekniske installasjoner - nytt anlegg. nybygg - boligformål

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 477 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Ansvarlig prosjekterende:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	SØA UTVIKLING AS

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planmålene parkering og annen veigrunn for å anlegge et av de to felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planmålene vesentlig til side, da renovasjonsløsningen beslaglegger et lite areal samt at man oppnår en fordel med at renovasjonsbilen for oppstilling på en veilomme og slipper å stå i kjørebanelen.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planmålene gatetun GTT og uteoppholdsareal BUT1 for endret utforming av enden av gatetunet og uteoppholdsarealet med følgende endring av byggegrense mot gatetunet. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planmålet vesentlig til side. Ved ny løsning er snuhammer mot uteoppholdsarealet fjernet, og utearealet har en bedre utforming som gjør at det også kan ivareta snøopplag på vinter samtidig som øvrig del av utearealet og gjennomgangsløsning gjennom uteoppholdsarealet ikke blir uegnet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planmålet uteoppholdsareal BUT mellom BKS4 og BKS3, for at gatetunet skal være sammenhengende fram til området BKS3 blir omsøkt. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planmålet vesentlig til side da tilstøtende BKS3 vil kunne fungere til uteoppholdsareal fram til området blir utbygd og sløyfen for gatetunet blir forlenget i tråd med arealplanen, samtidig som man oppnår en fordel med sammenhengende gatetun. Den midlertidige dispensasjonen gis fram til BKS3 er utbygd.

	Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA	Telefon: 72460000 E-post: post@heim.kommune.no	www.heim.kommune.no Org.nr.: 920 920 004
--	---	---	---

Side 1 av 8

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planbestemmelsen vesentlig til side da planbestemmelsene legger opp til at parkeringskjeller kan bygges ut trinnvis og da en stor del av planområdet ennå ikke søkes utbygd og kan midlertidig benyttes til parkering, da området er avsatt til bebyggelse i overordnet arealplan, kommuneplanens arealdel. Den midlertidige dispensasjonen gis inn til område BBB1 er regulert og utbygd.

Dispensasjonene er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gis rammetillatelse for utbygging av del av reguleringsplan Wesselekra som omfatter eneboliger med frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4 og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for aktuelle bebyggelsesområder, jf. tabell i planbestemmelsenes § 9.3.

Tillatelsen er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Omfanget av søknaden

Ut fra redegjørelsen i rammesøknaden omfatter tiltaket oppføring av eneboliger med frittstående garasjeanlegg, rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass, p-kjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg. Etablering av parkeringsareal, kjøreveg, del av gatetun, fortau, gang- og sykkelveg, felles uteoppholdsareal/lekeareal, vann- og avløpsledninger og renovasjonsanlegg.

Plan

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Wesselekra, plan ID 16122017005, vedtatt 29.10.2021 og er stadfestet med unntak av område BB1 som er opphevet av Statsforvalteren, 23.05.2022. Bebyggelsesområdene BB1, BKS2 og BKS3 er ikke med i første byggetrinn som det nå søkes rammetillatelse for.

Situasjonskart viser bygninger med brytninger i fasader og variasjon i form som gjør de mindre kompakte og har en fargebruk i tråd med bestemmelsene. Byggehøyder og kotehøyder ligger innenfor de verdier som er tillatt i henhold til planbestemmelsene og utnyttingsgraden med minimum 3 boenheter per dekar innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er oppfylt.

Utomhusplan viser universelt utformet uteareal med gjennomgående gangarealer gjennom feltet. Midlertidige snøopplag er plassert slik at de ikke hindrer friskt. Mer detaljert utomhusplan er det satt krav til før IG kan gis, jf. § 9.1 i planbestemmelsene. I forhåndskonferansen er det stilt krav til utarbeidelse av arealregnskap som viser at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt i forhold til antall boenheter. Arealregnskap foreligger ikke ved søknad om rammetillatelse. Utover den dispensasjonen som søkes for parkering for BKB2 forutsettes derfor at parkering og uteoppholdsareal vil bli oppfylt i tråd med planbestemmelsene. Krav til detaljert utomhusplan og arealregnskap vil settes før IG.

Renovasjonssystem er etablert som felles arealeffektive systemer utformet i samarbeid med det interkommunale renovatørselskapet Remdit IKS. Det søkes om dispensasjon for å anlegge et av de to

felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Plasseringen er vurdert i samråd med Remdit IKS.

Kommunens vurdering. Avkjøringslomme for renovatør kommer på annen veigrunn. Avfallsanlegget vil berøre en liten del av parkeringsarealet på SPA4. Det foreligger ikke arealregnskap med rammetillatelsen, men ut fra omsøkte del av planområdet og eksisterende bebyggelse og virksomheter innenfor planområdet, vurderes avviket å ikke få betydning for parkeringsdekningen innenfor planen. Avviket må imidlertid tas hensyn til ved senere utvikling innenfor planområdet.

Det søkes videre om dispensasjon for endret utforming av snuhammer i enden av GTT med følgende endring av byggegrense mot gatetun, GTT, og endret utforming av uteoppholdsarealet, BUT1. Dispensasjonen begrunnes med at dette er en tilpasning for å få til en optimal løsning for området, sikring av snøopplag og bedre uteoppholdsareal og lekeplass for dette kvartalet, samt at det ikke lenger er behov for ordinær biladkomst inn til BKB2.

Kommunens vurdering. Endringen vil ikke få negative konsekvenser for uteoppholdsarealet. Det forutsetter at det blir et klart fysisk skille som hindrer gjennomkjøring gjennom gatetunet, fra parkeringsarealet SPA4. Fysisk skille som hindrer gjennomkjøring settes som vilkår for dispensasjonen.

Det søkes om midlertidig dispensasjon for bygging av gatetun i BUT området mellom BKS3 og BKS4. Videre søkes det om midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen begrunnes med tilpasning til den trinnvise utbyggingen.

Kommunens vurdering. Den midlertidige dispensasjonen med gatetun mellom BKS3 og BKS4 vil gi et sammenhengende gatetun. Ut fra at den østlige delen med BKS3 skal utbygges i senere byggetrinn, vil avviket ikke sette hensynet med gjennomgående uteoppholdsareal ned til BLK, vesentlig til side. Avviket er midlertidig og vil bli tidsbegrenset fram til BKS3 er utbygd. Midlertidig parkering på bakkeplan for boenheter på BKB1 utover 1 parkeringsplass per boenhet i kjeller fram til utbygging av den østlige delen av planområdet vurderes å ikke å sette hensynet til tilstrekkelig parkeringsdekning i området vesentlig til side. Dette da en stor del av planområdet ennå ikke vil være utbygd.

Høringsuttalelser

Regionale og statlige myndigheter skal hvis saksområde blir berørt ha fått anledning til å uttale seg før det gis dispensasjon. Søknaden er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag da dispensasjonen berører uteoppholdsareal i reguleringsplanen, i henhold til veileder fra 2016 om hvilke saker som skal sendes på høring.

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev datert 29.09.2022 at søknaden ikke berører regionale interesser som de har ansvar for å forvalte, men legger for ordens skyld ved deres brev datert 10.05.2021 om innvilget dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år. Brev av 10.05.2021 følger vedlagt.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev datert 14.10.2022 at de ikke har merknader til saken.

Nabovarsel

Naboer er varslet. Det foreligger merknad fra nabo på gnr 102 bnr 477. Nabo bemerker at nærmeste bygg på BKB2 vil ha balkonger og vindu som gir en god del uønsket innsyn til deres eiendom og ber om at dette tas hensyn til. De skriver videre at etablering av midlertidig innkjøring til underjordisk parkeringsområde i BBB1 skulle vært med i søknad om dispensasjon. Nabo skriver videre at midlertidig innkjøring etableres i et område der reguleringsplanen er sendt tilbake til kommunen etter medhold i

klage fra Statsforvalteren og at dette framstår som en måte å omgå avgjørelsen fra Statsforvalteren. Videre skriver nabo at etablering av snøopplag ikke må føre til problemer med overflatevann fra smelting som renner ned mot nabos eiendom.

Søker kommenterer merknad om innsyn med at BKB2 ligger mer enn 30 meter fra eiendomsgrensen til nabo og mer enn 50 meter fra bolig på naboeiendommen, samt at det i dag er tett og høyvokst skog mellom planlagt bebyggelse og bolig med uteoppholdsareal på naboeiendommen. Søker vurderer at nabo ikke bli veldig berørt og ved framtidig utbygging av BBB1, vil det mest sannsynlig ikke bli innsyn fra BKB2 i det hele tatt. Søker bemerker også at det ikke har kommet merknader i forbindelse med høring av reguleringsplanen når det gjelder innsyn fra BKB2.

Søker kommenterer merknad om midlertidig innkjøring til parkeringskjeller med at de ikke ser at dette berører forhold som lå til grunn for oppheving av del av vedtak om reguleringsplan som omhandler BBB1, da opphevingen grunnet i manglende belysning av konsekvenser som gjaldt byggehøyder og volum. Søker skriver videre at Statsforvalteren ikke var negativ til utbygging av BBB1 og at Statsforvalteren krever høy utnyttelsesgrad av området som vil gi konsekvenser for naboer. Søker bemerker videre at adkomst over BBB1 er nødvendig for å bygge ut BKB2 og at denne adkomsten kan hjemles i kommuneplanens arealdel, der planformålet er vist som boligformål og næringsformål. Utbygging av Wesselekra beskrives som en viktig samfunnsinteresse da den er et viktig bidrag til utvikling av sentrum, da det er få av denne type leiligheter i området og at den er etterspurt.

Søker bemerker at det i rammesøknaden ikke er planlagt snøopplag i nærheten av naboeiendom.

Kommunens vurdering. Området ligger sentralt til på Kyrksæterøra og er avsatt til bebyggelsesområde i overordnet kommuneplan. Ut fra beliggenheten er det dermed lagt opp til en høy utnyttelse av område i reguleringsplanen. Ved høy utnyttelse må det påregnes en del innsyn til naboeiendommer. Ut fra snitt-tegning vil gulv på balkong i 3. etasje ligge på kote 15,6. Høyde på uteområde mot bebyggelsesområde ligger på ca. i underkant av kote 6. Ut fra avstand og eksisterende vegetasjon vurderes innsyn fra bebyggelse på BKB2 ut fra dagens situasjon å ikke gi vesentlig ulempe for naboeiendommen. Fram i tid vil det kunne komme bebyggelse på område BBB1 som per i dag ikke er regulert, men der stordelen av området er satt til boligbebyggelse, i overordnet kommuneplan. Kommuneplanen setter krav til tetthet med 3 boenheter per dekar, totalt, på bebyggelsesområdet for bolig på Wesselekra. Utforming og høyde på boligområde BBB1, vet man først når området blir regulert, men bebyggelsen her vil uansett medvirke til skjerming mot BKB2. Som beskrevet fra søker er området BBB1 avsatt til bebyggelse i kommuneplanens arealdel og midlertidig innkjøring til BKB2 over dette arealet vil ikke kreve dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen. Årsaken til at BBB1 ikke ble vedtatt regulert er ikke på grunn av at boligbebyggelse på området var i strid med planformålet i Kommuneplanen, men på grunn av at planforslaget for regulering av området BBB1 ikke belyste tilstrekkelig hvilke konsekvenser utbyggingen av området fikk for naboeiendommene når det gjelder sol-/skyggeforhold og innsyn. I planforslaget for området ble mer detaljerte avklaringer i forhold til sol-/skyggeanalyse stilt krav til først ved søknad om byggetillatelse. Planen ga ikke nok forutsigbarhet for naboer om hva de kunne forvente av byggeaktivitet på BBB1 og hvilke konsekvenser det ville gi for deres eiendommer og dermed svekke naboens rettsikkerhet. Selv om utbygger kanskje ikke ville bygge så massivt og høyt som reguleringsplanen tillater, ville ikke naboer kunne påklaget et tiltak som holdt seg innenfor reguleringsplanens ytre rammer som angår høyde og maksimal utnyttelse av BBB1. Når det gjelder snøopplag er disse avmerket i situasjonsplan og vil ikke berøre naboeiendommen.

Eiendomsforhold

Det foreligger underskrevet avtale om tiltakshavers kjøp av eiendommen gnr 102 bnr 477. Ut fra avtalen har tiltakshaver de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter iht. pbl § 21-6.

Naturmangfoldloven (nml) § 7

Ved vurdering om tillatelse til tiltak skal gis, skal naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er sjekket med tanke på naturmangfold. Det foreligger registreringer av svartelistet plante, rødhyll, i beltet mot elva. Planen har bestemmelse om at det skal foretas befarng med kartlegging av fremmede arter før anleggsoppstart og bestemmelsen beskriver håndtering av eventuelle funn av fremmede arter. Fare for spredning av svartelistede arter, skal dermed bli ivarettatt. Det foreligger registreringer av sårbare og truede fuglearter i området. Det skal ikke gjøres tiltak i nærheten av elveutløpet som er registrert som viktig rasteområde. Tiltaket vurderes å ikke gi vesentlig virkning på naturmangfoldet eller samlet økt belastning på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget jf. nml 8, vurderes godt nok til å kunne fatte beslutning i saken.

Vann og avløp

I rammesøknaden er det vedlagt overordnet VA-plan og kart dat. 21.02.2020, som fulgte plansaken og som skal gi føringer for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i følge planbestemmelse § 9.2. Det vises til § 9.2 om at godkjent VA-plan skal foreligge før IG. Ved søknaden om teknisk anlegg skal det foreligge i henhold til § 9.2:

- Løsning for overvannshåndtering.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

VA-plan er gjennomgått med kommunens VA-avdeling, som har kommet med følgende merknader kommenterer i forbindelse med rammesøknaden:

- Kommunalteknisk VA-norm, kap. 3.6, viser krav til plandokumentasjon ved prosjektering og sluttdokumentasjon. Kommunalteknisk VA-norm kan hentes på nettstedet va-norm.no/heim. VA-kart må tydelig vise hva som skal være privat og hva som skal være kommunalt anlegg. Det vises til tidligere avholdt møte vedrørende VA der VA-kart, versjon 3, dat. 26.11.2020, ble presentert. Kartet bør legges til grunn for videre planlegging. Her var tydelig angitt forslag til privat og kommunal anlegg. Det var også lagt inn toveis vannforsyning inn i området, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 4-1. Bakgrunnskartet for VA-anlegget som skal godkjennes må vise planlagt bebyggelse i henhold til situasjonskart i rammesøknaden. Før kommunen tar over deler av VA-anlegget innenfor området skal det foreligge dokumentasjon i henhold til kommunalteknisk VA-norm. Det må tinglyses rettighet for kommunens tilgang for drift og vedlikehold av kommunalt VA-anlegg.

- Det kan allerede opplyses at for brannhydranter innenfor området skal det benyttes type Hawle.

- Spillvannsledning gjennom garasjen må økes i dimensjon fra 160 mm til 250 mm, ref. ovennevnte versjon 3 av VA-kart. Avløpsledninger må være strekkfaste. Alle ledninger skal legges i varerør for eventuelt senere behov for utskifting. Ledningen må sikres for frost og være tilgjengelig for vedlikehold.

- Ny hovedvannledning gjennom feltet må økes fra 160 mm til 180 mm PE SDR11 for at innvendig dimensjon skal oppfylle kravet til brannvann i henhold til pkt. 5.4 «Minstedimensjon» i kommunalteknisk VA-norm.

- Ved behov for sprinkling/vanntåkeanlegg kreves egen tilkoblingsøknad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er 15 l/s kapasitet i området, før høytliggende områder blir tørrlagt. I et tidligere møte med kommunens VA-avdeling ble det diskutert en mulig løsning for å supplere det øvre området som blir tørrlagt ved at tiltakshaver supplerer med en kum med trykholderventil i området Skograndskleiva eller Nerhaugen. Kommunen kan supplere med 12 l/s etter ca. 3 minutter.

VA-plan er gjennomgått med kommunens avdeling for brann- og redning som har følgende merknad/kommentar i forbindelse med rammesøknaden:

- Dersom det planlegges henting av slokkevann fra sjø, krever brannvesenet at det etableres en egen pumpeledning/pumpestasjon fra sjø og opp til platået, som brannvesenet kan koble seg til.

Vei, fortau og gang- og sykkelveg

Det vises til planbestemmelsens § 9.3 om at det før IG av bebyggelsen, må foreligge godkjent plan for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang- og sykkelveg, gatelys, skilt etc.)

I forbindelse med forhåndskonferansen har tiltaket vært gjennomgått med kommunens avdeling for vei som har følgende merknad/kommentar, ref. møtereferat fra forhåndskonferansen:

- For de deler av vei, fortau og gang- og sykkelvei som er regulert som offentlige og som skal overtas av kommunen etter opparbeidelse, må det utarbeides skiltplan. Der det er regulert fortau inntil kommunal veg, må det være et skarpt skille med kantstein av granitt.

I bestemmelsens § 9.3 er det listet opp i tabell, hvilke deler av regulert vei, gang- og sykkelvei og fortau som skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de omsøkte byggeområdene, BFS, BKS1, BKS4, BKS5 og BKB2. Aktuelle veier, gang- og sykkelveier og fortau er medtatt i rammesøknaden, med unntak av fortau o_SF2 som skal være ferdig før bebyggelse på BKB2 gis brukstillatelse. De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet må tas med i søknaden. For GT1 er det naturlig at bare den delen av GT1 som ligger innenfor omsøkte del av planen, blir opparbeidet.

Gangfelt over fylkesvei der gang- og sykkelvei o_SGS2 møter Trondheimsveien (evt. flytting av dagens gangfelt). Her er det administrasjonen i kommunen som må legge fram sak om gangvei til Driftsutvalget for godkjenning. Kommunen må deretter sende vedtaket med søknad til fylkeskommunen.

Kulturminner

Som nevnt i høringsuttalelsen til fylkeskommunen er det etter oppstart av reguleringsplanen gitt dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år.

Naturfare, pbl § 28-1

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen ble det foretatt grunnundersøkelser med geoteknisk vurdering. Grunnforholdene ble vurdert som gode for planlagt bebyggelse, så lenge bebyggelsen fundamenteres direkte på original mineralsk grunn og matjord/humusholdig jord eller eldre fyllmasser fjernes eller masseutskiftes. Det skrives videre at byggverk ikke bør plasseres for nært dagens skråning mot Hemnefjorden for å ikke påvirke lokalstabiliteten av denne skråningen negativt. Dette er ivarettatt med byggegrense mot skråningen i arealplanen. To av eneboligene har hjørne i denne byggegrensen. Nærmeste omsøkte rekkehus har god avstand fra byggegrensen.

Avfall

Tiltaket vil overskride et bruksareal på 300 m² BRA og vil kreve utarbeidelse av avfallsplan i henhold til TEK17 § 9-6.

Annen myndighet

For næringsvirksomhet i deler av 1 etasje på bebyggelsen på BKB2, må det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet før det kan gis igangsettingstillatelse til aktuelle bygning.

Gjennomføringsplan og erklærte ansvarsretter

Mottatte gjennomføringsplan viser at tiltaket vil bli dekket av relevante ansvarsretter. Mottatte erklæring om ansvarsrett samsvarer med gjennomføringsplanen.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Før IG må det utarbeides arealregnskap som viser hvordan arealkrav i planbestemmelsene blir etterkommet.
- Mindre beslag av parkering SPA4 til renovasjonsløsning, må tas hensyn til ved utarbeidelse av arealregnskapet.
- I og med at ny utforming av enden av gatetunet, ender mot parkeringsarealet SPA4, må det etableres et fysisk hinder mellom gatetunet og parkeringsarealet som hindrer gjennomkjøring.
- De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet, må tas med inn søknaden senest før søknad IG av bebyggelsesområde BKB2, ref. tabell I § 9.3.
- Det må påses at det blir et klart skille mellom gang/gangareal/gågate, SGG, og eksisterende parkeringsareal, SPA5.
- Plantegning som viser rominndeling og rombetegnelse, må foreligge ved søknad om IG av de ulike bebyggelsesområdene.
- For de deler av tiltaket som er regulert til offentlig vei, fortau, gang- og sykkelveg samt kommunale hovedledninger for vann, avløp og overvann som må legges om vises til krav/forutsetninger for kommunal overtakelse etter opparbeidelse i avsnitt i saksbehandlingen for «Vann og avløp» og for «Vei, fortau og gang- og sykkelveg».

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramping: Søknad med redegjørelse, nabovarsel med kvittering, situasjonsplan og tegninger, gjennomføringsplan og relevante erklæringer om ansvarsrett for rammesøknaden.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Det minnes på krav i reguleringsbestemmelsene som må være på plass i forhold til søknad om IG som blant annet plan for håndtering av støv og støy i bygge- og anleggsfasen, godkjenning av jordflytting av beregnet overskuddsjord, detaljert utomhusplan for aktuelle delområder, angivelse av estetikk og UU, godkjent VA-plan, krav ved søknad om IG av tekniske anlegg som skal vise løsning for overvannshåndtering, vann- og avløpsplan og løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området, oversendelse av plan for utforming av infrastruktur for samferdsel og dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Marit Oline Paulsen
Rådgiver byggesak
+47 91307367

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Wesselekra Innvilget søknad om dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne

Kopi til:

Komunalteknikk, Inge Heimsbakk
Svanaug Pernille Grønlie
SØA UTVIKLING AS

WESSELEKRA BYGG A OG B SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	120.000
Driftsinntekter	304.400
Oppvarming boliger	57.060
Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal, org.nr. 933 825 167	43.200
Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie, org.nr. 933 911 578	75.600
SUM INNTEKTER	600.280

KOSTNADER	
Administrasjon og honorarer	57.820
Skyfbonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820
Revisjonshonorar	-
Forretningsførerhonorar	30.000
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	5.000
Forsikring	42.000
Kommunale avgifter	99.600
Abonnement vann eks. fastavgift	39.600
Renovasjon	60.000
Energikostnader fellesarealer	57.060
Energikostnader fellesarealer	-
Energikostnader oppvarming boliger	57.060
Driftstjenester	10.000
Renhold fellesareal	-
Vintervedlikehold egen tomt	10.000
Tekniske anlegg	60.000
Årskontroll sprinkleranlegg	30.000
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys, røykluker	30.000
Vedlikehold	35.000
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	5.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000
Felleskostnader til andre eiendommer	118.800
Felleskostnader Wesselekra Bygg C og D Sameie (kostnadsdeling for adkomstrett)	68.800
Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal, org.nr. 933 825 167	43.200
Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie (bod), org.nr. 933 911 578	25.200
Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie (P-plass), org.nr. 933 911 578	50.400
SUM KOSTNADER	480.280
RESULTAT	120.000

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidestidspunktet. Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbråk/arealer og endringer som skyldes prisutvikling vil medføre endringer i budsjettposter og fordele felleskostnader.

Sodvinn har installert infrastruktur til hele eiendommen for levering av tv og internett. Det er inngått bindende avtale i 5 år fra overtakelse av boligseksjon for levering av abonnement tv/internett. Abonnementet faktureres direkte til hver seksjon.

Det forutsettes at kommunale avgifter (abon. avløp og fastavgifter vann/avløp) og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonene.

1) Kostnad til Sameiet Wesselekra Fellesareal er estimert til kr. 250,- pr. sameieandel pr. måned ved full utbygging innenfor planområdet. Det tas forbehold om endring ved etablering av sameiet og endring utarbeidet budsjett.

2) Parkeringsplasser og boder ligger i egen parkeringsgjeldsområde; Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie.

Estimert pris pr. p-plass utgår kr. 350,- pr. mnd. Estimert pris pr. bod utgår kr. 175,- pr. mnd.

Det søkes å oppnå en sammenheng av sameiets eiendom med naboeneidommen gnr 102 bnr 838. Dette vil medføre at alle fire bygg vil inngå i samme sameie og ha felles forvaltning og drift. Det tas forbehold om gjennomføring basert på tilslutning/vedtak.

Fordeleingsnøkkel:

1 Enhet

2 Eierbråk

3 Realandeler

Utarbeidet 19.01.2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR WESSELEKRA BYGG A OG B SAMEIE

Seksjon	Etg.	Eierbråk	Driftskostnader	Kommunale avgifter - abonnement vann (eks. fastavgift)	Renovasjon	Oppvarming boliger (alkontn)	Felleskostnad realandel Sameiet Wesselekra Fellesareal	Felleskostnad realandel bod Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller	Felleskostnad realandel p-plass Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller	Sum felleskostnader
1	1	96	1.638	275	505	480	300	350	350	3.723
2	2	67	1.265	275	352	335	300	175	350	3.052
3	2	96	1.638	275	505	480	300	175	350	3.723
4	2	67	1.265	275	352	335	300	175	350	3.052
5	2	96	1.638	275	505	480	300	175	350	3.723
6	2	67	1.265	275	352	335	300	175	350	3.052
7	3	84	1.484	275	442	420	300	175	350	3.445
8	3	70	1.303	275	368	350	300	175	350	3.121
9	3	84	1.484	275	442	420	300	175	350	3.445
10	3	70	1.303	275	368	350	300	175	350	3.121
11	3	84	1.484	275	442	420	300	175	350	3.445
12	1	70	1.303	275	368	350	300	175	350	3.121

19.01.2026

Utarbeidet

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. Vedtektenes bestemmelser 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 eierseksjonsameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

WESSELEKRA BYGG A OG B SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Wesselekra Bygg A og B Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 12 eierseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. xxx i Heim kommune. Seksjonene 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 seksjoneringsøknaden.

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

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

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

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

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

Forpliktelse 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 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Organisering av parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 102 bnr. 837. Parkeringseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Wesselekra Parkeringskjeller BKB2 Realsameie, org.nr. 933 911 578. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Organisering av felles utomhusarealer

Fellessarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan med Plan-ID 16122017005 ivaretas på eiendommen gnr. 102 bnr. 477. Eiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Wesselekra Fellesareal, org.nr. 933 825 167. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

2

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, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

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

3

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 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 fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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.

4

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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 tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

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

Saksdokumenter til årsmøtet 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

5

ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere 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:

- o ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- o omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- o 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
- o samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- o samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum

6

- o tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- o ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

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

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 forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

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

7

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader til administrasjon så som honorarer, møter, bankomkostninger, forretningsførsel, evt. kollektivt abonnement tv/Internett og abon. vannavgift i de kommunale avgiftene fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til realsameiene jfr. pkt. 4 blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader og fordeles likt mellom boligseksjonene.

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

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

8

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 tvangfullbyrdelsesloven 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

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

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Sjøa Utvikling AS org.nr. 979 996 616, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av seksjonseierne i denne perioden.
2. Eiendommene gnr 102 bnr 838 og senere eiendom fradelte fra bnr 477 i prosjektet "Wesselekra" innenfor reguleringsplan utvikles, selges og oppføres trinnvis. Ved oppføring seksjoneres/etableres blokkene som egne eierseksjonssameiene. Utbygger har på vegne av seksjonseiere rett til å foreta sammenslåing av eierseksjonssameiene, herunder reseksjonering, slik at sameiet til slutt kan bestå av alle seksjonene i alle blokkene. Styret plikter å signere reseksjoneringsdokumenter.
3. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte blokkene.
4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle blokkene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde områder.
5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde områder, eller deler av slike, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelsene i punktene over kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

9

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. september 2025:
Nom. rente 4,89 %. Eff. rente 5,08 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.495.365. Totalt kr 3.495.365.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

SpareBank **1**
SMN



Bindende bekreftelse på kjøp, Wesselekra

Bolignr. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

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

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

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

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

BUDGIVER 1:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





EiendomsMegler **1**



Silje Solem
Eiendomsmeglerfullmektig
silje.solem@em1.no
Tlf. 454 59 896



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296