



Sentrumsnært



Nært kollektiv



Solrikt

Lillebytunet

Hjem fra
SKANSKA

Trinn 1 - Hus A & B



Innholdsfortegnelse

Nytt beite for byfolk	4-5
Arkitektur	6-7
Husene på Lillebytunet	10-11
Fellesrom	12-13
En sykkeltur fra Lillebytunet	18-19
Utomhusplan	20
Midt i mellom sentrum og Lade	21
Sus på sykkel	24-25
... og dus i Dakotaparken	26-27
Kjøkken fra HTH	28
Leveransebeskrivelse	30-37
Boligoversikt og plantegninger	38-64
Kjøpsbetingelser	68-80
Å kjøpe helt ny bolig	781
Vedlegg	82
Kjøpekontrakt	125

Byggherre Lillebytunet AS c/o Skanska Bolig AS

Entreprenør Skanska Norge AS

Arkitekt PKA Arkitekter AS

Megler EiendomsMegler 1 Midt-Norge

Versjon: juli 2026

Illustrasjoner er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Nytt beite for byfolk

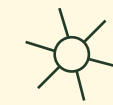
Friheten til å nyte det solrike slaraffenlivet, og muligheten til å koble deg på det pulserende bylivet – akkurat når det passer deg. Velkommen til Lillebytunet.

På Lillebytunet finner du 117 leiligheter og 7 rekkehus. Dette er det nyeste tilskuddet til nabolaget som ligger på grensen mellom Trondheim sentrum og Lade. Med en beliggenhet som denne får du i pose og sekk. Et skjermet og solrikt nabolag, like ved sentrum.

Her har du gangavstand til alt fra dagligvare, shopping og turområder, til skole, barnehage, bussholdeplasser og andre viktige servicefunksjoner.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadetrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.



Dagens Lilleby har en tett og urban bebyggelse som kjenne- tegnes av de mange grønne parkene som ligger spredt rundt i nabolaget. Bydelen har allerede et yrende folkeliv og alt tyder på at fremtiden er lys når nabolaget fortsetter å vokse.

– I følge reguleringsplanen skulle Lillebytunet bli et lukket kvartal rundt et privat uterom. Vi har delt kvartalet inn i frittstående bygg, med åpninger og smug, som gjør at du kan skimte det indre gårdsrommet. På den måten blir tunet lysere, luftigere, og mer innbydende for både beboere og besøkende.

– Når vi bygger et nytt nabolagstun så ønsker vi at det skal gi en harmonisk og helhetlig følelse. Samtidig er det viktig med variasjon. Derfor har vi brukt ulike materialer som teglstein, pussede flater og trepanel for å gi byggenes fasader ulike uttrykk.

Arkitektene er overbevist om at både utformingen og den solrike beliggenheten vil bidra til at beboerne trives på Lillebytunet.

– Beliggenheten til Lillebytunet er helt unik. Særlig med tanke på solforholdene fra sør, og utsikten mot grønne områder både nært og fjernt. Ved å gradvis trekke inn toppen av byggene sørger vi for at så mange som mulig får glede av ettermiddagssolen – både på private balkonger, terrasser, og på det felles nabolagstunet.

Plasseringen inntil hovedsykkelveien gjør i tillegg at du i løpet av minutter kan befinne deg i Midtbyen, eller på kveldstur langs Rotvollfjæra.

Arkitektur

Det solrike tunet i byen

På det nye Lillebytunet finner du 4 leilighetsbygg og 7 rekkehus. For arkitektene hos PKA Arkitekter har målet vært å sørge for at tunet passer inn i den urbane bydelen, og bidrar til å dyrke samhold og tilhørighet.

PKA Arkitekter AS



Andrea Vizoni
Arkitekt



Bjarni Thorgrimsson
Prosjektleder



Pernille Schanche
Arkitekt



Eivind Bjørbekk
Faglig leder

**Gresset er
grønnere
på tunet**





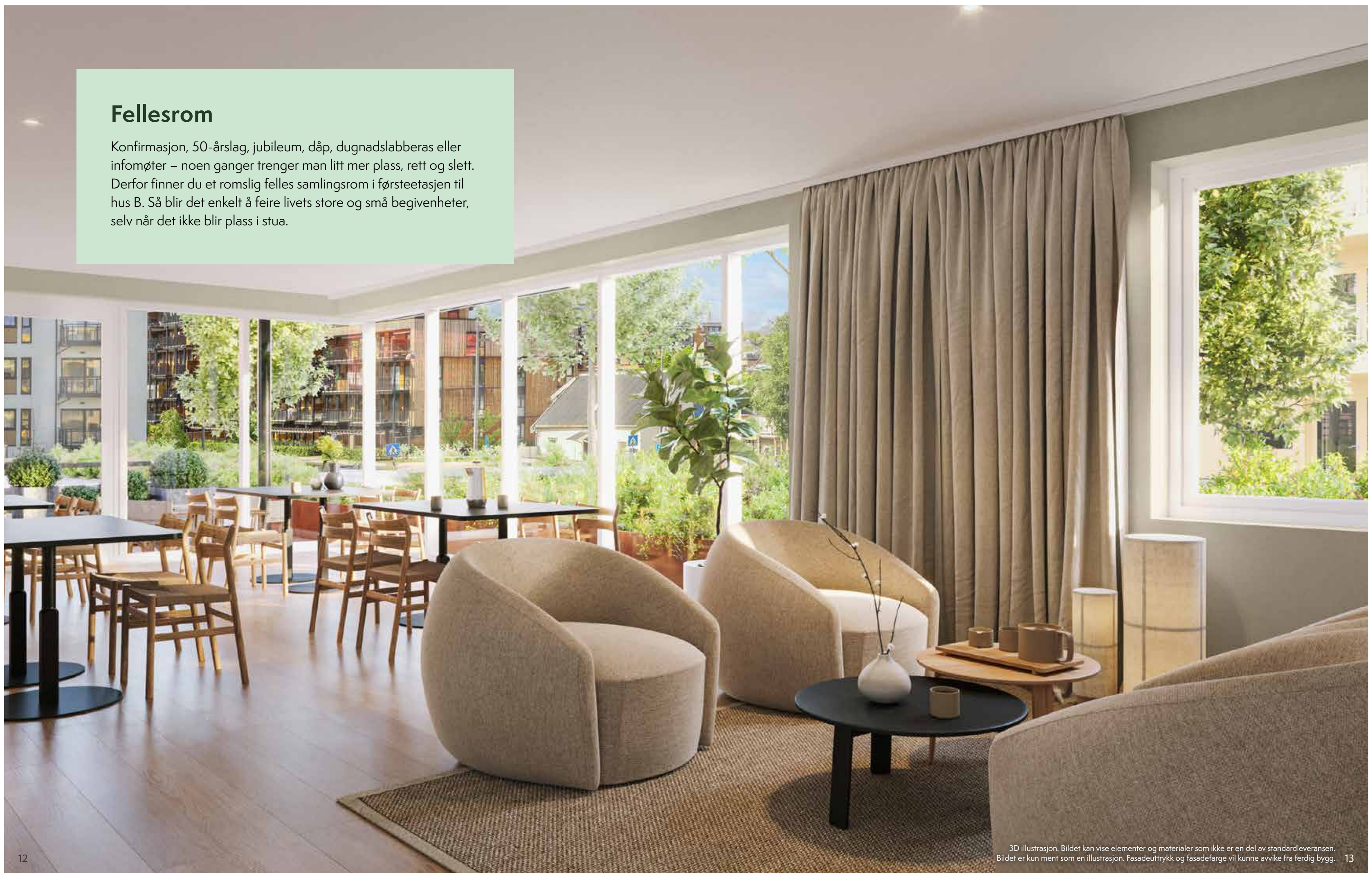
En del av signaturen til Lillebytunet er at de to øverste etasjene er trukket inn. Dette fører til at byggene oppleves lavere, samtidig som det binder tunet sammen i form og skaper en mer interessant silhuett. Som en bonus får noen av leilighetene i de øverste etasjene store private takterrasser – med gode solforhold.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

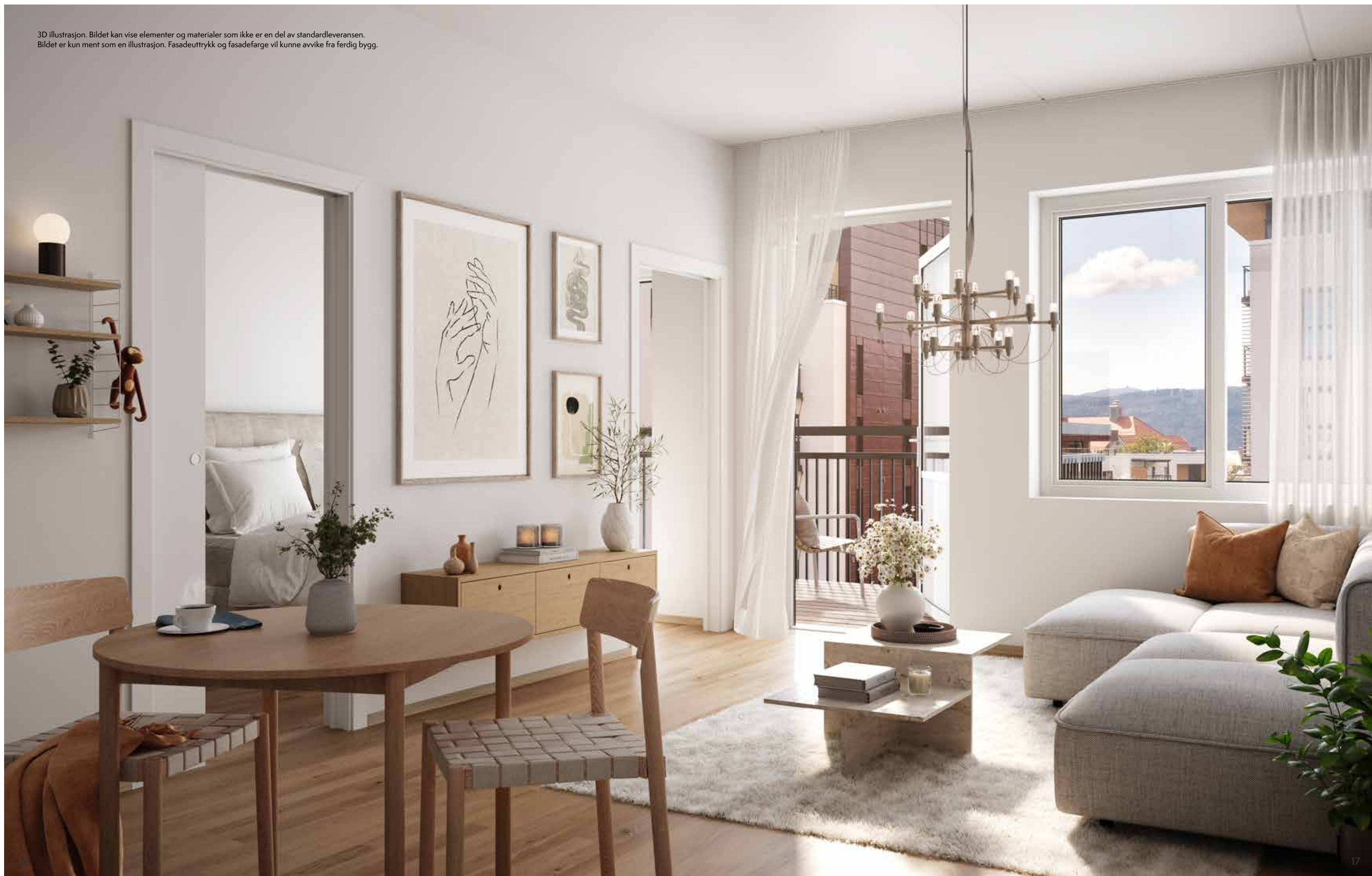
Fellesrom

Konfirmasjon, 50-årslag, jubileum, dåp, dugnadslabberas eller infomøter – noen ganger trenger man litt mer plass, rett og slett. Derfor finner du et romslig felles samlingsrom i førsteetasjen til hus B. Så blir det enkelt å feire livets store og små begivenheter, selv når det ikke blir plass i stua.



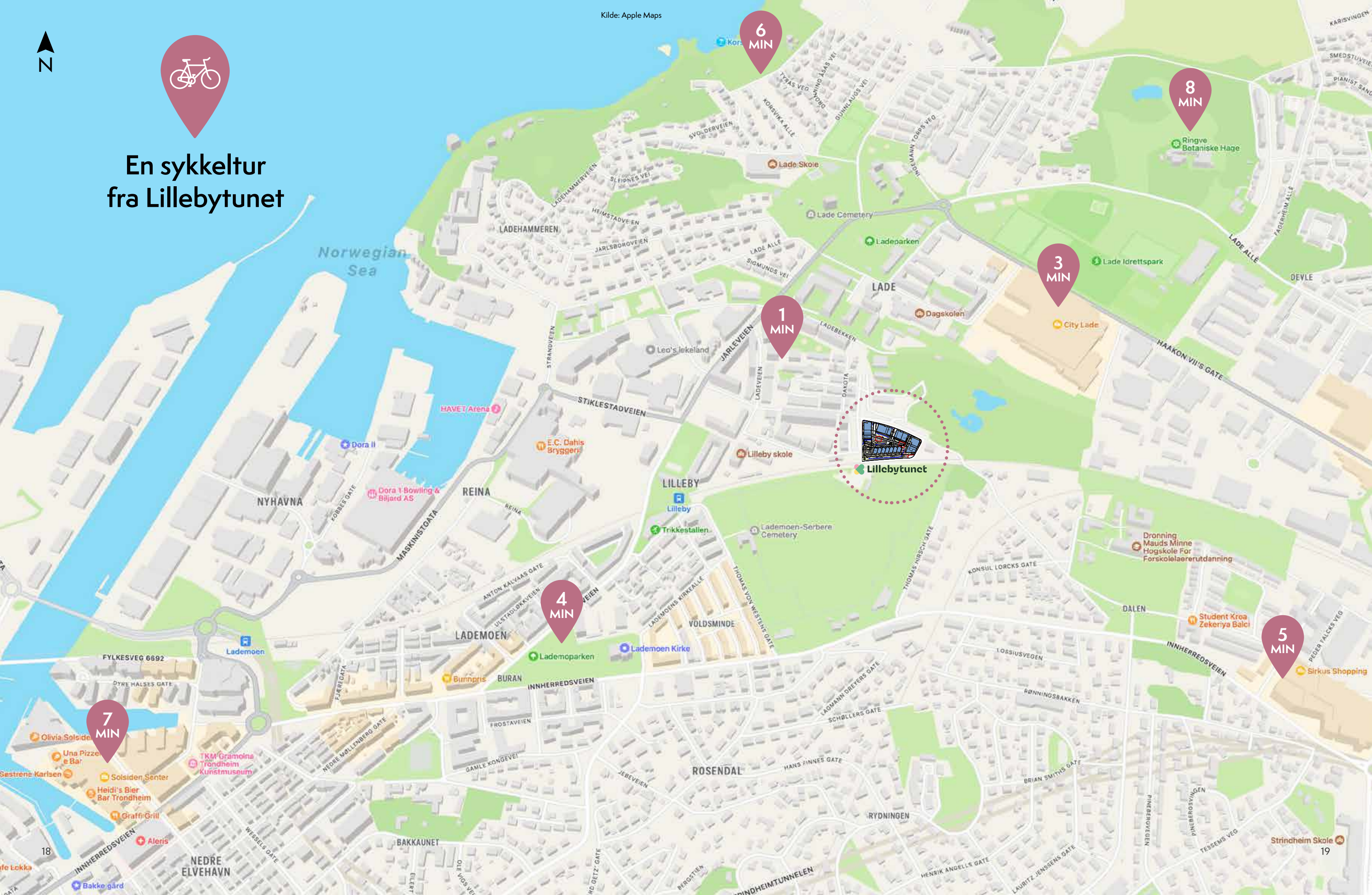


3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.





En sykkeltur fra Lillebytunet



6 MIN

8 MIN

3 MIN

1 MIN

4 MIN

5 MIN

7 MIN

Lillebyttunet – utomhusplan



Midt i mellom sentrum og Lade



Noe av det beste med Lillebyttunet er plasseringen. Rundt tunet kryr det av grønne parker og hyggelige nabolag. Det er rett og slett kort vei til alt.

Her kan du på kort tid gå til City Lade, som har det aller meste. Fra deilige kanelboller på Snurr, til Vinmonopolet, restauranter og masse shoppingmuligheter.

Kryss veien fra City Lade og plutselig er du midt i alle ballsportsentusiastenes eldorado, Ladeanlegget. Her kan du prøve deg på hele 17-18 forskjellige idretter inkludert petanque (boccia), baseball, cricket og fotballtennis.

Frister det mer med en tur langs sjøen? Da kan du rusle, trille eller jogge ned til Ladestien, som tar deg helt fra Nyhavna til Ladekaia og Rotvollfjæra.

I motsatt retning er det ikke langt til barene i Mellomveien, EC Dahls bryggeri eller restaurantrekken på Solsiden.





Sus på sykkel

Langs Lillebytunet går en av byens splitter nye hovedårer for sykkel. Fra nabolaget triller du gjennom Lademoen og rett inn i Midtbyen. Eller via Brattøra, langs sjøen forbi Rockheim og hele veien til Iilsvikøra – lett som bare det.

Snur du din trofaste tohjuling motsatt vei er du straks ved Lade, på vei til Rotvollfjæra, eller kanskje til og med Ranheim.

Bilen parkerer du trygt og godt i kjelleren. Rundt omkring på Lilleby har de myke trafikantene forkjøringsrett.



Mer informasjon om sykkelveien finner du på miljopakken.no

Hovedsykkelveien Trondheim Øst

Dette er et av Miljøpakkens store satsninger på sykkelvei og gir god sykkelforbindelse fra Ranheim, Leangen og Lade, til Midtbyen. Det betyr ingen bratte bakker eller krappe svinger, god bredde, og ingen kryssende biltrafikk.



Sykkelvask

Med egen sykkelvaskestasjon blir det både praktisk og enkelt å vedlikeholde tohjulingen din. Gjør unna vårrengjøringen eller spyl av saltet på vinteren, så er det bare å suse langs hovedsykkelveien og inn til byen eller ut til Rotvollfjæra!



... og dus i Dakotaparken

Like utenfor tunet åpner en av Lillebys større parker seg. Den nye Dakotaparken vokser frem som en frodig park med en rekke aktivitetsmuligheter for store og små.

Utfordre en kompis i bordtennis, test spretten i trampolinene, farten i taubanen – eller samle gjengen rundt de trønderske nasjonalidrettene: basse og skotthyll. Vil du bare lene deg tilbake og nyte solen er det kanskje grillplassen, benkene, eller de grønne plenområdene som frister mest. Perfekt for en avslappende piknik.

Dakotaparken er også et sentralt knutepunkt for tilgang til nærliggende gang- og sykkelstier, og gir en perfekt balanse mellom bylivets hektiske rytme og det fredelige grønne hjertet av Lillebytunet.



Lilleby Hagelag

Kribler du etter å grave fingrene i jorda? I den nordlige enden av parken har Lilleby Hagelag fått sin helt egen plass i solen. Her dyrker de frem alt fra grønnsaker og salater til urter og frukt. I tillegg hender det at dyktige bønder, som Elin Östlund fra Skjølberg Søndre, kommer på besøk for å dele verdifull kunnskap. Sjekk Facebooksiden deres, flere hjelpende hender er alltid velkommen!

Visste du at?

Dakotaparken er oppkalt etter de gamle trehusene som ble reist på Lilleby rundt 1870. Trehusene begynte som enkle provisoriske bygg, og ble reist av folk som levde under trange kår. Uten at det hverken var regulert eller utparsellert tomter. De gjenværende husene i Dakota-rekka har blitt vesentlig pusset opp og har i dag en mer moderne standard. Navnet Dakota dukket opp på grunn av likhetstrekkene til nybyggerne som reiste og bosatte seg i Dakota-territoret i USA.





Illustrasjon fra HTH, type løsning er ikke standard eller tilvalgsmulighet.

Kjøkkenen fra HTH

HTH Danske kvalitetskjøkken i mer en 50 år

HTH ble grunnlagt av brødrene Hans Henning og Tonny Haahr i 1966. De to dyktige håndverkerne hadde tidligere jobbet med kjøkken for andre leverandører, men var ikke imponert. «Det må være mulig å gjøre det bedre», mente de. Og denne filosofien ble bakgrunnen for grunnleggelsen av HTH-kjøkkenen.

Standard kjøkkenløsning

Mood

Modellen Mood er tidløst design som oser av eksklusivitet og varme. De flotte, lodrette årringene gir en fin følelse av tre og natur, og den mørke nyansen bidrar til å skape en følelse av eksklusivitet.

Kostnadsfrie tilvalg på kjøkkenfronter:

One, Mono, Stockholm, Oslo, Glatt Grå, Glatt Støvgrå, Glatt Beige, Glatt Hvit.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg. 29

Leveransebeskrivelse

Lillebytunet

Byggherre Skanska Bolig AS
Entreprenør Skanska Norge
Arkitekt PKA

Denne deklarasjon beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift, TEK 17, gjelder for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard, NS 3420, normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet. For himling av prefabrikkerte betongelement gjelder toleransekrav i henhold til Betongelementboken 2019 bind F normalkrav. All oppsprekking tak/vegger som følge av uttørking/setninger utbedres ved ettårsbefaring.

Skanska Bolig AS forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Disse endringene skal ikke redusere byggets kvalitet, og gir ikke rett til prisjustering. Det samme gjelder endringer som følger av nye offentlige krav eller pålegg. Utstyr som er vist stiplet og møbler inntegnet på illustrasjoner og salgstegninger er ikke omfattet av denne leveranse.

Det presiseres at salgstegningene er utarbeidet tidlig i prosjektutviklingsfasen og at endringer kan bli nødvendige (krav fra det offentlige, tekniske løsninger etc.). Tekniske installasjoner vil bli bestrebes lagt til underordnede rom, i tekniske sjakter og over himlinger. Sjakter, ned- og utføring for tekniske føringer vil kunne bli endret pga. detaljprosjektering. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjekteringen er utført.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Generelt om leilighetene

Vegger

Sparklet og malt i malerstandard T3420 – K2. Lette skillevegger med gipsplateledning. Betongvegger forekommer ifm trappe-rom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten leveres med overgangslist.

Takhøyde

Standard takhøyde i leilighetens oppholdsrom er minimum 2,5 meter, med unntak av baderom som har standard takhøyde på 2,2 m. På grunn av nødvendig fremføring av tekniske installasjoner vil det være redusert himlingshøyde i entre/gang/wc/bad/innvendig bod, og mulig lokale nedforinger i øvrige rom, ned mot 2,2 m.

Innerdører

Innerdører i hvit lettdør utførelse type Swedoor eller tilsvarende i farge NCS S 0500-N.

Listverk

Listverk/ gerikter/omramning i gran/furu, malt i klassisk hvit NCS 0500-N, med synlig innfesting.

Vinduer og balkongdører

Vinduer/balkongdører er vist på fasadetegninger. Alle vinduer leveres med energiglass og innvendig karm malt i Klassisk hvit NCS 0500-N. Vinduer og balkongdører har gipsede smyg med samme farge som veggfarge. Alle vinduer levers listfritt.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med sentralt aggregat/eget aggregat for hver leilighet. Kjølning levers hverken som standard eller tilvalg. Se plan-tegning for plassering av aggregat i hver leilighet, endringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.

Vannbåren gulvvarme

Det installeres vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang/bad/WC. Temperatur reguleres fra romtermostat avsatt i de enkelte rommene. Gulvvarmen er beregnet til å varme opp rommet mellom 17-21 °C, såkalt komforttemperatur. Dette er ikke det samme som overflatetemperatur på gulvet eller temperatur ut og inn i systemet slik som det leses av på panel. Når romtemperaturen har oppnådd den innstilte temperaturen, vil føleren slå av/ redusere temperaturen i gulvet. Dette medfører at gulvene kan bli kalde ved oppnådd romtemperatur. Ønskes høyere romtemperatur anbefales det å kjøpe inn alternative varmekilder, som f.eks panelovner. Gulvvarme-anlegget er dimensjonert og utført etter teknisk forskrift som sier minimum 21 °C midt i stuerommet, anlegget vil til tider gi mer varme enn dette, men kravet er minimum 21 °C. Det gjøres oppmerksom på at gulvvarme på bad oppleves annerledes enn elektriske varmekabler da det er lavere driftstemperatur på vannbårent anlegg. I soverom, bod, teknisk rom, kontor, og omkleddingsrom leveres det ikke oppvarming.

Solavskjerming

Er ikke standard leveranse, men dette vil bli tilbudt som tilvalgs mulighet.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap, men det er foreslått med stiplet linje på salgstegning hvor garderobe kan plasseres. Avsatt plassering er tilpasset slagdører, ikke skyvedører.

Elektro – EL-fordeling

Det leveres komplett anlegg frem til forbruk; inntak, jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegg i leiligheter legges i hovedsak skjult der dette er mulig ut fra konstruksjonsmessige hensyn, men åpent anlegg kan forekomme der hvor innfelling i vegg er forhindret. Brytere, stikk etc. leveres i helhvitt. Sikringsskap med hovedsikring plasseres inne i hver leilighet. Plassering av el.punkter vises av elektrotegning som oversendes i forbindelse med tilvalgs prosess. El- og bredbåndsanlegg leveres iht. gjeldende krav ved gitt rammetillatelse. El-måler står i felles fordelingskap i etasjene eller i kjeller. Trådløs dimming og varmestyring. Bredbåndsanlegg i henhold til NEK 700. Det leveres fiberkabel med uttak for TV og bredbånd i stue. Det vil inngås felles avtale for sameiet om leveranse.

Sprinkling/varsling

Det leveres sprinkling med synlige sprinkelhoder i leilighetene i henhold til forskriftskrav Rørføringer vil være innebygget i

vegger og tak eller innkasset. Hver leilighet leveres med 1 stk. pulver-rapparat og brannalarmanlegg.

Vann/avløp, sanitæranlegg

Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer av ettgrepstype. Automatisk vannstopp for kjøkken og wc-rom.

Fellesareal

Bygget

Bygget fundamenteres på hel bunnplate med fundamenter. Byggets bæresystem (dekker og bærende vegger) utføres i betong og stål. Yttervegger utføres som isolert bindingsverksvegg. Alle leilighetsskillevegger bygges for å ivareta krav til brann og lydemping. Synlige (utvendig) stag for balkongoppheng.

Fasade

Fasader i covertegl, tre og puss. Farger og utførelse på de ulike byggene velges av prosjektets arkitekt.

Fellesareal/trapperom

På gulv i inngangsparti leveres flis. I hovedtrapp og korridorer leveres det lettslipt og impregneret betong Sparklet og malte vegger i gips og/eller betong. Systemhimling i korridorer. Noe eksponert betong vil forekomme. Signallanlegg. Låsbart postkassesystem leveres ved inngangsparti.

Låsesystem

P-kjeller er avlåst. Det etableres brikkeleser ved dører og port til parkeringskjeller, samt for dører fra p-kjeller og inn i selve bygget. Leilighetsdører, hovedinngangsdører, postkasser og boder er utstyrt med nøkkellås i system. Port leveres med portåpner.

Måling

Energiforbruk (fjernvarme og varmt tappevann) måles med individuelle undermålere for hver leilighet. Faktureres etter forbruk. Kommunale vannmålere for avlesing av eget forbruk i hver leilighet.

Utendørsarbeid

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus-arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell avhengig av årstid og fremdrift i prosjektet. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Avfall

Søppelsug med nedkast i henhold til utomhusplan. Oppstart av drift av søppelsuganlegg er avhengig av sluttføring av hele området og at Trondheim Renholdsverk er klare for å håndtere denne form for renovasjon i dette området. Inntil systemet er operativt vil det være søppelcontainere plassert på bakken.

Parkeringskjeller

Det er felles p-kjeller under byggene. Det er en begrenset

mulighet for å kjøpe garasje plass. Ta kontakt med megler for kjøp av p-plass. Gjesteparkering og øvrig parkering må skje på offentlig parkering i gatene i nærområdet og er regulert av Trondheim kommune. I parkeringskjeller vil gulvet bli utført i p-stein og/eller støpt betong (støvbundet). Vegger leveres i støvbundet betong. Det leveres uttak for strøm i fellesarealer. Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i tolkning av anbefalinger gitt av Sintefs Byggforskanvisning 312.130 (2015), for øvrig gjeldene på tidspunkt for rammetillatelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Funksjonalitet er kvalitetssikret ved bruk av digital analyse (Autocad Vehicle Tracking). Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis. Det er forberedt for tilkobling av elbillader til hver p-plass. Eier av p-plass må selv bestille lader tilkobling og abonnement via valgt leverandør (Leverandør: vil bli opplyst om leverandør så snart en leverandøravtale foreligger).

Bod i kjeller

I sportsboder støvbundes gulv. Vegger og tak leveres i støvbun-

det betong. Boder i kjeller bygges med nettingskillevegger og tett front opp til ca. 2 m. Lagringshøyde maks 500 mm under sprinkelhode. Det kan forekomme synlige rørføringer/ installasjoner i boden

GANG

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse eller tilsvarende.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Ytterdør: Inngangsdør til leilighet er massiv laminatdør eller stål i henhold til krav om brann og lydemping kompakt med glatt dørbblad. Farge på dørbblad avklares i detaljprosjektering.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400. Downlights i tak.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Annet: Døråpner med video-skjerm. 2-delt sikringskap. 1 stk. elektrisk ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet.

STUE

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse eller tilsvarende.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Elektro: Stikk i henhold til gjeldende NEK 400.

Annet: Spikerslag på vegg for oppheng TV der hvor TV er vist på plantegning.

KJØKKEN

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N. Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap har vaskbar maling.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400. Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende.

Ventilasjon: Innebygget Ventilator type Fortuna Safe med integrert komfyrvakt. I tillegg kan Indv. ventilasjonsaggregat bli plassert i overskap kjøkken.

Innredning: Innredning fra HTH modell 47/Mood. Grep er Infinite Antrasit. Laminat benkeplate med forsterket forkant. Vasken er type Intra Omnia. Vask leveres med rist og vannlås. Skuffer i type lux med soft-lukk demping, og dører har integrerte dempere i dørhengsler. Skuffer har bestikkinlegg i øverste skuff. Alle synlige sider, skrogforkanter, sokler og tilpasninger leveres i samme farge/ utførelse som fronter. Det leveres ikke utenpåliggende deksider i standard, med mindre plassering av oppvaskmaskin er ytterst. Inte-

grerte hvitevarer type Siemens eller tilsvarende (kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin).

HOVEDSOVEROM

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400.

SOVEROM/KONTOR

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400.

BOD/OMKLEDNINGSROM/ GARDEROBE

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400

Annet: Plassering av teknisk (f.eks. ventilasjonsaggregat) utstyr der det er mulig.

WC

Gulv: Flis på gulv med sokkelflis.

Vegger: Sparklet og malt med Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400. Stikk ved veggghengt servant. Speil med integrert lys.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Ettgreps servantbatteri av type Oras eller Grohe. Veggghengt wc m/soft-close sete. Trykknapp i krom. Toalett-papirholder og knagg leveres løst.

BAD

Det leveres prefabrikerte baderomsmoduler, men enkelte bad leveres som plassbygd.

Gulv: 60x60 cm keramisk flis på gulv. 5x5 cm i nedsenket dusjsone.

Vegger: 60x60 cm keramisk flis på vegg. Flisene leveres ikke med fugefølge.

Tak: Badekabiner leveres med hvitt stålplatetak. Plassbygde bad vil ha malt gipshimling.

Elektro: Downlights i tak med dimming. Stikk ved servant. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel med separate kurser.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv. Ettgreps servantbatteri av type Oras eller Grohe eller tilsvarende. Trykkstyrt dusjbatteri og garnityr med rainshower av type Oras eller Grohe eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass. Veggghengt wc m/ soft-close sete. Trykknapp i krom. Toalett-papirholder og knagger leveres løst. Fordelerskap med hvitlakkert ståldør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hjørnesluk. Der det er 2 bad, vil kun hovedbadet ha avsatt plass til og opplegg til

vaskemaskin og tørketrommel.

Annet: Helstøpt benkeplate med integrert vask. Hvit innredning med skuffer med demping. Størrelse på innredning avgjøres etter type bad. Utenpåliggende speil med integrert lys. Rørforde-lingsskap plasseres i vegg eller himling, og åpnes fra bad. På sekundærbad kan skap også være plassert i himling eller i vegg. Fordelerskap leveres med hvitlakkert ståldør. Avtrekk fra bad via avtrekksventil, samt luftespalte under dør

BALKONG/TERRASSE

Gulv: Tremmegulv i impregneret terrassebord uten riller på balkong/terrasse.

Elektro: 1 stk. utelys pr balkong/terrasse. 1 stk. dobbelt stikk.

VENTILASJONSOD

Annet: Ventilasjonsaggregat



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Tilvalg/endringer

Kjøper kan endre spesifikasjoner i sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Tilvalg vil bli presentert i vårt kundesystem Journey med frister for bestilling og til hvilken kostnad. Vi gjør oppmerksom på at utbygger beregner et administrasjonsgebyr på 10 % på alle tilvalg/endringer. Entreprenør har et påslag på 22 % på alle tilvalg/endringer. Da prosjektet er basert på serie-

produksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover dette. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jmfør bustadoppføringslova § 9. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

Det er åpnet for blant annet følgende kundetilvalg:

- Parkett.
- Flis (i henhold til kabinproducentens program).
- Malingsfarge på innvendige vegger (hele rom/kontrastvegger). Kostnadsfritt tilvalg: Det kan fritt velges mellom to andre veggfarger på alle tørre rom. Disse alternativene er: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge for hele boligen.
- Fronter, benkeplate, beslag og hvitevarer på kjøkken.
- Elektroinstallasjoner.
- Valg av blandebatteri.
- Innerdørtyper.
- Garderober på soverom.

Det er ikke åpnet for følgende endringer:

- Bærevegger/bærekonstruksjoner.
- Innvendige lettvegger/dørplassering/slagretninger.
- Fasader.
- Ventilasjonsanlegg, sjakter/nedforinger/innkassinger.
- Varmeanlegg/vann/avløp/sluk etc.
- Plassering av hvitevarer og type skrog på kjøkken.



HUS
A

HUS
B



Hus **A** og **B**

Boligoversikt og plantegninger

De to første husene på Lillebytunet rommer til sammen 51 leiligheter. Dykk ned i plantegningene og finn leiligheten som passer best for deg.

Gjør deg kjent med fargekodene til både bygg og leilighetstyper, så blir det enklere å finne frem. Alle plantegningene finner du også på prosjektets egen nettside, lillebytunet.no



2-roms 3-roms 4-roms

1. etasje



2-roms 3-roms 4-roms

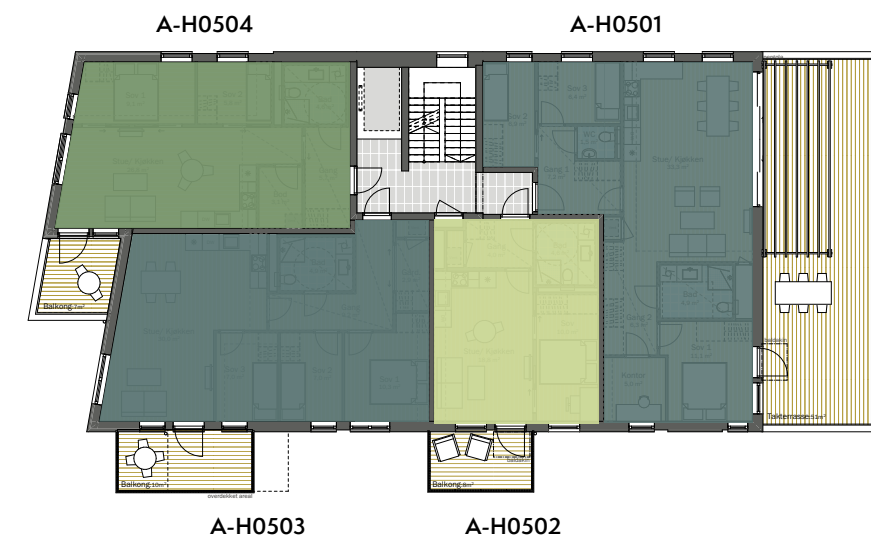
4. etasje



2. etasje



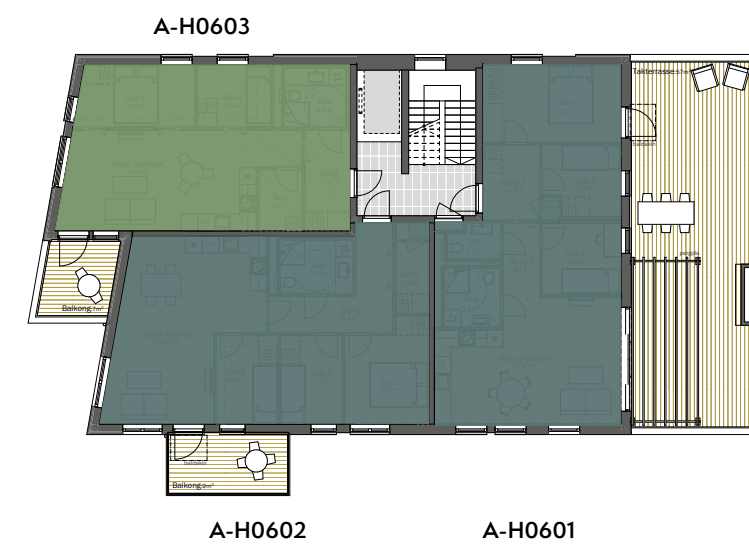
5. etasje



3. etasje

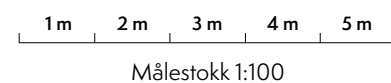
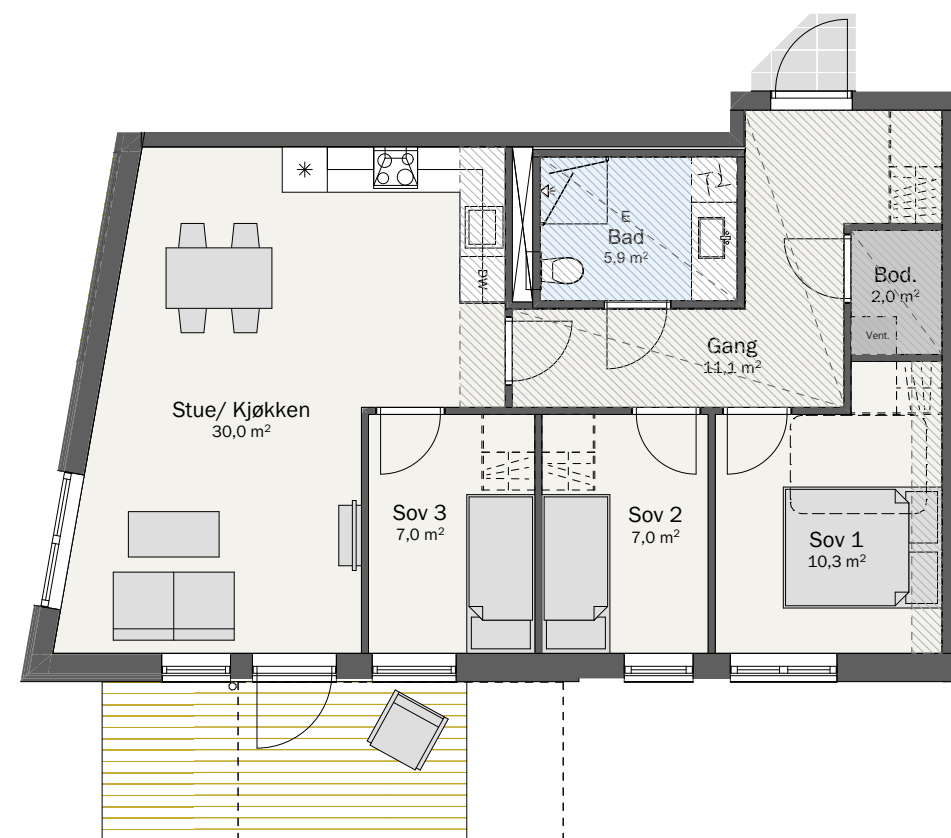


6. etasje



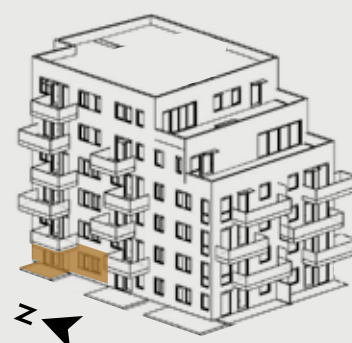
Arealeffektiv 4-roms hjørneleilighet med vestvendt terrasse

Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm. God plass til lagring i gang.



Leilighet: A-H0104
Rom: 4
Etasje: 1

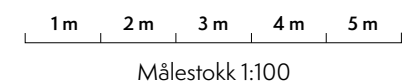
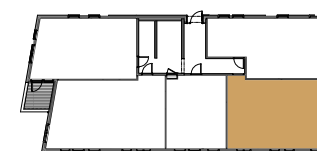
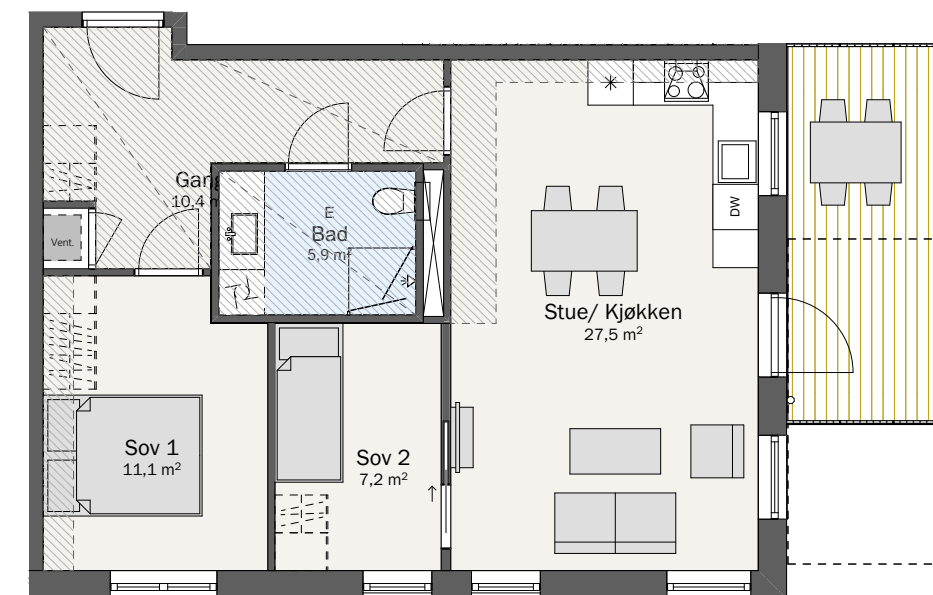
Sportsbod: Ja
Terrasse/TBA: 10,1 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm
BRA-i: 75,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

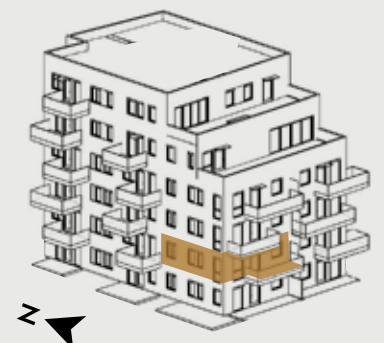
Romslig 3-roms hjørneleilighet med sørvestvendt balkong

Leiligheten inneholder gang, bad, åpen stue/kjøkkenløsning med godt lysinnslipp, og to soverom.



Leilighet: A-H0202
Rom: 3
Etasje: 2

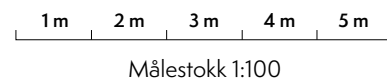
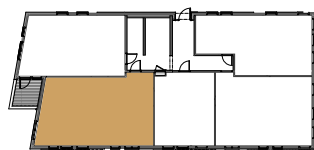
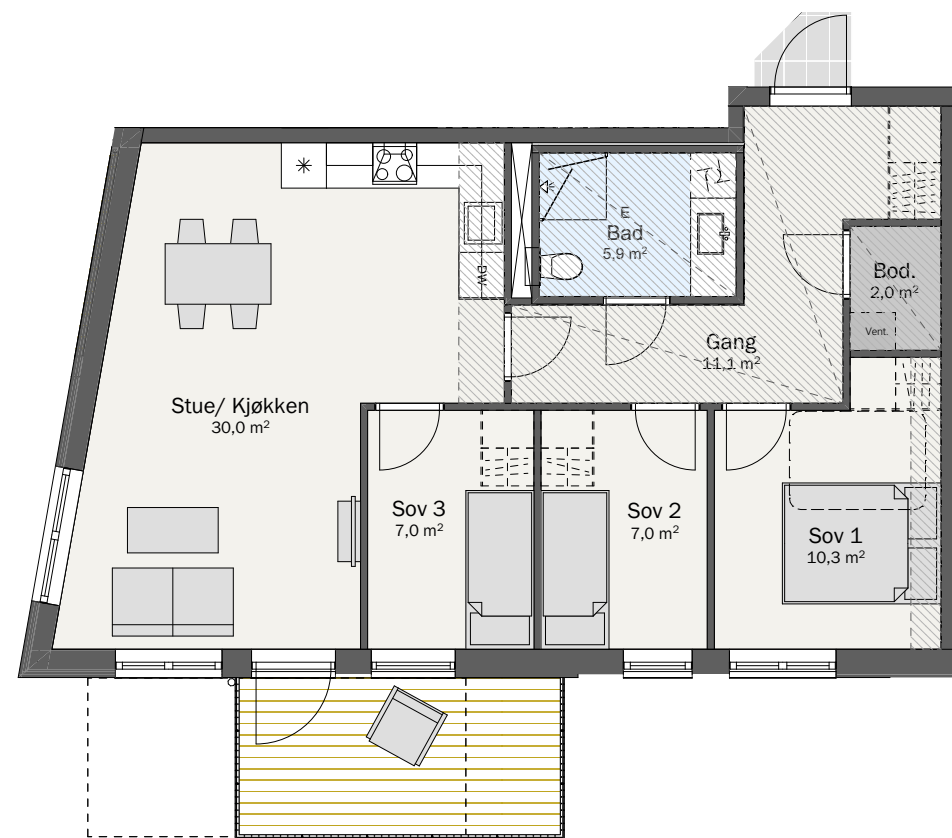
Sportsbod: Ja
Terrasse/TBA: 9,7 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA: 69,6 kvm
BRA-i: 64,6 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Arealeffektiv 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong

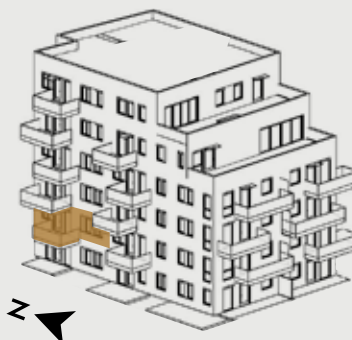
God plass til lagring i gang, samt på soverommene. Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm.



Leilighet: A-H0204
Rom: 4
Étasje: 2

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 8,8 kvm
BRA-i: 75,7 kvm

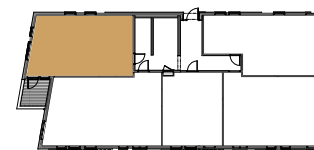
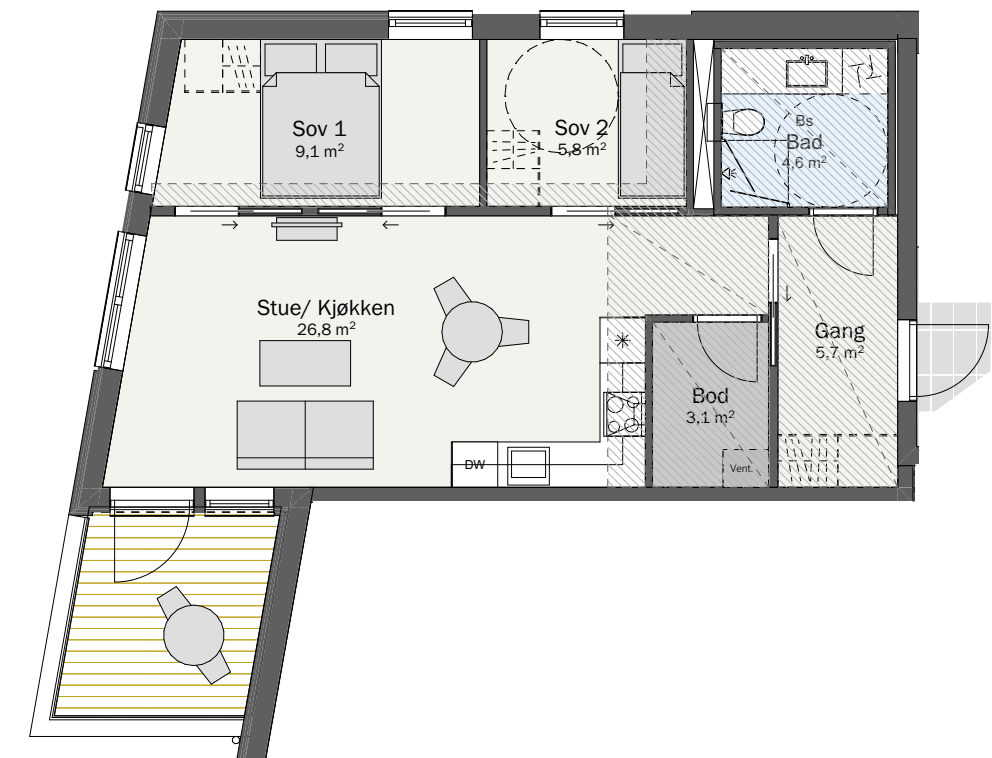
BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblerting og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Romslig 3-roms hjørneleilighet

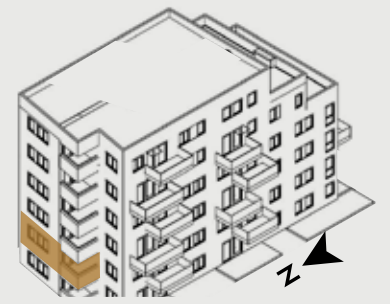
Her får du gang, bad, innvendig bod, to soverom, og åpen stue/kjøkkenløsning. Privat balkong.



Leilighet: A-H0205
Rom: 3
Étasje: 2

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 6,7 kvm
BRA-i: 58,7 kvm

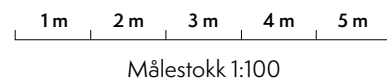
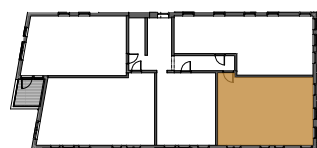
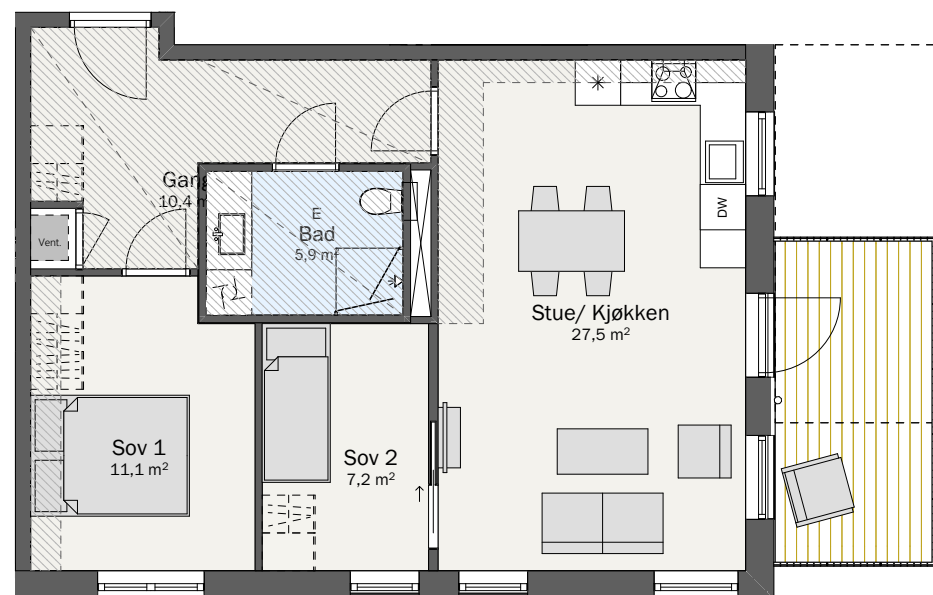
BRA-e: 5 kvm
BRA: 63,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblerting og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

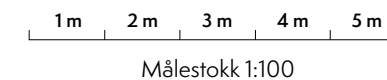
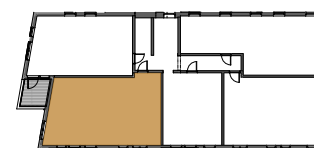
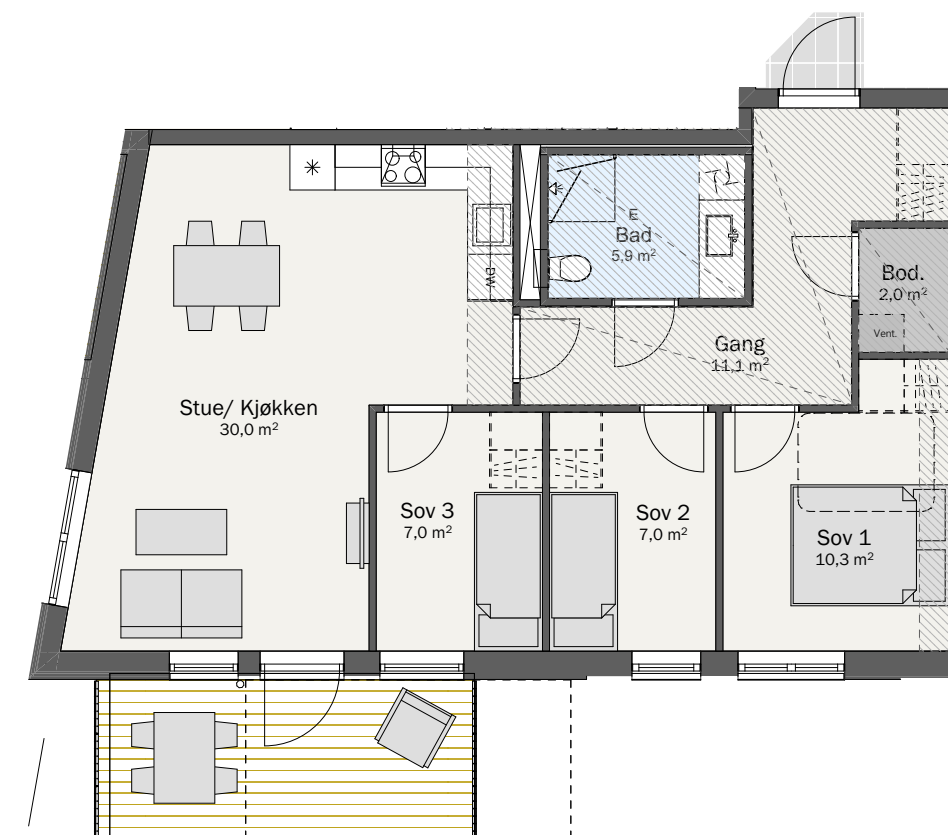
Romslig 3-roms hjørneleilighet med sørvestvendt balkong

Leiligheten inneholder gang, bad, lys og åpen stue/kjøkkenløsning, og to soverom.



Arealeffektiv 4-roms hjørneleilighet, med vestvendt balkong

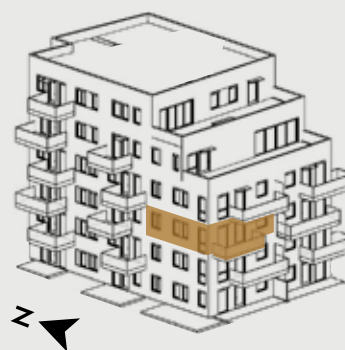
God plass til lagring i gang, samt på soverommene. Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm.



Leilighet: H0302
Rom: 3
Etasje: 3

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 8,6 kvm
BRA-i: 64,6 kvm

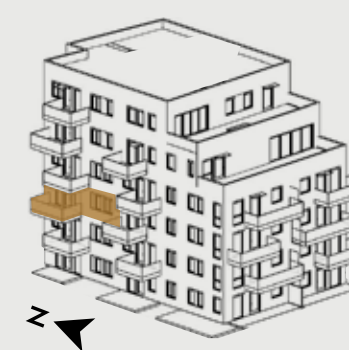
BRA-e: 5 kvm
BRA: 69,6 kvm



Leilighet: A-H0304
Rom: 4
Etasje: 3

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 9,9 kvm
BRA-i: 75,7 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm

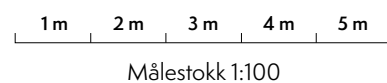
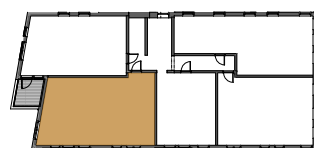
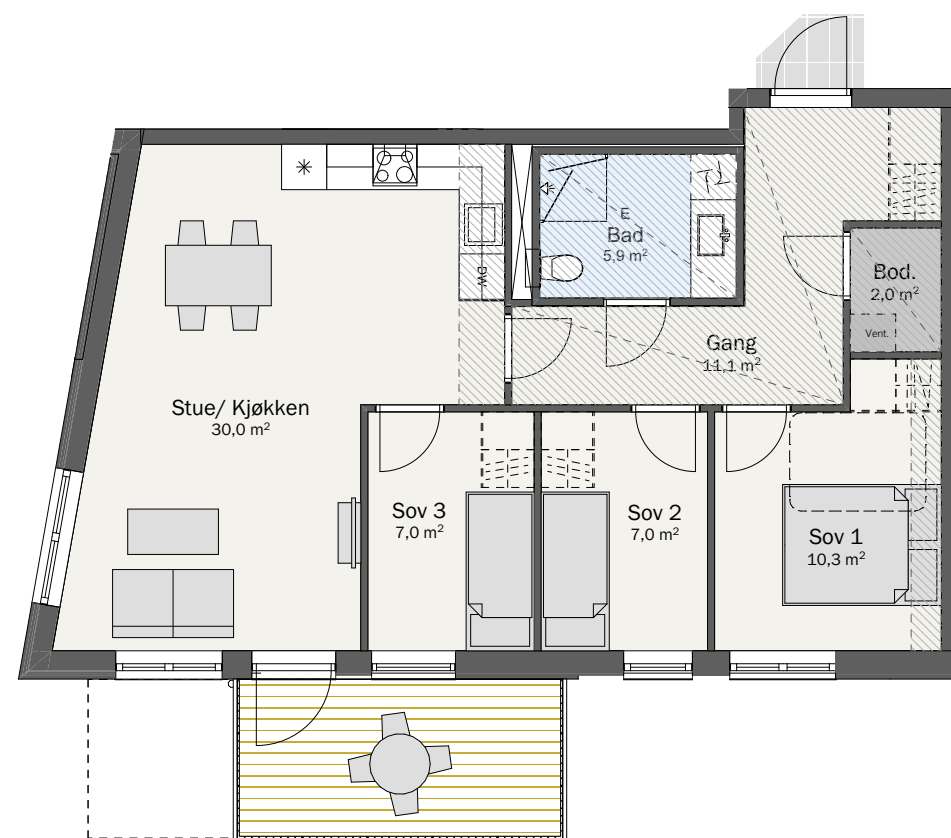


MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Arealeffektiv 4-roms hjørneleilighet, med vestvendt balkong

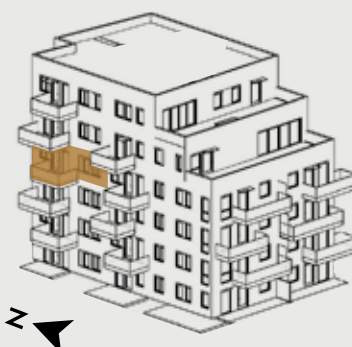
God plass til lagring i gang, samt på soverommene. Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm.



Leilighet: A-H0404
Rom: 4
Etasje: 4

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 9 kvm
BRA-i: 75,7 kvm

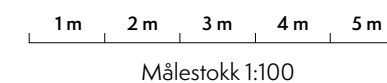
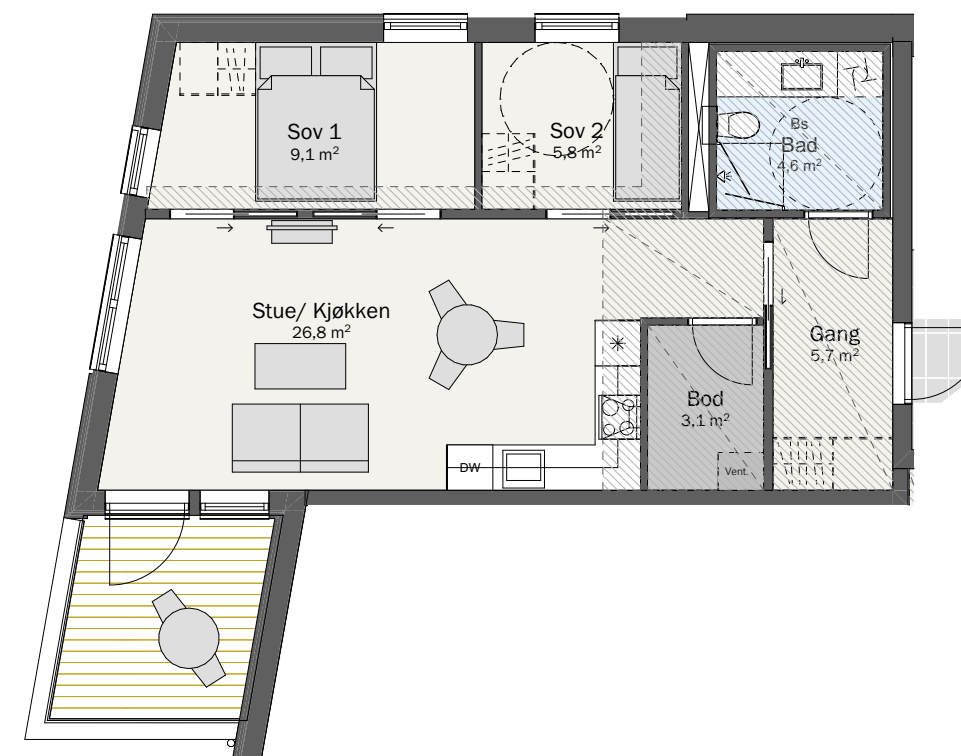
BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Romslig 3-roms hjørneleilighet

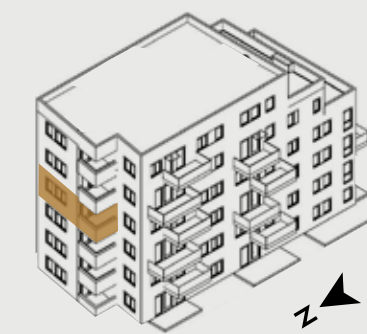
Her får du gang, bad, innvendig bod, to soverom, og åpen stue/kjøkkenløsning. Privat balkong.



Leilighet: A-H0405
Rom: 3
Etasje: 4

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 6,7 kvm
BRA-i: 58,7 kvm

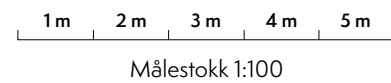
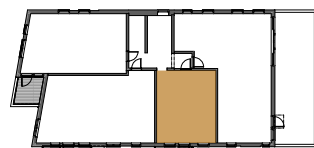
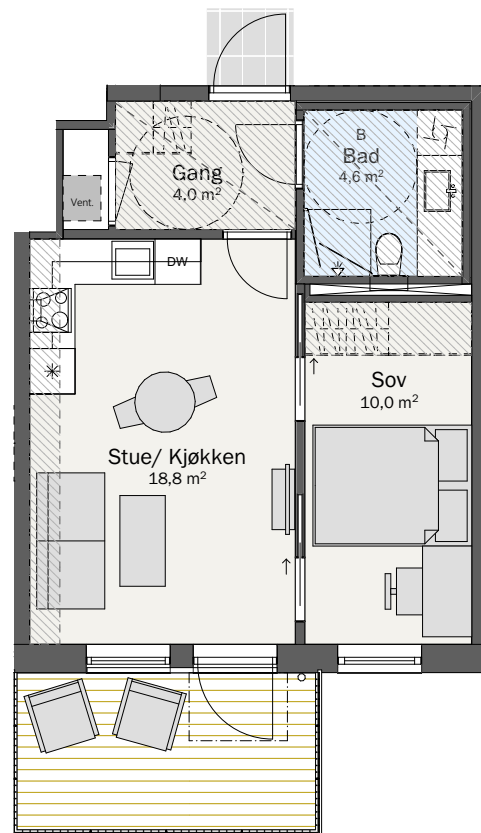
BRA-e: 5 kvm
BRA: 63,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Flott 2-roms med vestvendt balkong

Leiligheten har praktisk og arealeffektiv planløsning. Mulighet for god lagringsplass på soverom og i gang.

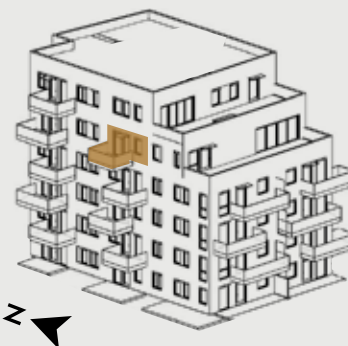


Leilighet: A-H0502
Rom: 2
Etasje: 5

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 7,6 kvm
BRA-i: 40,4 kvm

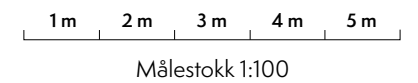
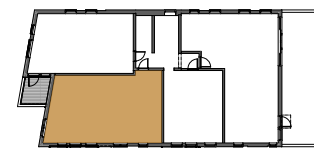
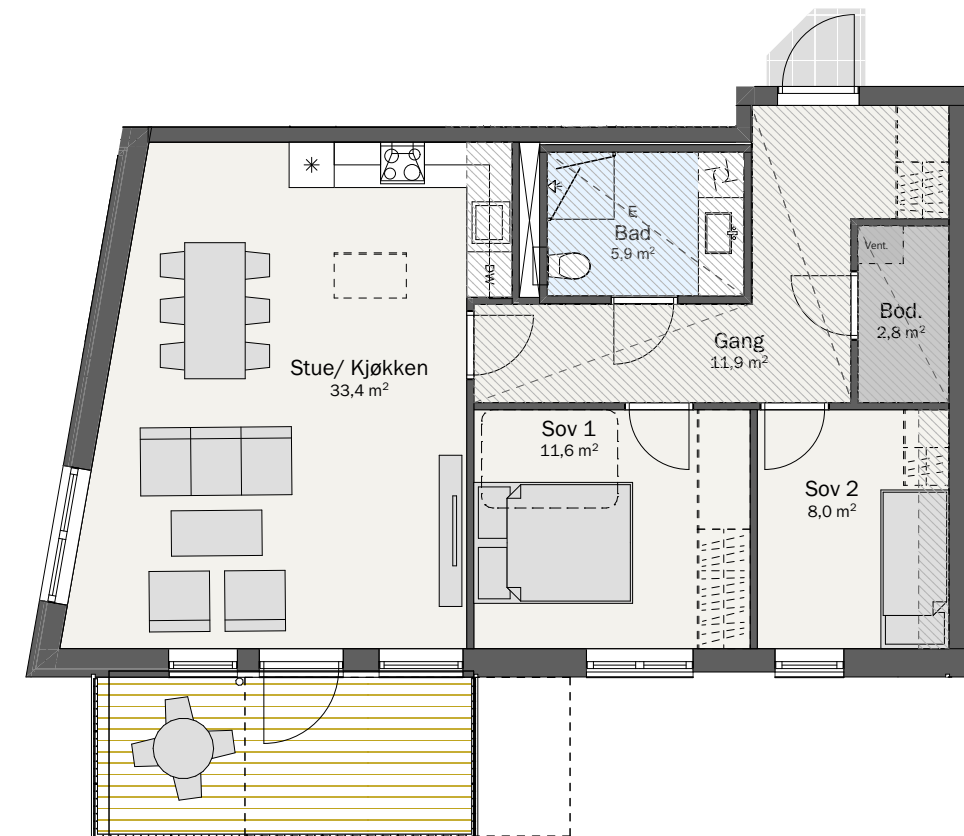
BRA-e: 2,5 kvm
BRA: 42,9 kvm

MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.



Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet, med vestvendt balkong

God plass til lagring i gang, samt på soverommene. Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm.

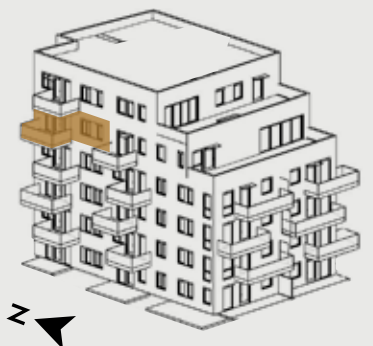


Leilighet: A-H0503
Rom: 4
Etasje: 5

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 10,1 kvm
BRA-i: 75,7 kvm

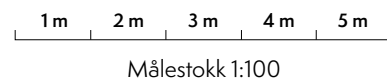
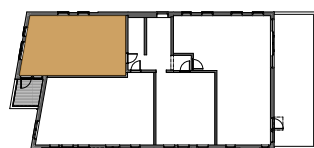
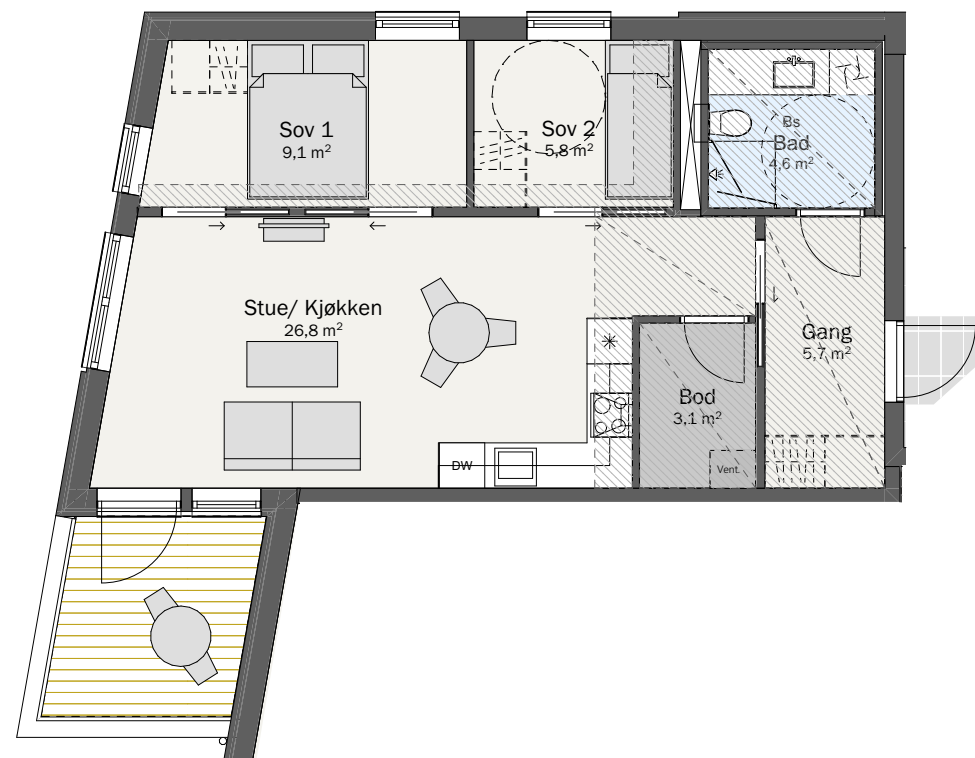
BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm

MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplel innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

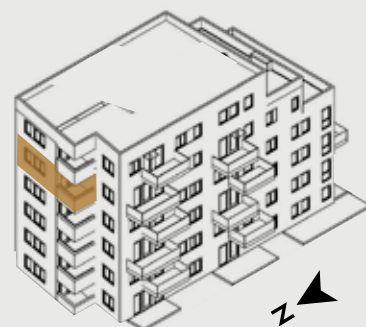


Romslig 3-roms hjørneleilighet

Her får du gang, bad, innvendig bod, to soverom, og åpen stue/kjøkkenløsning.
Privat balkong.



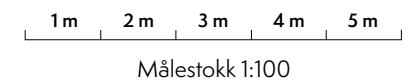
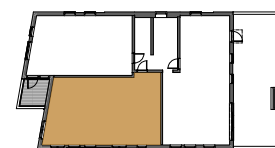
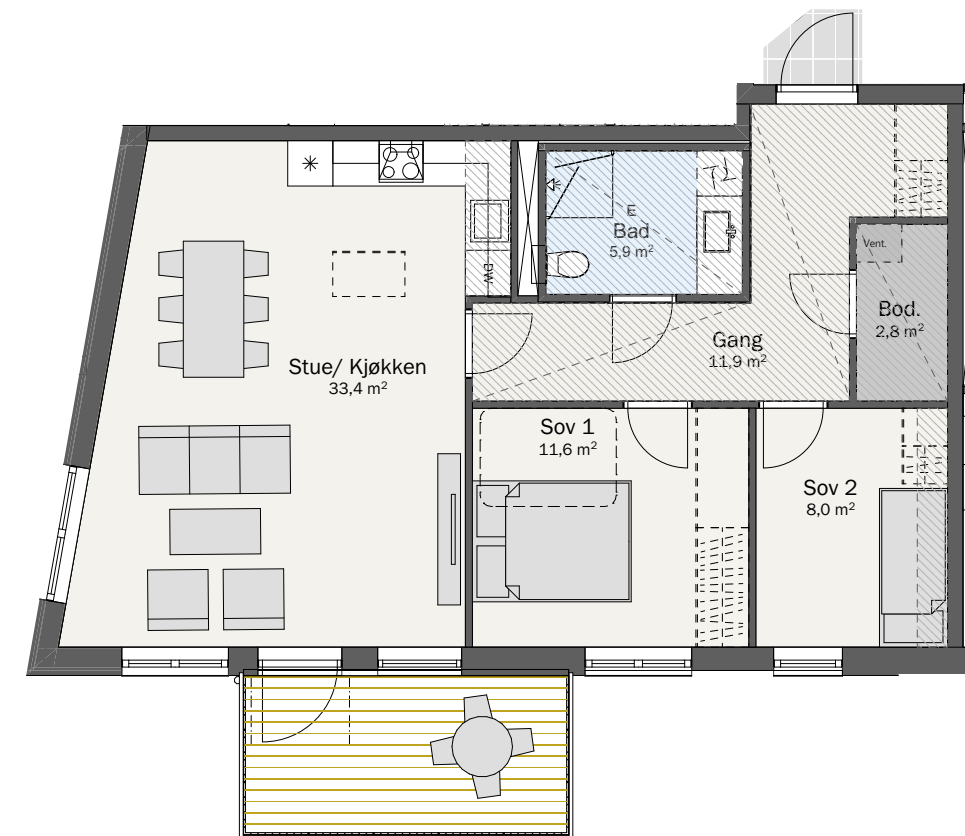
Leilighet: A-H0504
Rom: 3
Etasje: 5
Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 6,7 kvm
BRA-i: 58,7 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA: 63,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stipler innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpåleggning og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet, med vestvendt balkong

God plass til lagring i gang, samt på soverommene. Åpen stue/kjøkkenløsning på 30 kvm.



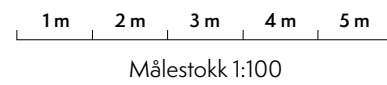
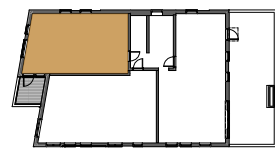
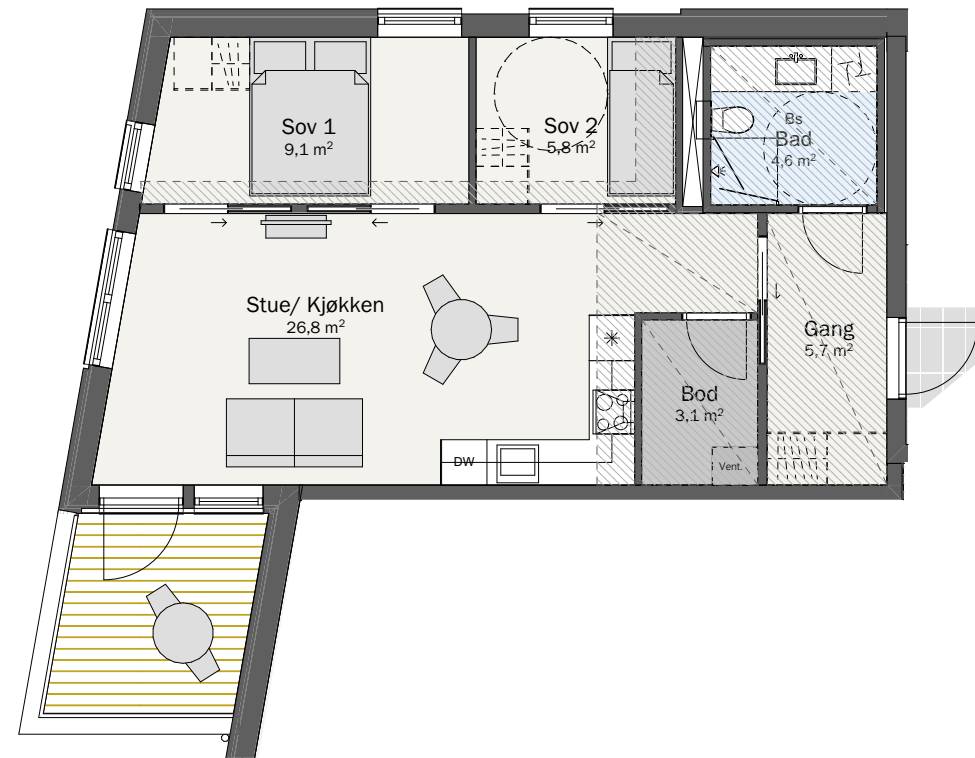
Leilighet: A-H0602
Rom: 3
Etasje: 6
Sportsbod: Ja
Terrasse/TBA: 9,1 kvm
BRA-i: 75,7 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA: 80,7 kvm



MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stipler innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpåleggning og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Romslig 3-roms hjørneleilighet

Her får du gang, bad, innvendig bod, to soverom, og åpen stue/kjøkkenløsning.
Privat balkong.

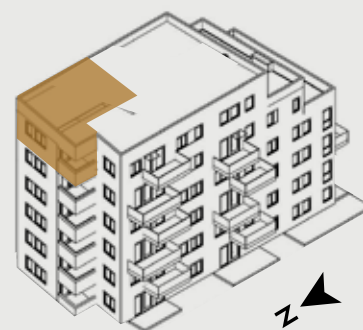


Leilighet: A-H0603
Rom: 3
Etasje: 6

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 6,7 kvm
BRA-i: 58,7 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 63,7 kvm

MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetsens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter. BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsværer BRA-s som benyttes ved prosjektplanlegging og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.





2-roms 3-roms 4-roms

1. etasje

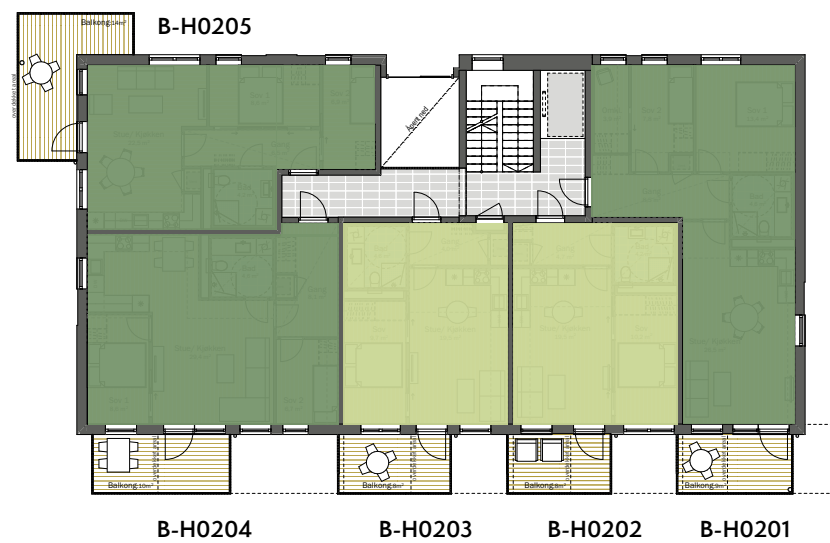


2-roms 3-roms 4-roms

4. etasje



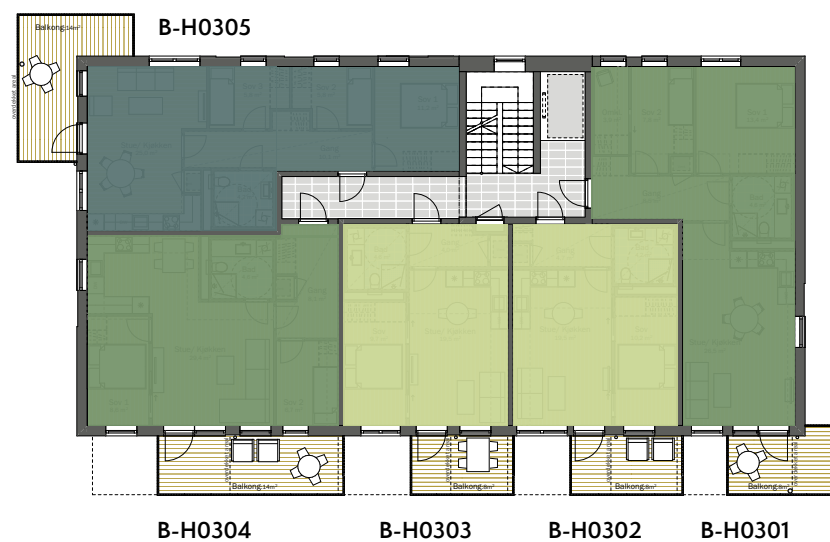
2. etasje



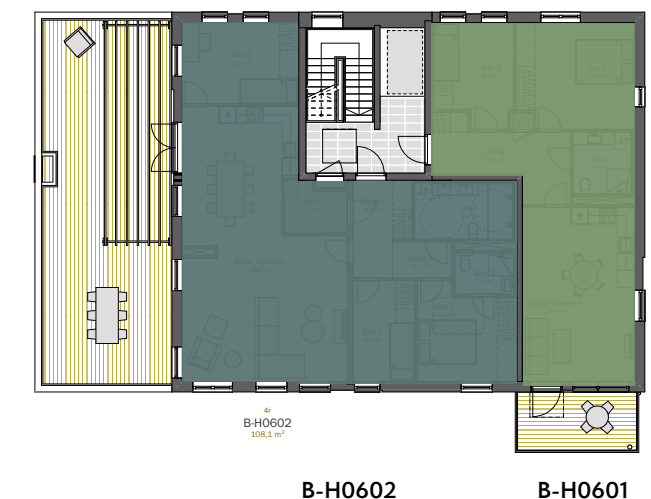
5. etasje



3. etasje

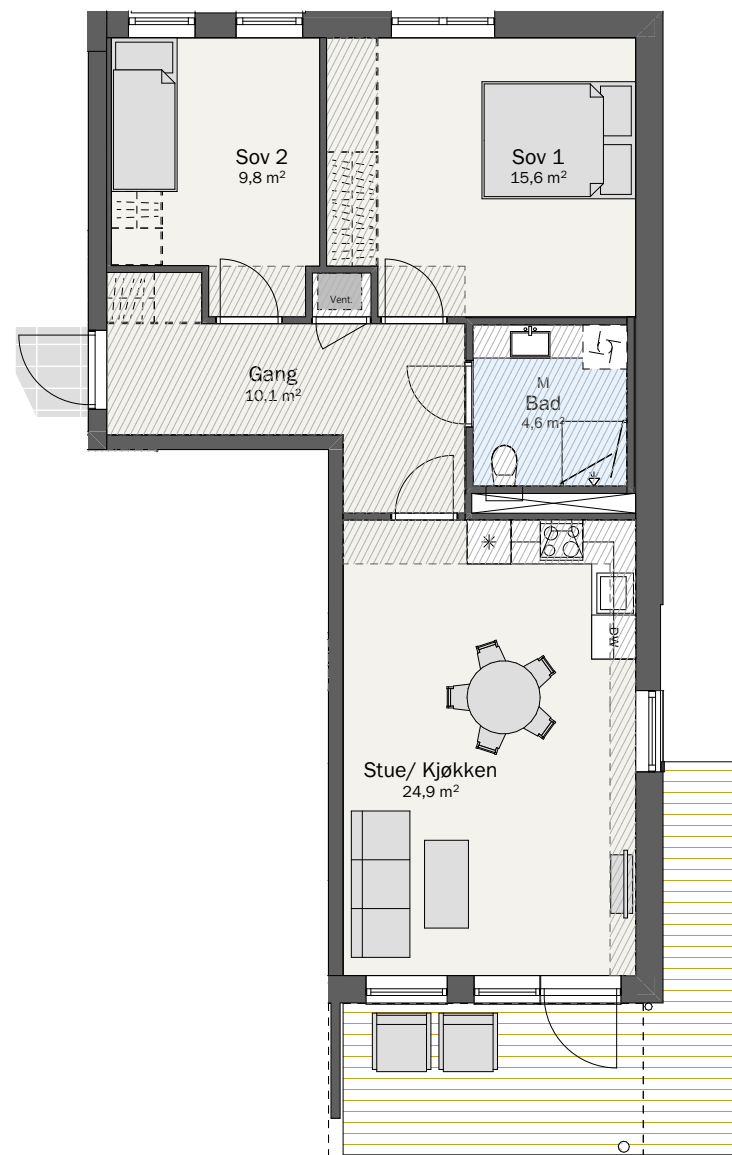


6. etasje



3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong

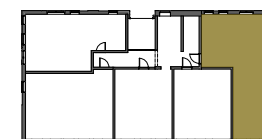
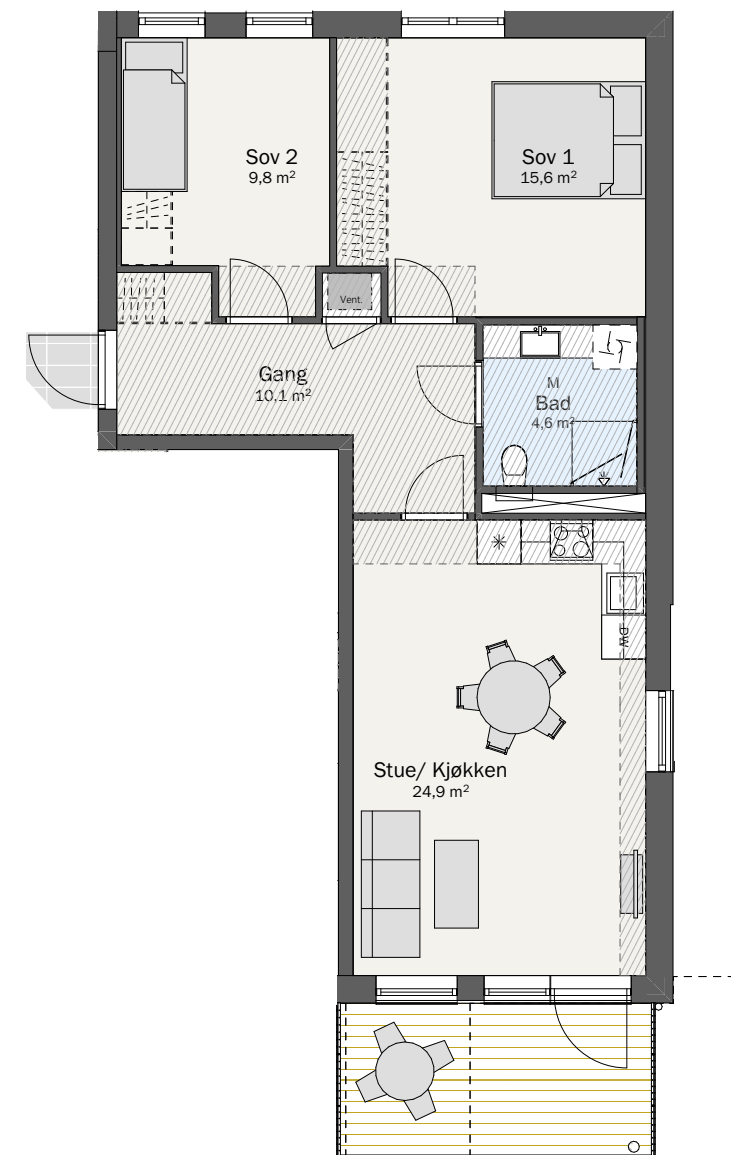
Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken.
God plass til lagring både i gang og på hovedsoverrommet. Utgang til hjørnebalkong på 14 kvm.



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m
Målestokk 1:100

3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong

Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken.
God plass til lagring både i gang og på hovedsoverrommet.

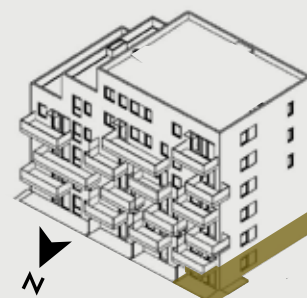


1 m 2 m 3 m 4 m 5 m
Målestokk 1:100

Leilighet: B-H0101
Rom: 3
Etasje: 1

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 14,6 kvm
BRA-i: 68,3 kvm

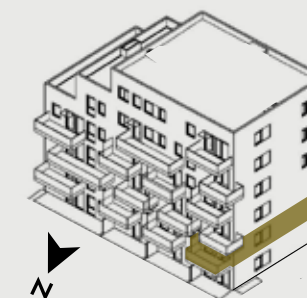
BRA-e: 5 kvm
BRA: 73,3 kvm



Leilighet: B-H0201
Rom: 3
Etasje: 2

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 8,6 kvm
BRA-i: 68,3 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 73,3 kvm

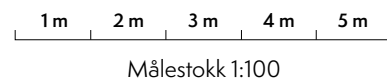
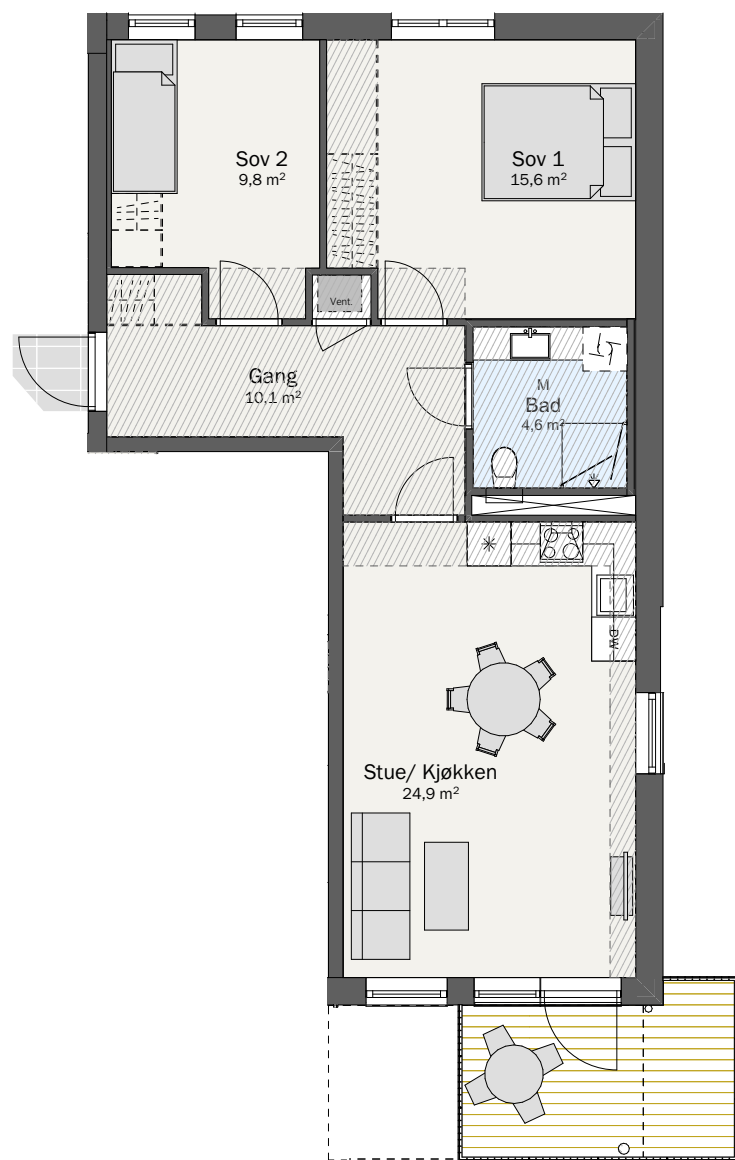


MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong

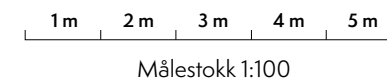
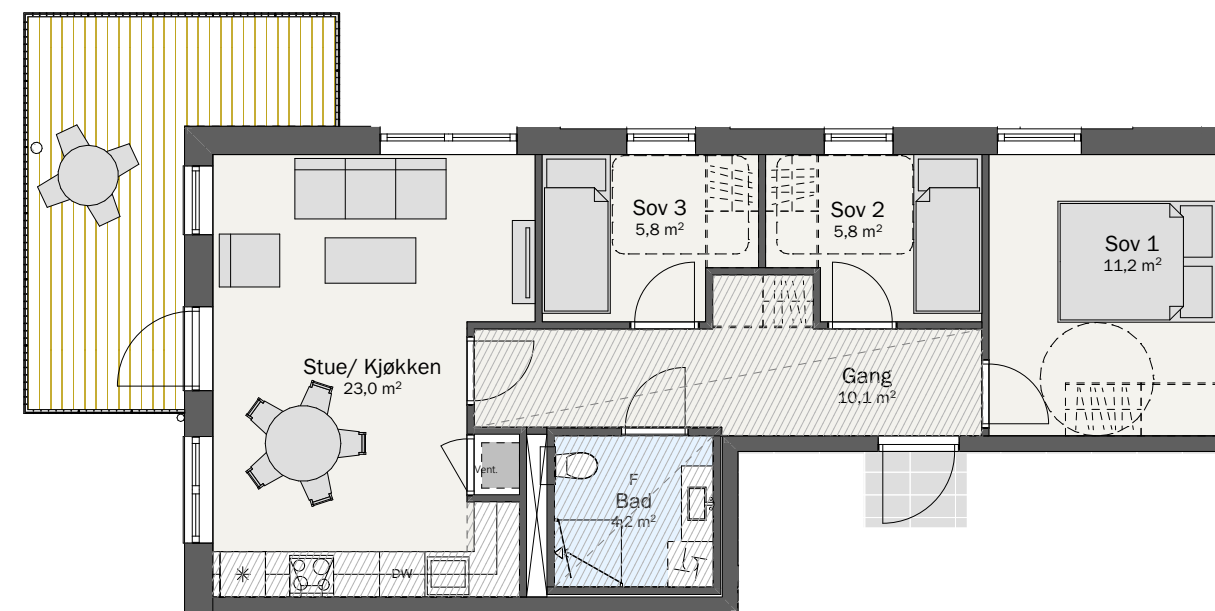
Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken.
God plass til lagring både i gang og på hovedsoverrommet.



Målestokk 1:100

Smart 4-roms hjørneleilighet

Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken.
Godt med lysinnslipp, og romslig kjøkkeninnredning. Utgang til hjørnebalkong på 14 kvm.

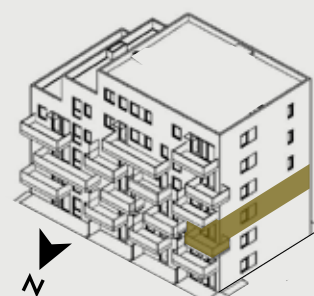


Målestokk 1:100

Leilighet: B-H0301
Rom: 3
Etasje: 3

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 8,3 kvm
BRA-i: 68,3 kvm

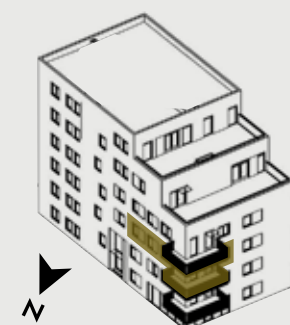
BRA-e: 5 kvm
BRA: 73,3 kvm



Leilighet: B-H0305
Rom: 4
Etasje: 3

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 14 kvm
BRA-i: 63,3 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 68,3 kvm

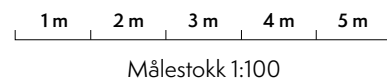
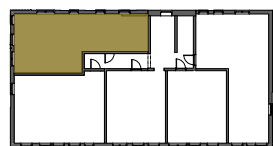
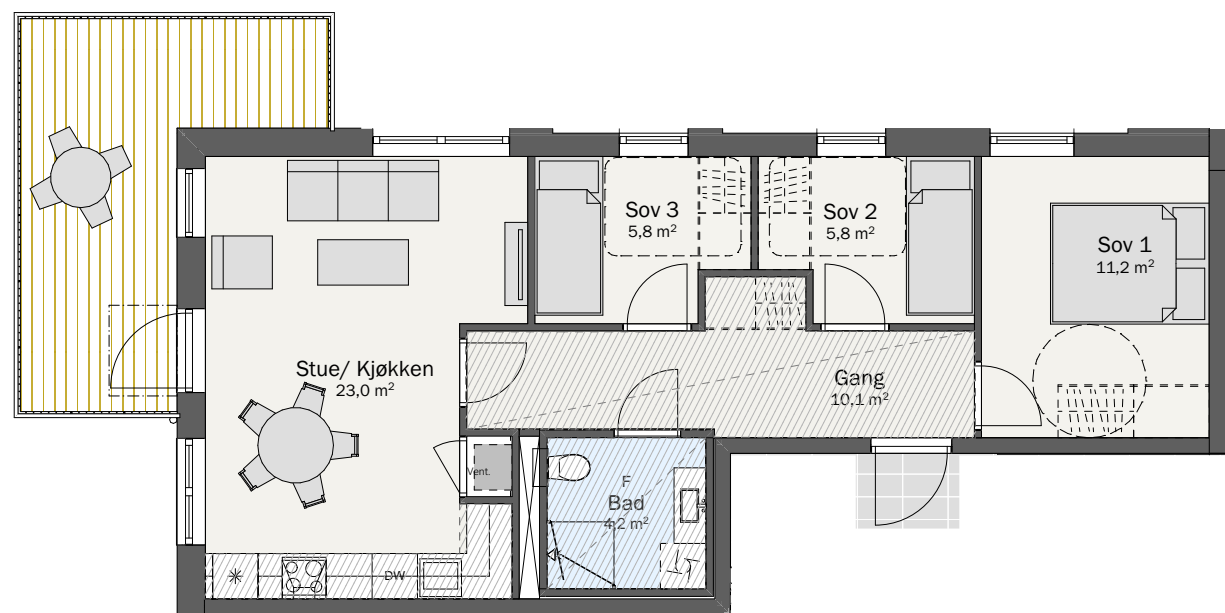


MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpålegg og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Smart 4-roms hjørneleilighet

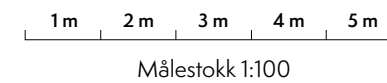
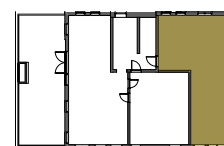
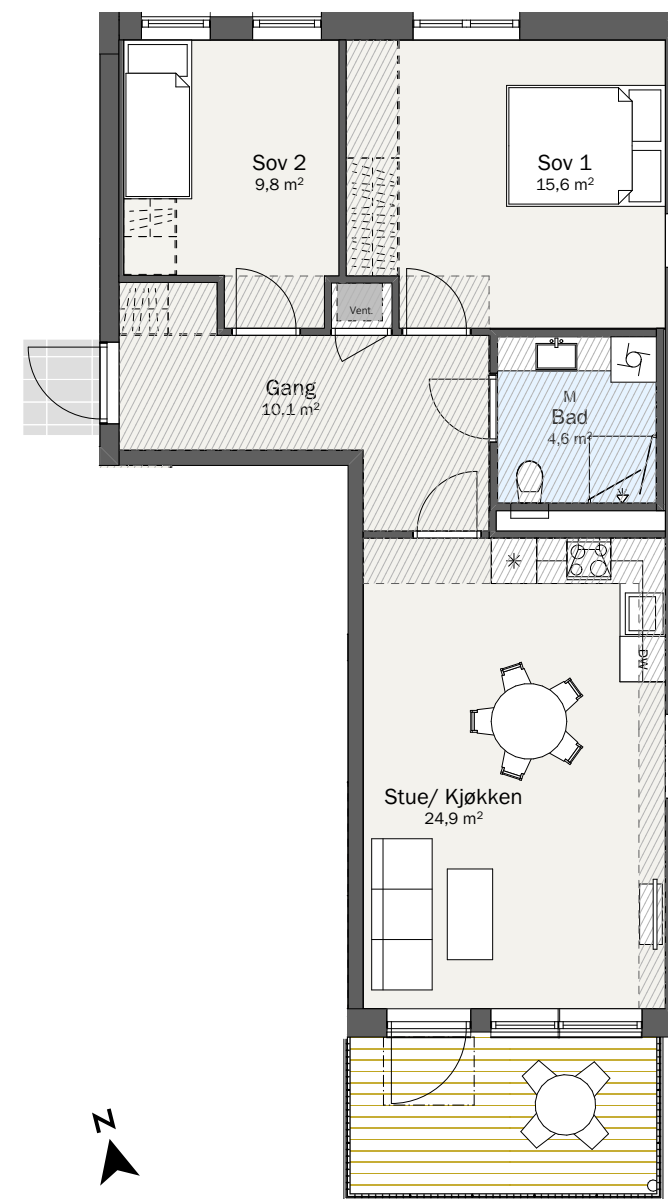
Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken. Godt med lysinnslipp, og romslig kjøkkeninnredning. Utgang til hjørnebalkong på 14 kvm.



Målestokk 1:100

3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong

Baderom og soverommene er plassert i gang, slik at de er skjermet fra stue og kjøkken. God plass til lagring både i gang og på hovedsoverrommet.

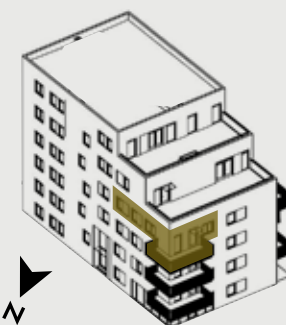


Målestokk 1:100

Leilighet: B-H0405
Rom: 4
Etasje: 4

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 14 kvm
BRA-i: 63,3 kvm

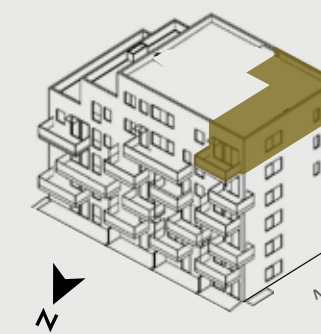
BRA-e: 5 kvm
BRA: 68,3 kvm



Leilighet: B-H0601
Rom: 3
Etasje: 6

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 8,6 kvm
BRA-i: 68,3 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 73,3 kvm



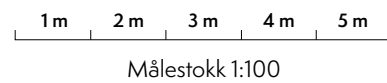
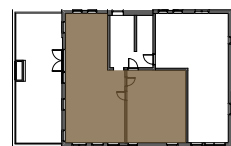
MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpåleggning og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

MERK: Generelt vises det til forhold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektpåleggning og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innsiden av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.

Særdeles romslig og innholdsrik toppleilighet

Her får du tre gode soverom, hvorav ett har direkte tilgang til et bad. Det andre baderommet er i tilknytning til gang, hvor det er plass til å montere gode lagringsmuligheter, samt inngang til en bod. Stue- og kjøkkenarealet er på hele 48 kvm, og gir store muligheter for å innrede i ulike soner. God plass til spisestue, sofakrok og lounge.

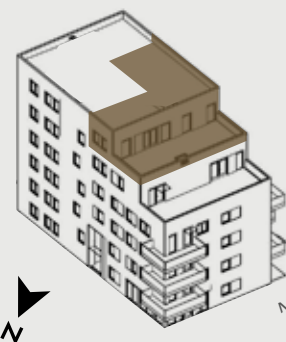
Utgang til takterrasse på 58 kvm som ligger vestvendt og har dermed gode solforhold.



Leilighet: B-H0602
Rom: 4
Etasje: 4

Sportsbod: Ja
Balkong/TBA: 58,5 kvm
BRA-i: 108,1 kvm

BRA-e: 5 kvm
BRA: 113,1 kvm



MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, og leveransebeskrivelser som er vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhets totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplede innredning inngår ikke i standardleveransen. Arealer er regnet iht. NS 3940:2023 Areal- og volumberegning av bygg legges til grunn for arealberegningen ved salg av nye boenheter: BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Det tilsvarende BRA-s som benyttes ved prosjektplanlegging og prosjektsalg av boligbygninger. BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. BRA-b (innglasset balkong mv): bruksarealet av innglasset balkong/veranda/altan tinknyttet boenheten. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. TBA (terrasse- og balkongsareal): Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Kjøkken på tegning er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Egne tegninger for kjøkken vil bli utarbeidet i samråd med kjøkkenkonsulent når leverandør er valgt.



Nytt beite for byfolk



Når du åpner døren til ditt nye hjem fra Skanska, har du et solid lag med Norges fremste fagfolk i ryggen. Vi skaper hjem som er gode å bo i hele livet, med varige kvaliteter både inne og ute. Og når du kjøper din neste bolig fra Skanska, så kan du være trygg på at det er vi selv som bygger den.

Med en av Norges ledende entreprenørvirksomheter i eget hus, tar vi oss av hele byggeprosessen selv – så du alltid vet hvem som gjør jobben. Kjøper du bolig av oss, gjør du avtalen med et tradisjonsrikt selskap med norske røtter helt tilbake til 1906, som i dag har en stor, internasjonal virksomhet i både Europa og USA.

Men akkurat som deg, er vi mest opptatt av det som kommer – og hvordan vi kan gjøre fremtiden bedre for alle. Derfor bygger Skanska også byer og lokalsamfunn som gjør hverdagen tryggere for kommende generasjoner.

Vi bygger nye skoler og sykehus, biblioteker og kontorer. Vi bygger veier, bruer og tunneler som får deg trygt hjem, og vi bygger vannkraften som sikrer oss fornybar energi. Vi forsker og utvikler energieffektive løsninger for fremtidens klimasmarte bygg, og vi deltar aktivt i byutviklingen for å skape stedene der folk møtes og trives.

I hele Skanska finner du 30 000 kollegaer som bygger for et bedre samfunn. Det gir trygghet å være stor og solid, både for oss og for deg som kunde. Men det er de nære relasjonene som er nøkkelen, og vi står alltid klare for å høre hvilke drømmer du har for ditt nye hjem.

Hjem fra
SKANSKA

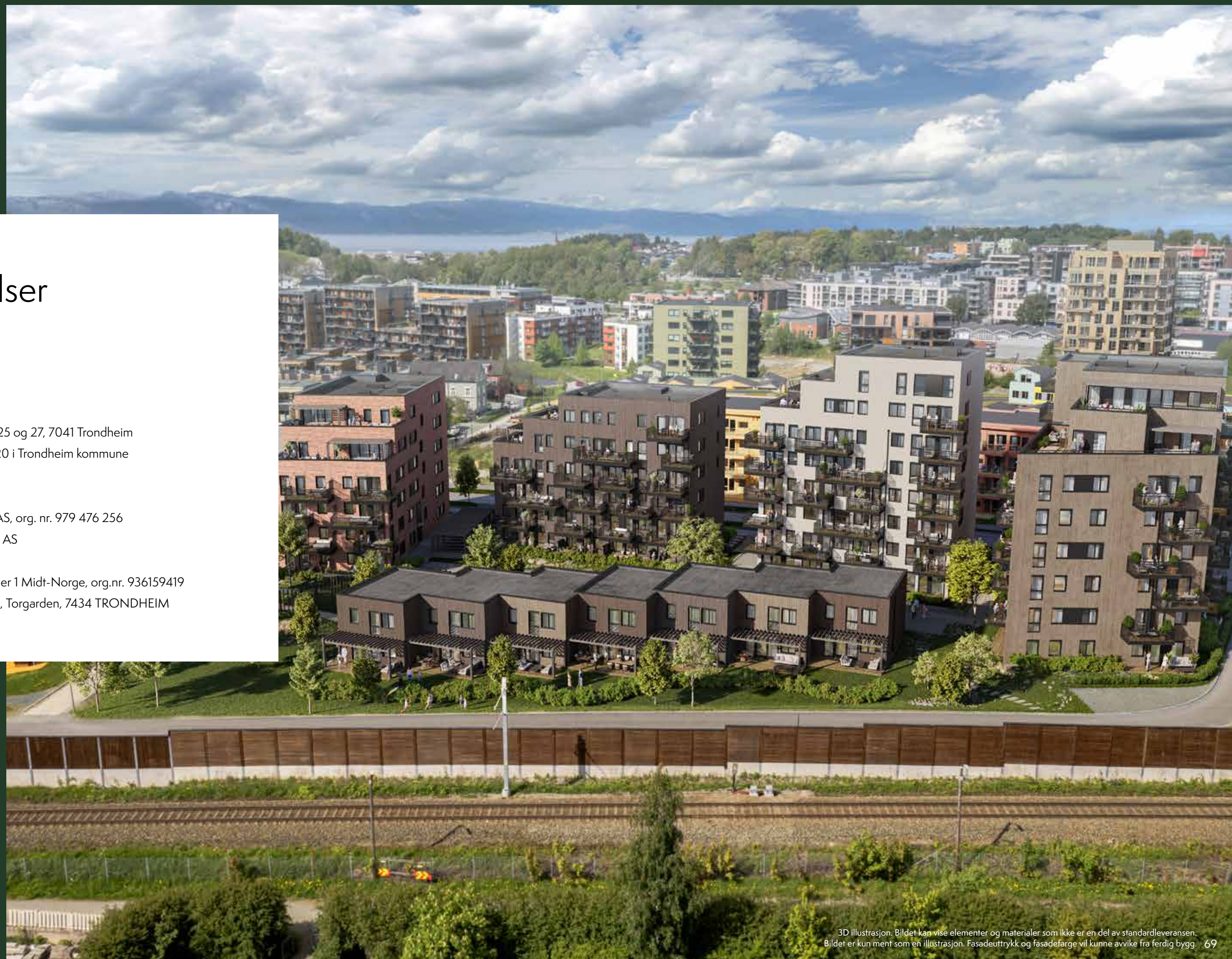


Kjøpsbetingelser

Lillebytunet

Data: 22.01.2026

Oppdragsnummer 49260004
Adresse Stjørdalsveien 25 og 27, 7041 Trondheim
Matrikkel Gnr. 415, Bnr. 20 i Trondheim kommune
Prosjektnavn Lillebytunet
Eierform Eierseksjon
Selger/Utbygger Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256
Entreprenør Skanska Norge AS
Arkitekt PKA
Meglerforetak EiendomsMegler 1 Midt-Norge, org.nr. 936159419
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM



Informasjon om prosjektet

Beliggenhet/adkomst

Lilleby har en attraktiv beliggenhet med nærhet til sentrum, hovedsykkelvei, jernbane og kollektivtransport, Lade og Lilleby skole, idrettsbaner, handel og kjøpesentre, Ringve museum, Ladeparken, Lade gård, Ladestien, samt store rekreasjonsareal langs Trondheimsfjorden. Det er om lag 500 m til flere avganger med buss, og om lag 500 m til Lilleby jernbanestasjon. Det er etablert et godt gang- og sykkelvegnett fram til kollektivtilbud.

Fra sentrum kommer man enklest til Lilleby ved å kjøre over Nyhavna og forbi E.C. Dahls Bryggeri. Ta til venstre i krysset og inn første til høyre på Stjørtdalsveien. Hold rett fram og prosjektet ligger på høyre side ved Dakotaparken.

Kjøpsbetingelser:

Omkostninger kjøper

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

- Dokumentavgift bolig, 2,5 % av andel tomteverdi
- Dokumentavgift for hver enkelt bolig fremkommer i prislisten
- Dokumentavgift pr. enhet pr. p-plass kr. 500,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 545,-
- Startkapital til eierseksjonssameiet kr. 10.000,-

- Startkapital realsameiet p-kjeller kr. 5.000,-
- Etableringsgebyr kr. 10.000,-

Kjøpesum

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig. Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

Betalingsplan:

Kjøper plikter å medvirke til signering av kjøpekontrakt innen 14 dager. Det skal senest 14 dager etter at kjøpekontrakten er signert innbetales 100.000,- av kjøpesummen som forskudd til meglers klientkonto. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig.) Selger kan stille §47 garanti og få utbetalt disse pengene. Resterende del av kjøpesummen innbetales senest 3 virkedager før overtagelse. Oppgjørsinstruks vil bli sendt ut fra megler i god tid før dette.

Finansieringskontroll

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen. Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til

ferdigstillelse av boligen. Disse opplysningene kan bli videreført midlet til utbyggers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum, omkostninger og eventuelt tilvalg skal være bekrefte innbetalt senest innen 3 virkedager før overtakelsesdato. Det samme gjelder ved oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS sin klientkonto

Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuell økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Hvitvasking

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument

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

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "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 mistenkkelig. 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 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

Matrikelinformasjon, tomt og adresse

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 415 bnr. 20. I tillegg planlegges parkeringskjeller opprettet som en egen anleggseiendom og tildeles eget bruksnummer. Eiendommen vil bli seksjonert og endelig adresse og seksjonsnummer for hver enhet fastsettes av kommunen. Tomten er i dag oppgitt til å være ca. 5 475 kvm. Eiendommen kan fradeles og ev. grensejusteres da eiendomsgrensene og arealer ikke er endelig avklart på slagstidspunktet. Selger tar forbehold om endelig areal. Eiendommen vil disponeres av beboerne i henhold til tinglyst seksjonering samt vedtekter. Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan og leveransebeskrivelse. Ved prosjektets ferdigstillelse vil det kunne forekomme avvik fra oppgitt areal.

Type bolig og eierform

Eiendommen er planlagt organisert som et eierseksjonssameie og vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Seksjonseier i eierseksjonssameiet vil bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det

er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsel, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet Lillebyttunet Trondheim. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospektet.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jmfør forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Felles aktivitetsrom

Sameiets aktivitetsrom på plan 1 i hus B er et fellesareal til bruk for alle beboere i sameiet. Styret i Sameiet Lillebyttunet Trondheim er ansvarlig for drift og forvaltning av rommet og utarbeider egne retningslinjer og ordensregler som

regulerer bruk og leie, samt kostnadsdeling mellom rettighets- haverne.

Felles utomhusarealer

Utomhusarealene er del av sameiets fellesareal og ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. Parkeringskjelleren er planlagt fradelt som egen eiendom (gnr. 415 bnr. 304) og etableres som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel mot sin matrikkelenhet og blir etter dette sameier i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandelene er fordelt etter antall biloppstillingsplasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en bod tilsvarer 1 andel.

Kjøp av parkeringsplass

Det er mulig å kjøpe p-plass. Det er begrenset med plasser. Konferer megler for tilgjengelighet.

Ved kjøp av p-plass etter signert hovedkontrakt, vil det bli etablert egen kontrakt for p-plassen. Ved kjøp av p-plass, vil det tilkomme en driftskostnad på kr.

370,- pr. mnd/plass.

Det tas forbehold om felleskostnad på boder og p-plasser De kan endre seg om parkeringskjelleren omprosjekteres og antall realandeler endres.

Forbehold organisering

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering, antall boliger, type seksjoner/andeler, personlig sameie istedenfor (næring eller bolig), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer med mere.

Den endelige organisering vil avhenge av bl.a. kommunale vedtak og salgsmotiv. På denne bakgrunn må selger ta forbehold om at organiseringen kan bli endret.

Det kan eksempelvis bli aktuelt å slå sammen eller dele en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/sameier/borettslag.

El-bil lading

Det er forberedt for tilkobling av elbillader til hver p-plass. Eier av p-plass må selv bestille lader tilkobling og abonnement via valgt leverandør (vil bli opplyst om leverandør så snart en leverandøraftale foreligger).

Overtagelse av parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegg

Kjøper aksepterer at overskjøting av ideell andel i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller eventuelt først finner sted når hele prosjektet

inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Parkeringsplass og bod i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført.

Gjesteparkering

Vanlig gateparkering langs Stjørdalsveien.

Etablering av sameie

Selger vil sørge for at sameiene blir konstituert innen rimelig tid før overtakelse. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Selger vil kunne være representert i styret for å ivareta deres interesser mtp. usolgte boliger i prosjektet.

Lokalleie i forbindelse med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtagelse, eventuelt via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Utbygger har engasjert Brauten Eiendom AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husordensregler, vedtekter og budsjett for sameiene. Valg av forretningsfører vil foregå på et senere tidspunkt.

Leverandøraftaler

Selger har på vegne av sameiet og

realsameiene anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med eventuelt følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupéer
- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og lignende, avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Elbillading
- Eventuelle øvrige avtaler utbygger ser nødvendig eller formålstjenlig

Beskrivelse

Standard

Se vedlagte leveransebeskrivelse og eventuelt romskjema for standard.

Byggemåte

Leveransebeskrivelsen angir hvilken teknisk standard. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420-1:2017 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Arealer

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Oppvarming

Boligens oppvarming består av fjernvarme via gulvarme. Det vil bli etablert egen avlesing av forbruk pr. enhet.

Energimerke

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

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Felleskostnader pr. enhet fremgår av prisliste og utkast til budsjett.

Fellesutgifter inkluderer: Driftskostnader (som fremgår av utkast til budsjett for sameiet), TV/internettabonnement og felleskostnad realandel parkeringsplass og/eller

bod i Sameiet Lillebytunet Pareringskjeller. Det tas forbehold om at endring av innhold i felleskostnader og nivå kan forekomme.

Offentlig informasjon

Regulering

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20190017, Lilleby B5, godkjent av Bystyret 19.11.2020. Eiendommen er regulert til boligblokker og rekkehus, og kjeller for bilparkering, boder og sykkel.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som fremtidig boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan K0467 – Lade Leangen Rotvoll. Området er vist som nåværende næringsområder.

Det er gitt dispensasjon fra bestemmelse § 4.2.4 om bebyggelsens høyder og § 4.2.3 Bebyggelsens plassering - byggegrense mot jernbanen i r20190017, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp vil bli offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette. Tilknyttet offentlig vei via private internveier.

Kommunale avgifter og eieendomsskatt

Kommunale avgifter og eieendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling. Kommunale avgifter inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jmfør bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Den enkelte kjøper må selv besørge tilstrekkelig innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og

bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/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.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.

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 overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/

eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Avtalerettslige forhold

Lovanvendelse

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, jmfør bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. 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.

Legalpant

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jmfør Lov om eierseksjoner. I tillegg har kommunen legalpant for forfalte kommunale avgifter i henhold til panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Heftelser

Eventuelle heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter/heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter/heftelser mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. vegger, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. samt erklæringer/servitutter/heftelser knyttet til eventuelt

utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med kommunen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og lignende eller forhold pålagt av myndighetene eller knyttet til gjennomføringen og organisering av prosjektet. Seksjonen selges fri for panteheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jmf Lov om eierseksjoner.

Selgers forbehold

Selger tar ingen forbehold om igangsetting av prosjektet.

Generelle forbehold

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre.
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet

første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.

- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset.
- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.
- Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger og p-plasser.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommeelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi, nettverk med mere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder eventuelt økning av mva, tinglysingsgebyr, dokumentavgift med mere belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgers ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i

det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.
- Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.
- Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.
- Selger forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.
- Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingen av bygget.

Insekter

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ferdigstillelse/overtagelse bolig

Beregnet ferdigstillelse er estimert til Q1 2028. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.04.2028.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 10 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal denne beregnes fra det nye overtakelsesperioden.

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 fore-

ligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, eventuelt så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av § 47 garanti. Boligen skal leveres i byggrennert stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Overtagelse fellesareal

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeopp ganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike fellesarealer. Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstillelse av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å

tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløpsfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest. Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Forhåndsbeføring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbeføring av boligen før overtakelse. Ved forhåndsbeføringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme beføring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Garanti

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jmfør bustadoppføringslova § 12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti i ht bustadoppføringslova § 12. Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er

bortfått, jmfør bustadoppføringslova § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jmfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsinkelse

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 og lignende gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av bustadoppføringslova § 18, jmfør også §§ 10 og 11. Krigshandlinger i Europa med tilhørende handels sanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Kundetilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av

materialer. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Alle tilvalg bestilles gjennom selgers kundesystem. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jmfør bustadoppføringslova § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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. Videre gjøres

det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Se forøvrig eventuelt nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i utbyggers deklarasjon/leveransebeskrivelse.

Endring kontraktspart

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

Transport av avtalen/vidersalg

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.

Vidersalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert. Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr 40.000,- inkl. mva. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 30 dager før overtakelse av første bolig i prosjektet. Megler vil ta et admi-

nistrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon. Det gjøres oppmerksom på at meglerkostnader knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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 selgers samtykke. Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på første gangskjøpesum. Eventuelt endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke.

Profesjonell/næringsdrivende

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2. Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger. I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser. Hvis Kjøper1

betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper2 i henhold til avhendingsloven § 2-11.

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

innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Meglers vederlag

Vederlag pr. enhet:
Meglerprovisjon pr. enhet kr. 35.000,-

Oppgjørshonorar kr. 4.720,- per enhet.

Oppdragshonorar: kr. 20.000,- pr. byggetrinn

Tilretteleggingshonorar: kr. 1.000,- pr. enhet

Digital samhandling kr. 1000,- per enhet

Annonsering etter avtale/regning. Alle priser eks. mva.

I tillegg belastes selger oppgdragshonorar: kr. 20.000,- pr. byggetrinn

Å kjøpe en helt ny bolig

Å kjøpe en helt ny bolig er en spesiell opplevelse. Det er ingen som har bodd der tidligere, og du kan glede deg over å sette ditt eget preg på boligen.

Profesjonell hjelp

For at du skal få den beste rådgiveren, og for at dine interesser som boligkjøper skal ivaretas på best mulig måte, har vi valgt å selge våre boliger gjennom eiendomsmeglere.

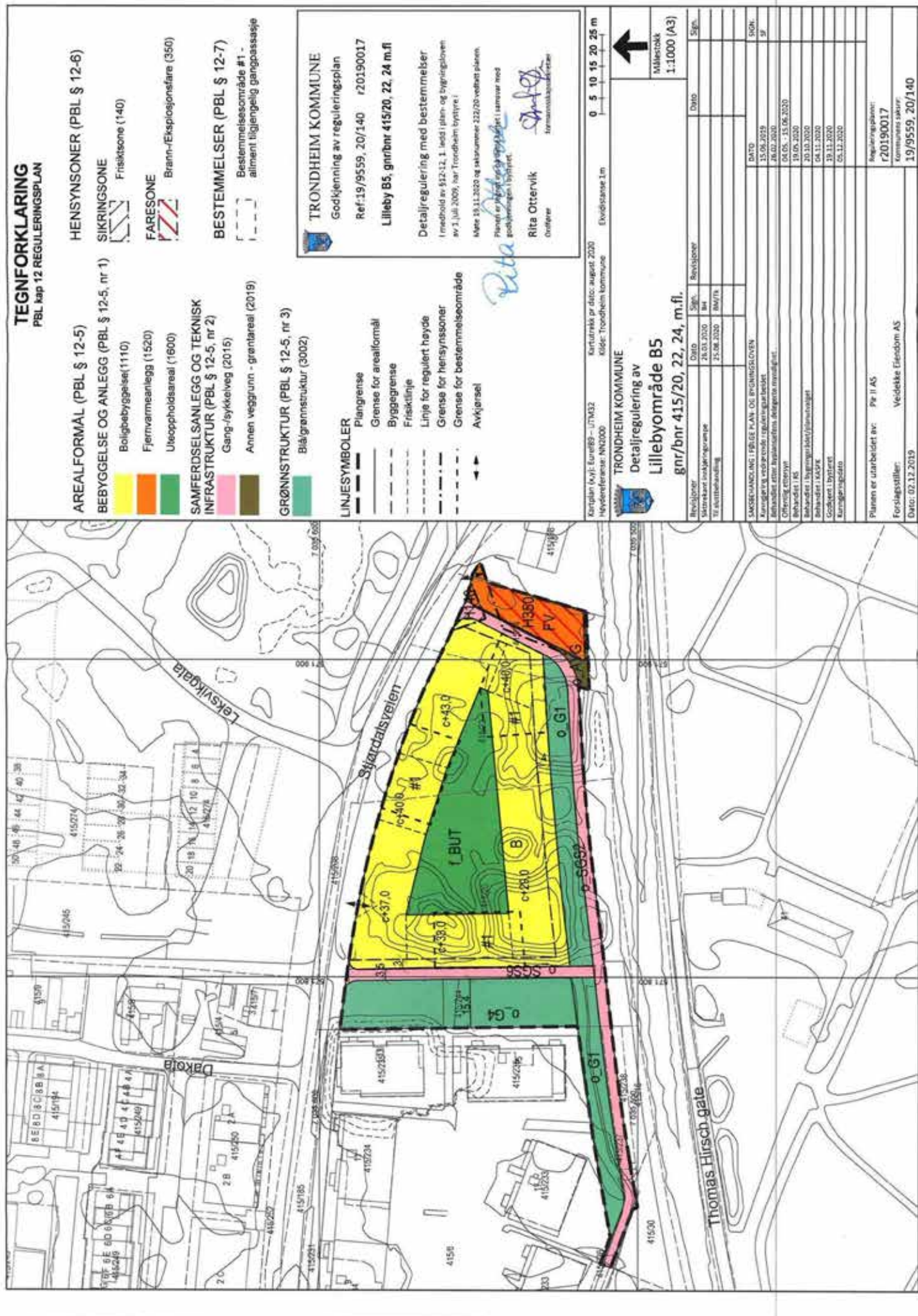
Det er mange beslutninger som skal tas. Da er det en trygghet å vite at vi har flinke folk som har jobbet med boligutvikling i mange år og som vil være der fra du kjøper, og til etter at du har overtatt boligen.

Finansiering

Hvis du ønsker hjelp til finansiering, må du gjerne spørre oss eller eiendomsmegleren om våre bankkontakter. Det er verdt å

merke seg at dersom man kjøper en ny bolig, betaler man bare dokumentavgift for tomteverdien – ikke hele boligverdien som gjelder ved bruktboligkjøp.





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190017
Arkivsak:20/140

Lilleby B5, gnr/bnr 415/20, 22 og 24, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.8.2020
Dato for godkjenning av Bystyret : 19.11.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket r20190021, Reguleringsplan for Lillebyområde B5, datert 2.12.2019, senest revidert 25.8.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging av felt B5 i områdeplan for Lilleby. Det skal etableres boligblokker og rekkehus, og kjeller for bilparkering, boder og sykler.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B)
- Fjernvarmeanlegg (FV)
- Felles uteopphold (f_BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gang- og sykkelveg (o_SGS2 og o_SGS6)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Grønnstruktur:

- Blå/Grønnstruktur (o_G1 og o_G4)

Hensynsone- støy- og faresoner

- Sikringsone, frisikt (H140)
- Faresone, brann- og eksplosjonsfare (H350)

Bestemmelsesområde:

- Gangpassasje (# 1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål. Areal merket f_ er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 3.2 Designmal for Lillebyområdet (vedlegg til bestemmelsene)

Designmal Lilleby med overordnet landskapsplan for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune, skal være veiledende ved detaljering av alle offentlige og private anlegg.

§ 3.3 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, det gjelder for eksempel fargebruk, oppdeling av bebyggelsen, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Det skal være rik variasjon i området for å unngå monotonitet. Det tillates ikke svalganger mot offentlige veier og gang- eller sykkelveger.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal skje innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Ved opparbeidelse av utomhusarealer skal åpen lokal overvannsdiskonering (LOD) innpasses i grønnstrukturen og i uteoppholdsarealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.5 Støy og luftkvaliteter

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Boenheter i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 60$ dB på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra yttervegg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

§ 3.6 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra hver bygnings utgangsdør. Teknisk plan for avfallssug skal godkjennes av Trondheim kommune.

Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal vurderes i sambruk med felt o_R innenfor detaljplan B4.

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen. Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

§ 3.7 Uterom (BUT)

Ved utarbeidelse av uterom og grønnstruktur skal vedlagt designmal, som følger områdeplan for Lilleby, legges til grunn.

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan. Minst halvdel av felles uterom skal være solfylt og kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal.

Takterrassene som regnes med i uteromsregnskapet kan ikke etableres på høyeste tak av bebyggelsen, de skal være universelt utformet og ha fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, gangveger eller gater, og uterom på bakken.

Inntil 500 m² av felt o_FRI2 i områdeplan for Lilleby planid r20090017 kan medregnes i uteromsregnskapet.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Det skal etableres interne gangveger med maksimal bredde på 1,5 meter i uterommet. Gangveger skal opparbeides med sideareal som tåler belastning fra nyttetraffikk og utrykningskjøretøy med tilhørende oppstillingsplasser. Sykkelparkering og boder på bakkeplan tillates ikke plassert på solfylte fellesutearealer.

§ 3.8 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon(er) skal være avklart før tillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet. Nettstasjon(er) skal ha adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 3.9 Atkomst

Kjøreadkomst til p- kjeller skal skje fra Stjørdalsveien.

§ 3.10 Parkering

All bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng under felt B5. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet. Det tillates også oppført sykkelparkering, boder og tekniske rom i parkeringskjelleren.

Det skal etableres minimum 0,3 og maksimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA bolig, eller per boenhet. Det tillates ikke etablert bakkeparkering innenfor planområdet.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal ha lader for ladbar motorvogn. Det skal avholdes areal slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %. Plassering av ladepunkt skal avklares ved søknad om tiltak.

Minst 5 % av parkeringsplassene i parkeringskjeller skal være tilrettelagt for forflytningshemmede, og plasseres tett på heis.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser for boenheter inntil 70 m² BRA, og minimum 3 plasser for sykkelparkering for boenheter over 70 m² BRA.

Min. 10 % av plassene skal være egnet for større sykler med lengde inntil 2,7 m og bredde inntil 0,9 m.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller. Det skal anlegges spylepunkt for sykler i kjeller.

§ 3.11 Fjernvarmeanlegg (FV)

Det skal etableres tilgang for driftskjøretøy til/fra anlegget. Det er tillatt å etablere nettstasjon/trafo innenfor arealet. Plassering av nettstasjon/trafo skal godkjennes av netteier.

§ 3.12 Kulturminner

Aktsomhet i tråd med § 8 i kulturminneloven skal overholdes. Dersom det under opparbeiding innenfor planområdet skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 4.1 Fellesbestemmelser****4.1.1 Oppholdsrom**

Innenfor planområdet i et av leilighetsbyggene, skal det etableres minimum ett innendørs fellesareal på minimum 50 m², med inngang/fasade mot Stjørdalsveien, som er egnet til opphold/sammenkomster.

4.1.2 Arbeidsstasjon

Innenfor planområdet skal det etableres innendørs fellesarealer med tilkoblingsmulighet til vann og strøm, som er egnet til grovarbeid som sykkelvedlikehold/ reparasjoner, o.l.

Felles arbeidsstasjon tillates plassert i kjeller.

§ 4.2 Boligbebyggelse B**4.2.1 Forretningsformål**

Innenfor felt B5 tillates det etablert forretning, tjenesteyting og kontor og/eller bevertning i første etasje på inntil 300 m² BRA vendt mot Stjørdalsveien, og med hovedinngang og varelevering fra Stjørdalsveien.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Det skal etableres minimum 10 boliger per daa innenfor planområdet, hvorav minst 6 enheter skal være rekkehusleiligheter.

Maksimalt tillatt BRA er 9450 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

4.2.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres, og terreng- og høydetilpasning mellom fortau og fasade skal skje, innenfor byggegrense vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres med minimum 1,6 m avstand fra fortauskant mot Stjørdalsveien (o_KV2 i områdeplan for Lilleby). Plassen skal brukes som buffer for etablering av inngang, oppstillingsplass for sykkel og som snøopplegg.

Det tillates utkraging av balkonger inntil 2 meter utenfor byggegrense. Det skal være minimum 4,5 meter fri høyde fra offentlig fortau/gangveg til underkant balkong.

Utenfor angitte byggegrenser og innenfor felt for boligbebyggelse og felles uteoppholdsareal tillates én trappe- og/eller heisadkomst til parkeringsanlegget på inntil 30 m² BRA.

Utenfor angitte byggegrenser, andre enn de som gjelder mot Stjørdalsveien, tillates overdekket sykkelparkering med et maks bruksareal på 15 m² BRA per overdekning og maksimalt 100 m² BRA totalt.

4.2.4 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet til tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det skal etableres takterrasser med gjennomsliktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde på kantsikring.

Høyde på gulv i første etasje skal ligge maksimalt 80 cm over høyde på terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.2.5 Boligtyper og sammensetting av boenheter

Det tillates etablert inntil 5 % ettroms leiligheter innenfor planområdet. Minimum 20 % av boenhetene skal være fireroms eller større. 10-30 % av boenhetene i planområdet skal være toroms.

4.2.6 Boligkvalitet

Inntil 5 % av boenhetene kan være ensidig belyst fra nord eller øst. Boliger som har orientering med ensidig lysinnslipp fra nord eller øst skal ha kompensierende tiltak som minimum takhøyde på 270 cm, og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold.

§ 5 SAMFERDSEL, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNNSTRUKTUR**§ 5.1 Fellesbestemmelser**

Alle områder regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til designmal Lilleby, samt etter teknisk plan for delanlegg, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.2 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Innenfor o_AVG skal grøntanlegg opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

Det skal etableres nødvendige tekniske anlegg innenfor området, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.3 Grønnstruktur (o_G1)

Området o_G1 skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 5.4 Frisiktlinje vegkryss

I området mellom frisiktlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§ 5.5 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

Innenfor sone H350 skal det oppføres sikringsgjerdje for å hindre uvedkommende ved manøvrering av tankbil. Det tillates oppført tiltak som begrenser gass-spredning, iht. fagkyndig vurdering. Sammen med søknad om igangsettningstillatelse for boliger innenfor felt B5, skal det følge dokumentasjon som viser avbøtende tiltak.

§ 5.6 Bestemmelsesområde (#1)

Innenfor hvert av bestemmelsesområdene skal det etableres gangpassasje mellom gårdsrom og omgivelsene. Gangpassasjen skal ha minimumsbredde på 8 meter og minimumshøyde tilsvarende to etasjer, og skal være en del av felles uteoppholdsareal for alle boligene innenfor planområdet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Miljøoppfølgingsprogram

Ved søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene i godkjent områdeplan realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak.

§ 6.2 Tekniske planer

Før det kan gis tillatelse til tiltak for det enkelte delområdet, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket som inngår i den enkelte søknaden. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ 6.3 Geotekniske forhold

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om første tiltak innenfor området. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring, og skal inneholde en egen vurdering av konsekvenser for jernbane i permanent situasjon og i anleggsfasen.

§ 6.4 Forurensing i grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 6.5 Forventet utnytting

Det enkelte byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

§ 6.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det for delområdet (B5) følge detaljert og kotesatt plan og snitt, for det aktuelle området og tilgrensende grønnstruktur.

Planen skal vise planlagt bebyggelse og terreng, overvannsløsninger/ fordrøyningsanlegg, nedgang til garasjeanlegg, nettstasjoner, bil- og sykkelparkering, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, varelevering, avfallshåndtering, leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper, og hvordan universell utforming er ivaretatt.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 6.7 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafiksikker skoleveg og trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrensene som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging), legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

Sikringstiltak innenfor område for fjernvarmeanlegg, som skal dokumenteres i rammesøknad for felt B5, skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§ 7.2 Skole- og barnehagekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

§ 7.3 Støytiltak

Nødvendig tiltak for demping av støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk. Støyskjerm langs jernbanen og sikring mot jernbanen skal være teknisk godkjent av Bane Nor, og opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7.4 Opparbeidelse av samferdselstiltak

§ 7.4.1 Veger

Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveg.

o_KV1 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 (Stjørdalsveien langs felt B1, B2 og B6-1, B6-2) skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt B5.

o_KV2 med tilhørende fortau og annen veggrunn i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet som vist på plankart, før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

o_GS10 og arealer innenfor #9 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal opparbeides senest samtidig med o_KV5.

§ 7.4.2 Gangveg og gang- og sykkelveg

Gangveg o_SGS2 (sør og øst for B5) skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS6 (langs B5) skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor felt B5 gis ferdigattest.

§ 7.4.3 Gang-/sykkelveg

o_GV7 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GS11 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal utbedres senest samtidig med

opparbeidelse av o_FRI1.

§ 7.4.4 Gangveg og sykkelveg

Sykkelveg o_SV1, o_SV2, gangveg o_GV1, o_GV2, o_GS12, o_GS13 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017, og tilliggende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

o_GV3 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

§ 7.5 Grønnstruktur

o_G1 og o_G2 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet.

o_G4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor B5 gis ferdigattest.

§ 7.6 Friområde

o_FRI1 og o_FRI3 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 med nærmiljøanlegg skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet. Samtidig med opparbeidelse av o_FRI1 skal o_GS11 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 utbedres.

o_FRI2 i områdeplan for Lillebyområdet r20090017 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bolig nr. 101 innenfor planområdet for områdeplan for Lillebyområdet.

§ 7.7 Fjerning av høyspentledning

Eksisterende høyspentledning skal være flyttet og anlagt midlertidig innenfor hensynssoner H370_1 i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017 før o_GV3 og tilhørende anlegg kan etableres.

§ 7.8 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. VA- plan skal også ivareta håndtering av flomvann.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides forprosjekt for VAR for hele feltet, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, nettstasjon, tele og fjernvarme skal være etablert for det aktuelle bygget, i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7.9 Utearealer / lekearealer

Utearealer for det aktuelle bygget skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

§ 7.10 Trygg skoleveg og adkomst til friområder

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikkerhetstiltak for trygg skoleveg som inngår i områdeplan for Lillebyområdet planid r20090017. Nye boliger kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert trafiksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene som er opparbeidet.

§ 7.11 Konsekvenser for jernbane

Det skal utarbeides en rapport som skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Rapporten skal inneholde en egen vurdering av konsekvenser for jernbane i permanent situasjon og i anleggsfasen. Rapporten skal godkjennes av Bane Nor før første tiltak innenfor planområdet.

§ 7.12 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

§ 7.13 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

Før igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor felt B5 gis, skal det oppføres tett gjerde eller annen hindring innenfor hensynssonen som begrenser gass-spredning.

Avbøtende tiltak/sikkerhetstiltak for hensynssone/fareområdet H350, skal dokumenteres, og nødvendige avbøtende tiltak skal være gjennomført før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Vedlegg:

- Miljøprogram for detaljregulering for felt B5 på Lillebyområdet, Pir II
- Designmal Lilleby 2.7.2014_Rev 2, Asplan Viak
- Faglig vurdering Varmesentral Lilleby 1
- Faglig vurdering Varmesentral Lilleby 2

Pita Ottervik *[Signature]*

SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt	Blokk A - D	Rekkehus
Startkapital	1.240.000	1.170.000	70.000
Felleskostnader	2.271.813 #	2.059.303	212.510
Abonnement tv/internett	400.272	377.676	22.596
Leieinntekter aktivitetsrom	-	-	-
Felleskostnader Lillebyttetunet Parkeringskjeller (bod)	275.280	259.740	15.540
Felleskostnader Lillebyttetunet Parkeringskjeller (p-plass)	-	-	-
Sum inntekter	4.187.365 #	3.866.719	320.646

KOSTNADER	Totalt	Blokk A - D	Rekkehus	Fordeling mellom blokkleiligheter og rekkehus	Fordelingsskjerfellekostnader
Administrasjonskostnader	275.575				
Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	85.575	80.744	4.831	2	1
Revisjonshonorar	15.000	14.153	847	2	1
Forretningsførerhonorar	155.000	146.250	8.750	2	1
Administrasjon, bankgebyrer, møter og eksterne tjenester	20.000	18.871	1.129	2	1
Abonnement internett	400.272	377.676	22.596	2	2
Forsikring	332.400	298.239	34.161	1	1
Energikostnader	634.060				
Energikostnader fellesarealer	160.000	144.000	16.000	4	1
Fjernvarme fellesareal/varmetap inkl. admin. individuelle målere	474.060	425.340	48.720	1	1
Driftsavtaler	467.000				
Renhold innvendige fellesarealer	260.000	234.000	26.000	4	1
Skjøtsel utvendige fellesarealer, snøbrøyting og strøing	207.000	185.726	21.274	1	1
Driftstjenester	-	-	-	2	1
Service og drift tekniske anlegg	362.300				
Abonnement porttelefon	40.300	40.300		3	1
Årskontroll dørutematikk	60.000	54.000	6.000	4	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannalarm, nød- og ledelys	120.000	107.667	12.333	1	1
Årskontroll ventilasjon	30.000	27.000	3.000	4	1
Serviceavtale heiser	112.000	100.800	11.200	4	1
Vedlikehold	150.000				
Generelt vedlikehold og driftsmateriell	50.000	44.861	5.139	1	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	100.000	89.723	10.277	1	1
Drift aktivitetsrom i hus B	50.478				
Ukentlig renhold	35.750	33.732	2.018	2	2
Abonnement internett	3.228	3.046	182	2	2
Forsikring innbo og løssø	7.500	7.077	423	2	2
Driftsmateriell, tidsskrifter o.l.	-	-	-	2	2
Vann og avløp	4.000	3.774	226	2	2
Felleskostnader Sameiet Lillebyttetunet Parkeringskjeller	275.280	259.740	15.540	5	3
Andel for bod	275.280	-	-	5	3
Andel for parkeringsplass	-	-	-	5	3
Sum kostnader	2.947.365	2.696.719	250.646		
RESULTAT	1.240.000 #	1.170.000	70.000		

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet. Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg. Endringer i eiendomsorganisasjonen, eierbråk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Det tas særlig forbehold om at eiendommen oppdeles i flere trinn med egne sameier. Dette budsjett baserer seg på at alle blokkene A - D, rekkehusene og utearealene inngår i ett og samme eierseksjonsområde. Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgå og priser vil kunne justeres litt proutvikling. Det er ikke tatt stilling til inntekter fra eventuell utleie av aktivitetsrom i blokk B. Eventuelle leieinntekter fastsettes av styret etter etablering. Det tas som utgangspunkt at fjernvarme til oppvarming av boliger og tappevarme faktureres direkte til seksjonene. Dette inngår dermed ikke i felleskostnadene. Dette gjelder også kommunale avgifter og eiendomsskatt. Parkeringsplasser og boder ligger i egen eiendom og er organisert som et realsameie; Sameiet Lillebyttetunet Parkeringskjeller. De seksjoner som disponerer boder og parkeringsplasser i denne eiendommen får tinglyst sameieandel tilsvarende sin eierandel i realsameiet. Felleskostnad er stipulert til kr. 185,-/mnd./bod og kr. 370,-/mnd./p-plass. Priser er estimert og vil kunne endre seg ved endring i antall sameieandeler.

1) Det anbefales at midler fra innbetalt startkapital avsettes til sparing, herunder for fremtidig vedlikehold.

<u>Fordeling mellom leiligheter og rekkehus:</u>	<u>Fordelingsskjerfellekostnader:</u>
1 Eierbråk	1 Eierbråk
2 Enhet	2 Enhet
3 Blokkleiligheter	3 Realandel
4 90% blokkleiligheter/10% rekkehus	
5 Realandel	

Utarbeidet: 07.04.2026

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM**

Seksjon	Leilighet	Etg.	Bygg	Eierbråk	Driftskostnader	Internett abonnement	Felleskostnad Lillebyttetunet Parkeringskjeller (bod)	Felleskostnad Lillebyttetunet Parkeringskjeller (p- plass)	Sum kostnader
1	A-H0101	1	A	58	1.405	269	185		1.859
2	A-H0102	1	A	65	1.571	269	185		2.025
3	A-H0103	1	A	40	980	269	185		1.434
4	A-H0104	1	A	76	1.831	269	185		2.285
5	A-H0105	1	A	59	1.429	269	185		1.883
6	A-H0201	2	A	58	1.405	269	185		1.859
7	A-H0202	2	A	65	1.571	269	185		2.025
8	A-H0203	2	A	40	980	269	185		1.434
9	A-H0204	2	A	76	1.831	269	185		2.285
10	A-H0205	2	A	59	1.429	269	185		1.883
11	A-H0301	3	A	67	1.618	269	185		2.072
12	A-H0302	3	A	65	1.571	269	185		2.025
13	A-H0303	3	A	40	980	269	185		1.434
14	A-H0304	3	A	76	1.831	269	185		2.285
15	A-H0305	3	A	59	1.429	269	185		1.883
16	A-H0401	4	A	67	1.618	269	185		2.072
17	A-H0402	4	A	65	1.571	269	185		2.025
18	A-H0403	4	A	40	980	269	185		1.434
19	A-H0404	4	A	76	1.831	269	185		2.285
20	A-H0405	4	A	59	1.429	269	185		1.883
21	A-H0501	5	A	88	2.115	269	185		2.569
22	A-H0502	5	A	40	980	269	185		1.434
23	A-H0503	5	A	76	1.831	269	185		2.285
24	A-H0504	5	A	59	1.429	269	185		1.883
25	A-H0601	6	A	74	1.784	269	185		2.238
26	A-H0602	6	A	76	1.831	269	185		2.285
27	A-H0603	6	A	59	1.429	269	185		1.883
28	B-H0101	1	B	68	1.642	269	185		2.096
29	B-H0102	1	B	42	1.027	269	185		1.481
30	B-H0103	1	B	41	1.003	269	185		1.457
31	B-H0104	1	B	61	1.476	269	185		1.930
32	B-H0201	2	B	68	1.642	269	185		2.096
33	B-H0202	2	B	42	1.027	269	185		1.481
34	B-H0203	2	B	41	1.003	269	185		1.457
35	B-H0204	2	B	61	1.476	269	185		1.930
36	B-H0205	2	B	52	1.264	269	185		1.718
37	B-H0301	3	B	68	1.642	269	185		2.096
38	B-H0302	3	B	42	1.027	269	185		1.481
39	B-H0303	3	B	41	1.003	269	185		1.457
40	B-H0304	3	B	61	1.476	269	185		1.930
41	B-H0305	3	B	63	1.524	269	185		1.978
42	B-H0401	4	B	68	1.642	269	185		2.096
43	B-H0402	4	B	42	1.027	269	185		1.481
44	B-H0403	4	B	41	1.003	269	185		1.457
45	B-H0404	4	B	61	1.476	269	185		1.930
46	B-H0405	4	B	63	1.524	269	185		1.978
47	B-H0501	5	B	68	1.642	269	185		2.096
48	B-H0502	5	B	85	2.044	269	185		2.498
49	B-H0503	5	B	82	1.973	269	185		2.427
50	B-H0601	6	B	68	1.642	269	185		2.096
51	B-H0602	6	B	108	2.588	269	185		3.042
52	C-H0101	1	C	77	1.855	269	185		2.309
53	C-H0102	1	C	42	1.027	269	185		1.481
54	C-H0103	1	C	42	1.027	269	185		1.481
55	C-H0104	1	C	64	1.547	269	185		2.001
56	C-H0201	2	C	77	1.855	269	185		2.309
57	C-H0202	2	C	42	1.027	269	185		1.481
58	C-H0203	2	C	42	1.027	269	185		1.481
59	C-H0204	2	C	64	1.547	269	185		2.001
60	C-H0301	3	C	77	1.855	269	185		2.309
61	C-H0302	3	C	42	1.027	269	185		1.481
62	C-H0303	3	C	42	1.027	269	185		1.481
63	C-H0304	3	C	78	1.878	269	185		2.332
64	C-H0401	4	C	77	1.855	269	185		2.309
65	C-H0402	4	C	42	1.027	269	185		1.481
66	C-H0403	4	C	42	1.027	269	185		1.481
67	C-H0404	4	C	78	1.878	269	185		2.332
68	C-H0501	5	C	77	1.855	269	185		2.309
69	C-H0502	5	C	85	2.044	269	185		2.498
70	C-H0503	5	C	78	1.878	269	185		2.332
71	C-H0601	6	C	77	1.855	269	185		2.309
72	C-H0602	6	C	85	2.044	269	185		2.498
73	C-H0603	6	C	78	1.878	269	185		2.332

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM**

Seksjon	Leilighet	Etg.	Bygg	Eierbrøk	Fordelt kostnad for én bod pr. boligseksjon.		Kostnad inntas når fordeling er klar.		Sum kostnader
					Driftskostnader	Internett abonnement	Felleskostnad Lillebytnet Parkeringskjeller (bod)	Felleskostnad Lillebytnet Parkeringskjeller (p- plass)	
74	C-H0701	7	C	77	1.855	269	185		2.309
75	C-H0702	7	C	106	2.541	269	185		2.995
76	C-H0801	8	C	121	2.895	269	185		3.349
77	D-H0101	1	D	53	1.287	269	185		1.741
78	D-H0102	1	D	33	814	269	185		1.268
79	D-H0103	1	D	33	814	269	185		1.268
80	D-H0104	1	D	70	1.689	269	185		2.143
81	D-H0105	1	D	75	1.808	269	185		2.262
82	D-H0106	1	D	40	980	269	185		1.434
83	D-H0201	2	D	53	1.287	269	185		1.741
84	D-H0202	2	D	33	814	269	185		1.268
85	D-H0203	2	D	33	814	269	185		1.268
86	D-H0204	2	D	70	1.689	269	185		2.143
87	D-H0205	2	D	75	1.808	269	185		2.262
88	D-H0206	2	D	40	980	269	185		1.434
89	D-H0301	3	D	53	1.287	269	185		1.741
90	D-H0302	3	D	33	814	269	185		1.268
91	D-H0303	3	D	33	814	269	185		1.268
92	D-H0304	3	D	70	1.689	269	185		2.143
93	D-H0305	3	D	75	1.808	269	185		2.262
94	D-H0306	3	D	48	1.169	269	185		1.623
95	D-H0401	4	D	53	1.287	269	185		1.741
96	D-H0402	4	D	33	814	269	185		1.268
97	D-H0403	4	D	33	814	269	185		1.268
98	D-H0404	4	D	70	1.689	269	185		2.143
99	D-H0405	4	D	75	1.808	269	185		2.262
100	D-H0406	4	D	48	1.169	269	185		1.623
101	D-H0501	5	D	53	1.287	269	185		1.741
102	D-H0502	5	D	33	814	269	185		1.268
103	D-H0503	5	D	33	814	269	185		1.268
104	D-H0504	5	D	70	1.689	269	185		2.143
105	D-H0505	5	D	75	1.808	269	185		2.262
106	D-H0506	5	D	48	1.169	269	185		1.623
107	D-H0601	6	D	53	1.287	269	185		1.741
108	D-H0602	6	D	33	814	269	185		1.268
109	D-H0603	6	D	33	814	269	185		1.268
110	D-H0604	6	D	70	1.689	269	185		2.143
111	D-H0605	6	D	75	1.808	269	185		2.262
112	D-H0606	6	D	48	1.169	269	185		1.623
113	D-H0701	7	D	55	1.335	269	185		1.789
114	D-H0702	7	D	67	1.618	269	185		2.072
115	D-H0703	7	D	108	2.588	269	185		3.042
116	D-H0801	8	D	55	1.335	269	185		1.789
117	D-H0802	8	D	117	2.801	269	185		3.255
118	R01	0	0	116	2.530	269	185		2.984
119	R02	0	0	116	2.530	269	185		2.984
120	R03	0	0	116	2.530	269	185		2.984
121	R04	0	0	116	2.530	269	185		2.984
122	R05	0	0	116	2.530	269	185		2.984
123	R06	0	0	116	2.530	269	185		2.984
124	R07	0	0	116	2.530	269	185		2.984

Utarbeidet: 07.04.2026

REALSAMEIET LILLEBYTUNET PARKERINGSKJELLER

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	620.000
Felleskostnader	539.460
Sum inntekter	1.159.460

KOSTNADER

Administrasjonskostnader		74.230
	Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34.230
	Forretningsføreronorar	37.500
	Administrasjon, møter og eksterne tjenester	2.500
Forsikring		40.000
Energikostnader		55.000
Driftskostnader		172.500
	Renhold	50.000
	Kommunale avgifter vann og avløp felles vannuttak	7.500
	Vakthold	60.000
	Abonnement ladeanlegg	44.000
	Nett i p-kjeller for ladeanlegg	11.000
Service og drift tekniske anlegg		152.500
	Årskontroll sprinkleranlegg, brannalarm og nød/ledelys	40.000
	Serviceavtale dørautomatikk	15.000
	Service og drift kjøreport	40.000
	Serviceavtale pumper og aerotempere	30.000
	Serviceavtale ventilasjon	20.000
	Sykkelvask	7.500
Vedlikehold		45.000
	Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	15.000
	Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000
Sum kostnader		539.230

RESULTAT

Månedlige felleskostnader pr. p-plass	2 andeler	370
Månedlige felleskostnader pr. bod	1 andel	185

FORUTSETNINGER

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

1) Det anbefales at midler fra innbetalt startkapital avsettes til sparing, herunder for fremtidig vedlikehold.

Utarbeidet: 07.04.2026

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises 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 SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

Sameiet består av 124 eierseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. xxx i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

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

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

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke lov å lade batteri til elsykler, elsparkesykler eller andre små elektriske kjøretøy i innvendige fellesarealer. Lading skal skje i egen bolig og under oppsyn. Oppbevaring av slike kjøretøyer i rømningsveier er ikke tillatt.

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

4 FELLES AKTIVITETSROM

Sameiets aktivitetsrom er et fellesareal til bruk for alle beboere.

Lokalet forvaltes av sameiets styre, som fastsetter egne retningslinjer og ordensregler for bruk, leie og drift av rommet. Styret kan ved behov oppdatere disse retningslinjene for å sikre forsvarlig, trygg og rettferdig bruk av lokalet.

5 PARKERING OG BODER

Sameiets parkeringsplasser og boder ligger i eiendommen gnr 415 bnr 304, Realsameiet Lillebytnet Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod, får denne retten sikret gjennom tinglyst realandel og blir dermed sameiere i realsameiet.

Sameierne i realsameiet er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak fattet av realsameiets sameiermøte.

6 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 straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Seksjonseiers manglende tilsyn, kan føre til at styret iverksetter kontroll og bestiller vedlikehold av sluk for seksjonseiers regning.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med eiendommen gnr 415 bnr 304, Realsameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller.

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.

8 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire 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 fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

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

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

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

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

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

10 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- 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
- 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 bruksenheter 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.

11 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.

12 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

13 FORSIKRING

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

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

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

14 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 energi fellesarealer, renhold, dørautomatikk, ventilasjon og heiser fordeles med 10% til rekkehusene og 90% til blokkene.

De fordelte kostnadene fordeles deretter innbyrdes mellom seksjonene etter eierbrøk.

Kostnader til administrasjon, honorarer til revisor, forretningsfører og styret deles likt mellom rekkehusene og blokkbebyggelsen. De fordelte kostnaden fordeles deretter innbyrdes mellom seksjonene etter eierbrøk.

Kostnader til porttelefonlegg skal kun fordeles mot blokkbebyggelsen.

Kostnader til drift av aktivitetsrom/fellesrom fordeles likt mellom seksjonene.

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

Kostnader til realsameiet jfr. pkt. 5 blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

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.

Seksjonseierne er ansvarlige for betaling av sin andel av felleskostnadene fra og med overtakelsesdatoen for seksjonen. Utbygger er ansvarlig for felleskostnader knyttet til usolgte seksjoner først fra det tidspunkt seksjonen er ferdigstilt og klar for bruk.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning 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.

15 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

16 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.

17 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, Skanska Bolig AS org.nr. 979 476 256, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av seksjonseierne i denne perioden.
2. 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 og felleskostnader fordeles på de ferdigstilte seksjonene.
3. 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.
4. Utbygger har rett til å omorganisere eiendommen innenfor reguleringsplan r20190017, herunder oppdeling eller sammenslåing av eiendommer og sameier.
5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde områder, eller deler av slike, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
7. 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.

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

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET LILLEBYTUNET PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

Org.nr. _____

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Realsameiet Lillebytnet Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, ordinære sykkelplasser, lastesykkelplasser, tekniske rom, innretninger og installasjoner.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Lilleby B5 1 reg.plan med plan id r20190017 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 415 bnr 304 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Eierandelene er fordelt etter antall biloppstillingsplasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en bod tilsvarer 1 andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameierne er:

Seksjonseiere i eiendommen gnr 415 bnr xxx
Skanska Bolig AS, org.nr. 979 476 256, på vegne av usolgte andeler.

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av alle installasjoner, konstruksjoner og tekniske anlegg som inngår i Parkeringseiendommen.

Tekniske rom, installasjoner og anlegg – herunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner – som utelukkende betjener de overliggende boligseksjonene i Sameiet Lillebytnet Trondheim, skal vedlikeholdes og bekostes av disse. Slike installasjoner anses ikke som en del av Parkeringseiendommen og faller derfor utenfor parkeringssameiets vedlikeholdsansvar.

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

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i eiendommen.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at sameieandel tinglyses som en realkobling mot de respektive matrikkelenheter.

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gir rett til bruk av et bestemt areal iht. **Bruksrettsplan – Vedlegg 1** med tilhørende bruksrettsoversikt.

Sameieandel med rett til bod kan ikke løsrides og kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor reguleringsplan med plan id r20090017

Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til andre matrikkelenheter innenfor reg plan med plan id r20090017.

Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et midlertidig bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere

saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.

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

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

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

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

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive boligselskap og i forhold til deres eierandeler. Representantene for boligselskapet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres boligselskap.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

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

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

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under

- forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

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

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

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

9 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til det respektive boligselskap som sameier tilhører.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Kostnadene faktureres fra sameiet til det respektive eierseksjonssameiet som sameier tilhører.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsføring

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

10 ORDENSREGLER

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

11 DIVERSE BESTEMMELSER

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

12 OPPLØSNING

Oppløsning av sameiet kan bare foretas ved salg av eiendommen, omdanning til velforening eller tilsvarende organisasjonsform.

Oppløsning av sameiet kan bare behandles på ordinært sameiermøte. Bli oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall av alle sameierne, innkalles det til ekstraordinært sameiermøte innen 3 måneder, hvor vedtaket gjentas med minst 2/3 flertall av alle sameierne.

13 KAMERAOVERVÅKNING

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

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Skanska Bolig AS, org.nr. 979 476 256, eller utbyggers rettsetterfølger.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Parkeringsplasser tildeles av utbygger.
3. Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte sameieandeler, herunder ved utleie eller salg. Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser.
4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Utbygger, som hjemmelshaver, har veto rett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
7. Utbygger har rett til å endre organiseringen fra anleggseiendom til evt næringsseksjon, dersom det blir aktuelt å organisere alle boligblokkene innenfor reg plan r20190017 som ett eierseksjonssameie.
8. Punkt 14 kan slettes når området er ferdig utbygd og utbygger bekrefter dette overfor styret. Slettingen anses ikke som vedtektsendring og krever ikke samtykke fra årsmøtet.

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Leilighetsnr.

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

1. PARTENE

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nr.
Lillebyttunet AS	Adresse: Lakkegata 53, 0187 OSLO Tlf. +47 48 60 33 66 E-post: thomas.rasmussen@skanska.no	927701243
heretter kalt Selger, og		
Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato/Org.nr.
	Adresse: Tlf: E-post:	
Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato/Org.nr.
	Adresse: Tlf: E-post:	
heretter kalt Kjøper.		

Fullmakt:

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig blir tilbakekalt.

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kontrakten gjelder kjøp av

- bolig i eierseksjonssameie

På tomt som skal skilles ut fra:
Gårdsnr 415, bruksnr. 20 i Trondheim kommune.
Endelig matrikkel og eierbrøk vil bli tildelt når fradeling og seksjonering er gjennomført.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. med adresse Stjørdalsveien 29 og er knyttet til prosjektet Lillebyttunet - Hus A og B. Tomten er eiet.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- . P-plass: x stk.
- . Bod: 1 stk.

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Lillebytnet Parkeringskjeller. Parkeringskjelleren fradeles som egen eiendom og etableres som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel mot sin matrikkelenhet og blir etter dette sameier i Sameiet Lillebytnet Parkeringskjeller.

Kontrakten omfatter også andel av eiendomsrett på fellesareal.

Hjemmelshaver til eiendommen er Lillebytnet AS

Det er totalt planlagt 124 enheter i prosjektet fordelt på hus A, B, C, D og rekkehus. Hus A og B består av 51 enheter.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr. XX** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Estimert felleskostnad pr. p-plass utgjør kr. 375,- pr.mnd. Ladesystem i parkeringskjeller: Evt. aktivering og abonnement etter valgfri størrelse vil komme i tillegg.

Ved kjøp av plass for transportsykkel vil det tilkomme en driftskotnad på kr. 250,- pr. plass.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner kr. -, heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd - innbetales senest 14 dager etter kjøpekontrakt er signert	Kr.	100 000	,-
Sluttoppgjør innen dato for overtakelse	Kr.		,-
Kjøp av ekstra p-plass	Kr.	xxx 000	,-
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:			
Dokumentavgift til Staten av andel tomteverdi*	Kr.	22 220	,-
Dokumentavgift p-plass	Kr.	500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk)	Kr.	545	,-
Startkapital eierseksjonssameiet	Kr.	10 000	,-
Startkapital realsameiet p-kjeller	Kr.	5 000	,-
Etableringsgebyr	Kr.	10 000	,-
Omkostninger i alt	Kr.	Xxx xxx	,-
Kjøpesum og omkostninger i alt	Kr.	Xxx xxx	,-

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper avtalt forskudd kr. 100 000,-. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i denne seksjonen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Ved kjøp av ekstra p-plass vil det tilkomme dokumentavgift på kr. 500,- pr. plass.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

*Ved første overføring av en nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, blir det bare betalt dokumentavgift av tomteverdien, ikke bygningen. Bygningen må fullt ut være nyoppført.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

Finansieringskontroll

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen. Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstilling av boligen. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Evt. endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til, og pantedokument oversendes til:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM

Klientkonto nr. **Klientkonto Felles (42000759303)** . Innbetales med KID **049261000225**. Bekreftelse på overføring sendes vår oppgjørsavdeling pr. e-post oppgjornybygg@em1mn.no.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning.

Kjøper skal betale et forskudd på kr. 100 000,-, som forfaller tilbetaling 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke pant i ny bolig).

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Overlevering av boligen vil ikke skje før oppgjør er registrert innbetalt til meglers klientkonto, samt at oppgjørsbrev og pantedokument er mottatt og kontrollert av megler. Megler vil da kunne bekrefte at oppgjør er innbetalt til kjøper og selger, slik at overtakelse kan gjennomføres.

Kjøper må derfor sørge for at kjøpesummen og omkostninger er registrert innbetalt på meglers klientkonto senest 3 dager før overtagelsesdagen. Dersom overføringen er betinget av tinglysing av pant, må pantedokumentet være megler i hende senest 3 dager før overtagelse. Dette gjelder også for elektronisk signerte pantedokumenter, dersom det er gjort avtale om elektronisk eiendomsoppgjør.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegleren. Dokumenter som skal tinglyses må senest innen overtagelse, overleveres eiendomsmegleren i undertegnet stand. Selger utsteder skjøte til kjøper. Skjøte deponeres hos eiendomsmegleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøte kan skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Dersom overføringen er betinget av tinglyst pant, må pantedokumentet være mottatt av megler før overtagelse da denne skal sendes for tinglysing sammen med skjøte.

Selger og kjøper gir meglere fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet og ev. pantedokument så snart dette foreligger.

Selgeren har ovenfor eiendomsmegleren avgitt en pantobligasjon (sikringsobligasjon). Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra eiendomsmegleren. Obligasjonen tjener som sikkerhet for eiendomsmeglerens oppgjør mellom partene.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er tinglyst kjøper. Inntil hjemmel er tinglyst, tilhører innbetalt beløp kjøper, noe som innebærer at kjøper har instruksjonsrett over innbetalt beløp. Renter som opptjenes frem til hjemmel er tinglyst tilfaller kjøper. Det må påregnes 2 – 4 uker ekstra ekspedisjonstid hos Statens Kartverk i de tilfellene hvor kjøper er en utenlandsk statsborger som må søke om å få tildelt d-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte/hjemmelsdokument.

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Ved utstedelse av § 47 garanti vil godskriving av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på ev. tilbakeholdt beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

6. HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift, senest så snart matrikler er opprettet. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

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

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

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

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

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

11. OVERTAGELSE BOLIG

Beregnet ferdigstilling er estimert til Q1 2028. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.04.2028.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 10 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal denne beregnes fra det nye overtagelsesperioden.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, eventuelt så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av § 47 garanti. Boligen skal leveres i byggregjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

12. OVERTAGELSE FELLESAREAL

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeopp ganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike felles arealer.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt.

Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpsfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

13. DIGITAL BOPORTAL

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

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

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

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

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg [...].

14. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

15. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

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

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

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

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

16. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

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

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsestidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger/kundetilvalg, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

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

17. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

18. VIDERESALG AV KONTRAKT

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
2. Eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
3. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse

Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Etter denne dato, betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 40.000,- inkl. mva.

Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 30 dager før overtagelse.

Megler vil ta et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostander knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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.

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs Kjøpesum.

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

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

19. ENDRING AV KONTRAKTPART

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

20. AVBESTILLING

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

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

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

21. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar ikke forbehold.

22. KJØPERS FORBEHOLD

23. KONTRAKTEN/TOLKNINGSREGLER

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

24. SANKSJONSLISTER

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

25. INFORMASJON OM SKJEGGKRE

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

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt

26. BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Kontraktstegning av leiligheten
- Grunnbokutskrift
- Budsjett for sameiet Lillebyttetunet blokk A+B og Lillebyttetunet Parkeringskjeller.
- Vedtekter for sameiet Lillebyttetunet blokk A+B og sameiet Lillebyttetunet Parkeringskjeller
- Reguleringsbestemmelser
- Bustadoppføringslova
- Salgsoppgave datert **xx.xx.xxxx** med følgende vedlegg:
 - Etasjeplaner
 - Kjøpebetingelser
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Utomhusplan

27. SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankID, hvorav hver av partene får en kopi.

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

Sted/dato,

Lillebyttetunet AS
v/ Thomas Borg Rasmussen iht.
fullmakt
Selger

Kjøper

Kjøper

Sted/dato,



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.



3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Bindende bekreftelse på kjøp for Lillebytunet Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass

FINANSIERING:

Bank: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____ E-post: _____

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

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____ Navn _____

Personnr. _____ Personnr. _____

Tlf. _____ Tlf. _____

E-post: _____ E-post: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Poststadr.: _____ Poststadr.: _____

Dato / sted: _____ Dato / sted: _____

Underskrift: _____ Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

lillebytnet.no

Katrine Borren
Eiendomsmegler
katrine.borren@em1.no
+47 916 65 104

Marie Berg
Eiendomsmegler
marie.berg@em1.no
+47 995 52 115

Nermin Lizde
Leder Nybygg
nermin.lizde@em1.no
+47 959 63 077

Ane Nes
Eiendomsmegler
ane.nes@em1.no
+47 915 88 153

EiendomsMegler 

Hjem fra
SKANSKA