



Lund

HEIMDAL



Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 5.09.2026
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Innhold

Om prosjektet	s. 10
Beliggenhet	s. 24
Kart	s. 26
Plantegninger	s. 31
Romskjema & deklarasjon	s. 81
Kjøpsbetingelser	s. 94





Illustrasjon, avvik vil forekomme

Lett å trives!

Friheten til å la bilen stå, muligheten til å gå rett ut i marka – og luksusen av å kunne svinge innom butikken på vei inn døra.

Velkommen til Lund.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Skal du kjøpe din første bolig eller utvide for en familie som vokser? Eller kanskje forenkle etter mange år i enebolig? Da finnes det et hjem for deg i Lund. Her har du alt fra de smarte små boligene til de mer romslige toppleilighetene på 93 kvadratmeter.

PÅ HØYDEN MED SOL OG UTSIKT

At prosjektet ligger høyt i terrenget vises ikke på kartet, men det merkes når du bor her. Det betyr nemlig at det er lite som skygger her. Mange av boligene får utsyn mot vest og kveldssol på verandaen, mens andre får utsikt over området og videre mot Leinstrand.

Med åpen stue- og kjøkkenløsning, lys eikeparkett og store vindusflater får du også ekstra mye glede av dagslyset. Kjøkkenet fra HTH og badet er fra anerkjent leverandør.

ALLE FÅR EGEN UTEPLASS

Det er ikke en selvfølge i nye boligprosjekter, men her er du garantert dine egne kvadratmeter i friluft. Balkongene mot fellestunet er romslige og ligger utenpå fasaden, med et lett spilerekkverk øverst og et tett rekkverk nederst. Det betyr at du ser ut, men slipper at folk ser inn. Balkongene mot gatene er godt integrert i fasaden. De er lune, men åpne, og har fri sikt utover.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

BYGGET SOM SKJERMER

Fellestunet ligger ett nivå over bakkeplan, på taket av butikkene. Det løfter uterommet bort fra trafikk og gjennomgangsløyd.

At bygget er utformet som en stor C er heller ingen tilfeldighet. Formen holder trafikken på avstand og gjør grøntområdet til en lun og trivelig plass som folk har lyst til å oppholde seg på.

ET GRØNT FELLESTUN

Loungesoner, pergola, blomsterbed og frodige busker gjør tunet til noe mer enn et uterom. Ta med deg barna, piknikpleddet eller en kaffekopp og avis. Vil du nyte et glass vin med noen du er glad i? Eller invitere en vennefamilie på grillmiddag? Hagen gjør det lett å være gjestfri.

Med lekeapparater og fugleredehuske er det også mye moro for de små.

DET ENKLE LIVET

Lund er ikke bare et fint sted å bo, men et enkelt sted å leve. Heisen tar deg til alle plan, og i underetasjen er det sykkelrom med god kapasitet, sportsbod til alle og parkeringsplasser med lademulighet for elbil. Næringsdelen under får Bunnpris matbutikk, servicefasiliteter, et torg utenfor og andre servicefasiliteter. Alt du måtte trenge for å få hverdagen til å gå opp. Fellesrommet er en fordel mange ikke tenker så mye over – før naboen arrangerer konfirmasjon og de innser hvor genialt det er å ha muligheten.

VEDLIKEHOLDET DU IKKE TRENGER Å TENKE PÅ

Fasaden er kledd i tre og tegl i grønne og brune nyanser, materialer som er valgt fordi de tåler mye, men krever lite vedlikehold. Og fordi de ser bra ut år etter år. Vedlikehold ellers trenger du ikke å tenke på. Plenklipping, snørydding og strøing – alt det praktiske tar sameiet seg av.





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon fra leilighet B2-H0301

Avvik vil forekomme





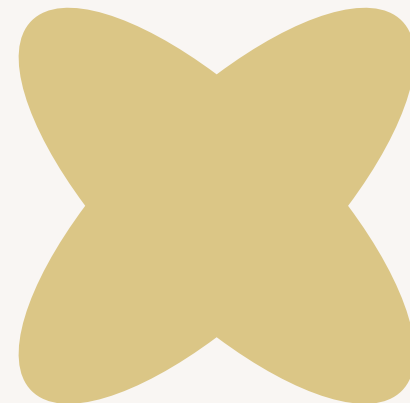
Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Marka ut døra, metrobuss til sentrum

NOEN BYDELER HAR MARKA. ANDRE KAN SKILTE MED GODE KOLLEKTIVFORBINDELSER. På Lund har du begge deler. Og enda litt til. Kanskje kjenner du Heimdal fra før? Da vet du allerede at dette er et sted folk trives – og gjerne vil bli boende. Og nå kommer endelig muligheten til å flytte inn i noe flunkende nytt, uten å måtte forlate bydelen.



BARNAS BYDEL

Lund er et rolig område der barna kan være aktive uten å måtte kjøres overalt. Nærmeste barnehage er bare 2 minutters spasertur unna, og å komme seg til Åsheim barne- og ungdomsskole tar bare 3 minutter med sykkel. Fotballbaner og lekeplasser har du også rett i nærheten. Og ikke minst luksusen av å ha marka – verdens største lekeplass – rett i nærheten.

KORT VEI FRA STUA TIL SKILØYPA

Den enkleste måten å få til flere turer i skog og mark på? Å bli nabo med Bymarka. Når sola skinner og turlysten melder seg, er det bare å krysse gata, og du er få skritt unna et mekka for både turgåere, syklistar og de med ski på bena. Eller deg som triller barnevogn. Rønningen gård i Leinstrandmarka er et naturlig turmål herfra, med kafé, bål plass og gapahuk. Litt større barn vil elske å utforske skogen på egen hånd.

Lyst på en dukkert om sommeren? Det tar bare 10 minutter å kjøre til Hestsjøen. Granåsen er heller ikke lange bilturen unna, med skileik for de små og skiløyper for alle.



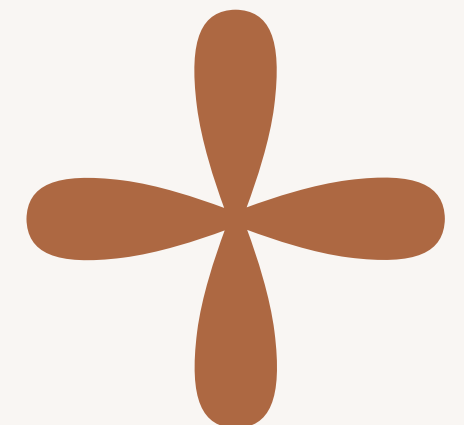
TA HEISEN NED TIL MATBUTIKKEN

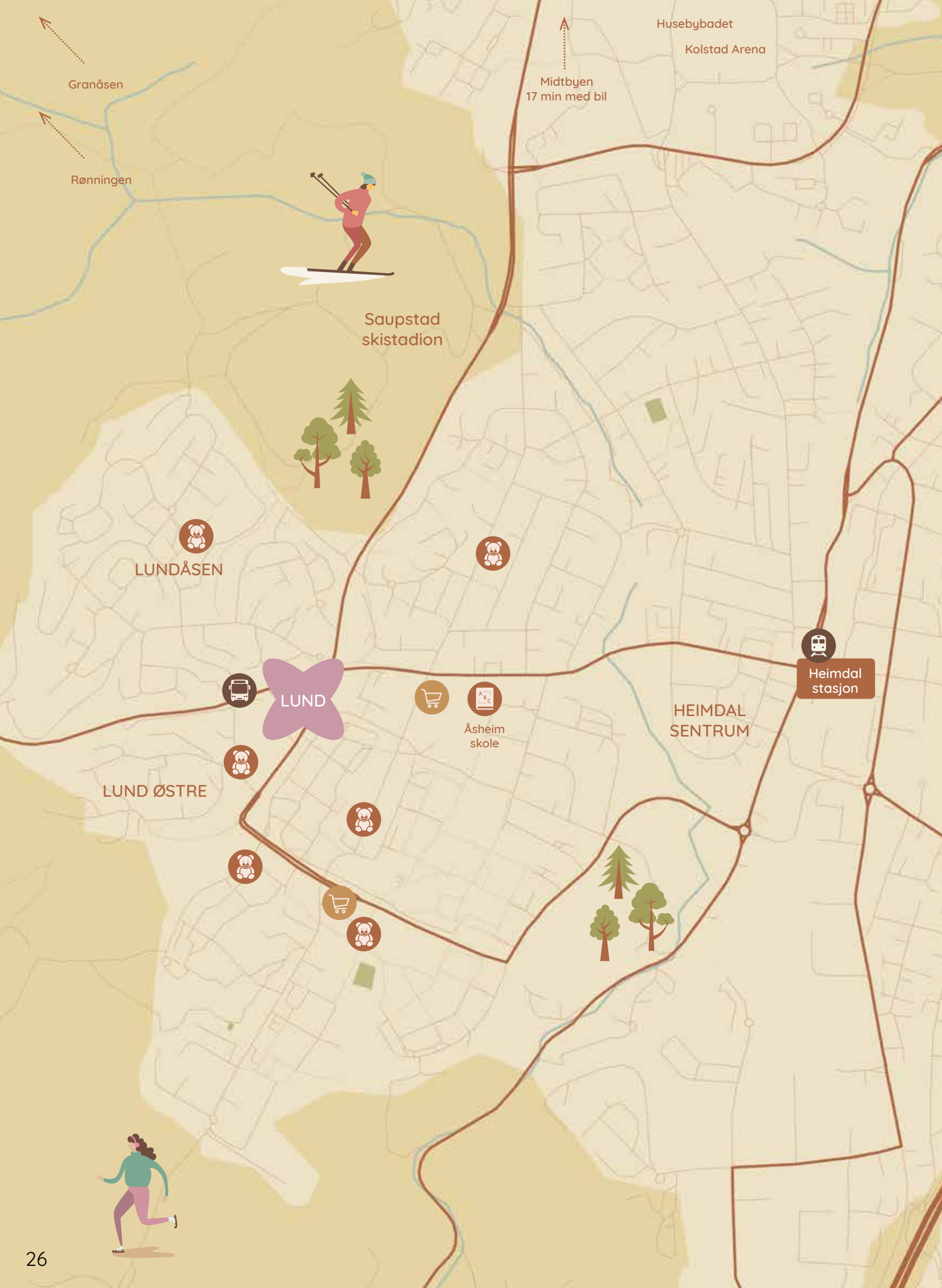
Dagligvarebutikken er på plass innen du flytter inn. Du kan bare ta heisen ned til Bunnpris og trenger ikke engang å ta på deg ytterjakka. Så når du har glemt egg til vaflene, er det ingen krise. Og hvis du mot formodning skulle savne noe, er City Syd og Tillerbyen bare 12 minutter unna.



TOG OG METROBUSS – RETT UTENFOR

Jobber eller studerer du i byen, er det enkelt å komme seg dit. Her går både linje 52, 53 og metrobussens linje 1 og 2. De stopper rett utenfor og har avganger mange ganger i timen. Og når du skal med toget, er Heimdal togstasjon bare 6 minutters sykkel tur unna. Du kan med andre ord fint bo her uten å eie bil.





9 fordeler med nybygg



Fast pris – ingen budrunder

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



Alt er nytt

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



Nyeste krav og standarder

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



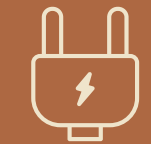
Lave kjøpsomkostninger

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



God tid til salg av egen bolig

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



Lavere energiforbruk

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



Ingen oppussingskostnader

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



Trygt kjøp

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



Nytt miljø

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

Plantegninger

3-roms
A1-H0101

BRA-i:	66
BRA-e:	5
TBA:	10
Samlet BRA:	71

- Løs møblering, leveres ikke
-  Nedforet himling, innkassing over kjøkken overskap

Generelt vises det til forhold i prospektet, vedlegg til salg og kontrakt. Kontraktstegninger gjelder foran salgstegninger.

Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.

Avvik fra viste løsninger, samt arealer vil kunne forekomme. Det kan bli nedsenkede himlinger, og det kan forekomme innkassinger for tekniske anlegg, primært over bad, gang, bod og kjøkken. Det kan også forekomme innkassinger langs yttervegger. Det vil forekomme synlige sprinklerhoder.

Elektriske punkter i henhold til elektrotegning.

Stiplet utstyr/møbler inngår ikke i leveransen.

Kjøkken er veiledende og leveres i henhold til kjøkkentegninger fra HTH.

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

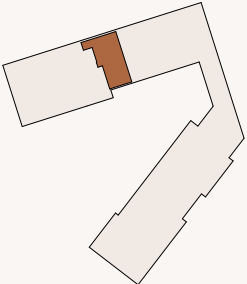
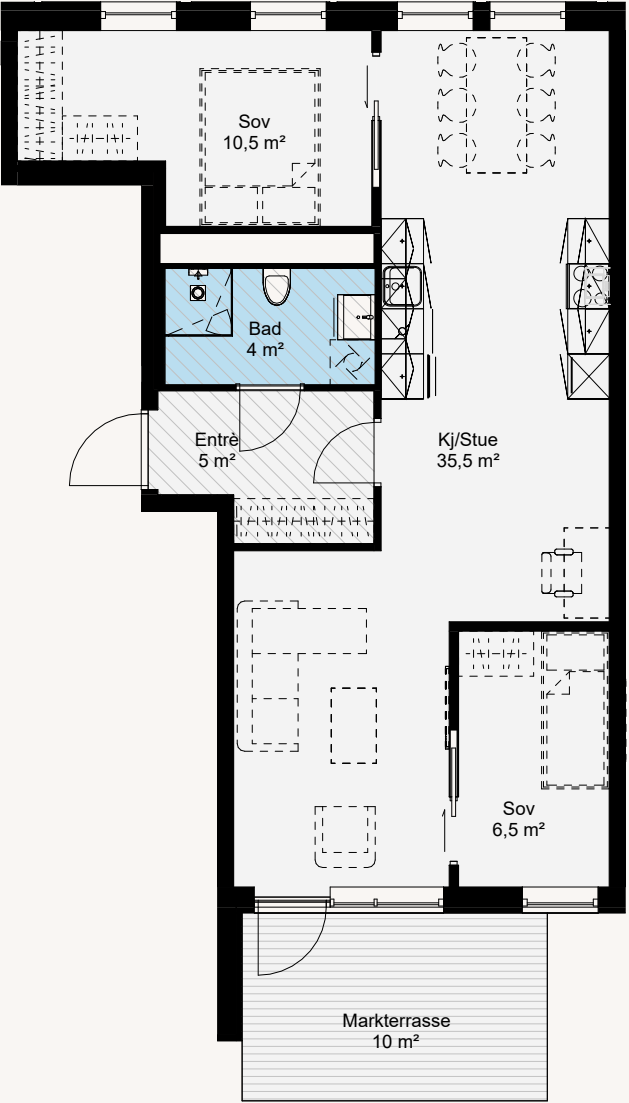
BRA-e - er arealet målt innvendig av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne, slik som for eksempel boden.

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

BRA (sum) er summen av ovennevnte arealer.

TBA - er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealer er oppgitt i m².



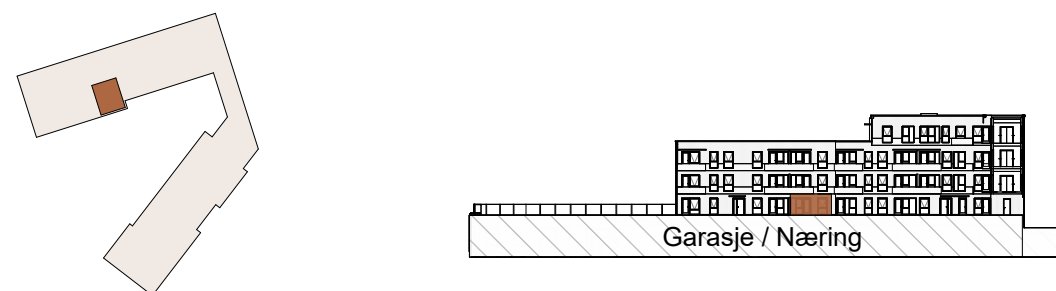
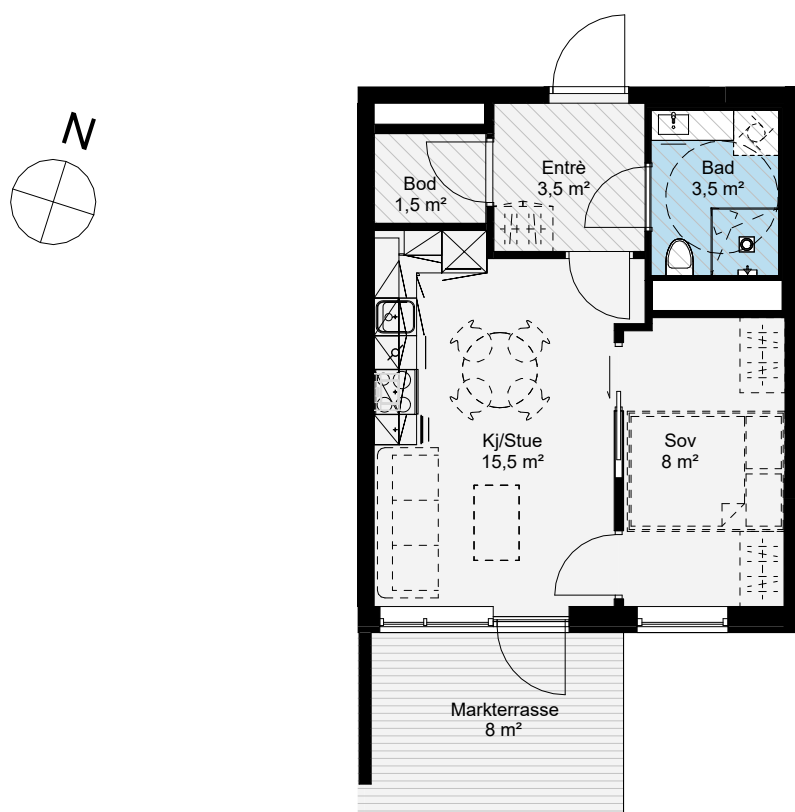
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms A1-H0102

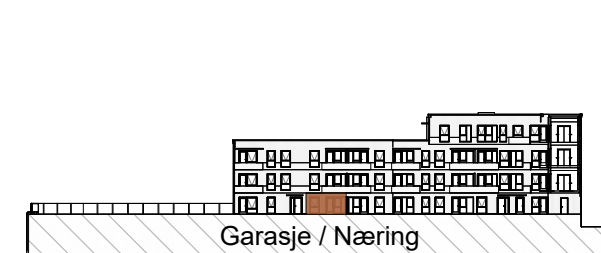
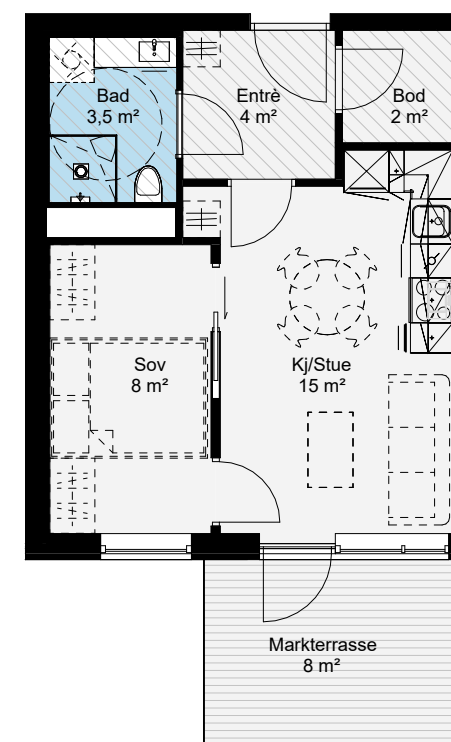
BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	8
Samlet BRA:	38,5

2-roms A1-H0103

BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	8
Samlet BRA:	38,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



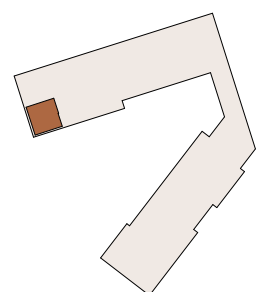
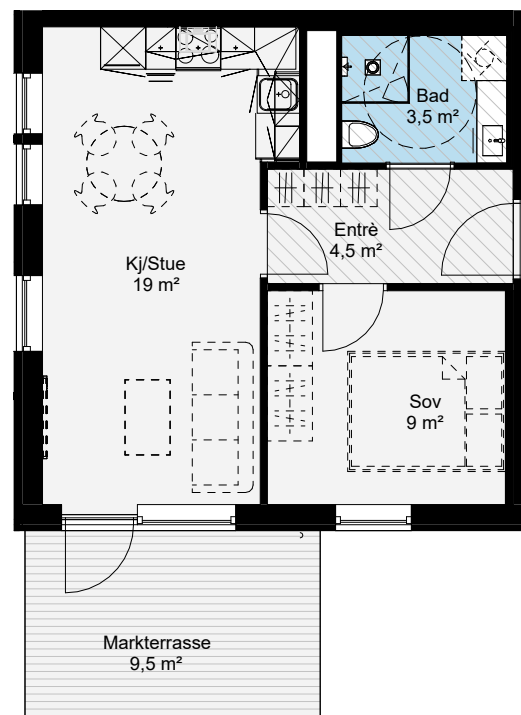
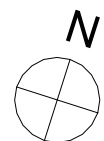
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms A1-H0104

BRA-i:	39,5
BRA-e:	2,5
TBA	9,5
Samlet BRA:	42

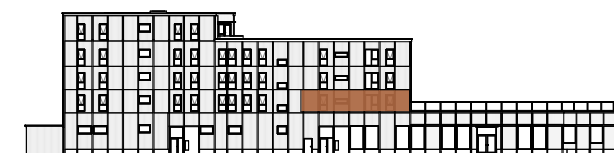
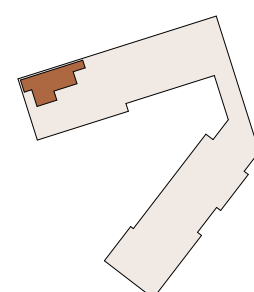
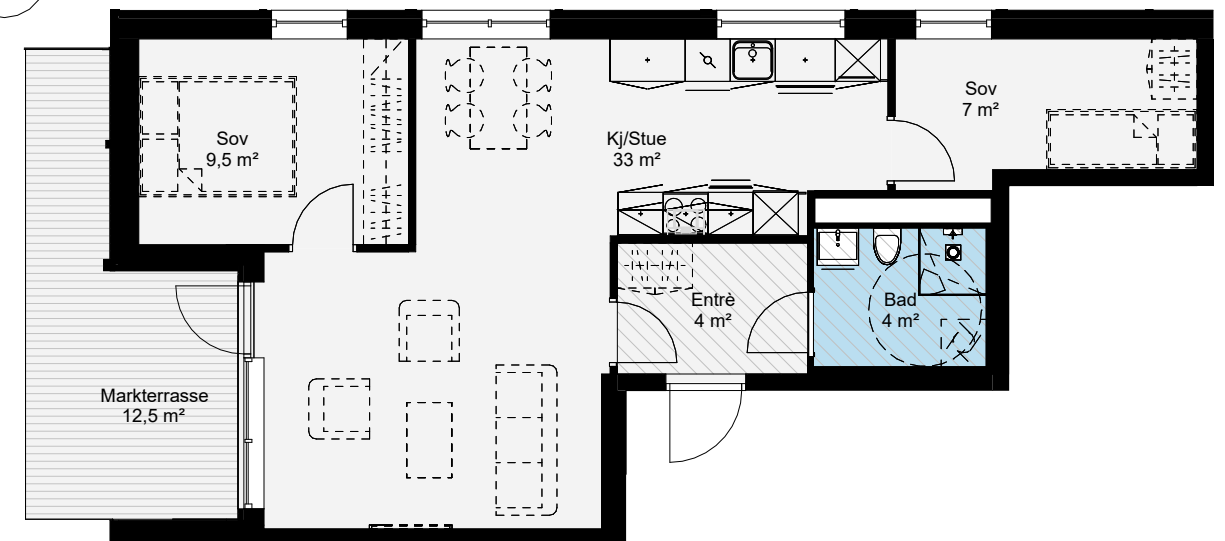
3-roms A1-H0105

BRA-i:	61,5
BRA-e:	5
TBA	12,5
Samlet BRA:	66,5



Garasje / Næring

- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



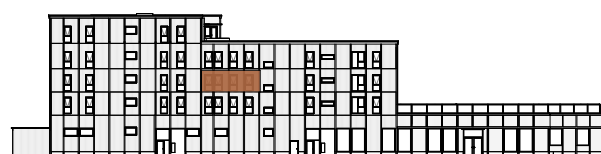
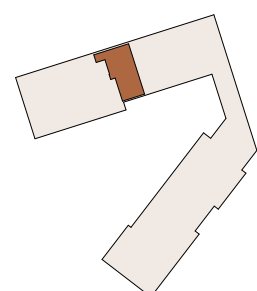
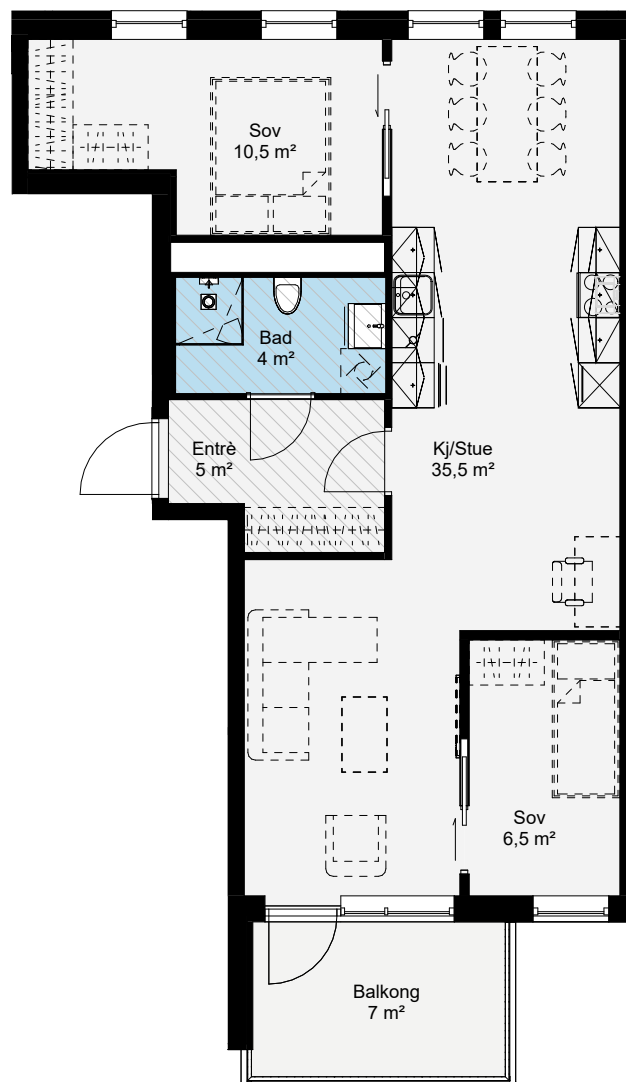
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms A1-H0201

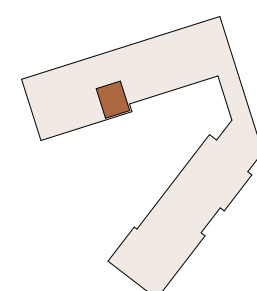
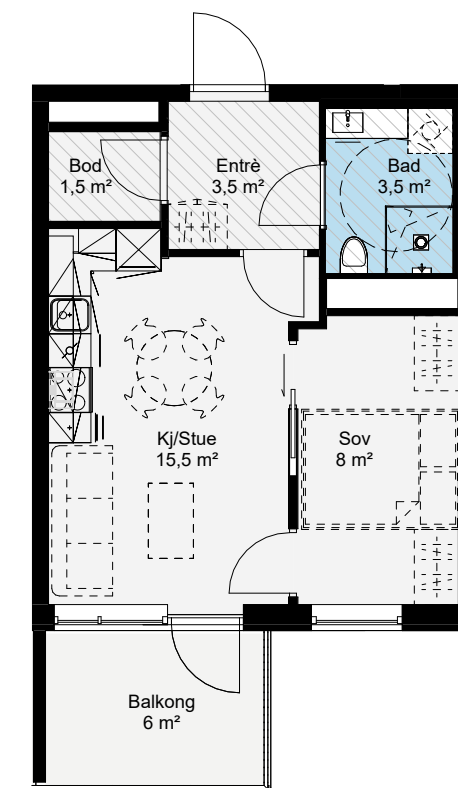
BRA-i:	66
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	71

2-roms A1-H0202

BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	38,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



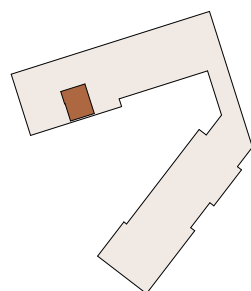
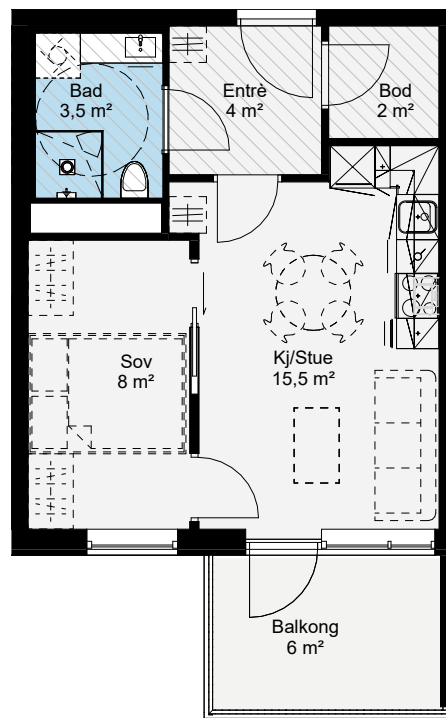
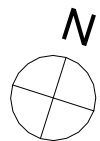
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms A1-H0203

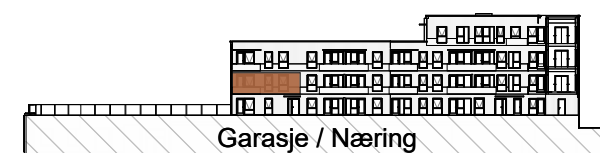
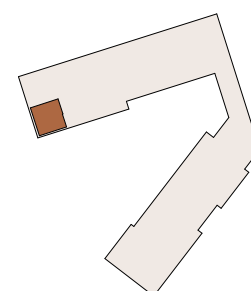
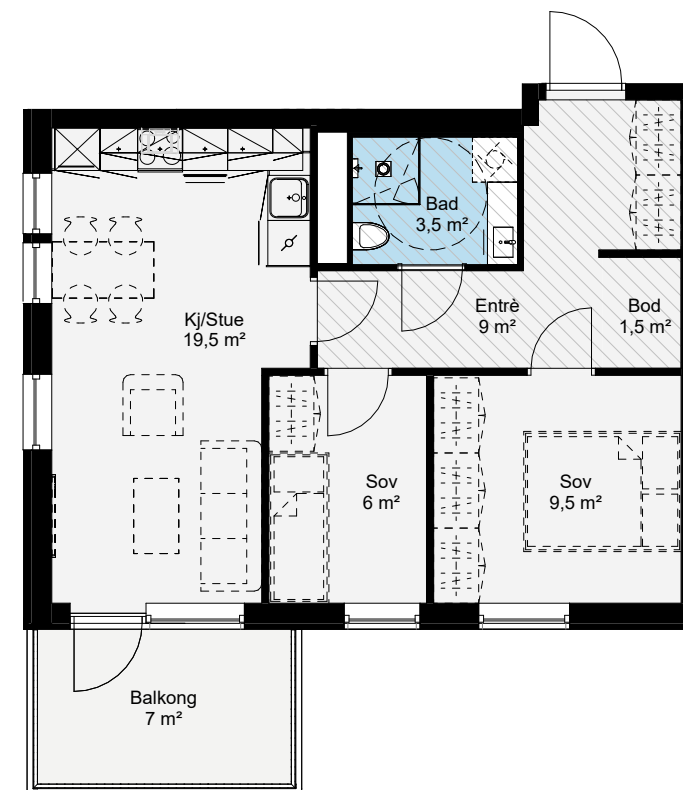
BRA-i:	36,5
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	39

3-roms A1-H0204

BRA-i:	53,5
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	58,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



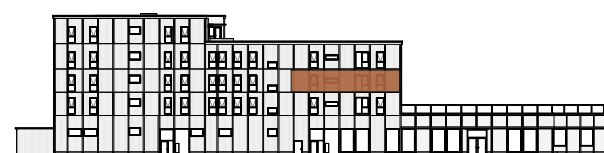
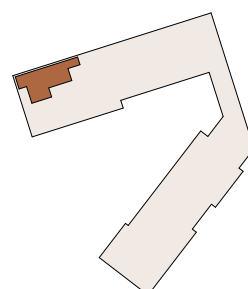
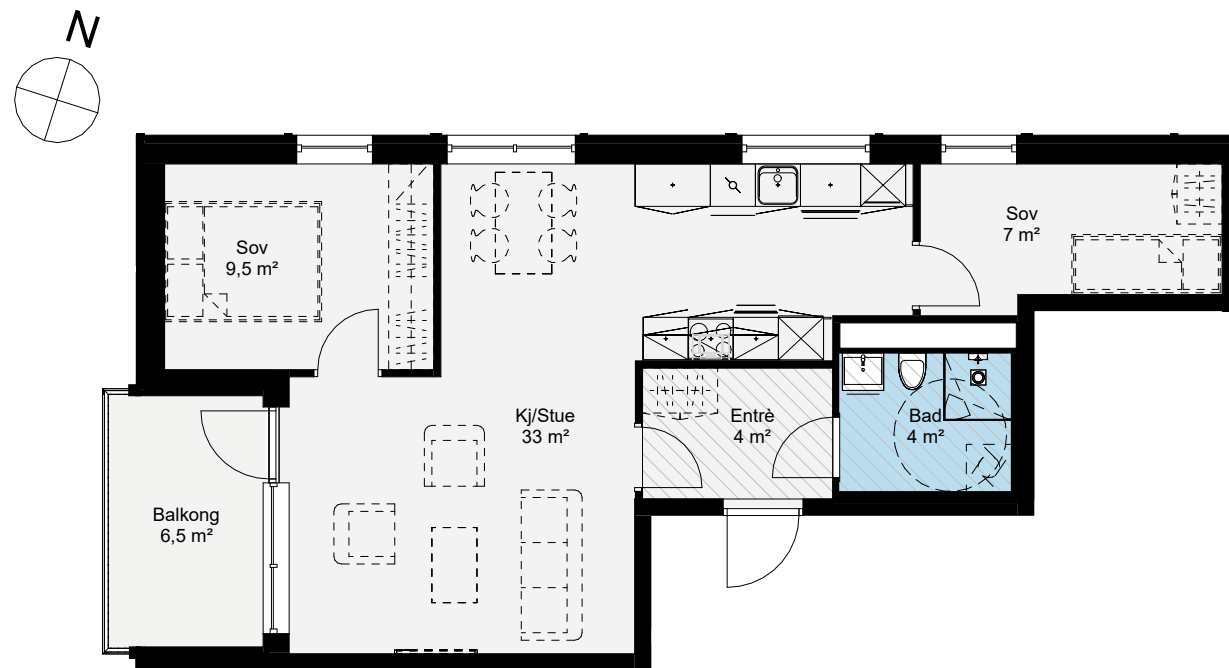
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms A1-H0205

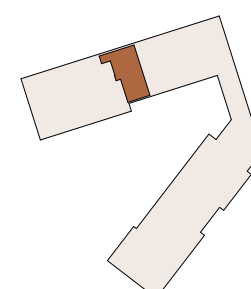
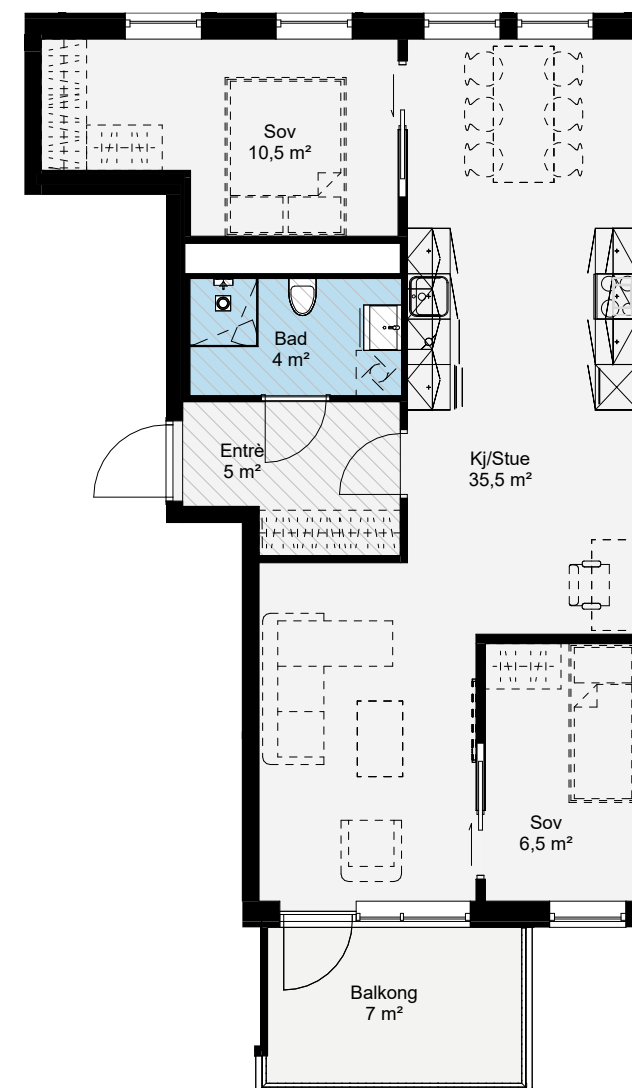
BRA-i:	62
BRA-e:	5
TBA	6,5
Samlet BRA:	67

3-roms A1-H0301

BRA-i:	66,5
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	71,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



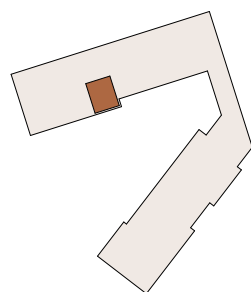
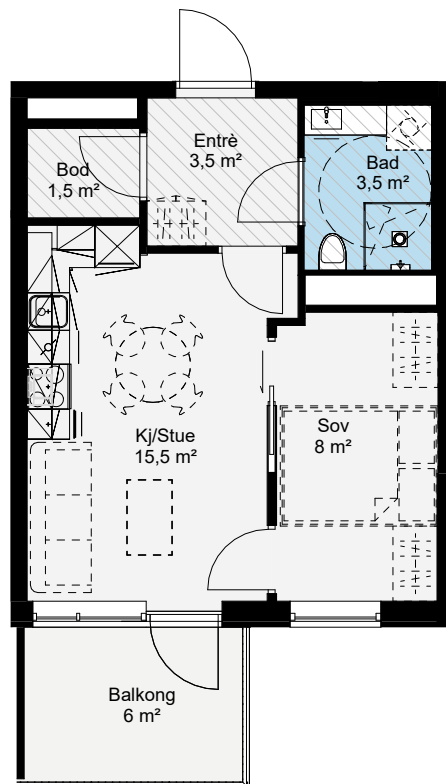
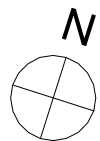
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms A1-H0302

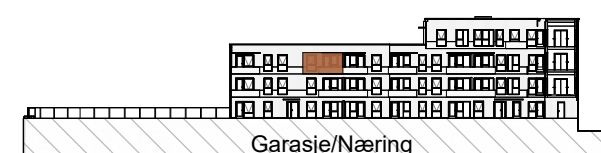
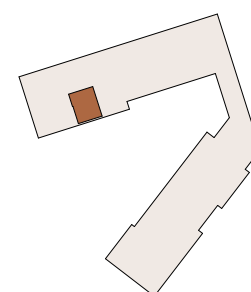
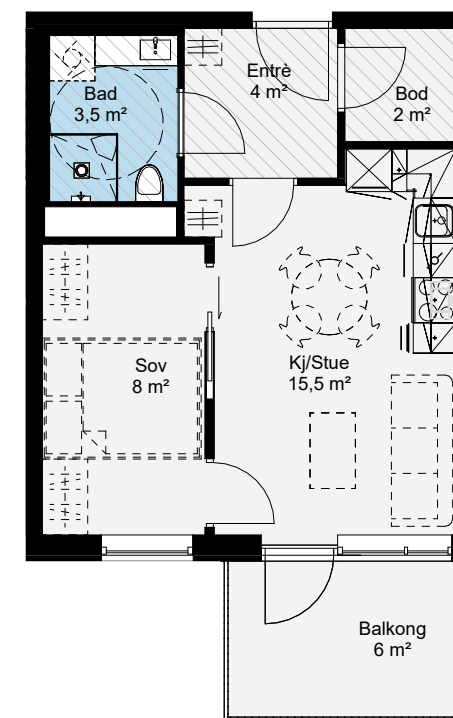
BRA-i:	35,5
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	38

2-roms A1-H0303

BRA-i:	36,5
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	39



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje



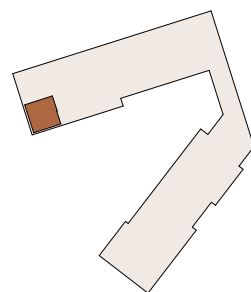
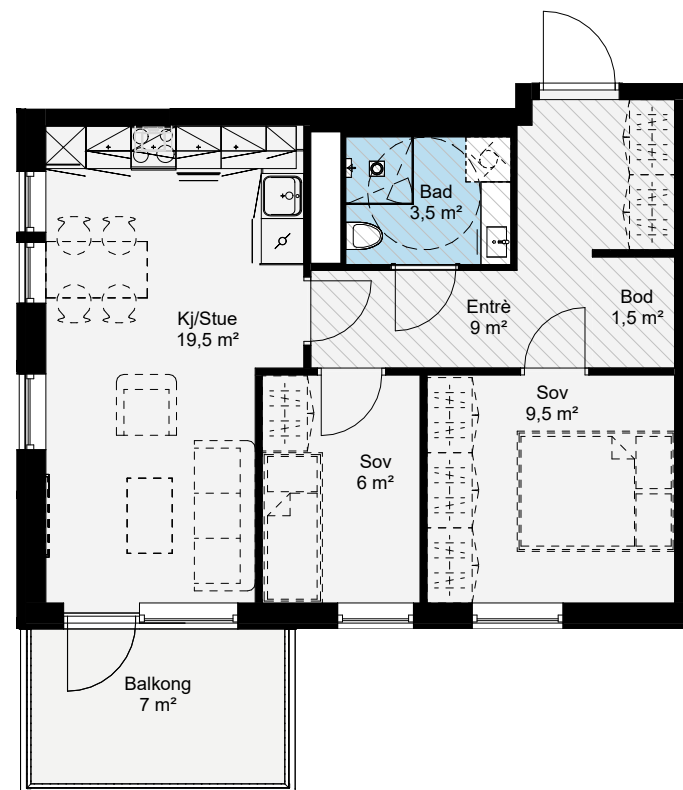
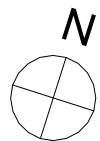
Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

2-roms A1-H0304

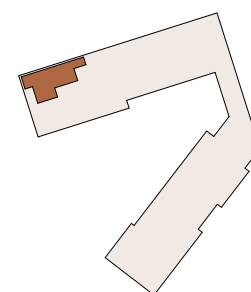
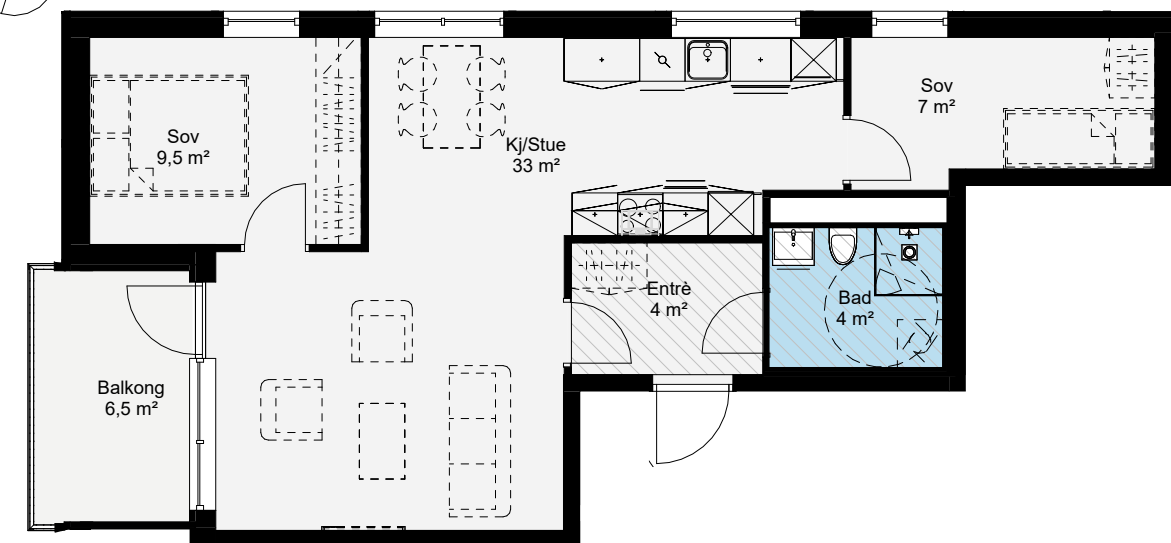
BRA-i:	53,5
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	58,5

3-roms A1-H0305

BRA-i:	62
BRA-e:	5
TBA	6,5
Samlet BRA:	67



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje



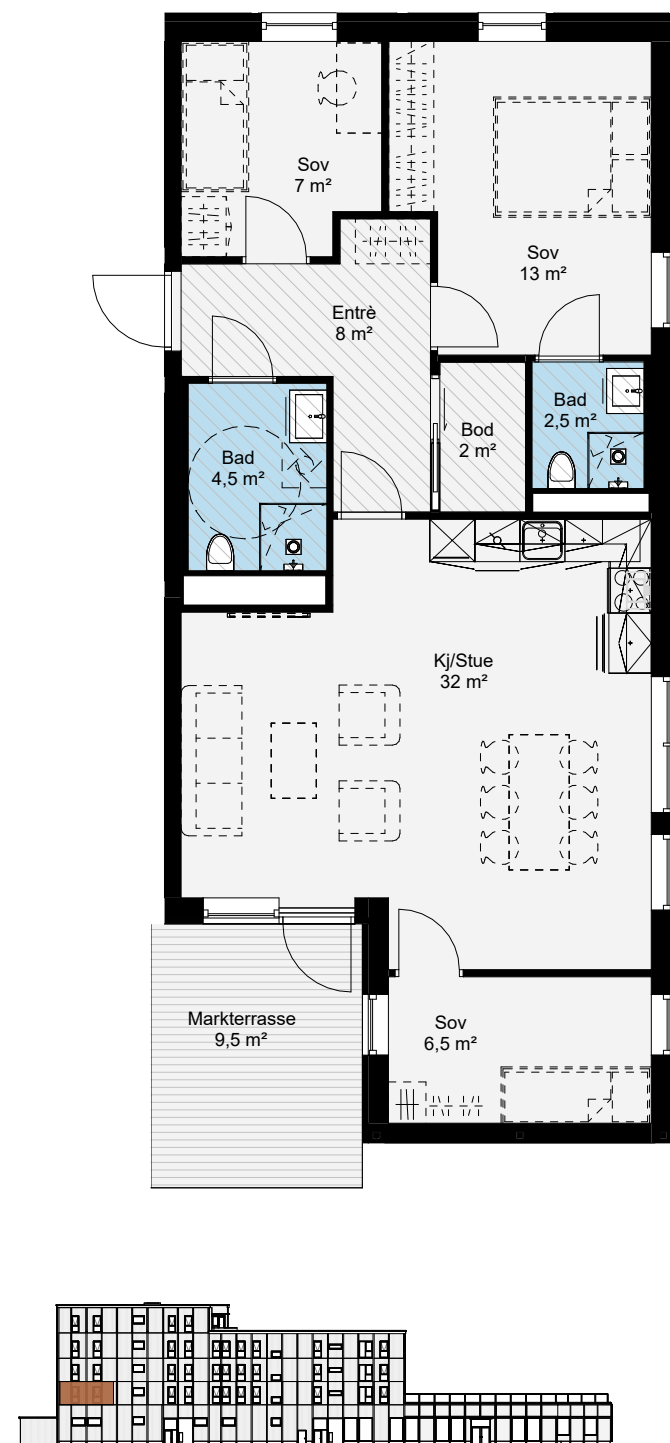
Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

4-roms A2-H0101

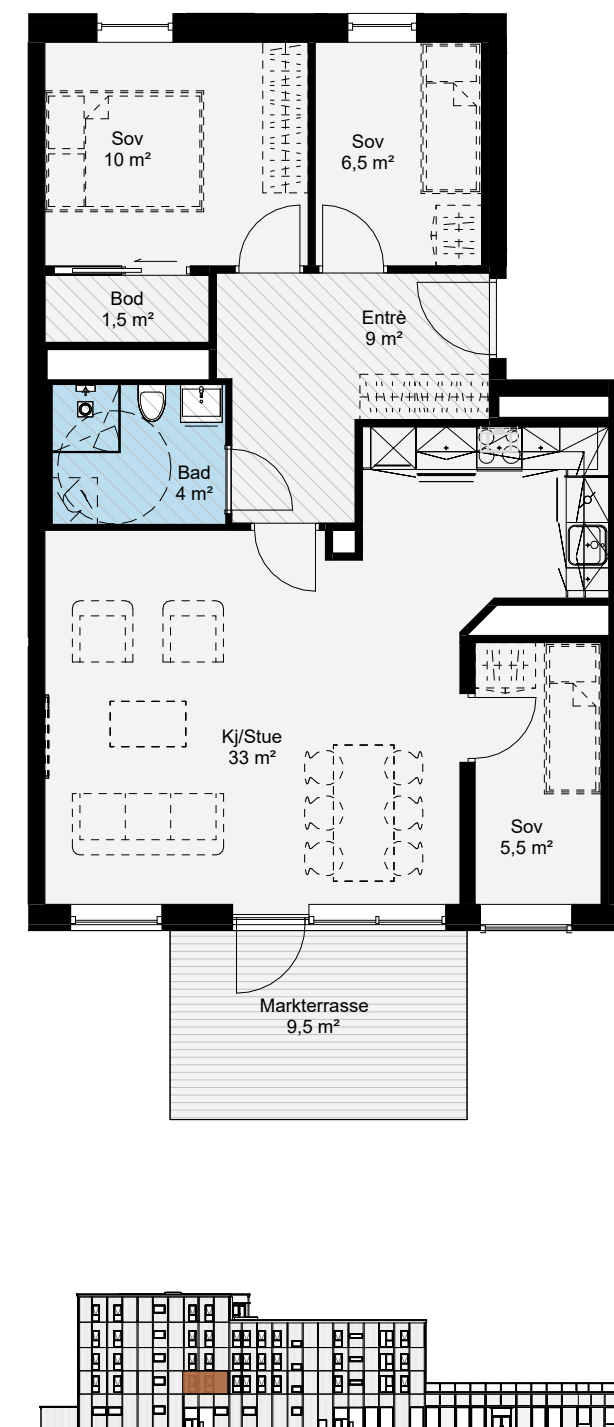
BRA-i:	81,5
BRA-e:	5
TBA	9,5
Samlet BRA:	86,5

4-roms A2-H0102

BRA-i:	76
BRA-e:	5
TBA	9,5
Samlet BRA:	81



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



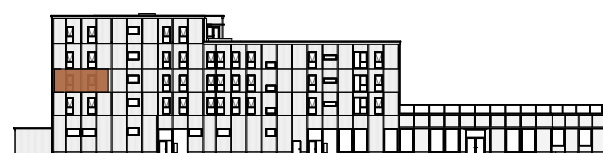
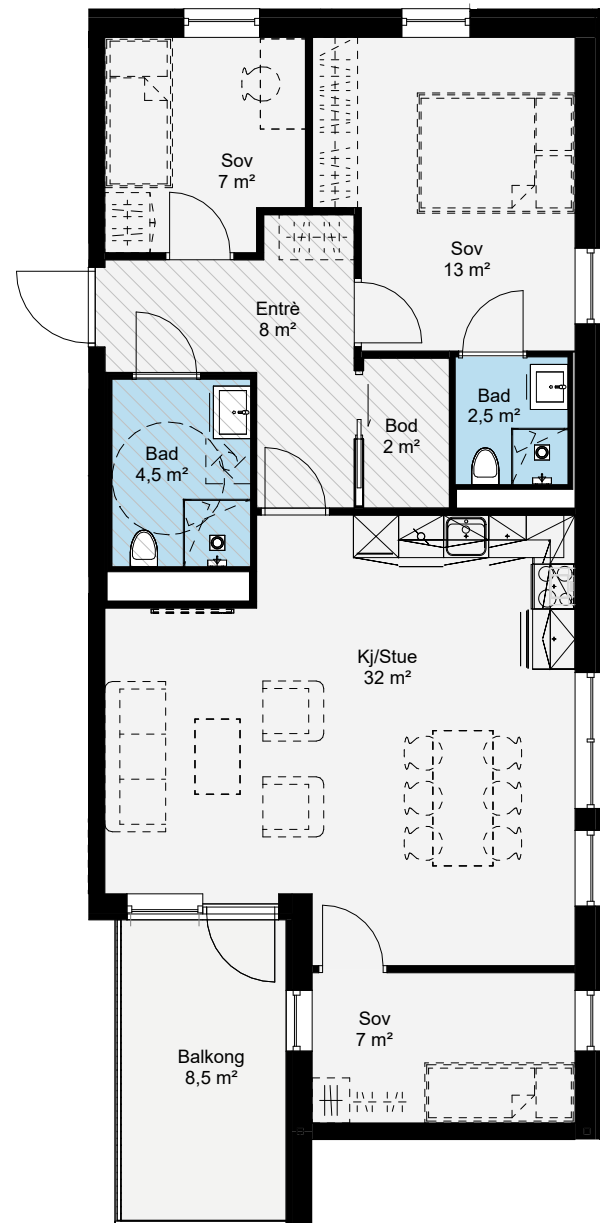
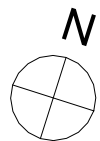
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

4-roms A2-H0201

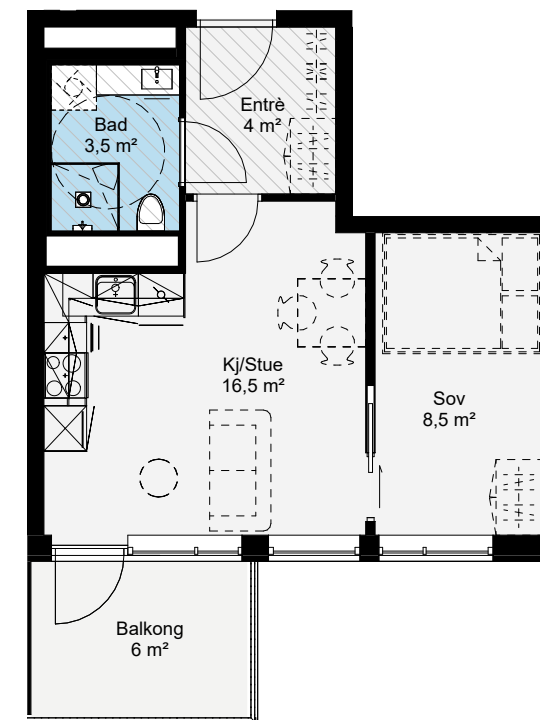
BRA-i:	82
BRA-e:	5
TBA	8,5
Samlet BRA:	87

2-roms A2-H0202

BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	38,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



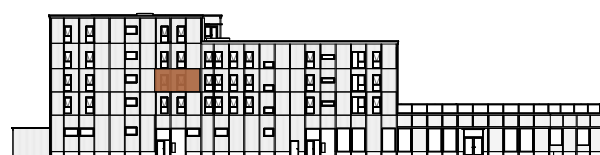
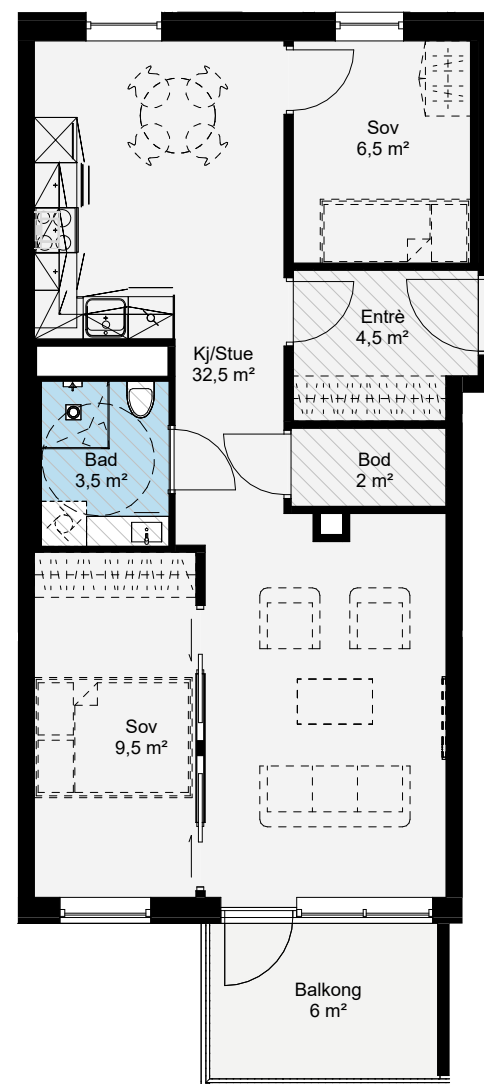
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms A2-H0203

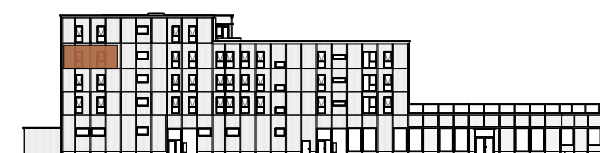
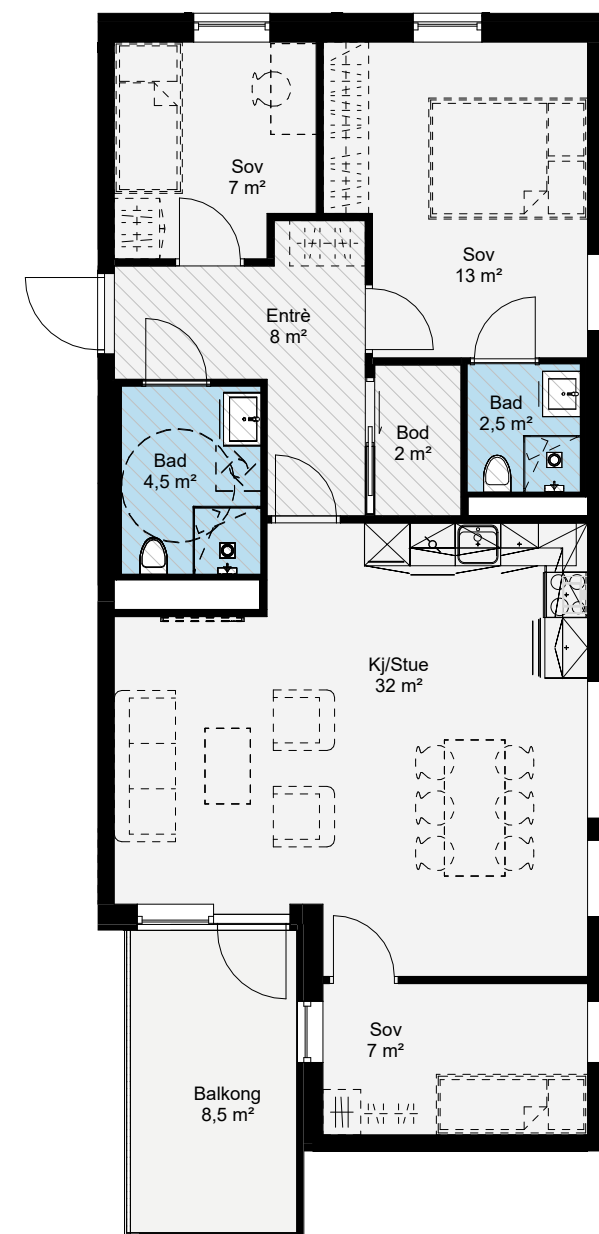
BRA-i:	64
BRA-e:	5
TBA	6
Samlet BRA:	69

4-roms A2-H0301

BRA-i:	82
BRA-e:	5
TBA	8,5
Samlet BRA:	87



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



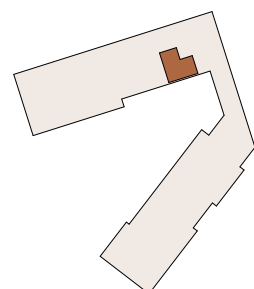
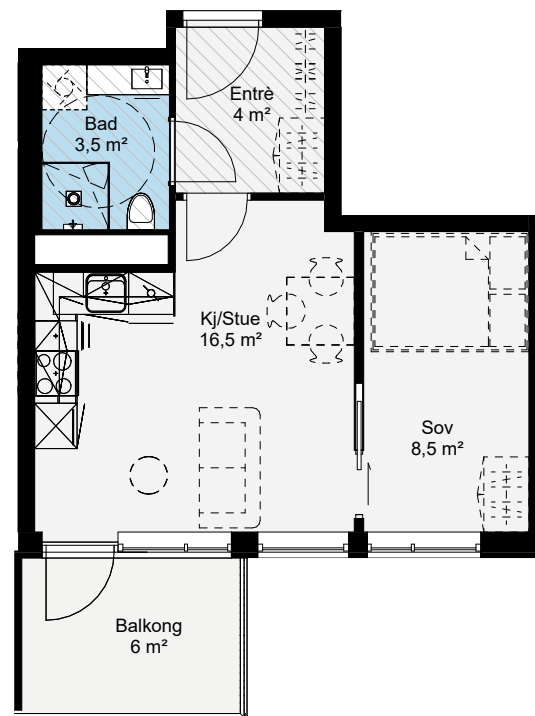
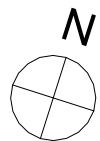
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms A2-H0302

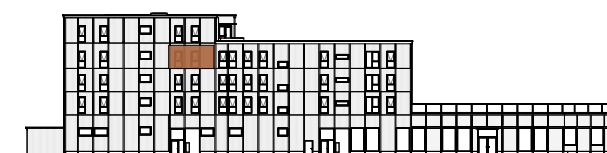
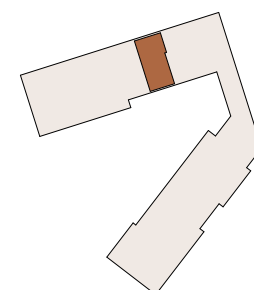
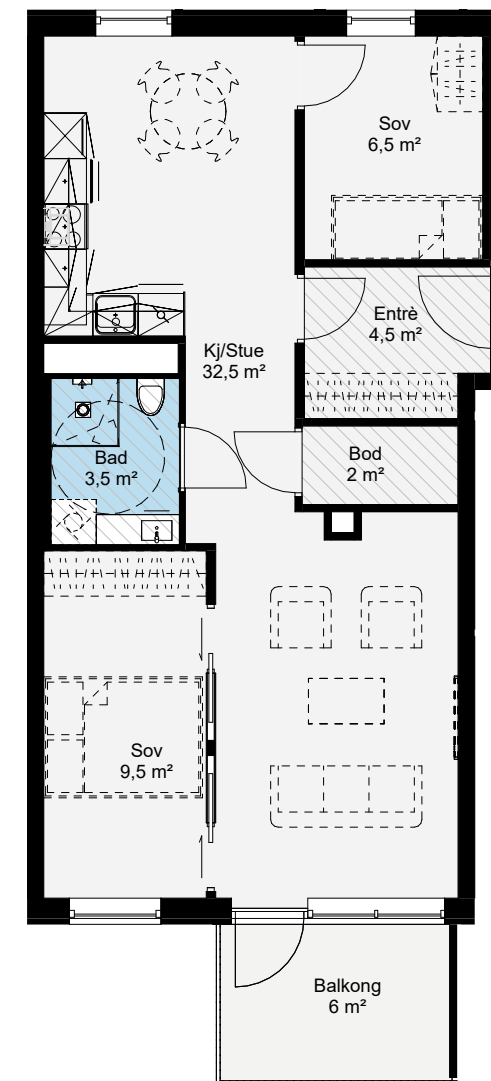
BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	6
Samlet BRA:	38,5

3-roms A2-H0303

BRA-i:	64
BRA-e:	5
TBA	6
Samlet BRA:	69



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje



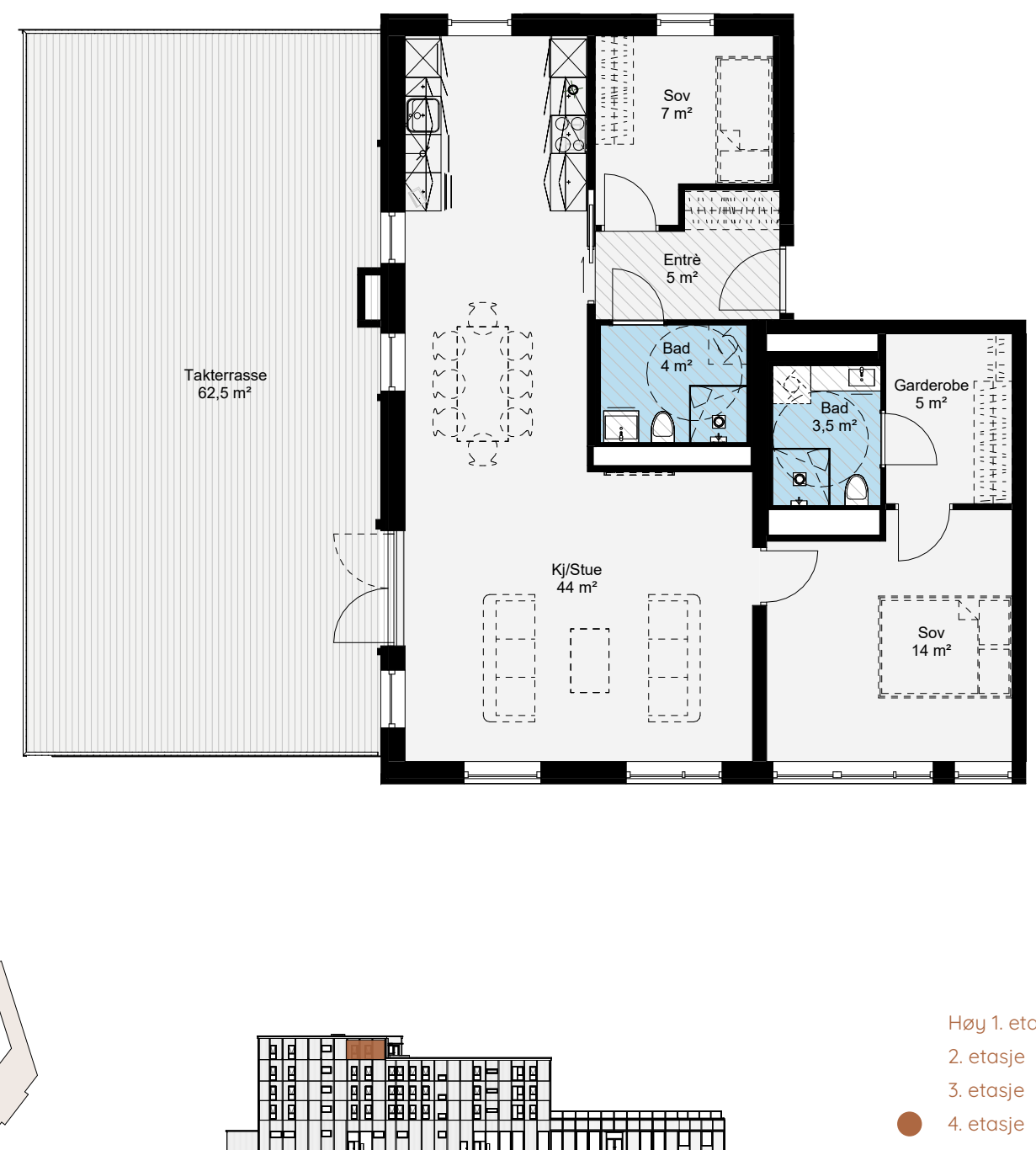
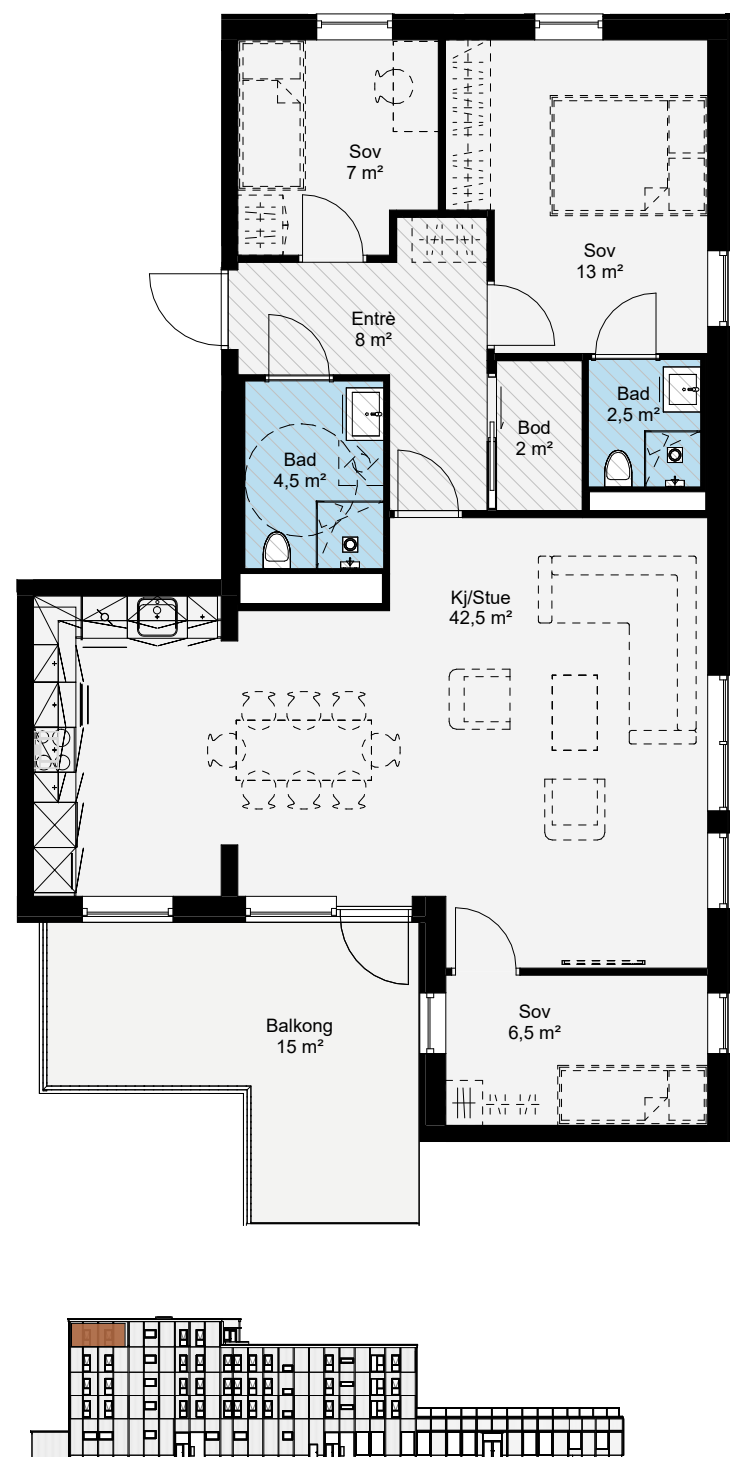
Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

4-roms A2-H0401

BRA-i:	92,5
BRA-e:	5
TBA	15
Samlet BRA:	97,5

3-roms A2-H0402

BRA-i:	90
BRA-e:	5
TBA	62,5
Samlet BRA:	95



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

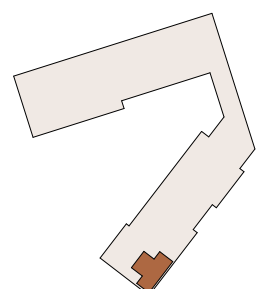
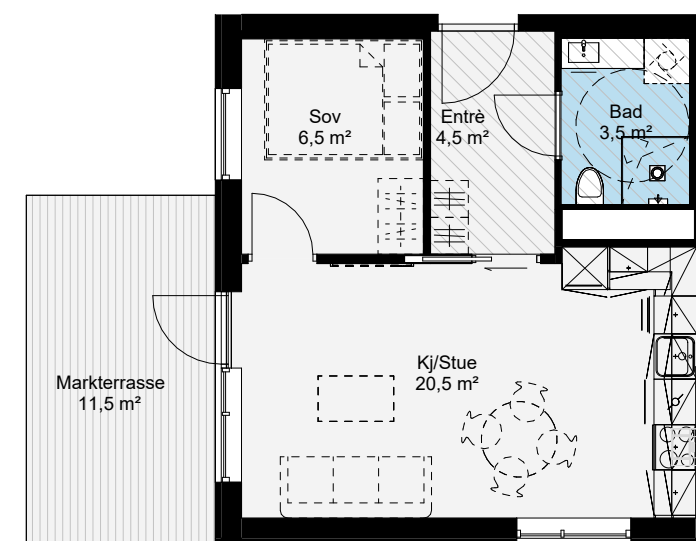
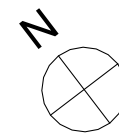
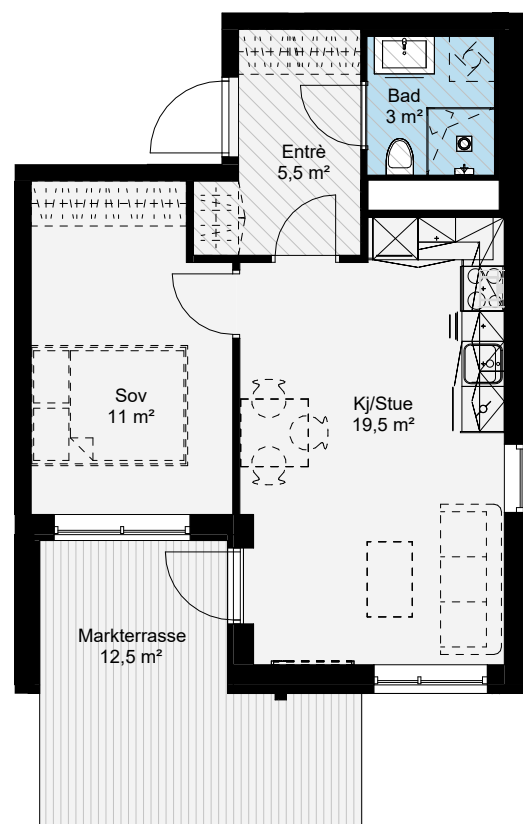
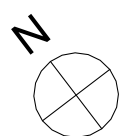
Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

2-roms B1-H0101

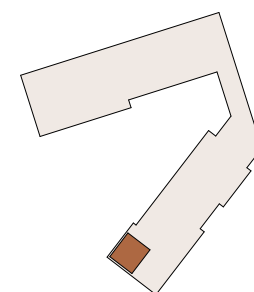
BRA-i:	41,5
BRA-e:	2,5
TBA	12,5
Samlet BRA:	44

2-roms B1-H0102

BRA-i:	38
BRA-e:	2,5
TBA	11,5
Samlet BRA:	40,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

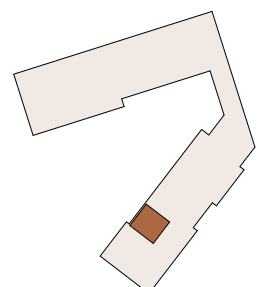
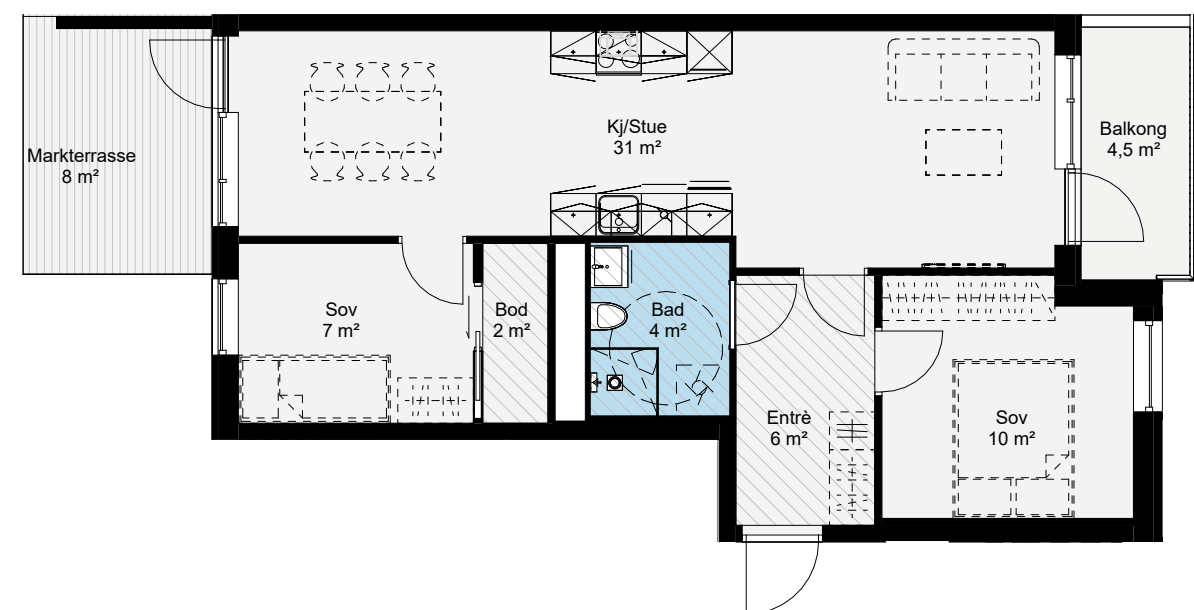
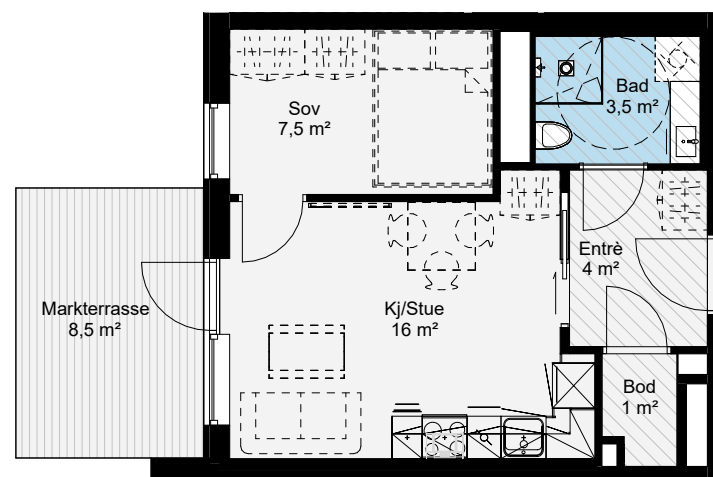
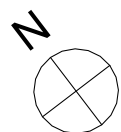
Garasje/Næring

2-roms B1-H0103

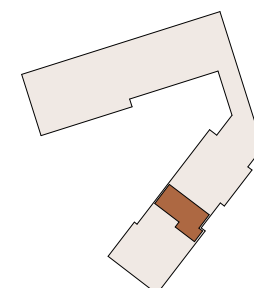
BRA-i:	36
BRA-e:	2,5
TBA	8,5
Samlet BRA:	38,5

3-roms B1-H0104

BRA-i:	64,5
BRA-e:	5
TBA	12,5
Samlet BRA:	69,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



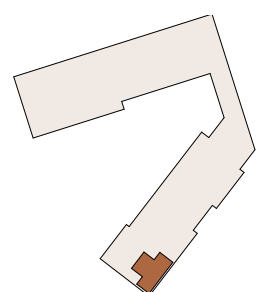
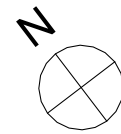
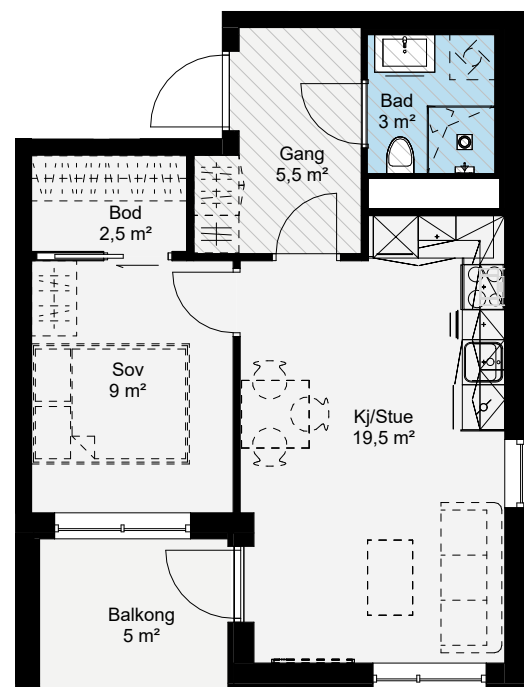
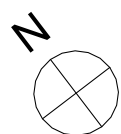
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms B1-H0201

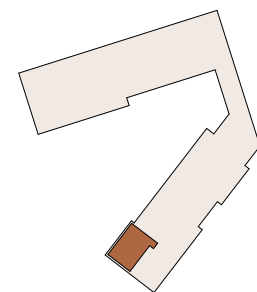
BRA-i:	42
BRA-e:	2,5
TBA	5
Samlet BRA:	44,5

3-roms B1-H0202

BRA-i:	52,5
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	57,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



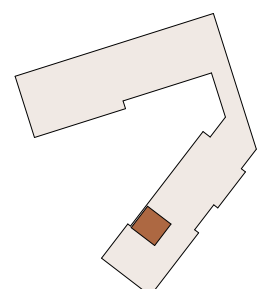
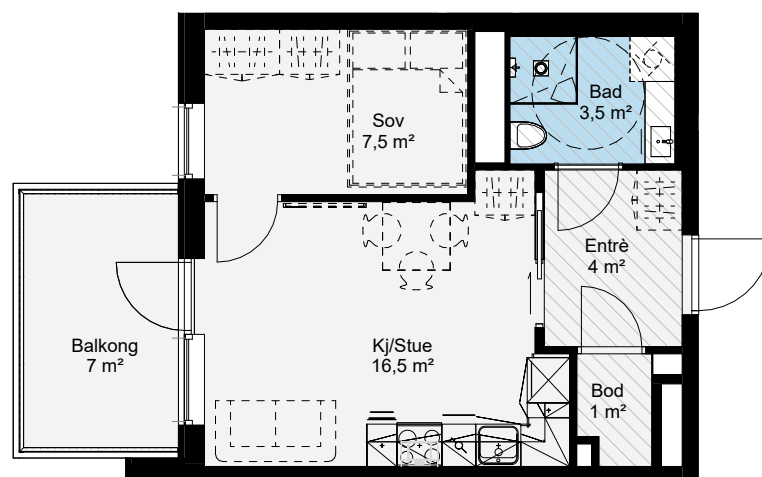
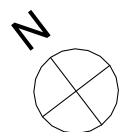
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

2-roms B1-H0203

BRA-i:	36,5
BRA-e:	2,5
TBA	7
Samlet BRA:	39

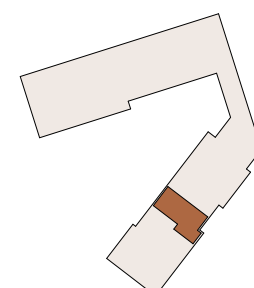
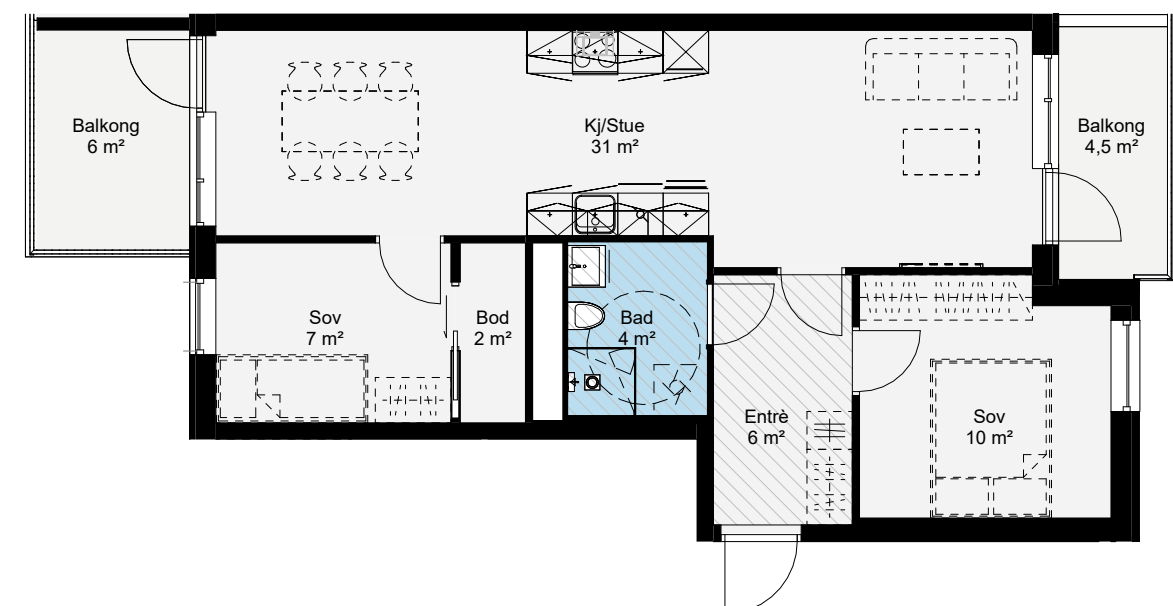
3-roms B1-H0204

BRA-i:	64,5
BRA-e:	5
TBA	10,5
Samlet BRA:	69,5



Garasje/Næring

- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



Garasje/Næring

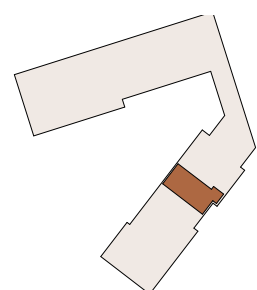
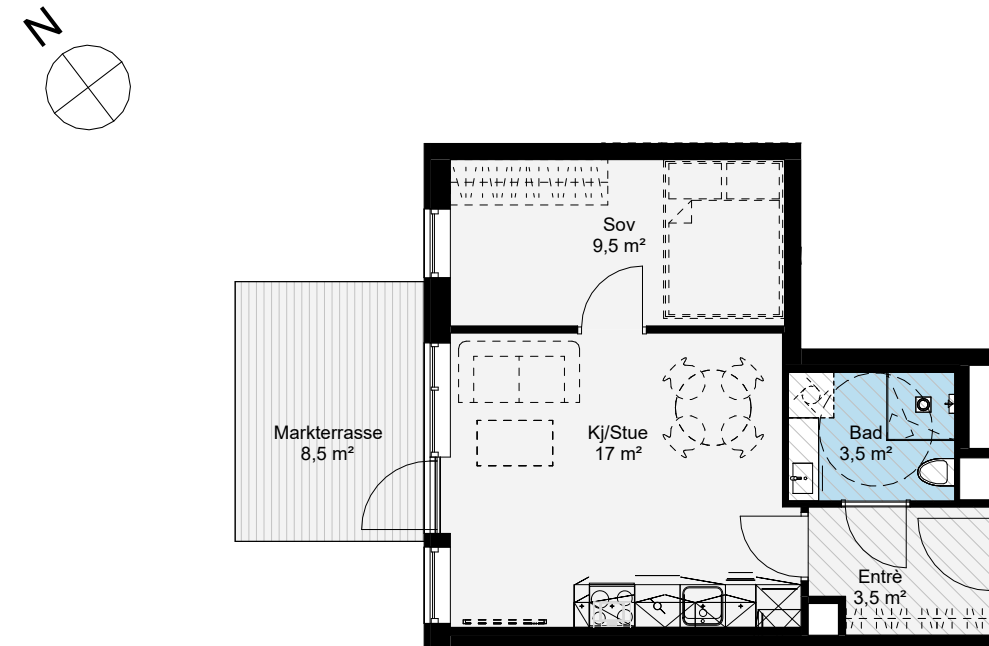
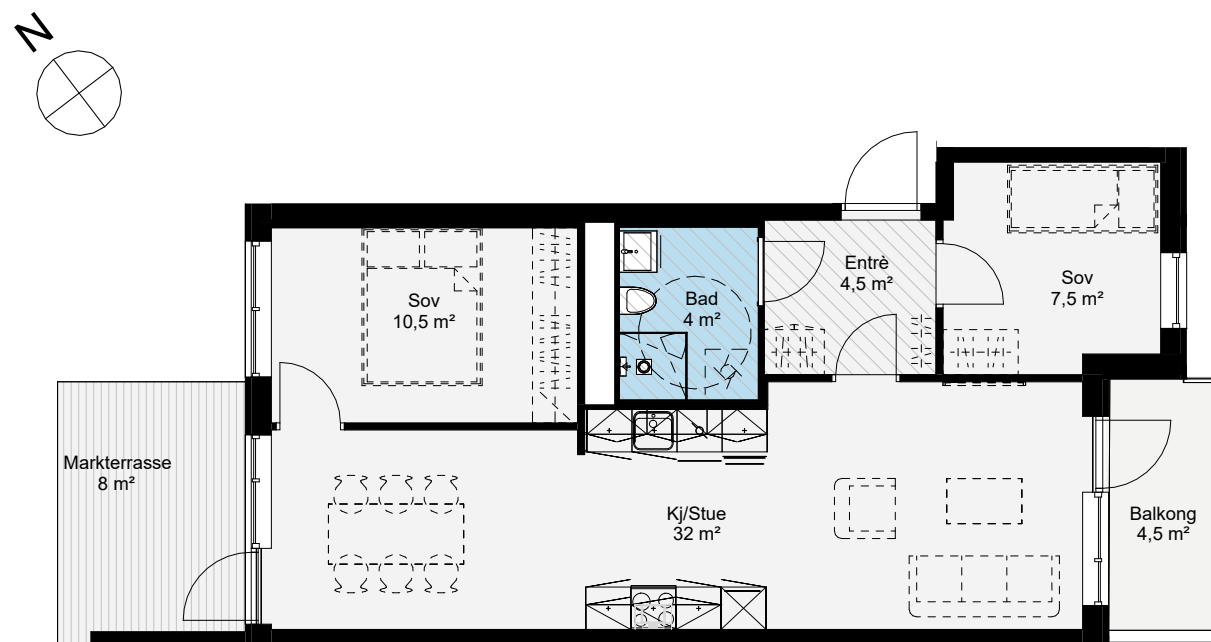
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms B2-H0101

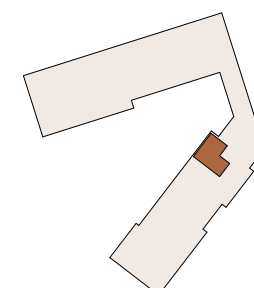
BRA-i:	62
BRA-e:	5
TBA	12,5
Samlet BRA:	67

2-roms B2-H0102

BRA-i:	36,5
BRA-e:	2,5
TBA	8,5
Samlet BRA:	39



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



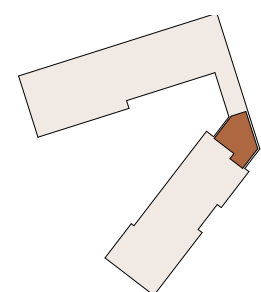
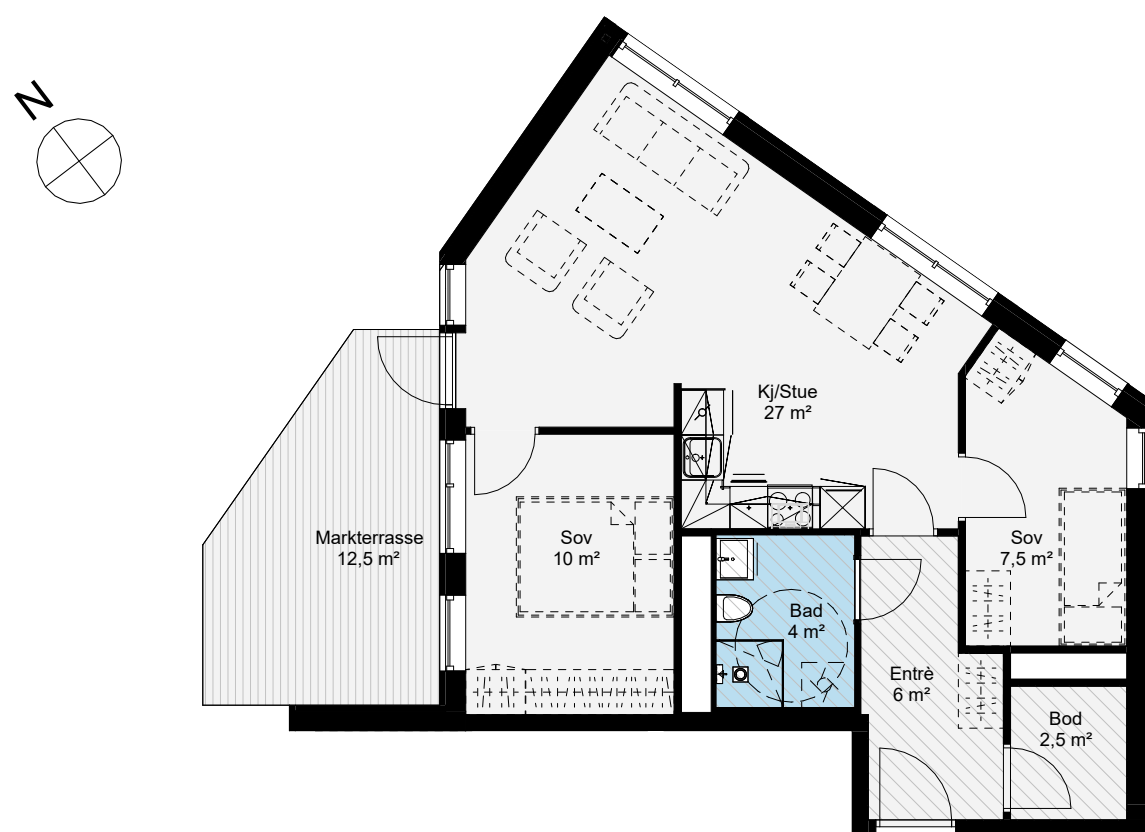
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms B2-H0103

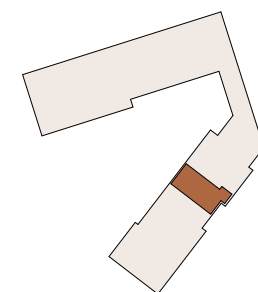
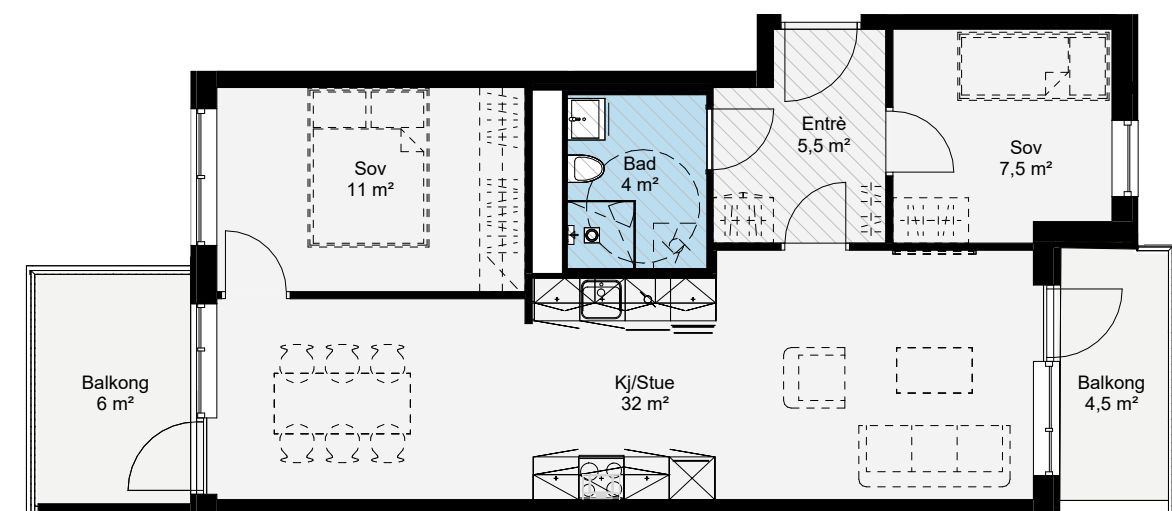
BRA-i:	62,5
BRA-e:	5
TBA	12,5
Samlet BRA:	67,5

3-roms B2-H0201

BRA-i:	64
BRA-e:	5
TBA	10,5
Samlet BRA:	69



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



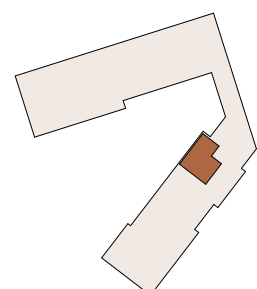
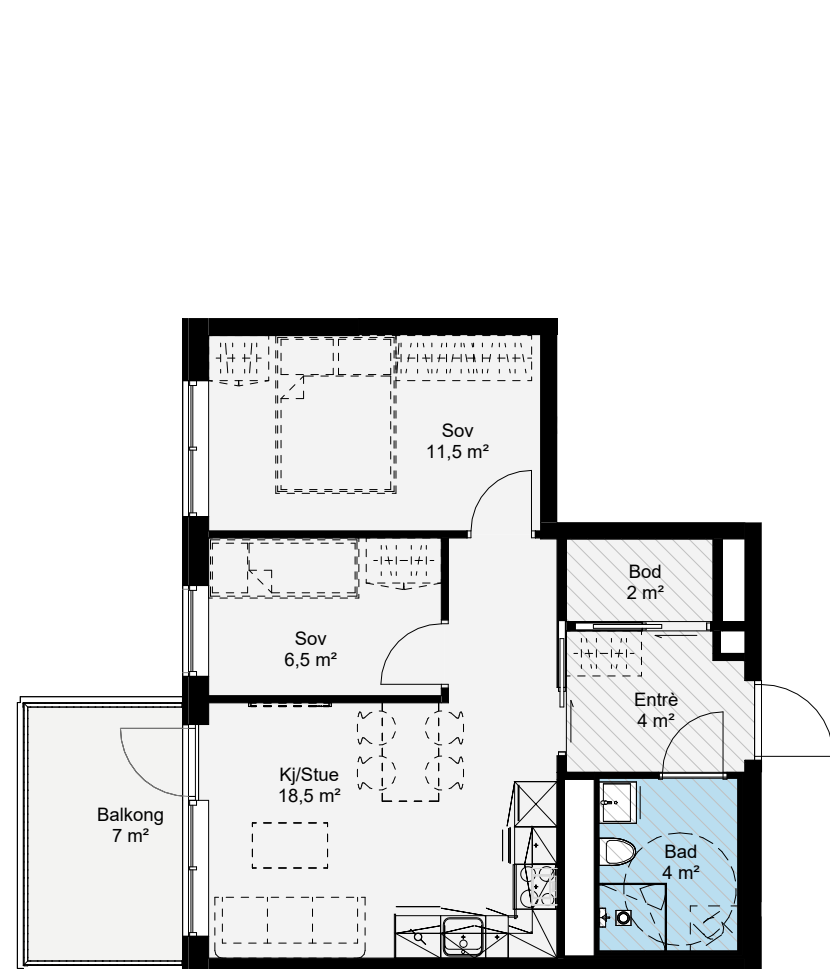
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms B2-H0202

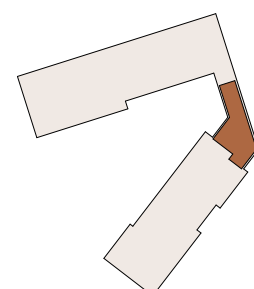
BRA-i:	51
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	56

4-roms B2-H0203

BRA-i:	87,5
BRA-e:	5
TBA	22
Samlet BRA:	92,5



- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje



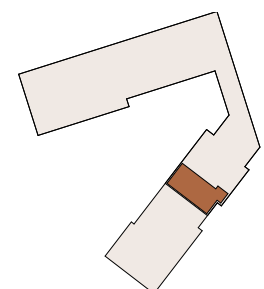
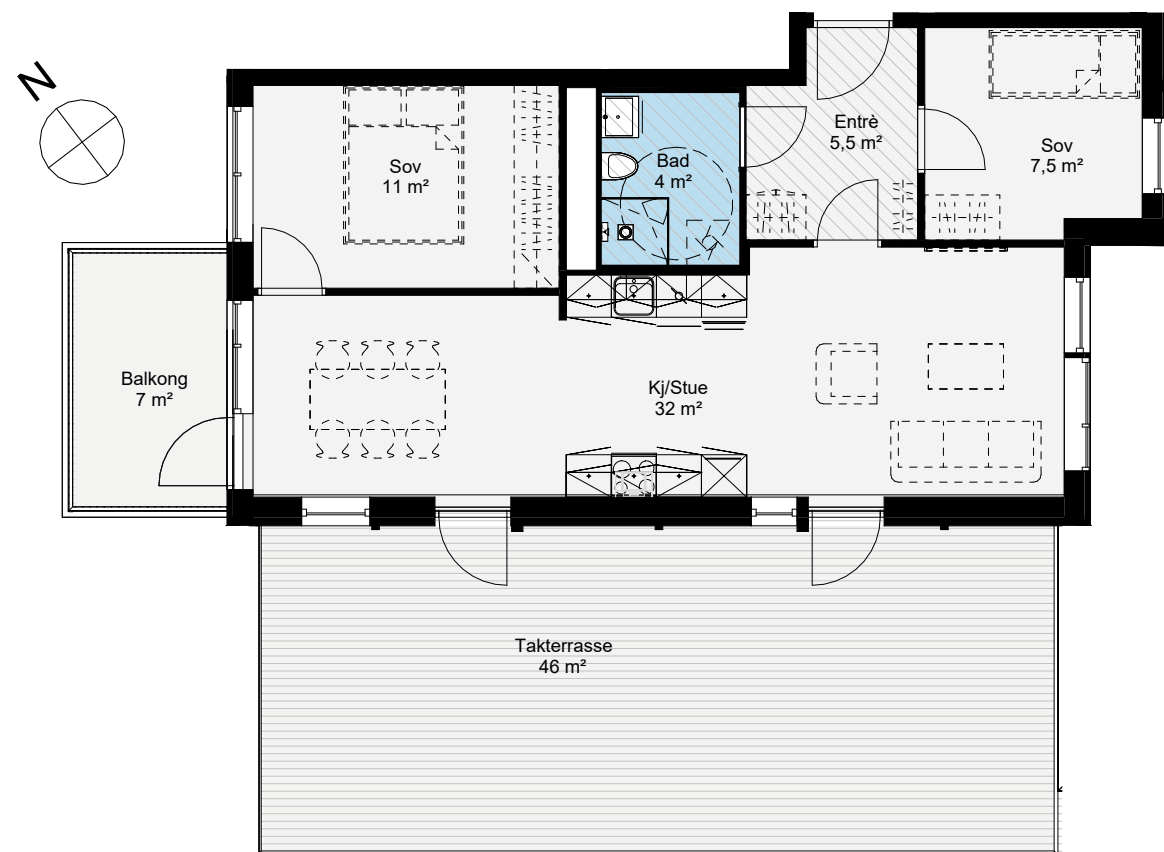
- Høy 1. etasje
- 2. etasje
- 3. etasje
- 4. etasje

3-roms B2-H0301

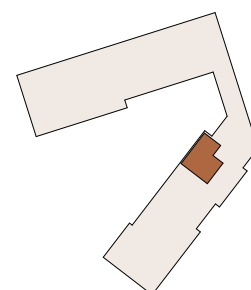
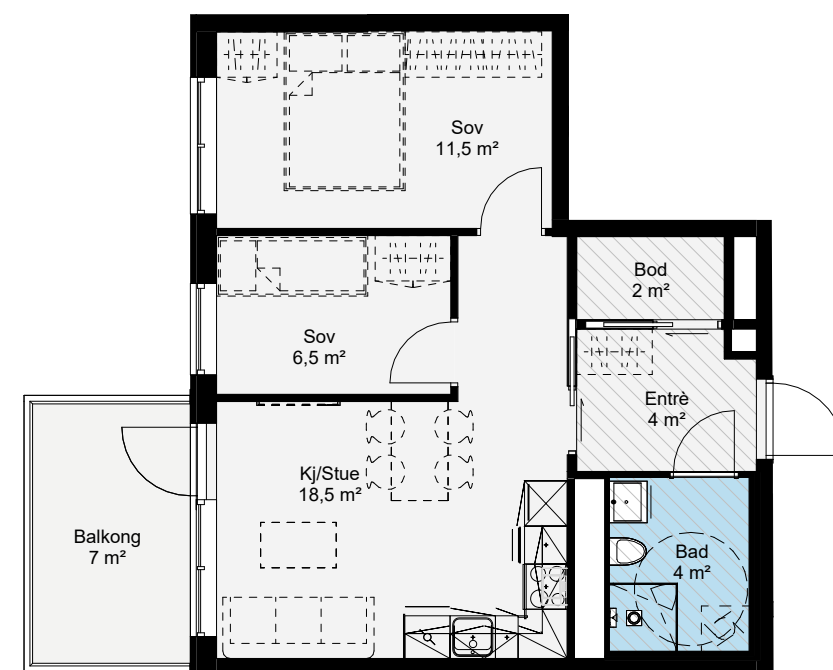
BRA-i:	64
BRA-e:	5
TBA	53
Samlet BRA:	69

3-roms B2-H0203

BRA-i:	51
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	56



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje



Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

4-roms B2-H0303

BRA-i:	87,5
BRA-e:	5
TBA	22
Samlet BRA:	92,5

3-roms B2-H0401

BRA-i:	64,5
BRA-e:	5
TBA	13,5
Samlet BRA:	69,5

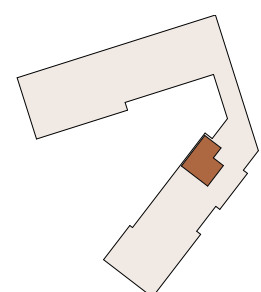
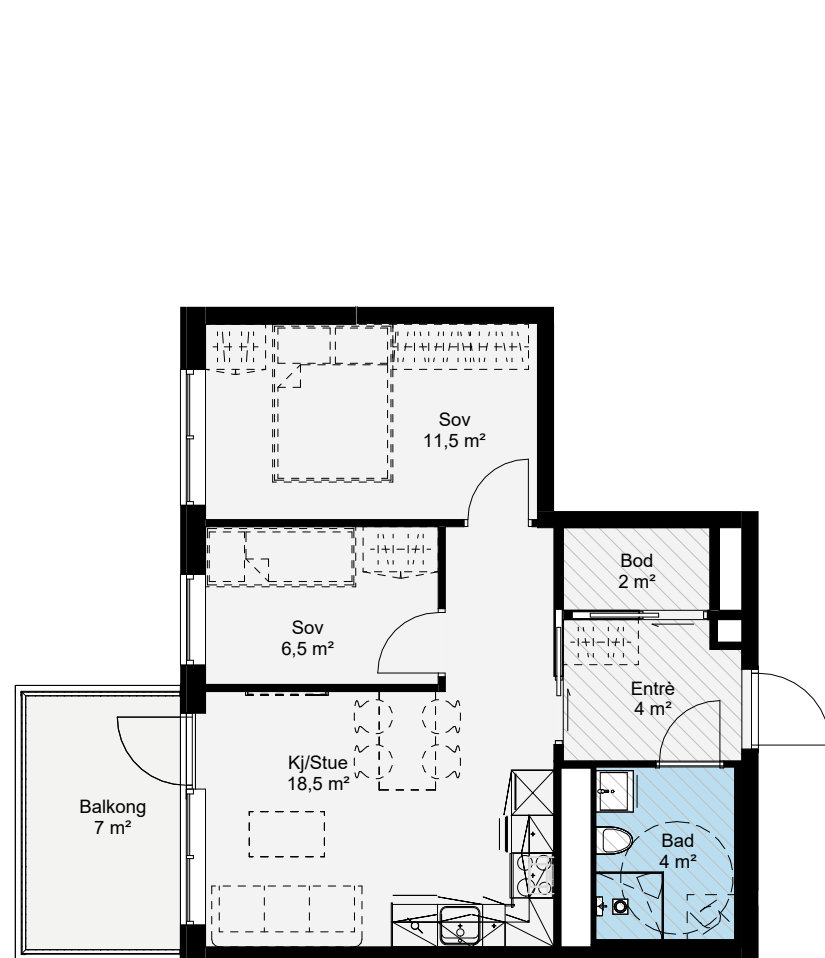


3-roms B2-H0402

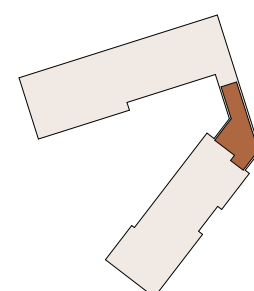
BRA-i:	51
BRA-e:	5
TBA	7
Samlet BRA:	56

4-roms B2-H0403

BRA-i:	87,5
BRA-e:	5
TBA	22
Samlet BRA:	92,5

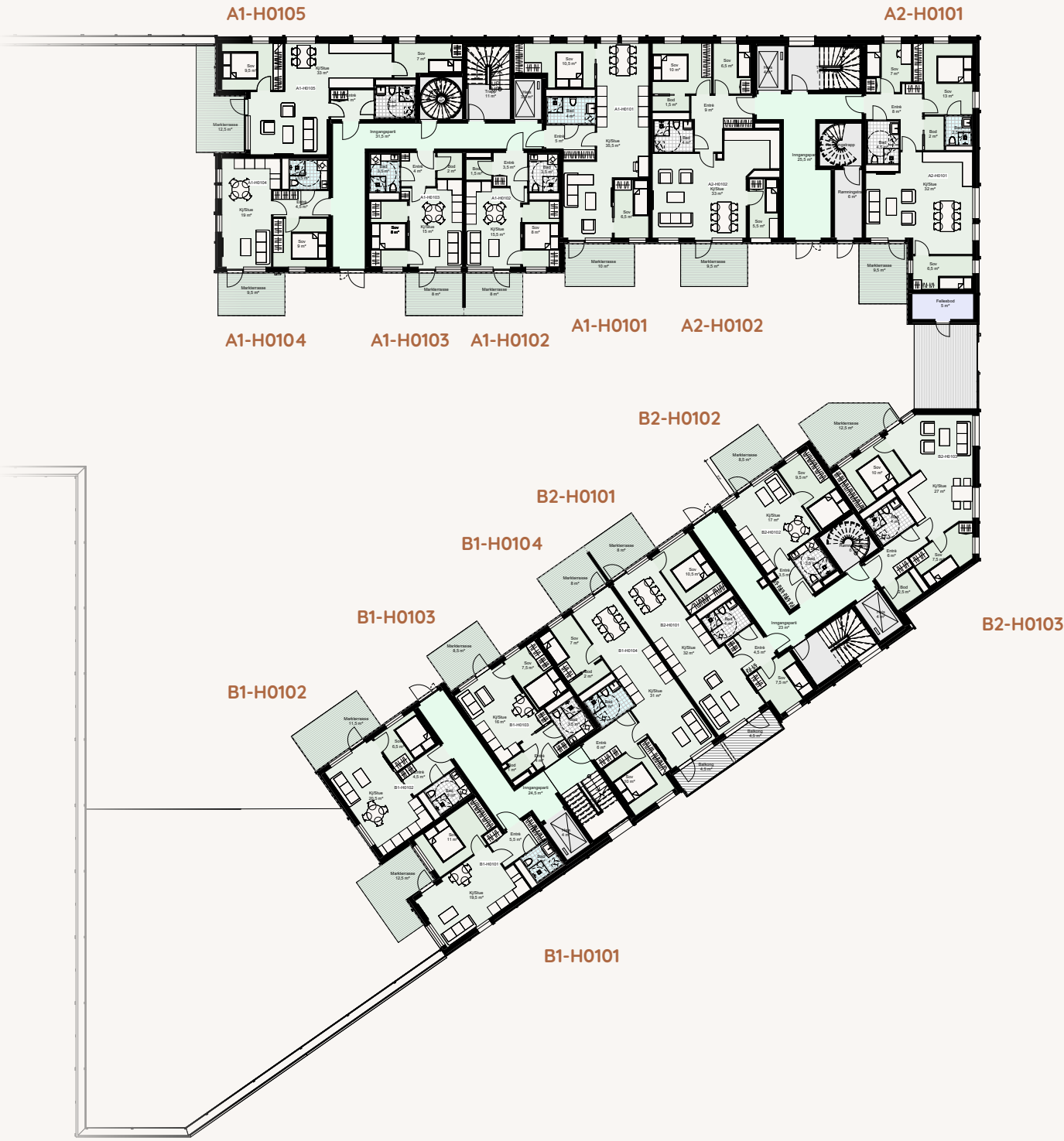


Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

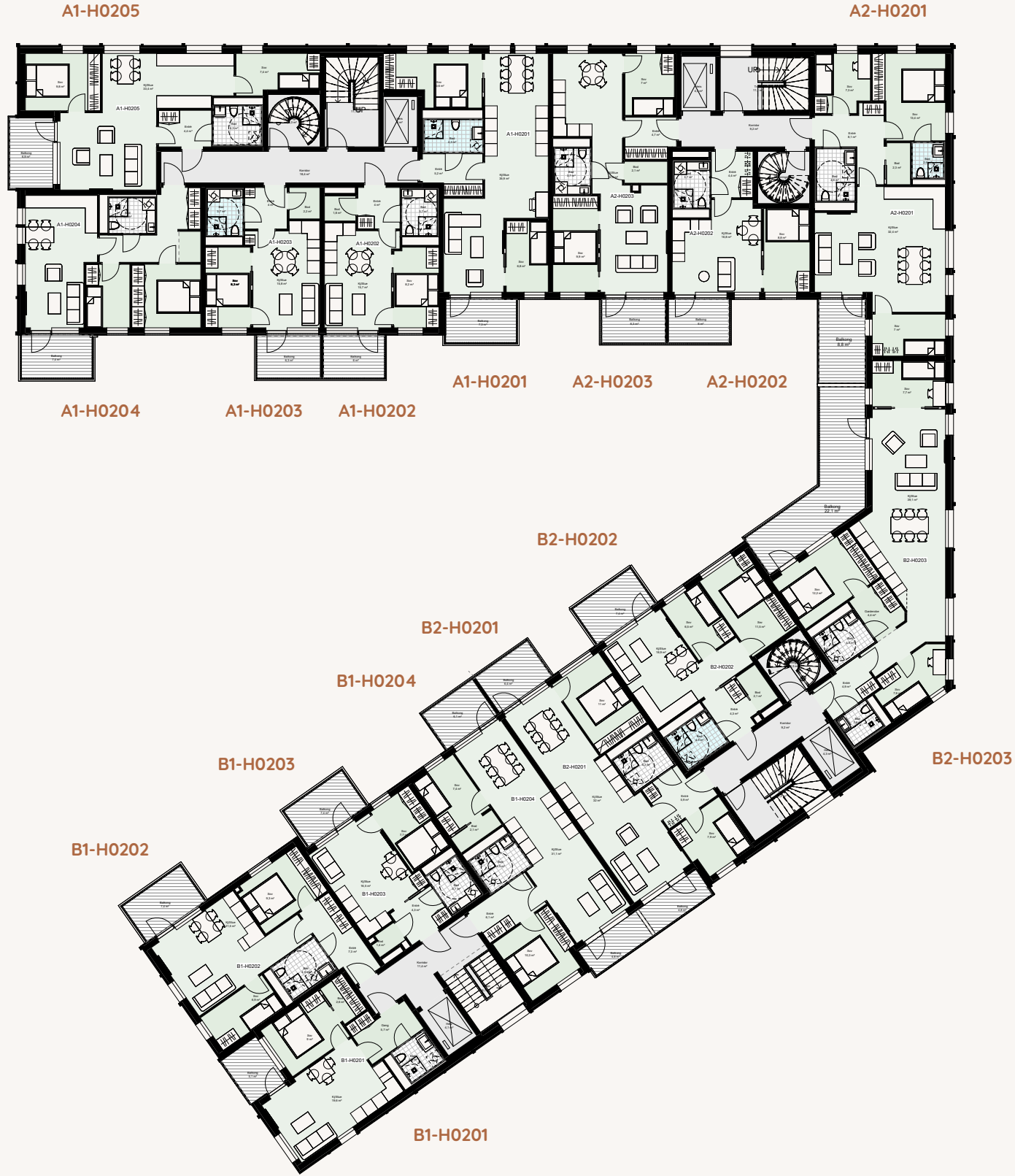


Høy 1. etasje
2. etasje
3. etasje
4. etasje

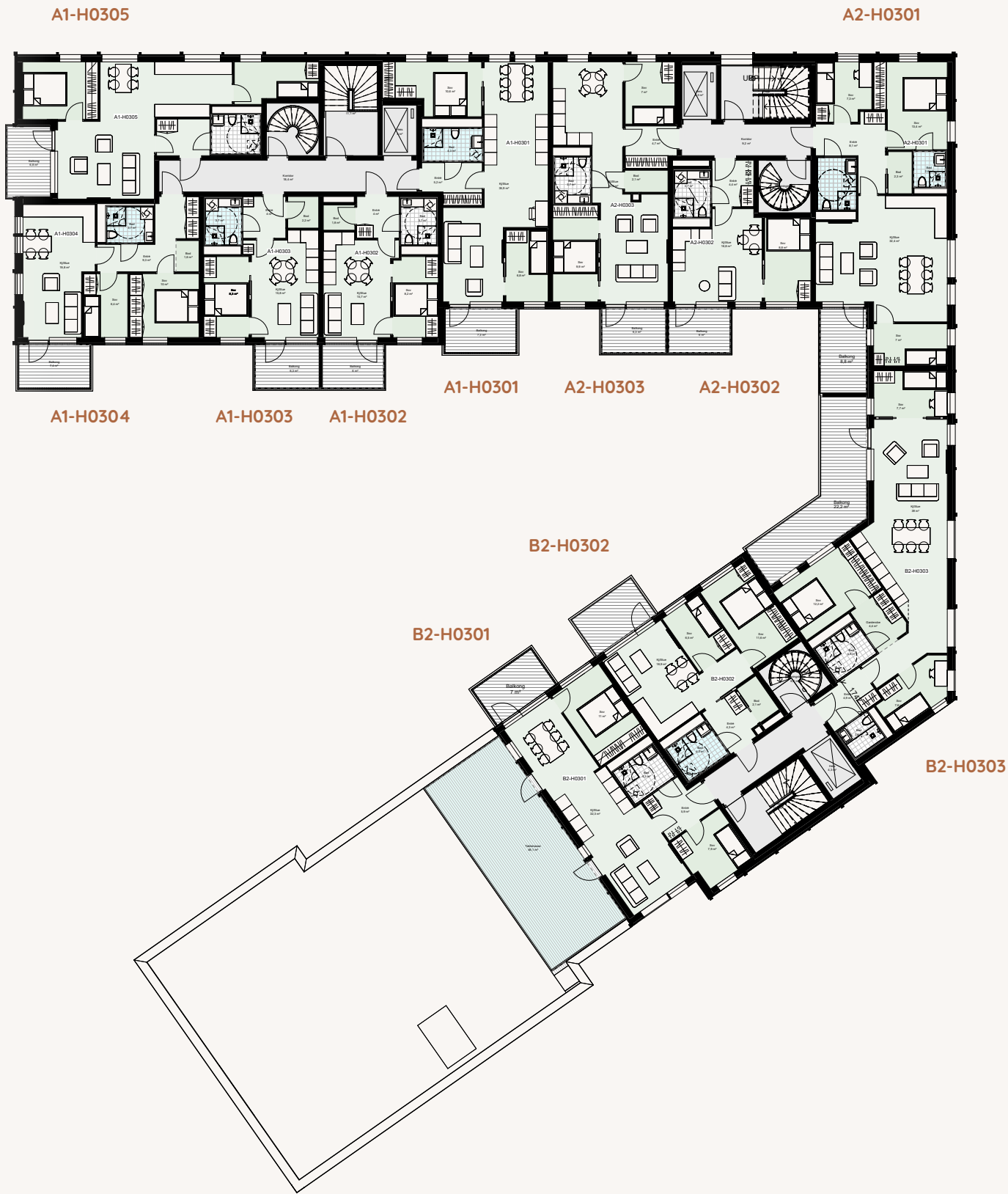
Plan 1



Plan 2



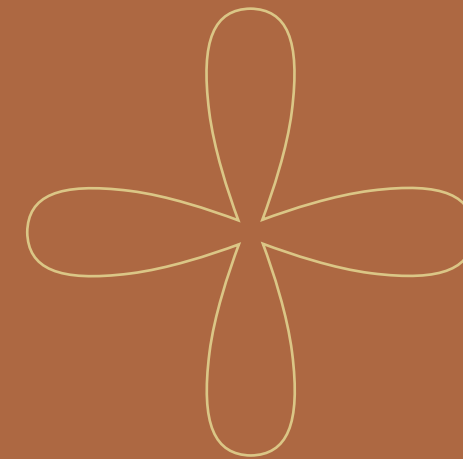
Plan 3



Plan 4



Romskjema Deklarasjon Kjøpsbetingelser



Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt	Innerdører type lettdør i farge NCS S 0500-N	Gulvlist og terskler i lik farvenyanse som hovedgulv. Listverk/gerikter rundt dører i farge NCS S 0500-N med synlig festestift Listefritt rundt vinduer. Vindusforinger i gips, samme farge som vegg.	Nedforing over kjøkkenskap der dette er nødvendig for ventilasjon.				
Entre	60X60 cm keramisk flis	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.	Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet tak, evt. nedforet himling avgjøres fra prosjekt til prosjekt.	Stikk ihht.gjeldende NEK. Lampe i tak eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig.	Vannbåren gulvvarme. Sprinkel i tak.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning ihht. myndighetskrav.	Trådet porttelefon, eller styring via app. Type ASSA Abloy eller tilsvarende
Gang/hall	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.	Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet tak, evt. nedforet himling avgjøres fra prosjekt til prosjekt.	Stikk ihht.gjeldende NEK. Lampe i tak eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig.	Vannbåren gulvvarme. Sprinkel i tak.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning ihht. myndighetskrav.	Trådet porttelefon, eller styring via app. Type ASSA Abloy eller tilsvarende
Stue	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.	Hvitmalt glans 03 NCS S0500-N. Synlige v-fuger (platten-dekker/huldekker) eller sparklet og malt (plassstøpt) tak avgjøres fra prosjekt til prosjekt. (Gjelder generelt for alle tørre rom om ikke annet er beskrevet)	Stikk og trådløse brytere ihht.gjeldende NEK. Stikk ved tak over sofa og spise-bord.	Vannbåren gulvvarme. Sprinkel i tak.		
Kjøkken	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.		Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak. Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende. Stikk på evt. kjøkkenøy.	Kjøkkenbatteri type Oras med avstengings-funksjon eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme 230V magnetventil for vannstopp	Uttrekkbar Slimline ventilator med LED lys, POT signal og metallspjeld. Type: Slide Sense fra RørosHetta eller tilvarende. Min 185 m3/t kubikk. Leveres fortrinnsvis med integrert komfyrvakt	Demping på dører og skuffer. Skapseksjoner som er skuffe-ready” Bestikkinnlegg og avfallsløsning med lokk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer (kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp, og oppvaskmaskin)

Fortsetter neste side >

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Annet
Hovedsoverom	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.		Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Lampe i tak. For å unngå at stikk kommer bak sengegavl, må avstand mellom stikk være min. 200 cm og max. 220cm.			Garderobe leveres ikke
Soverom	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.		Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Lampe i tak.			Garderobe leveres ikke
Bod innvendig	Leiligheter over 66 BRA-l: Eik 1-stav parkett, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse. Leiligheter under 66 kvm BRA-l: Eik 1-stav laminat, hvitpigmentert / natur. List og terskel i lik farvenyanse.	Sparklet og malt ihht malerstandard T3420 . Fargekode NCS S-0500 N.		Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Lampe i tak.			Innvendig bod kan utgå

Fortsetter neste side >

Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	Varme/sanitær	Ventilasjon	Annet
Bad/wc	60x60 cm keramisk flis på gulv. 5x5 cm i dusjsone	60x60 cm keramisk flis på vegg.	I kabiner gjelder produsentens spesifikasjoner. Ved plassbygd: våtromsmaling glans 03 NCS S 0500-N.	Downlights i tak med dimming. Lysarmatur over speil alt. uttakk for lys. Stikk ved servant. Stikk for vaske-maskin og tørketrommel med separate kurser. Elektrisk varmekabel. Hvis prosjekt ligger innenfor konsesjonsområde for fjern-varme skal det være vannbåren varme i gulv med separat sløyfe for å kunne holde annen temperatur enn øvrig gulvvarme.	Ettgreps servantbatteri av type Oras eller Grohe. Trykkstyrtdusjbatteri og garnityr av type Oras eller Grohe. Dusjvegger i herdet glass. Speilskap tilpasset bredde på servant. Vegghengt wc. Soft-close wc-sete. Trykknapp i krom. Toalettpapirholder og knagger leveres løst. Fordelerskap med hvitlakkert ståldør. Opplegg for vaske-maskin og tørketrommel. Evt. vannbåren gulvvarme hvis prosjekt ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme med separat sløyfe for å kunne holde annen temperatur enn øvrig gulvvarme. Vannstopp på WC med 230V magnetventil. Som dusj leveres rainshower på bad.	Avtreksksventil.	Benkeplate med nedfelt servant i skapinnredning. Størrelse på innredning avgjøres etter type bad. På WC leveres servant på vegg.
Balkong/terrasse	Tremmegulv i imp.terrassebord på balkong/terrasse.			Lampe og stikk på vegg ved balkongdør			

Deklarasjon

Byggherre: Torvsletten Eiendom AS
Arkitekt: Coera AS

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.

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

Prosjektets art og omfang

Prosjektet består av totalt 45 leiligheter med tilhørende parkering, sportsboder og fellesrom. I tillegg består prosjektet av næringsarealer hvor dagligvarebutikk fra Bunnpris utgjør hoveddelen

av disse. Adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom. Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk. Hele prosjektet ferdigstilles i ett byggetrinn.

Reguleringsplan

Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan for Område mellom Tunnellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl med planID r20180050.

Utomhus

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra LINK Arkitektur. Endringer kan forekomme.

Leveransestandard fellesanlegg

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

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

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

Generelt

Heis og trapperom i leilighetsbyggene er ført ned til gateplan og til fellesarealer (parkering, sportsboder, etc.). Innkjøring til parkering skjer via port fra gateplan i sør. Det er avsatt plass for sykkelparkering både utvendig og innvendig.

Bæresystem

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

Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger. Innenfor klimaskille leveres trappene med sokkelflis på inntrinn, opptrinn og repos. Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål, farge angitt av arkitekt.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning på vegger og i tak i LED for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.
- Himling som systemhimling eller fast himling, farge angis av arkitekt.

Fellesfunksjoner

Fellesrom vil være felles for samtlige beboere i prosjektet. Rommet leveres med fullt funksjonelt kjøkken og integrerte hvitevarer. Lyse malte overflater, belegg på gulv og tilfredsstillende belysning.

WC-rom leveres med toalett, skapinnredning med servant og speil. Gulvbelegg, lyse malte vegger og tak, samt takbelysning. Lokalet leveres med eget ventilasjonsaggregat.

Parkering

Det bygges innvendig parkering med dekning iht.

krav i reguleringsplan. Parkeringsarealer etableres som egen anleggseiendom med ca. 25 p-plasser. Sameiet vil være eier av denne eiendommen. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong eller belegningsstein. Vegger og tak i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Søyler males med kontrastfarge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass, alternativt tag-leser. Det monteres i tillegg plakett med QR-kode på utside av garasjeport for mobil åpning av garasjeport. Parkeringskjeller dimensjoneres for personbiler av normal størrelse. Fri høyde ved port/ innkjøring vil være minimum 2,20 m. Selv om leiligheten oppfyller krav som tilgjengelig boenhet, vil ikke parkeringsplass være dimensjonert som HC-parkering. Antall HC-parkeringsplasser leveres iht. reguleringsplanens krav

Sportsboder

Hver leilighet vil få tilgang (bruksrett) til egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres med tette vegger opp til 2,2 meter høyde. Fra 2,2 meter og opp til tak leveres netting. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

Avfallshåndtering

Det etableres nedgravde avfallscontainere i område avsatt på utomhusplan.

Uteareal

Utomhusareal vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike fra dette. Dersom overlevering skjer utenom sesong, vil beplantning skje påfølgende sommersesong. Sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

Serviceavtaler og andre avtaler

Sameiet må påregne å tegne serviceavtaler

og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Selskap som bytter filter på ventilasjonsaggregater
- Selskap som foretar avlesing av strøm
- Vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av internett og TV
- Selskap som foretar avlesning og evt. fakturering av strøm til elbilladere

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet. Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser, opp til 5 år.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

GENERELT

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

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, og utføres i tråd med arkitektens beskrivelser. På innsiden legges plastfolie (fuktsperre) og gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong. Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering.

Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaff eller lift. Sameiet er ansvarlig for felles vindusvask. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring. Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males. På badrom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg. Innvendige dører leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse og standard vridere. Dørkarm leveres med dempest. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett eller laminat. Se romskjema. Fotlist mot vegg leveres hvitpigmentert og tilpasset parkett/laminat, med synlige maskinstifthoder/ maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset parkett/laminat. Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse. På badromsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER - TAK

Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd

med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis i tak i bad og gang. Under detaljprosjektering kan det likevel forekomme innkassinger i stue og soverom. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte badrom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse. Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning. Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Eventuelle riss/sprekker grunnet uttørking vil bli fuget eller sparklet på 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget. Normal takhøyde er minimum 2,6 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m). Yttertaket består av betongdekker som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

Innredninger

KJØKKEN:

Det leveres kjøkkeninnredning med beige, matt front fra HTH som standard. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

BAD

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

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

GARDEROBE/SKAP

Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning.

Hjelpearbeider

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

Sanitæranlegg

- Hver leilighet utrustes iht. romskjema, bl.a. med:
- 1 stk. sluk i badegulv
 - Veggmontert klosett i hvitt porselen med soft-close lokk.
 - 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
 - Dusjvegger som beskrevet i romskjema
 - 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
 - 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
 - 1 stk. ett-greps servantbatteri på bad
 - 1 stk.ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR

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

plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

Varmeanlegg

Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme. Varme i badergulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme. Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad eller i gang. Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringareal, med basisventilasjon. Aerotempere leveres i parkeringsareal. Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet, hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) samt private vannmålere for varmt og kaldt tappevann. Forbruk vil avregnes etter faktisk forbruk ved hjelp av fjernavleste målere.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Der aggregat er plassert i himling, vil det leveres ekstra luke til aggregatet. Fellesarealer ventileres iht. forskriftskrav.

Elektriske installasjoner

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

stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400:2022. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema. Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter. Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal. Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG

ELEKTRISK

Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt. Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, leilighetsdør, sportsbod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Ytterdører fra bakkeplan og dør fra parkeringsarealer til felles trapperom, fellesboder og fellesarealer åpnes mobilt. Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene. Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Følgende er medtatt for leilighetene:

- System for mobil porttelefon av typen Unloc eller tilsvarende for åpning av hoved- dør fra leilighet samt fellesdører. Ved

- hovedinngangsdører leveres skilt med QR-kode for mobil åpning av dør.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og bestille TV-pakke direkte med leverandør. Merk at utbygger har bestilt leveranse av internett i hver leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.
- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

Balkonger/terrasser

Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv. Leiligheter på første plan leveres uten rekkverk. Lydskjermer på enkelte balkonger/ved enkelte terrasser (der dette er påkrevd).

Tilvalgskontrakter

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

- Type parkett/laminat
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Garderobeskap
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.
- Uttak for el-bil i tilknytning til p-plass forutsatt tildelt tilstrekkelig kapasitet på inntak.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. De som kjøper leilighet sent i byggefasen vil ikke få tilvalgsmuligheter. Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.

Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/ endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

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

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

Generelt

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

Kjøpsbetingelser

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Postboks 6054, Torgarden

7434 TRONDHEIM

OPPDRAGSNR.: 49250130

KJØPSBETINGELSER for leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet Lund Heimdal av 18.08.2026

Beskrivelse av prosjektet

Lund Heimdal består av 45 selveierleiligheter. Feltet ligger på felt BKB i områdets reguleringsplan.

Parkeringskjeller vil ligge i egen næringsseksjon og organiseres som et tingsrettslig sameie.

Prosjektet vil ligge like ved endestasjon for metrobuss på Lund. Det er planlagt en Bunnpris og annen næring i førsteetasje. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag, Ringvålvegen 98, 7089 HEIMDAL.

Eiendommen: gnr. 177 gnr. 657 i Trondheim

kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert,

og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer

med eget seksjonsnummer og endelig adresse.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomtareal vil foreligge etter fradeling og

endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten

disponeres av seksjonseierne enten i henhold til

seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20180050 Området mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl, datert 30.03.2022. Eiendommen er regulert til bolig/forretning, med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og skal tilrettelegge for forretning og boliger i tilknytning til endestasjon for metrobuss på Lund. Endestasjon er omfattet av Reguleringsbestemmelser for Lund endeholdeplass Metrobuss, detaljregulering av 31.05.2018 med planID r20180002.

Rekkefølgebestemmelser:

§ 7.2 Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.3 Uteområder for boligene skal være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Dersom boligareal ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.

§ 7.4 Torget skal være ferdig opparbeidet før arealer avsatt til forretning kan tas i bruk.

§ 7.5 Områdene avsatt til midlertidig anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7.6 Støyskjermingstiltak skal være ferdig

opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 7.7 Avfallsløsning skal være etablert før bolig eller forretning kan tas i bruk.

Det søkes dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen § 7.2 om skolekapasitet.

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

Vei-vann-avløp:

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

Brukstillatelse/ferdigattest:

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

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

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

Visning

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

Pris

Se prisliste.

Finansiering

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

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

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:

Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56

Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

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

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager. Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi kr se prisliste
- Dokumentavgift, kjøp av p-plass kr 675,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon kr 13.000,-
- Startkapital seksjonssameie kr 10.000,-

Etableringsgebyr går til dekning av kostnader med fradeling, seksjonering og etablering av sameie/ realsameie i Brønnøysundregisteret.

Selger forskutterer etableringsgebyret, og kjøpers andel av etableringsgebyret innbetales til selger som en del av oppgjøret ved overtakelse. Ev overskytende gebyr tilfaller sameiet.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/ økning være selgers ansvar og risiko.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi:

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

Sameie/forretningsfører:

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

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

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

Vedtekter:

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

Felleskostnader:

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene

etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, oppvarming, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass er estimert til kr. 510,-. Kostnaden fordeles mot de seksjoner som disponerer p-plass.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie
Det vil bli etablert parkeringskjeller med ca. 25 parkeringsplasser.

Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder biloppstillingsplasser, fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Det er anledning til å kjøpe p-plass. Konferer megler for tilgjengelighet og pris. For kjøp av p-plass påløper dokumentavgift kr. 675,00.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

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

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. 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 kjøpetilbud inngis.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at selger/utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder ev. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med egne vedtekter.

Bod:

Det medfølger en bod pr. leilighet. Bodplass i p-kjeller er planlagt sikret gjennom eksklusiv bruksrett i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodplass vil bli.

Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtagelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

Erklæring/driftsavtale

Sameiets eiendom deler felles eiendomsgrense med næringseiendommen gnr 177 bnr xxx (anleggseiendom). Det vil bli tinglyst en erklæring/

driftsavtale som regulerer forholdet mellom eiendommene.

Fellesrom

Fellesrommet på plan 0 er til felles disposisjon for alle boligseksjonseiere. Styret har ansvar for forvaltningen av arealet og er delegert myndighet til å fastsette nødvendige retningslinjer og vilkår for bruken, herunder regler for eventuell utleie, reservasjon og vedlikehold. Bruken skal skje i samsvar med vedtektene og gjeldende ordensregler.

Leverandøravtaler:

Se leveransebeskrivelse i prospekt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

Torvsletten Eiendom, org.nr: 920887945. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med “overdra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selger informerer om at selgerselskap vil bli fisjonert ut, ev. at det blir opprettet et nytt selskap som vil stå som eier/selger av leilighetene.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- At det forhåndsselges 50 % av salgsverdi.

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- Tilfredsstillende entreprise.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 31.08.2027. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

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

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

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

Offentlige forbehold:

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

Overtakelse:

Beregnet ferdigstilling er 20 - 22 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 23 etter sletting av selgers forbehold.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering//hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

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

Fellesarealer/utomhusarealer:

Juridisk overtagelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil

gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke ev. feil og mangler samt ev. manglende ferdigstillelse.

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

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten, med unntak av følgende panteheftelse som følger med ved salget:

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

1992/18754-2/107 26.11.1992 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for Trondheim kommune
Elektriske kabler, stolper og stolpefester.
Gjelder plassering av hus
Med flere bestemmelser

2026/672614-1/200 16.06.2026 21:00 ERKLÆRING/
AVTALE
Rettighetshaver: TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 817 920 632
Bestemmelse om veglys
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2026/672614-2/200 16.06.2026 21:00 BESTEMMELSE

OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 817 920 632

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

I forbindelse med organisering av prosjektet kan det bli tinglyst erklæringer med rettigheter og plikter til adkomst, teknisk infrastruktur o.l.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

Kjøpsbetingelser:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer

- eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold. Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

Kontraktsvilkår:

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

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

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

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

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter

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

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

Garantier:

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

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig.

Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/ eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing

eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

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

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

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

Tilleggsvederlag:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

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

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

Tilleggsfrist:

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

Avbestilling:

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

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

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

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten

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

Energimerking:

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

Arealangivelse:

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

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme. Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning

eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

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

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

VIDERESALG FØR OVERTAKELSE:

Videresalg fra forbruker - transport av kontraktsposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggss- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende

finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

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

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/
Investor - salg etter Bustadoppføringslova
Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2). Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.
Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

Markedsmateriell:

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.
Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Transport/endring av avtalen:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Vedlegg:

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

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

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers

mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

Personvern:

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i

anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon: 0,7 % av total salgssum pr. enhet. /
oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet /
tilrettelegginghonorar kr. 3.000,- pr. enhet.

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

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

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

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

Vedlegg



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

VEDTEKTER

FOR

LUND RINGVÅLVEGEN SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Lund Ringvålvegen Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 46 eierseksjoner på eiendommen gnr. 177, bnr. 657 i Trondheim kommune.
En seksjon er seksjonert til næringsformål og de øvrige seksjonene til boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser inngår ikke i hoveddelenes bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan derfor ikke legges til grunn som enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 ERKLÆRING/DRIFSAVTALE SAMT ORGANISERING AV FELLESROM, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Erklæring/driftsavtale
Sameiets eiendom deler felles eiendomsgrense med næringseiendommen gnr 177 bnr xxx (anleggseiendom). Det er tinglyst en erklæring/driftsavtale som regulerer forholdet mellom eiendommene.

Fellesrom
Fellesrommet på plan 0 er til felles disposisjon for alle boligseksjonseiere. Styret har ansvar for forvaltningen av arealet og er delegert myndighet til å fastsette nødvendige retningslinjer og vilkår for bruken, herunder regler for eventuell utleie, reservasjon og vedlikehold. Bruken skal skje i samsvar med vedtektene og gjeldende ordensregler.

Boder

Seksjonenes eksklusive bruksrett til boder følger av **vedlagte Bruksrettsplan**. Med bruksretten følger plikt til deltagelse i drift og vedlikehold.

Endringer i bruksrettsplanen kan kun utføres av styret og krever samtykke fra reelle rettighetshavere.

Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie

Parkeringsplasser ligger i næringsseksjon 1 og er organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet driftes av eierseksjonssameiet via eget avdelingsregnskap. Sameiet har egne vedtekter og velger eget styre.

Rett til parkeringsplass er sikret ved tinglyst sameieandel tilknyttet den enkelte boligseksjon.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene, herunder installering av sol og vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen og krever styrets og/eller årsmøtet godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer som på forhånd er godkjent av styret og/eller årsmøtet.

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 næringseiendommen. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på takhagen avklares med eier av næringseiendommen.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

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

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

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

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

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

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

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

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

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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 årsmøtteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS 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 med driften av næringsseksjonen iht. punkt 4, skal føres i et eget avdelingsregnskap. Kostnader til slikt regnskap skal i sin helhet dekkes av næringsseksjonen. Videre dekker næringsseksjonen i sin helhet kostnader til garasjeport, renhold av parkeringsdekke, ventilasjon samt andel av kostnader til forsikring, energi/strøm og service brannsikringsanlegg. Kostnadene fordeles med lik andel pr. parkeringsplass mellom sameierne i realsameiet.

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

Kostnader til oppvarming av boligene inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som kan avregnes iht. avtalt periode. Ved avregning kan kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes og tillegges avregningsgrunnlaget til hver boligseksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesrom (selskapslokale/møtelokale) skal fordeles likt mellom boligseksjonene.

Næringseiendommen gnr 177 bnr xxx vil i henhold til tinglyst erklæring viderefakturere sameiet for andel av kostnader til skjøtsel og snøbrøyting/strøing på bakkeplan knyttet til adkomst.

I samsvar med tinglyst erklæring skal næringseiendommen gnr. 177 bnr. xxx belaste sameiet for dets forholdsmessige andel av utgifter til skjøtsel, snøbrøyting og strøing knyttet til adkomstarealer på bakkeplan.

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.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Det vil 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, Torvsletten Eiendom AS org.nr. 920 887 945, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av seksjonseierne i denne perioden.
2. 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.
3. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte blokkene.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde områder, eller deler av slike, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. 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 parkeringsplasser i prosjektet. Utkastet må dermed oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og organiseringen kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av fradelingssøknad, fradeling av matrikkelenheter, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

FOR

LUND RINGVÅLVEGEN PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte __.__.____

Org.nummer _____

1NAVNAV N

Sameiets navn er Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie.

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

2SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder biloppstillingsplasser, fellesområder og installasjoner.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Sameiets eiendom er:
Seksjon 1 i gnr 177 bnr 657 i Trondheim kommune.

Sameierne er:
Seksjonseiere i eiendommen gnr 177 bnr 657 snr x – xx i Trondheim kommune
Torvsletten Eiendom AS, org.nr. 920 887 945, på vegne av usolgte sameieandeler.

3FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

Som Vedlegg 1 følger en Bruksrettsplan over eiendommen med angivelse av fordeling av

parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av sameieandelene uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

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

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

Bilvask i parkeringskjelleren er ikke tillatt.

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

4RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen og overtas samtidig med leiligheten.

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

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

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

5DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til bruk av et bestemt areal iht. **Bruksrettsplan – Vedlegg 1.**

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet eierseksjon, kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i eiendommen gnr 177 bnr 657, Lund Ringvålvegen Sameie.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere i eiendommen gnr 177 bnr 657, Lund Ringvålvegen Sameie.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom.

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

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

Styret i sameiet behandler eventuelle 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/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 FELLESKOSTNADER

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Regnskapsføring
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Energikostnader
- Renhold
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Andel av kostnader av tekniske installasjoner

Sameiet driftes av Lund Ringvålvegen Sameie, gnr 177 bnr 657. Det sørges for at det føres et eget underregnskap som inneholder oversikt over inntekter og kostnader ved driften.
Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 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 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

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.

Sameierne representeres i sameiermøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie og i forhold til deres eierandeler. Representantene for eierseksjonssameiet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres eierseksjonssameie.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken jfr. pkt. 2.

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

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

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

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

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

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 2 styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Representantene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

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

9 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.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 ORDENSREGLER

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

12 OPPLØSNING

Oppløsning av sameiet kan bare foretas ved salg av eiendommen.

Oppløsning av sameiet kan bare behandles på ordinært sameiermøte. Blir 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 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN 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

- Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Torvsletten Eiendom AS, org.nr. 920 887 945, innehar styrevervene i oppstarten av sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
- Inntil alle matrikkelenhetene, som skal ha rett til og eierandel i, parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
- Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen som overtatt ved at den tas i bruk. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i sameiet ikke har funnet sted). Parkeringsplasser tildeles av utbygger.
- Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg.
- Inntil matrikkelenhetene 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.
- Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet og har vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde arealer. Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde arealer, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. 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.
- Punkt 13 kan slettes etter samtykke fra Torvsletten Eiendom AS, org.nr. 920 887 945, eller utbyggers rettsetterfølger. Punktet kan tas ut av vedtektene av styret og forretningsfører og krever ikke vedtak av sameiermøtet.

LUND RINGVÅLVEGEN SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital bolligseksjoner	450.000
Driftskostnader	947.890
Abonnement bredbånd	145.260
Oppvarming bolig/tappevann	312.720
Leieinntekter fellesrom	-
Drift Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie	152.500
Sum inntekter	2.008.370

KOSTNADER		Totalt	Forordningsplasser
Administrasjonskostnader		147.390	
	Styreonorar inkl. arbeidsiveravgift	45.640	1
	Revisjonsonorar	10.000	
	Forretningsføreronorar	86.750	
	Administrasjon, bankgebyrer, møter og eksterne tjenester	5.000	
Abonnement bredbånd		145.260	2
Forsikring		117.000	1
Energikostnader		468.720	
	Energikostnader fellesarealer (inkl. snøsmeltanlegg)	75.000	1
	Oppvarming bolig og tappevann	312.720	1
	Energiegenskap for målingsbasert avregning	81.000	2
Driftsavtaler		246.000	1
	Renhold innvendige fellesarealer (ganger, badarealer, heis og trappehus)	130.000	
	Skjøtsel takhage	46.000	
	Andel av kostnader til næringsseiendommen gnr 177 bnr xxx for skjøtsel og snøbrøyting/strøing bakkeplan	20.000	
	Snøbrøyting og strøing internveier takhage	50.000	
	Driftstjenester	-	
Service og drift tekniske anlegg		175.000	1
	Årskontroll dørautomatikk	30.000	
	Årskontroll sprinkleranlegg, brannalarm, nød- og ledelys	45.000	
	Serviceavtale heiser	100.000	
Vedlikehold		60.000	1
	Generelt vedlikehold og driftsmateriell	10.000	
	Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000	
Drift og vedlikehold av fellesrom		46.500	2
	Ukentlig renhold	32.500	
	Abonnement tv/internett	6.000	
	Innbøforsikring	5.000	
	Driftsmateriell, tidsskrifter o.l.	-	
	Vann og avløp	3.000	
Drift av næringsseksjon 1 Lund Ringvålvegen Parkeringskjeller Realsameie		152.500	3
	Avdelingsregnskap	17.500	
	Forsikring	40.000	
	Energikostnader	10.000	
	Renhold garasjehekke	30.000	
	Årskontroll ventilasjon	15.000	
	Andel årskontroll sprinkleranlegg, brannalarm, nød- og ledelys	15.000	
	Service og drift garasjeport	20.000	
	Generelt vedlikehold og driftsmateriell	5.000	

Sum driftskostnader	1.558.370
---------------------	-----------

RESULTAT	450.000
----------	---------

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 eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Det tas særlig forbehold om estimering av energikostnader. Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling. Månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass er estimert til kr. 510,-. Kostnaden fordeles mot de seksjoner som disponerer p-plass. Det forutsettes at kostnader til lading av el-biler/ladbare hybridbiler faktureres direkte til sameierne. Det tas som utgangspunkt at renovasjon, kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseierne. Sameiets fellesrom administreres av styret. Styret setter opp retningslinjer for bruk og utleie. Inntekter fra utleie er ikke vurdert og inntatt i budsjettet på nåværende tidspunkt. Dette vurderes av styret etter etablering eller fastsettes ved stiftingen av sameiet.
Forordningsplasser
1 Eierbrøk
2 Enhet
3 Realandel

Utarbeidet: 18.02.2026
Sist revidert: 29.06.2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
LUND RINGVÅLVEGEN SAMEIE

Det inntas kostnad for
sameieandeler til de andeler
det gjelder, når fordeling er
klar. Endelig oppsett
oppdateres ved etablering av
sameiet.

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Oppvarming	Realandel Realsameie Parkeringskjeller	Sum kostnader
2	A1-H0104	1	40	1.285	269	400	-	1.954
3	A1-H0105	1	62	1.863	269	620	-	2.752
4	A1-H0101	1	66	1.968	269	660	-	2.897
5	A1-H0102	1	36	1.181	269	360	-	1.810
6	A1-H0103	1	36	1.181	269	360	-	1.810
7	A1-H0201	2	66	1.968	269	660	-	2.897
8	A1-H0202	2	36	1.181	269	360	-	1.810
9	A1-H0203	2	37	1.207	269	370	-	1.846
10	A1-H0204	2	54	1.653	269	540	-	2.462
11	A1-H0205	2	62	1.863	269	620	-	2.752
12	A1-H0301	3	67	1.994	269	670	-	2.933
13	A1-H0302	3	36	1.181	269	360	-	1.810
14	A1-H0303	3	37	1.207	269	370	-	1.846
15	A1-H0304	3	54	1.653	269	540	-	2.462
16	A1-H0305	3	62	1.863	269	620	-	2.752
17	A2-H0102	1	76	2.230	269	760	-	3.259
18	A2-H0101	1	82	2.387	269	820	-	3.476
19	A2-H0201	2	82	2.387	269	820	-	3.476
20	A2-H0202	2	36	1.181	269	360	-	1.810
21	A2-H0203	2	64	1.915	269	640	-	2.824
22	A2-H0301	3	82	2.387	269	820	-	3.476
23	A2-H0302	3	36	1.181	269	360	-	1.810
24	A2-H0303	3	64	1.915	269	640	-	2.824
25	A2-H0401	4	93	2.676	269	930	-	3.875
26	A2-H0402	4	90	2.597	269	900	-	3.766
27	B2-H0102	1	37	1.207	269	370	-	1.846
28	B2-H0103	1	63	1.889	269	630	-	2.788
29	B2-H0101	1	62	1.863	269	620	-	2.752
30	B2-H0201	2	64	1.915	269	640	-	2.824
31	B2-H0202	2	51	1.574	269	510	-	2.353
32	B2-H0203	2	88	2.545	269	880	-	3.694
33	B2-H0301	3	64	1.915	269	640	-	2.824
34	B2-H0302	3	51	1.574	269	510	-	2.353
35	B2-H0303	3	88	2.545	269	880	-	3.694
36	B2-H0401	4	65	1.941	269	650	-	2.860
37	B2-H0402	4	51	1.574	269	510	-	2.353
38	B2-H0403	4	88	2.545	269	880	-	3.694
39	B1-H0103	1	36	1.181	269	360	-	1.810
40	B1-H0104	1	65	1.941	269	650	-	2.860
41	B1-H0101	1	42	1.338	269	420	-	2.027
42	B1-H0102	1	38	1.233	269	380	-	1.882
43	B1-H0201	2	42	1.338	269	420	-	2.027
44	B1-H0202	2	53	1.627	269	530	-	2.426
45	B1-H0203	2	37	1.207	269	370	-	1.846
46	B1-H0204	2	65	1.941	269	650	-	2.860

Utarbeidet: 18.02.2026
Sist revidert: 29.06.2026



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180050
Arkivsak:20/100

Område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl.,
detaljregulering

Reguleringsbestemmelser – ny sluttbehandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.10.2025
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.03.2022
Dato oppdatering etter Bystyrets vedtak : 04.04.2022
Dato for vedtak om endring av reguleringsplan: 19.10.2025

Byplansjefens anm. 10.01.2022: Bestemmelser er tilføyd iht. bystyrets forrige behandling av planforslaget den 29.04.2020.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll Norge AS, datert 23.11.2018, senest endret 30.06.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning og boliger i tilknytning til endestasjon for metrobuss på Lund.

Følgende formål reguleres i reguleringsplanen:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)
Bolig/forretning (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (SF)
Torg (ST)
Gang- og sykkelveg (o_SGS1-3)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkeringsplasser (SPP)
Kjeller (f_SPH)

Hensynssoner

Frisikt (H140)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Bestemmelsesområder

Midlertidig bygg- og anleggsområde #

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**§ 3.1 Universell utforming**

Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting brukes planter som er allergivennlige.

§ 3.2 Tekniske planer

Teknisk plan for renovasjon, vann- og avløp og offentlige samferdselsanlegg innenfor byggefeltet skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Utomhusplan

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

§ 3.4 Støy

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planen, og anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde med følgende presiseringer:

Boliger:

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- Det tillates ikke boenheter med $L_{den} > 65$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.
- Det tillates avvik fra krav om minst ett oppholdsrom/soverom mot stille side i punkt a) og b) for inntil 3 boenheter. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak (dempet fasade).

Uteoppholdsareal

Alle uteoppholdsareal som skal medregnes skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Støyskjerming av uteoppholdsareal innenfor BKB vil skjermes med henholdsvis tett rekkverk, samt landskap/voll der det er naturlig.

Bygge- og anleggsstøy:

Ved forventede overskridelser av støygrensene for bygge- og anleggsstøy i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak innenfor planområdet.

§ 3.5 Bygge- og 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, universell utforming, renhold, og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

§ 3.6 Renovasjon

Renovasjon skal løses på egen grunn. Boligene skal ha nedgravd avfallsløsning, enten nedgravde containere eller mobilt avfallssug. Næringsavfall skal løses innendørs.

§ 3.7 Parkering

Innenfor formål BKB, SPP og f_SPH tillates følgende:

Maks 25 parkeringsplasser for bolig - dekningsgrad på 0,7 parkeringsplasser per 100m² BRA. Maksimalt 2 parkeringsplasser per 100 m² forretningsareal.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 4.1 Bolig/forretning**

Det tillates minimum 25 boenheter og maksimum 46 boenheter.

Maksimum kotehøyder er angitt på plankartet.

Maksimum kotehøyde for sokkeletasje er C+159,9.

Maksimum tillatt bruksareal er 6500 m² BRA.

Det tillates maks 2000 m² BRA for forretning. Dette skal ligge i sokkeletasje.

Innenfor BKB skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra Ringvålveien og den vestlige delen av Tunnelveien i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.

Fasadene i første etasje i dette området skal framstå åpne og utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene.

Materialbruk detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk.

Det tillates etablert en trafo i området.

Uterom på tak skal etableres med småbarnslekeplass i fellesarealet mellom boligene.

- § 4.2 **Boligsammensetning**
Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms. Det tillates ikke ettroms boenheter innenfor planområdet.
- § 4.3 **Adkomstforhold**
Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.
- § 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- § 5.1 **Kjøreveg (o_SKV)**
Området o_SKV reguleres til offentlig kjøreareal.
- § 5.2 **Fortau (SF)**
Området skal benyttes til fortau.
- § 5.3 **Torg (ST)**
Området skal benyttes til torg.
Torgets flate skal opparbeides med fast dekke, beplantes, belyses og ha sitteplasser. Torget skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet.
Det skal tilrettelegges for minst 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA for forretning. Det tillates nødvendig tilbringertjeneste innenfor området.
Det tillates ikke parkering på torget.
- § 5.4 **Gang- og sykkelveg (o_SGS)**
Området skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.
- § 5.5 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)**
Arealet skal være offentlig og kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger.
- § 5.6 **Annen veggrunn – grønnstruktur (SVG)**
Området skal brukes til annen veggrunn – grønnstruktur og tilsås og beplantes.
- § 5.7 **Parkeringsplasser (SPP)**
Området skal brukes til parkeringsplasser.
Det skal etableres punkt for henting/bringing innenfor SPP.
- § 5.8 **Kjeller (f_SPH) (under grunnen)**
Innenfor området tillates parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til antallsbestemmelser i § 3.7.
Innenfor området tillates boder og rom for tekniske anlegg.
- § 5.9 **Hensynssone; midlertidig bygge- og anleggsområde #1**
Areal merket med bestemmelsesområde #1 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.
- § 6 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**
- § 6.1 **Krav til bygge- og anleggsfasen**

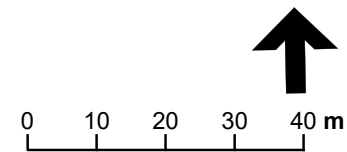
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.
- § 6.2 **Krav til geoteknisk prosjektering**
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.
- I forbindelse med bygging av fortau langs Ringvålvegen gjelder følgende:
- Før detaljprosjektering av overbygning under fortau må fundamenteringen av alle byggene på sørsiden av Ringvålvegen kartlegges nærmere.
- Det må gjøres prøvetaking for å kontrollere omfang av torv, og supplerende grunnundersøkelser som grunnlag for detaljprosjektering.
- § 7 **REKKEFØLGEKRAV**
- § 7.2 Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- § 7.3 Uteområder for boligene skal være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Dersom boligareal ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkomende vekstsesong.
- § 7.4 Torget skal være ferdig opparbeidet før arealer avsatt til forretning kan tas i bruk.
- § 7.5 Områdene avsatt til midlertidig anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter anleggsarbeidet er avsluttet.
- § 7.6 Støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.
- § 7.7 Avfallsløsning skal være etablert før bolig eller forretning kan tas i bruk.

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll Norge AS senest datert 2.2.2022 med bestemmelser senest datert 10.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest 2.2.2022, med følgende endring:
Reguleringsbestemmelse § 7.1 strykes.
Som følge av dette strykes også første avsnitt i reguleringsbestemmelse § 3.2.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Signatur

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-14

Gjeldende plansituasjon etter endring pr.

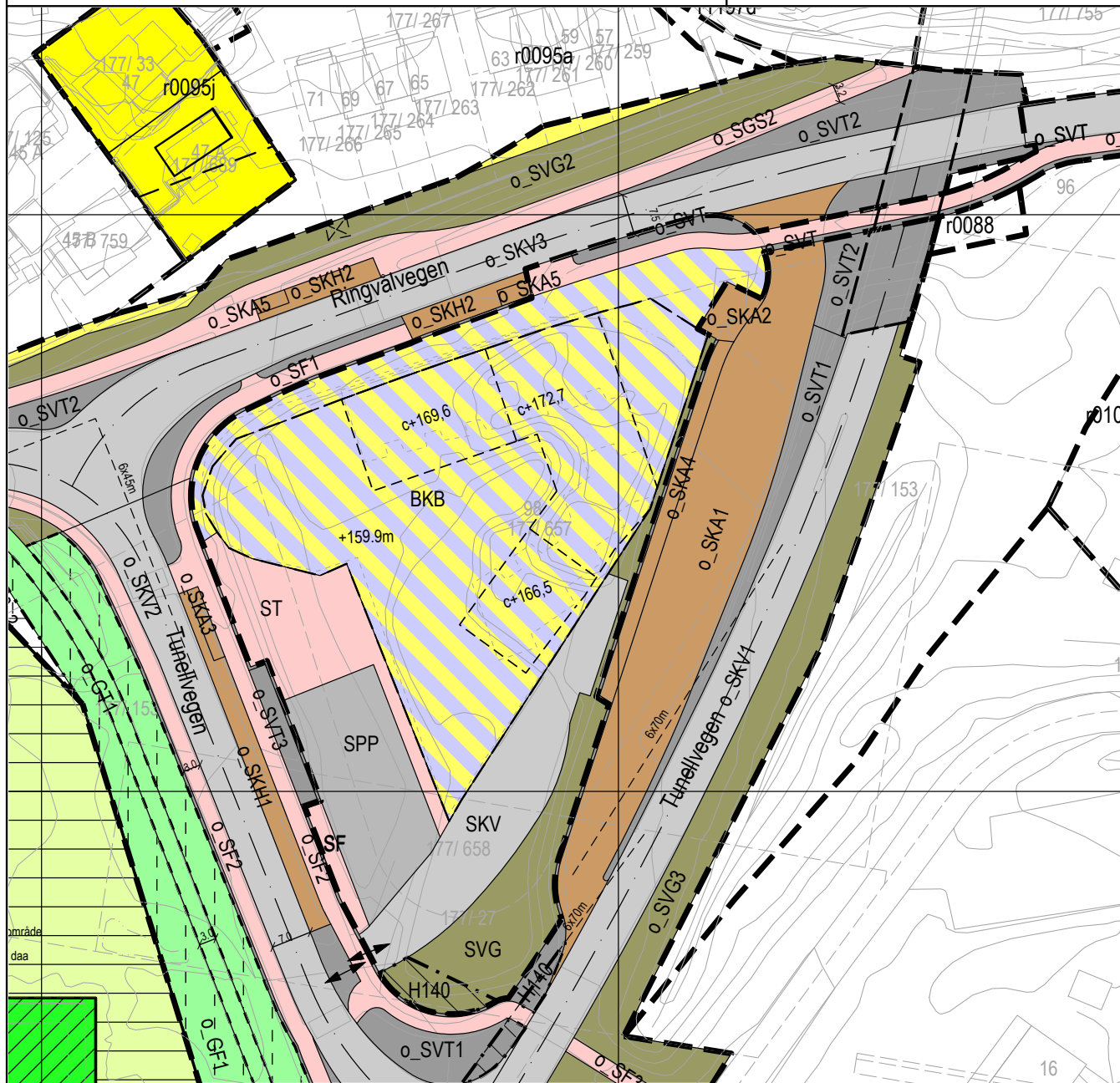


Kartplan (x,y): euref 89 - UTM32

Høydereferanse: NN2000

Målestokk 1:1000

Kommunens saksnr: 2025/6829

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret



Kjøpe leilighet i nybygg med 100 % finansiering?

*Skal du kjøpe leilighet i et nybygg, men mangler egenkapital?
For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital.*

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

Boliglån uten egenkapital

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

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

Les mer på smn.no/hundre-prosent

Priseksempel (august 2026):
Nom. rente 5,34 %. Eff. rente 5,55 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.650.765. Totalt kr 3.650.765
Forutsetter pant i bolig.

SpareBank 1
SMN



Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt førstehjemslån. Priseks. pr. 12. juli 2026:
Nom. Rente 5,14 %. Eff. rente 5,34 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.580.004. Totalt kr 3.580.004.
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Lund Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____ E-post: _____

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

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

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

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

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansierungsbevis 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)



Malin Male Pedersen
Eiendomsmegler
M: 911 64 806
E: malin.pedersen@em1.no



Tara Fagerstad
Eiendomsmegler
M: 948 15 713
E: tara.fagerstad@em1.no



Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
M: 916 65 104
E: katrine.borren@em1.no