Lade
Terrasse



Litt over

– på alle måter



Innhold

1



7 Om prosjektet
34 Arkitektens visjon
36 Området

48 Leiligheter
86 Byhus



2



3

112 Deklarasjon
114 Romskjema
115 Kjøpsbetingelser

1



Om prosjektet



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Bygget følger terrenget i terrasserte trinn. Derav navnet: Lade Terrasse.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Det bygges mye på Lade om dagen.
Men ikke mye som dette.

Prosjektet skiller seg ut på tre områder: ***beliggenheten*** løftet over Lilleby, ***arkitekturen*** med tegl og tyngde – og ikke minst ***lyset***.

Sol, utsikt og kort vei til alt

Blant de 41 leilighetene finner du alt fra kompakte 2-roms til romslige toppleiligheter, og i tillegg blir det tre byhus. Spredningen er stor, og det er meningen. Hit flytter folk i alle livsfaser. Noen for å fornye seg, andre for å forenkle.

- 2- 4-roms leiligheter
- 33 m2 - 154 m2
- Uteplass til alle boliger
- Flislagt bad
- Kjøkken fra anerkjent leverandør

Mer forseggjort enn snittet

Lade Terrasse er tegnet av HUS arkitekter og utviklet av KOBE AS. De er kjent for å gjøre ting hakket grundigere. Det merker du på åpenbare kvaliteter som teglfasaden, men også på detaljene du ikke nødvendigvis kan sette fingeren på, men som gir følelsen av at dette er gjort skikkelig. Samme standard finner du innenfor dørstokken. Her får lyset fra de store vinduene spille hovedrollen, mens eikedetaljene gir et varmt og rolig uttrykk. Og når det ikke tas noen snarveier i materialbruken, kan du være trygg på at det vil holde seg like pent i årtier framover.

Den terrasserte formen handler ikke bare om estetikk. Den sørger for at flere får noe det er stor kamp om i nye boligprosjekter: private takterrasser med sørvestvendte terrasser. Utsikten varierer med etasjene. Noen vender mot fjorden, andre mot det grønne – og noen er heldige nok til å få begge deler.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Den terrasserte formen handler ikke bare om estetikk. Den sørger for at flere får noe det er stor kamp om i nye boligprosjekter: private takterrasser med sørvestvendt sol.

Tre byhus med egen adresse

De tre byhusene ligger litt for seg selv. De har flere plan, egen inngang, egen uteplass – og ekte husfølelse. Samtidig nyter du godt av nabolagets fellesarealer og -goder. At alle boligene vender mot det grønne fellesarealet betyr i praksis en stor ekstra hage. Her er det trygt å slippe barna ut når de vil leke, og lett å ta med kaffekoppen ut.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

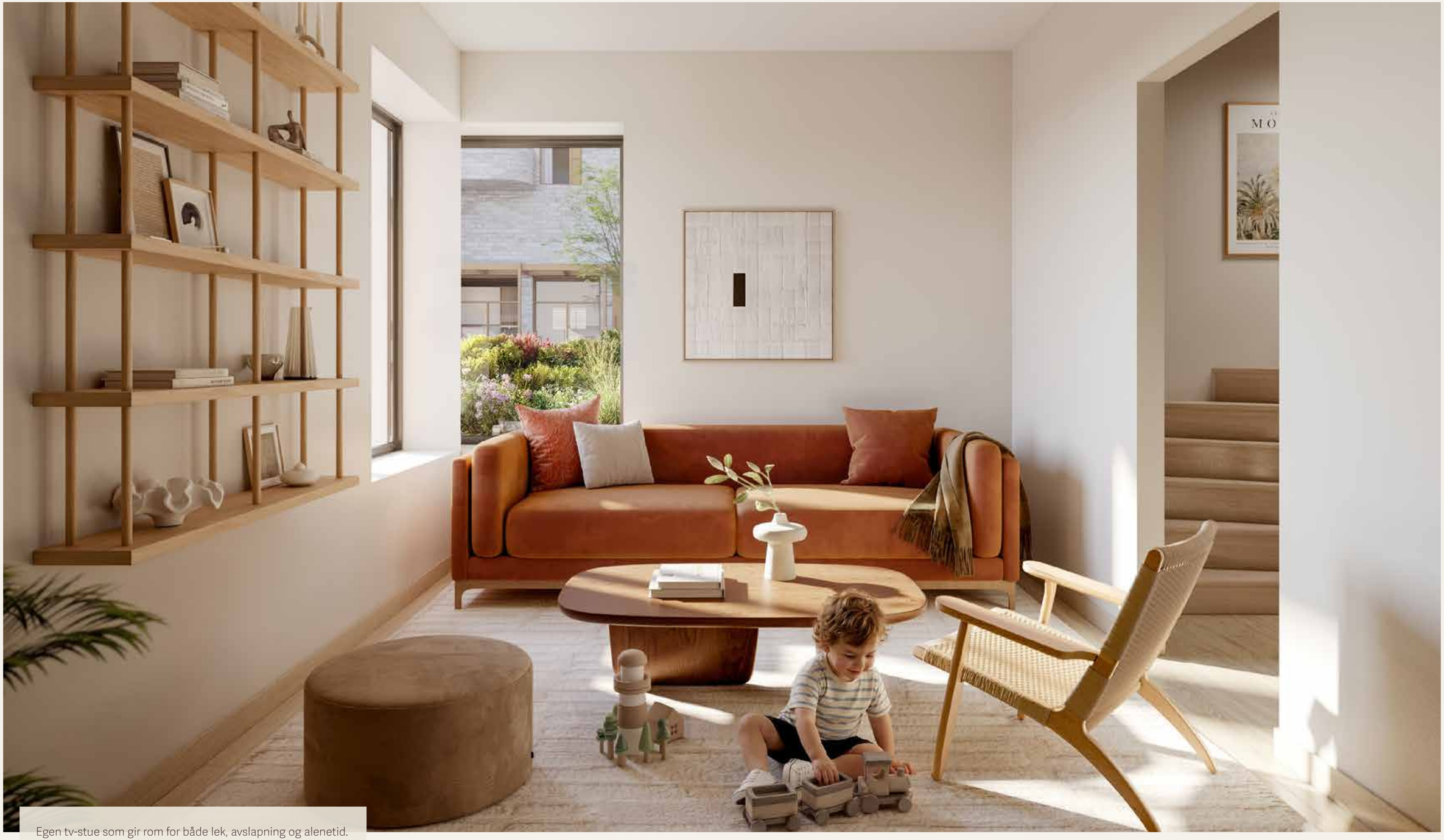
På Lade Terrasse er det ingen snarvveier i materalvalg – og boligene vil ha gjennomgående høy standard

- 88 m2 til 138 m2
- Tre soverom
- Kjellerstue
- Parkeringsplass





Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til romslig terrasse på 40 kvm



Egen tv-stue som gir rom for både lek, avslapning og alenetid.



L-formen i bygget skjermer bakgården og gjør den til en grønn, lun lomme. Her finner du sitte-grupper, gangstier og lekeområder hvor de små kan boltre seg, eller hvor du kan ta med piknikkurv, et pledd og en bok.

I tillegg til de mange private takterrassene får prosjektet også en stor felles takterrasse som kan brukes til alt fra grillmiddag til barnebursdag. Det blir dessuten sportsbod og et fellesrom til bruk for alle beboere.

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Arkitektens ord

HUS Arkitekter AS er et fremtidsrettet og kvalitetsbevisst arkitekt-kontor med en tydelig visjon om å skape varige verdier gjennom god arkitektur. Med en helhetlig tilnærming til designprosessen kombinerer vi estetikk, funksjonalitet og bærekraft i prosjekter som både beriker omgivelsene og gir høy bokvalitet.


Diana Espinosa


Rune Tonstad Andersen


Kjell Bertelsen

I arbeidet med dette boligprosjektet har vi hatt et særlig fokus på eleganse, romfølelse og materialkvalitet. Prosjektet er nøye utformet for å gi en harmonisk balanse mellom moderne arkitektur og tidløse uttrykk. Gjennom gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og nøye utvalgte detaljer skapes boliger som oppleves både eksklusive og inviterende.

Vi har lagt stor vekt på samspillet mellom bygningene og deres omgivelser, slik at prosjektet fremstår som en naturlig og raffinert del av landskapet. Uteområder og fellesarealer er utformet med samme presisjon som boligene, med mål om å skape et helhetlig og attraktivt bomiljø.

Resultatet er et boligprosjekt med høy arkitektonisk kvalitet, hvor komfort, estetikk og funksjonalitet går hånd i hånd – utviklet for mennesker som verdsetter gode rom, varige materialer og gjennomført design.


Illustrasjon, avvik vil forekomme

Lade – korte avstander, enkel hverdag



Det er lett å skjønne hvorfor så mange sverger til Lade. Kombinasjonen av by og natur er én av grunnene, og fra Lade Terrasse rusler du like lett til turstien som til kjøpesenteret.

Sti, sjø og botanisk hage

Når du er i modus for et annet tempo, er Korsvika og Ladestien bare et kvarters gange unna. Derfra kan du gå eller sykle på myke stier langs sjøen og helt til Rotvollfjæra. Om sommeren frister det kanskje med en dukkert i havet, og når gradene synker, er det gloheit badstue og iskaldt sjøbad på Havet som gjelder.



Når du vil inn til sentrum, tar det bare ni minutter på sykkel. Til Ladeveien busstopp er det fem minutter å gå, og her er avgangene til sentrum så hyppige at du sjelden venter mer enn ti minutter.

Alt du trenger en svipptur unna

Noe av det beste med Lade er den korte veien til alt. City Lade – Trondheims største kjøpesenter med 78 butikker og spisesteder – ligger bare tre minutters spasertur unna. Her har du Obs til hverdagshandelen, shopping, apotek, spisesteder, kafeer og alt du ellers måtte trenge.







Ringve botaniske hage er også verdt en tur når du vil nyte et frodig grøntområde utenom det vanlige. Og hva sier du til lunsj på Ladekaia eller en av de berømte vaflene fra historiske Sponhuset?

Du må heller ikke gå langt for å holde deg i form. Med store treningssentre, padel, tennis, fotball, klatring og rugby i nabolaget blir i alle fall ikke tilgjengeligheten en gyldig unnskyldning.

LADEKAIA

RINGVEBUKTA

KORSVIKA

SMEDSTUBUKTA

RINGVE BOTANISKE HAGE

RINGVE MUSEUM

LADE-PARKEN

KOTENG ARENA

DEVLEBUKTA

CITY LADE

LADE TERRASSE

HAVET

LILLEBY

SIRKUS SHOPPING

SOLSIDEN

MIDTBYEN



Illustrasjon, avvik vil forekomme

2



Plantegninger Leiligheter Utomhusplan

P-kjeller



1. etasje



2. etasje



3. etasje



4. etasje



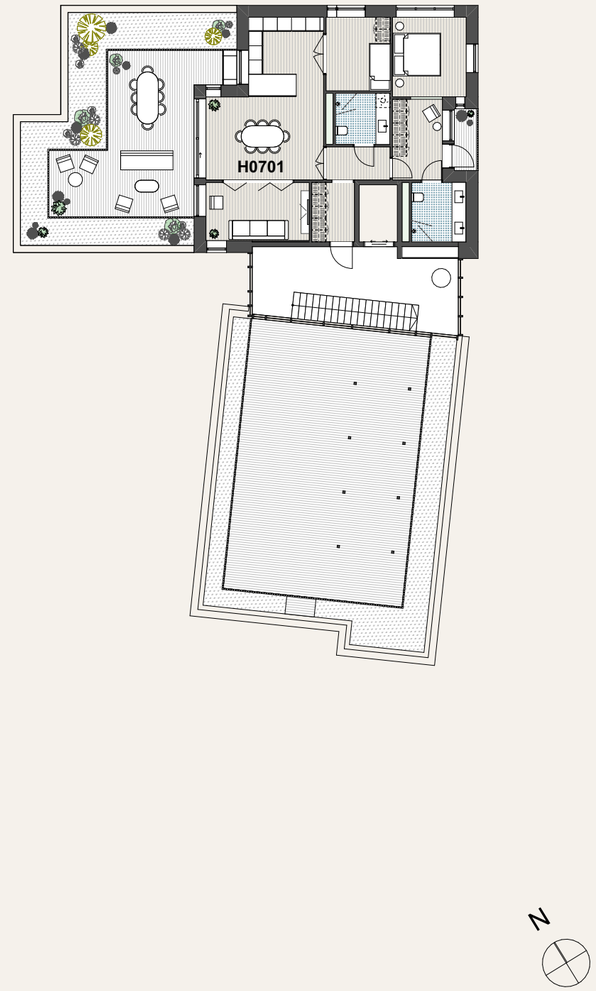
5. etasje



6. etasje



7. etasje



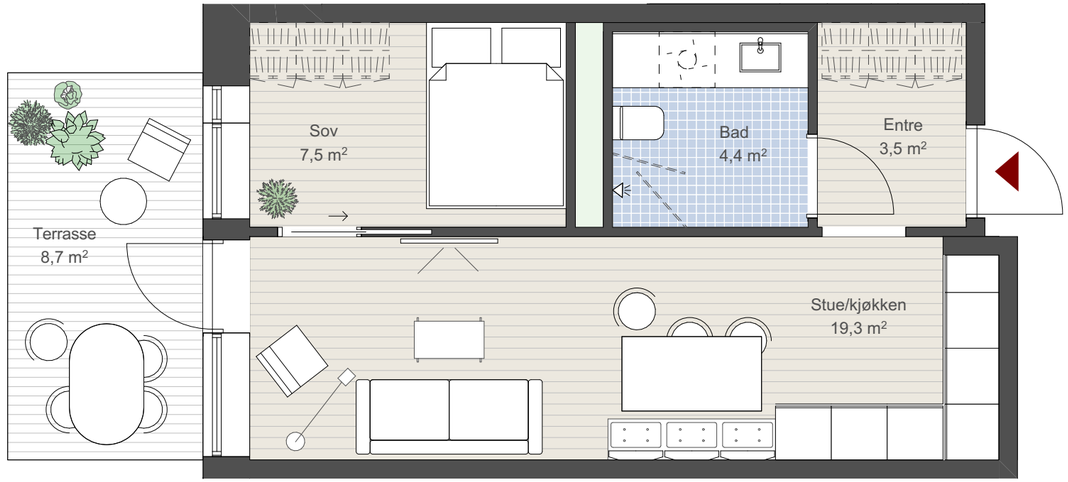
2-roms – H0105

BRA-i:	37
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	39,5 m2
Etg:	1.
Soverom	1
Terrasse:	8,7 m2



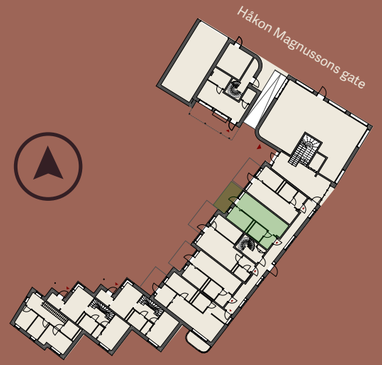
ETASJEPLAN





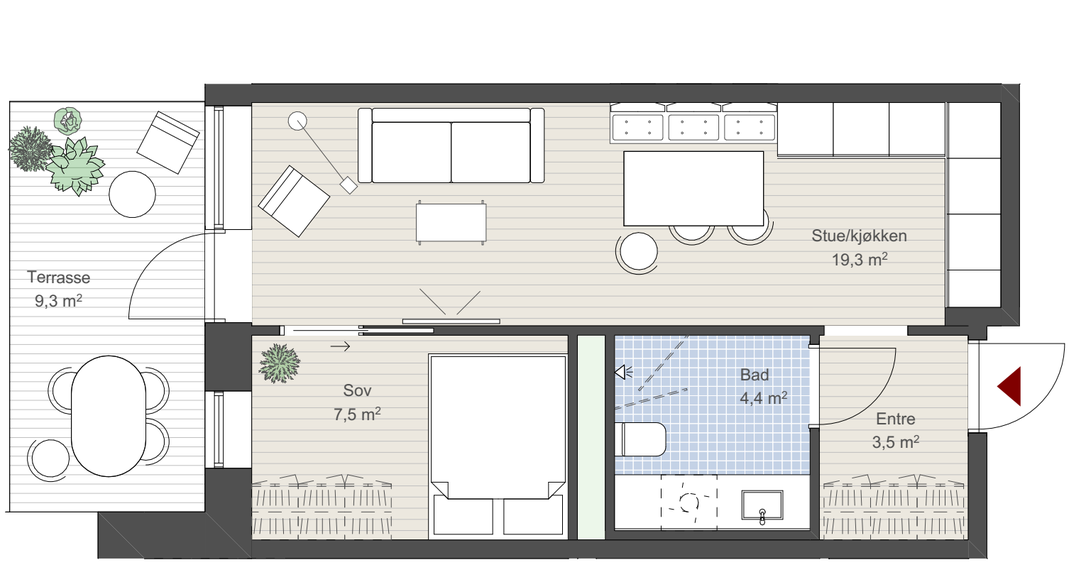
2-roms – H0104

BRA-i:	37
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	39,5 m2
Etg:	1.
Soverom	1
Terrasse:	9,3 m2



ETASJEPLAN





2-roms – H0103

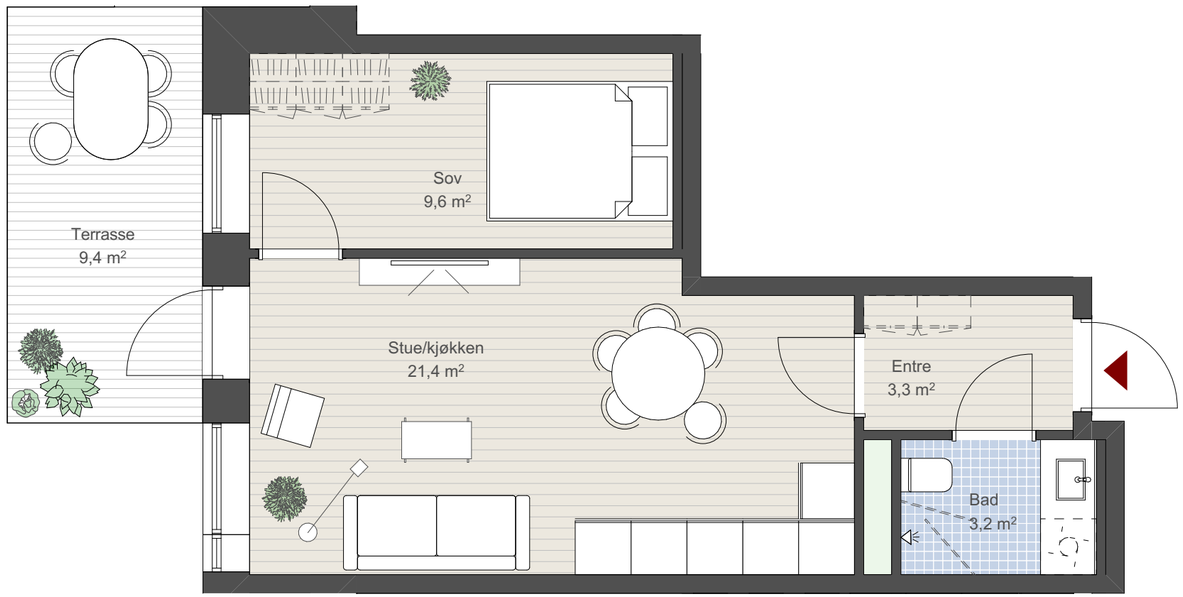
BRA-i:	39,1
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	41,6 m2

Etg:	1.
Soverom	1
Terrasse:	9,4 m2



ETASJEPLAN





2-roms – H0102

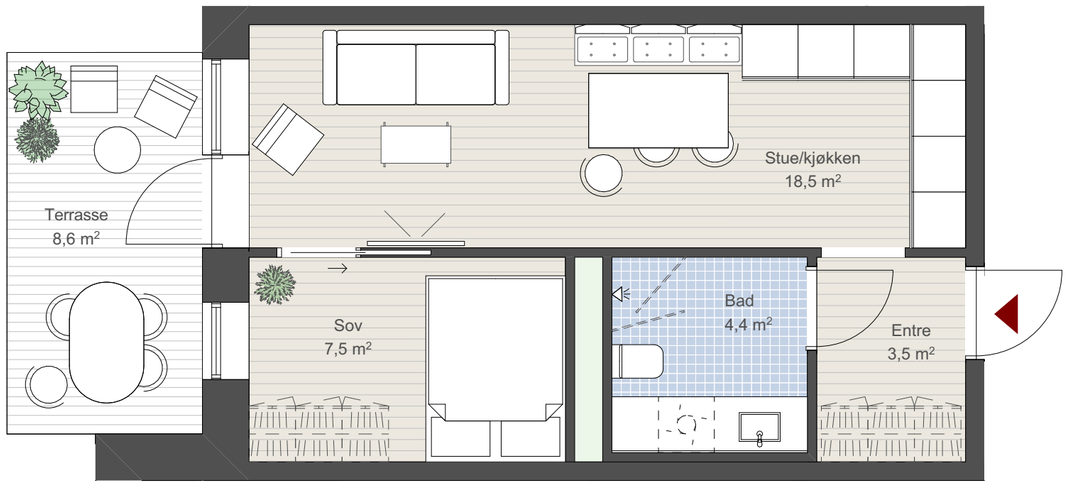
BRA-i:	36,2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	38,7 m2

Etg:	1.
Soverom	1
Terrasse:	8,6 m2



ETASJEPLAN





3-roms – H0101

BRA-i:	51,9 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	56,9 m2
Etg:	1.
Soverom	2
Terrasse:	13,3 m2



ETASJEPLAN



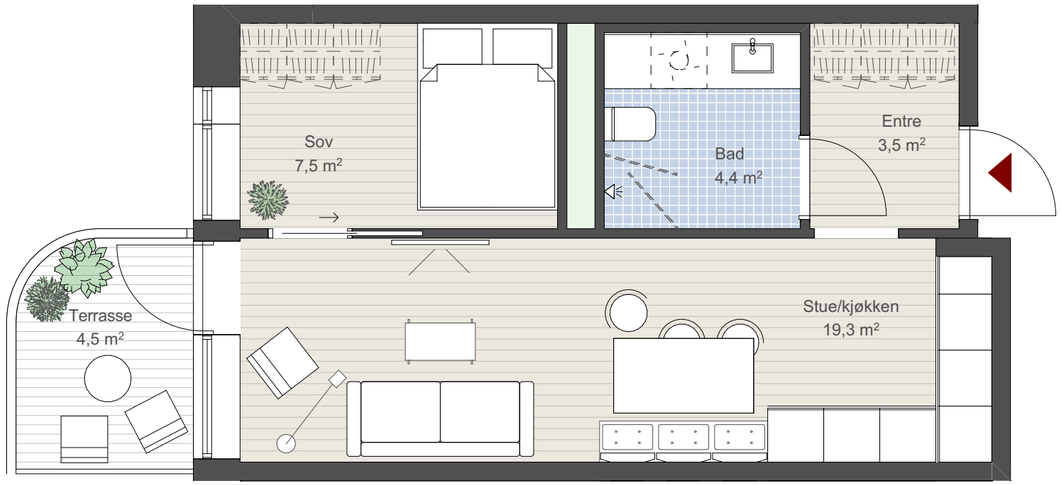


2-roms –
H0205, H0305, H0405, H0503

BRA-i:	37 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	39,5 m2
Etg:	2.-5. etg.
Soverom	1
Terrasse:	4,5 m2



2. ETG. 3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.



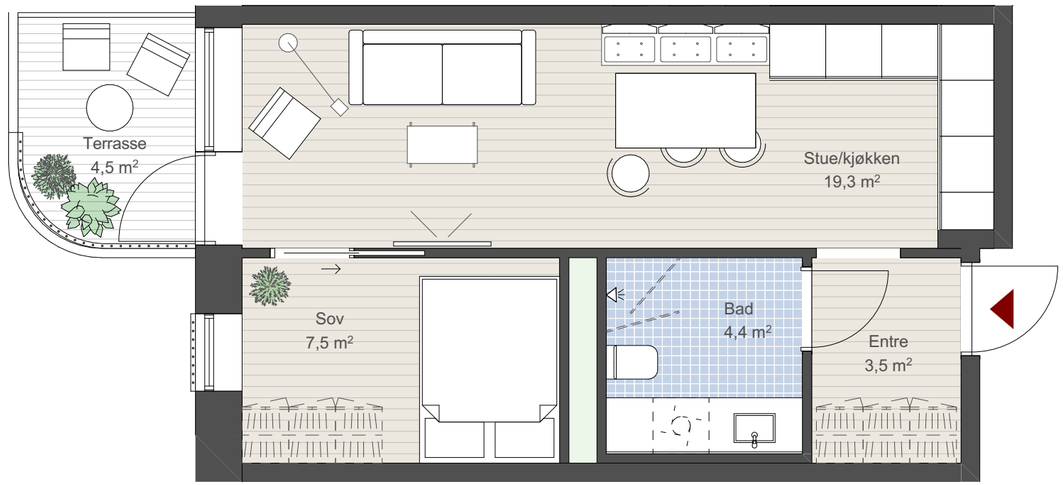


2-roms –
H0204, H0304, H0404, H0502

BRA-i:	37 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	39,5 m2
Etg:	2.-5. etg
Soverom	1
Terrasse:	4,5 m2



2. ETG. 3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.





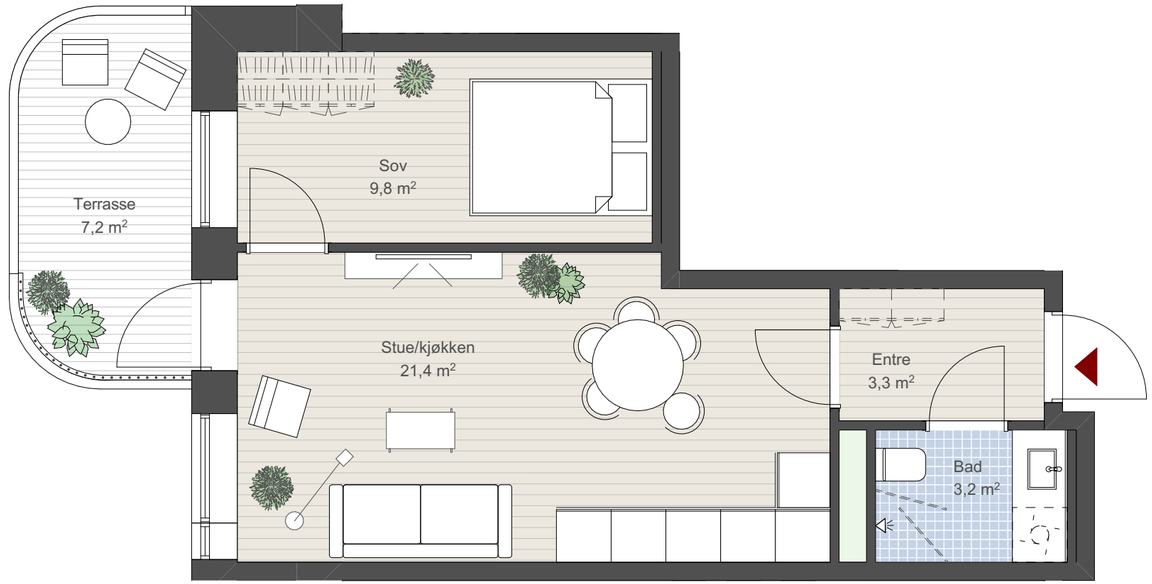
2-roms –
H0203, H0303, H0403

BRA-i:	39,1 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	41,6 m2

Etg:	2.-4. etg
Soverom	1
Terrasse:	7,2 m2



2. ETG. 3. ETG. 4. ETG.



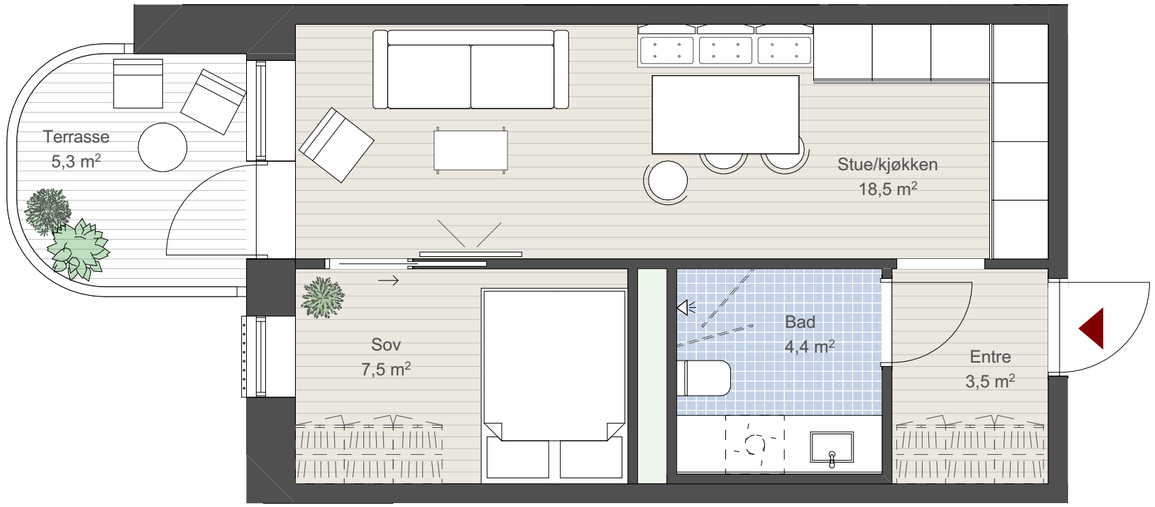


2-roms –
H0202, H0302, H0402

BRA-i:	36,2 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	38,7 m2
Etg:	2.-4. etg
Soverom	1
Terrasse:	5,3 m2



2. ETG. 3. ETG. 4. ETG.





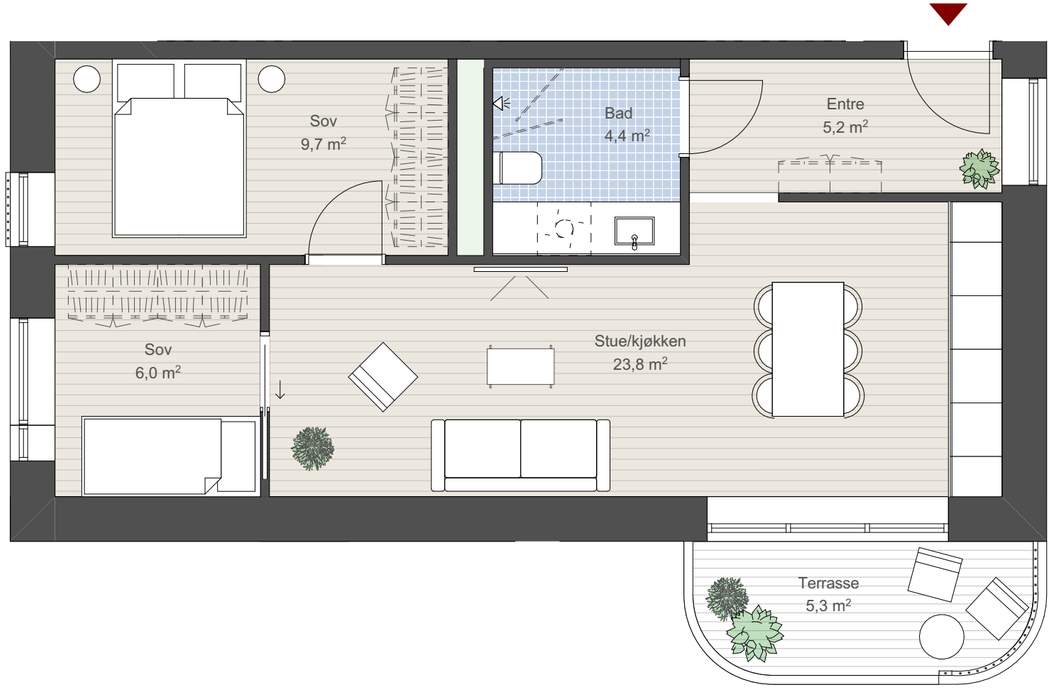
3-roms – H0201

BRA-i:	51,9
BRA-e:	5 m2
BRA:	56,9 m2
Etg:	2.
Soverom	2
Terrasse:	5,3 m2



ETASJEPLAN





3-roms – H0301

BRA-i:	51,9
BRA-e:	5 m2
BRA:	56,9 m2
Etg:	3.
Soverom	2
Terrasse:	21,5 m2



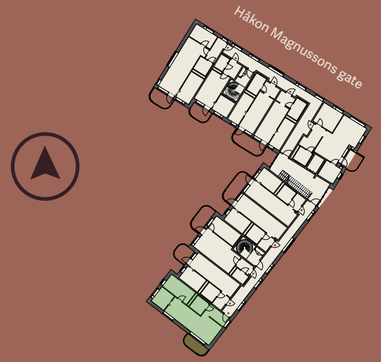
ETASJEPLAN





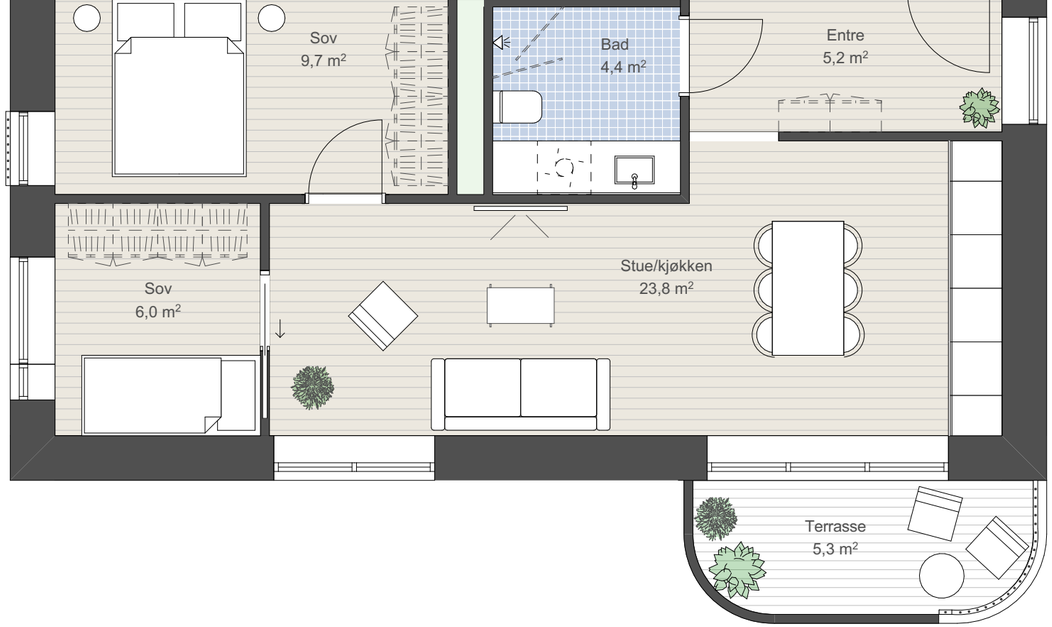
3-roms – H0401

BRA-i:	51,9
BRA-e:	5 m2
BRA:	56,9 m2
Etg:	4.
Soverom	2
Terrasse:	5,3 m2



ETASJEPLAN





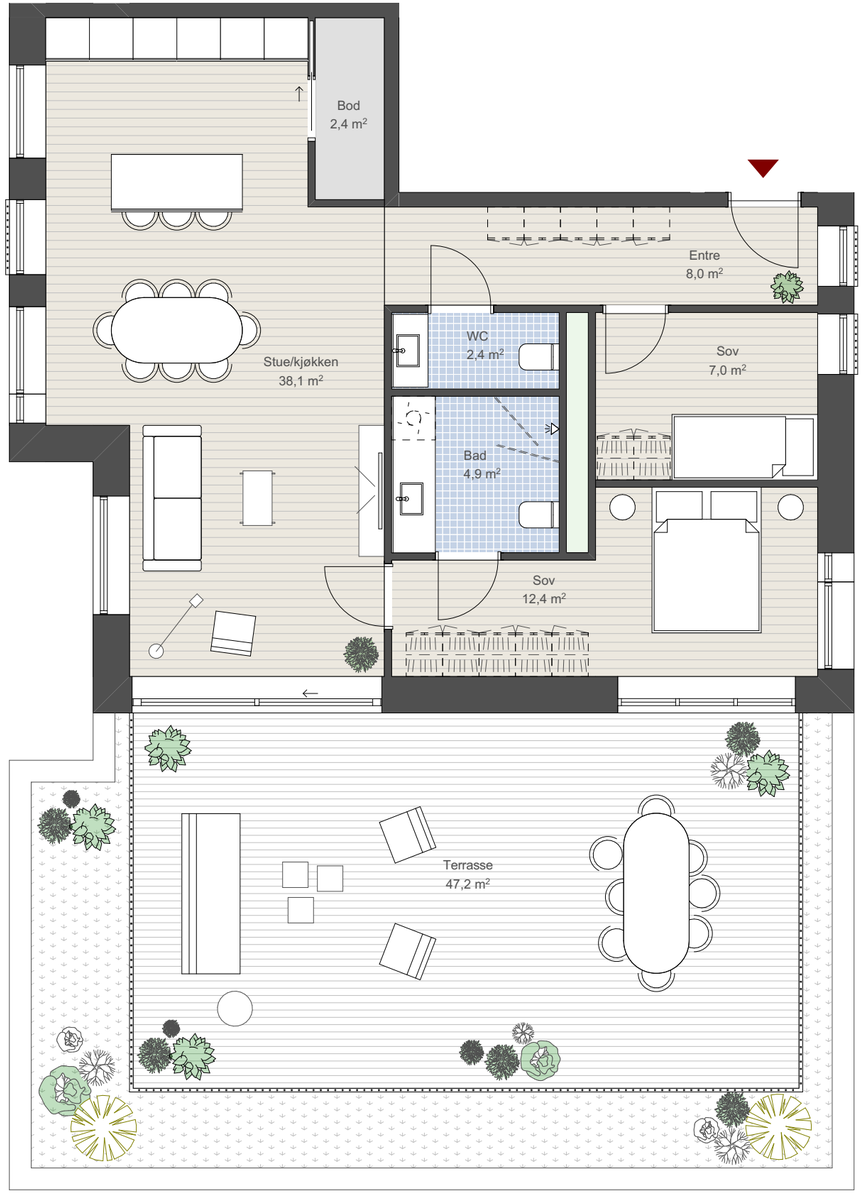
3-roms – H0501

BRA-i:	76,5 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	81,5 m2
Etg:	5.
Soverom	2
Terrasse:	47,2 m2





ETASJEPLAN



3-roms – H0601

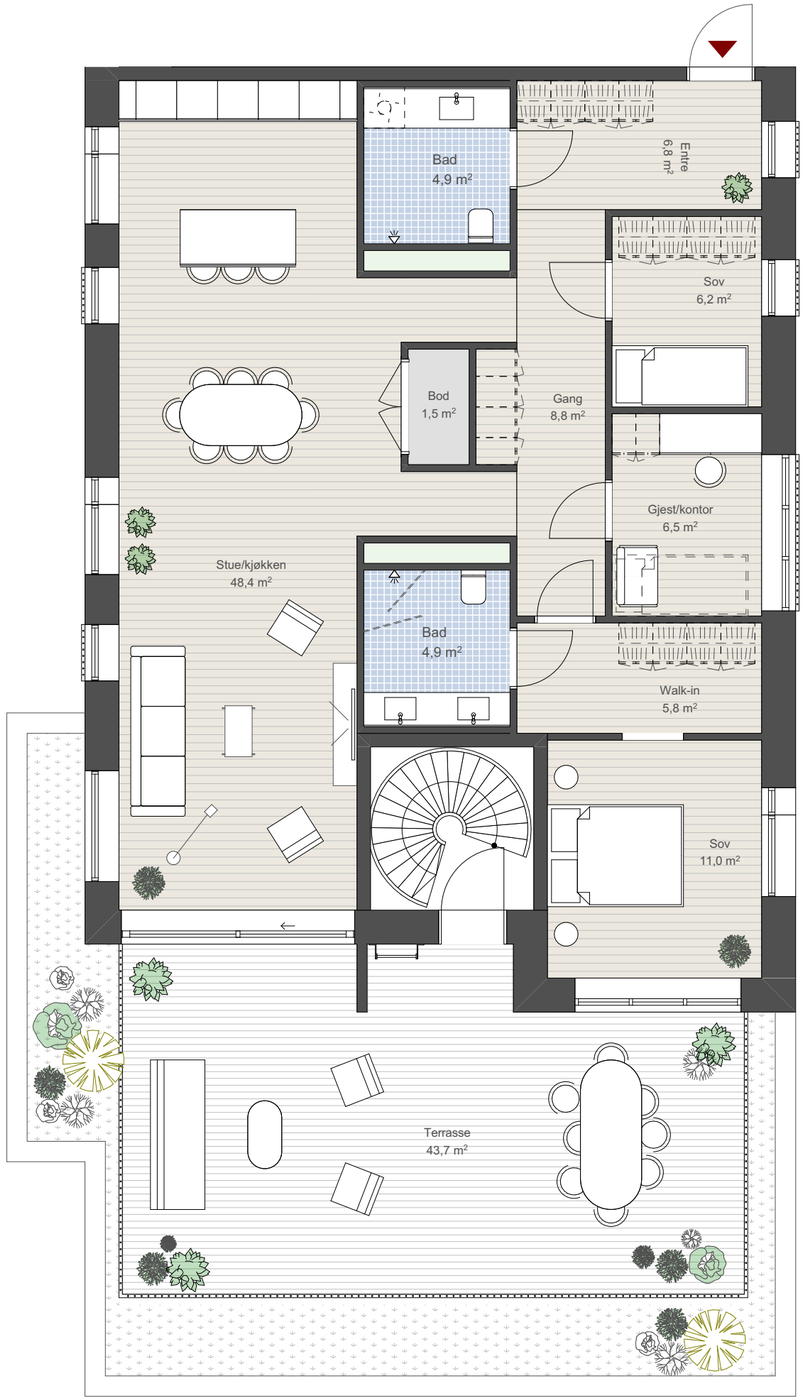
BRA-i:	111,2 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	116,2 m2

Etg:	6.
Soverom	3
Terrasse:	43,7 m2



ETASJEPLAN





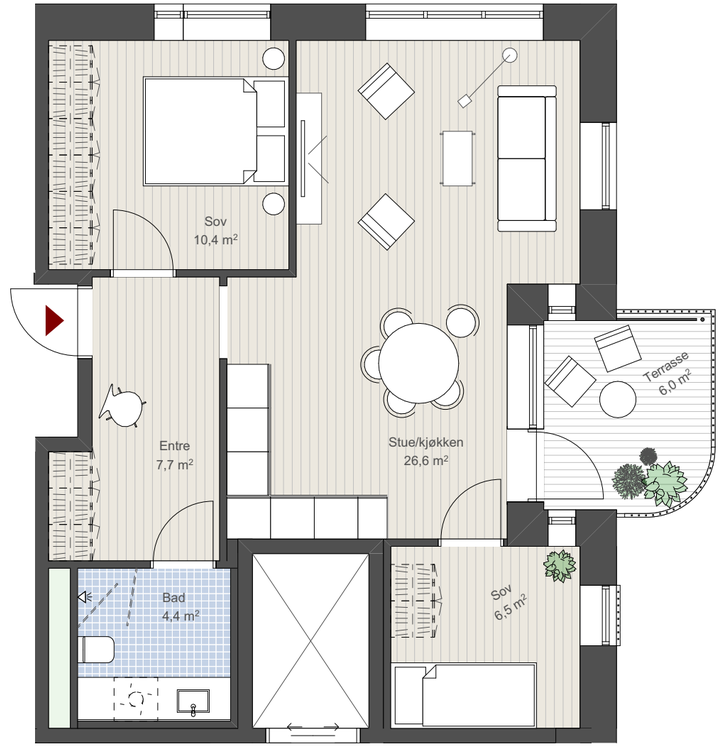
3-roms –
H0310, H0410, H0508

BRA-i:	58,7 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	63,7 m2
Etg:	3.-5. etg.
Soverom	2
Terrasse:	6 m2



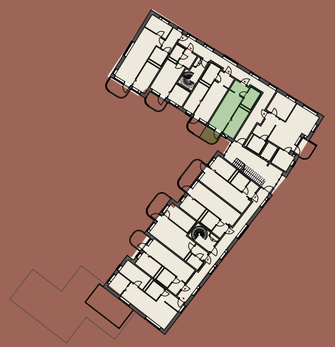


3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.

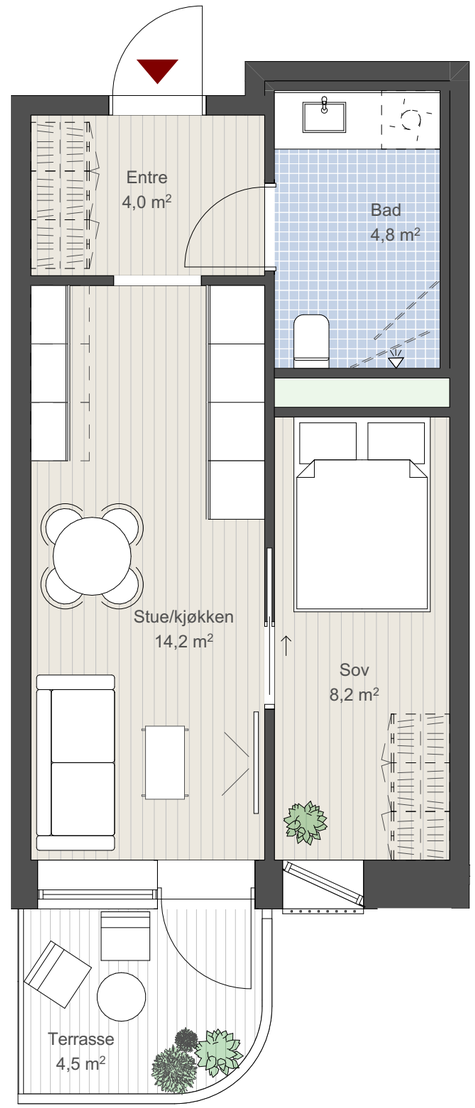


2-roms – H0309

BRA-i:	33,6 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	36,1 m2
Etg:	3.
Soverom	1
Terrasse:	4,5 m2







2-roms – H0409, H0507

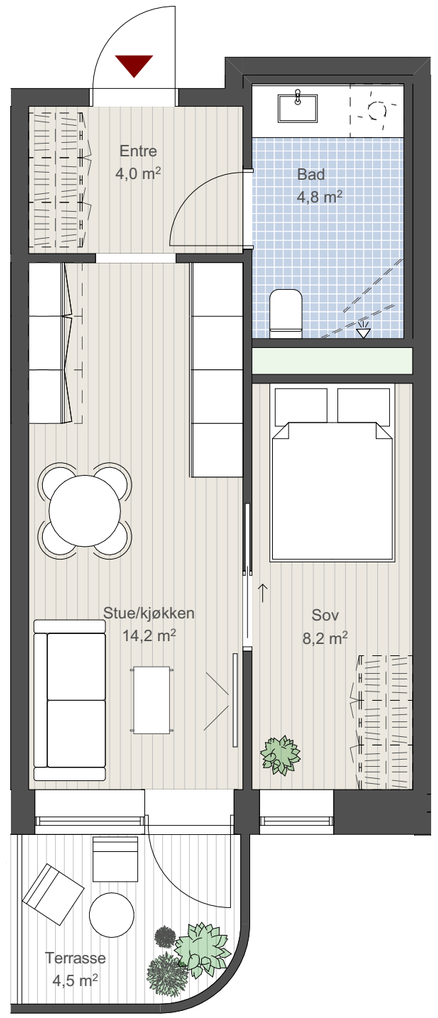
BRA-i:	33,6
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	36,1 m2
Etg:	4.-5.
Soverom	1
Terrasse:	4,5 m2





4. ETG.

5. ETG.



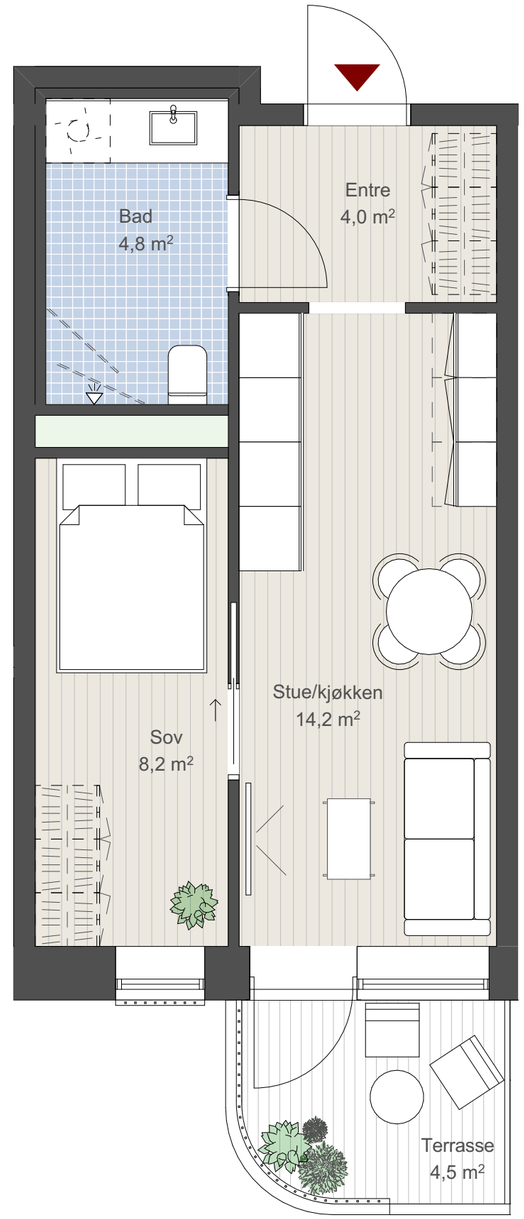
2-roms –
H0308, H0408, H0506

BRA-i:	33,6 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	36,1 m2
Etg:	3.-5. etg.
Soverom	1
Terrasse:	4,5 m2





3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.



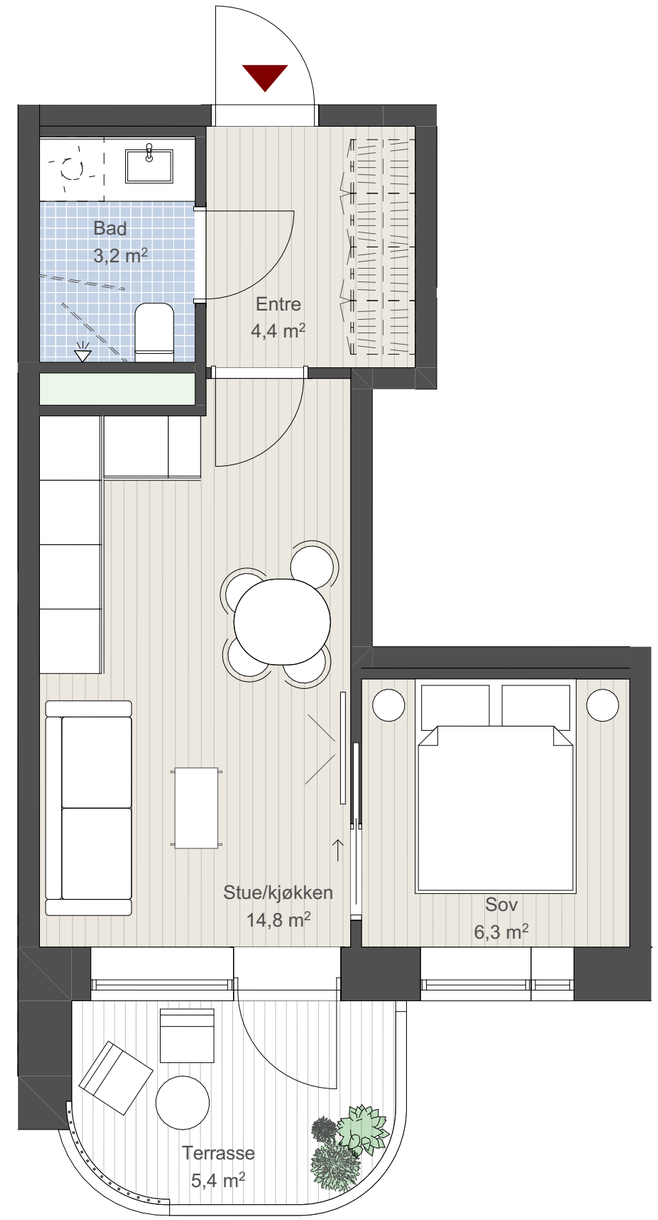
2-roms –
H0307, H0407, H0505

BRA-i:	30,3 m2
BRA-e:	2,5 m2
BRA:	32,8 m2
Etg:	3.-5. etg.
Soverom	1
Terrasse:	5,4 m2





3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.



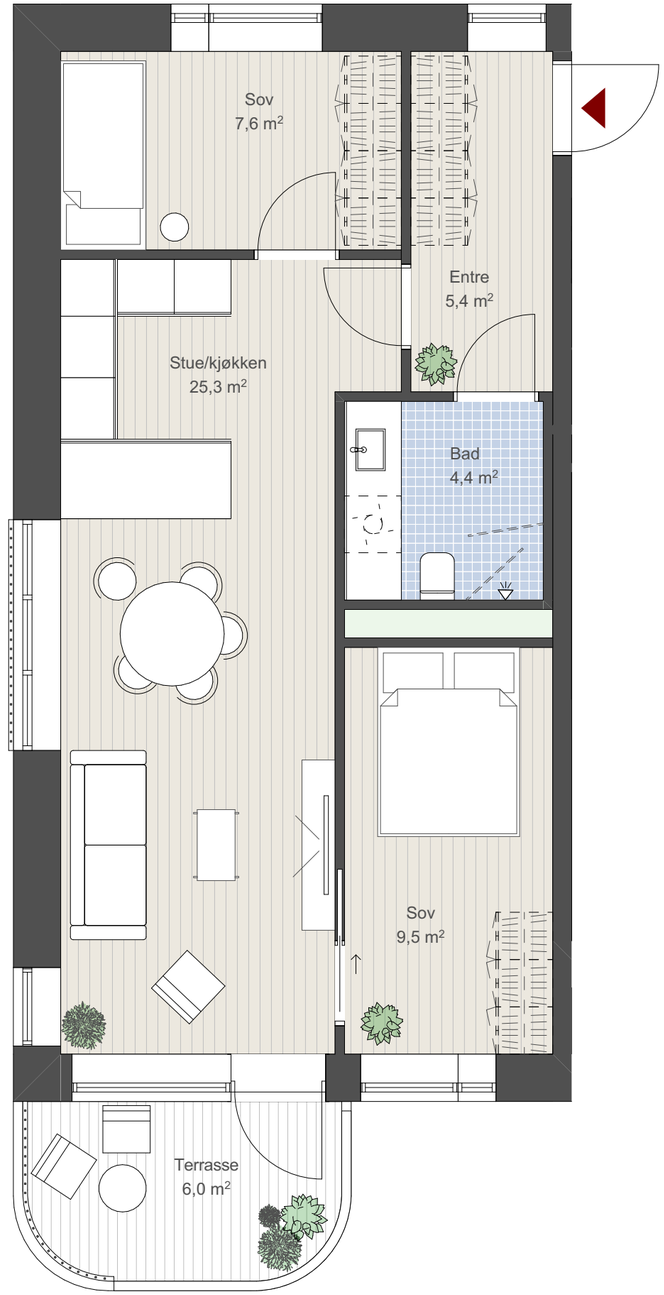
3-roms –
H0306, H0406, H0504

BRA-i:	55,1 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	60,1 m2
Etg:	3.-5. etg.
Soverom	2
Terrasse:	6 m2





3. ETG. 4. ETG. 5. ETG.



4-roms – H0602



BRA-i:	156,8 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	161,8 m2
Etg:	6.
Soverom	3
Terrasse:	74 m2

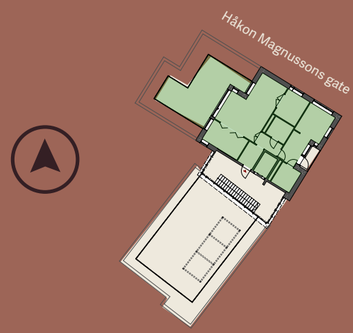


1:75 Skala

4-roms – H0701

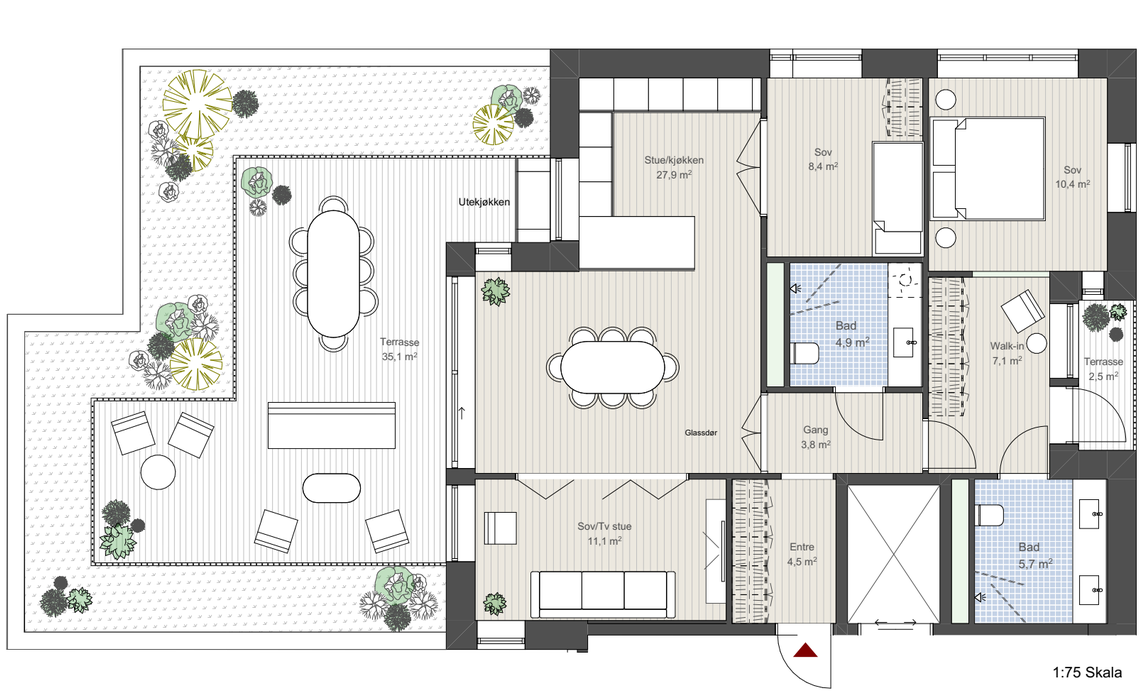
BRA-i:	88,5 m2
BRA-e:	5 m2
BRA:	93,5 m2

Etg:	7.
Soverom	3
Terrasse:	37,6 m2





ETASJEPLAN



1:75 Skala

4

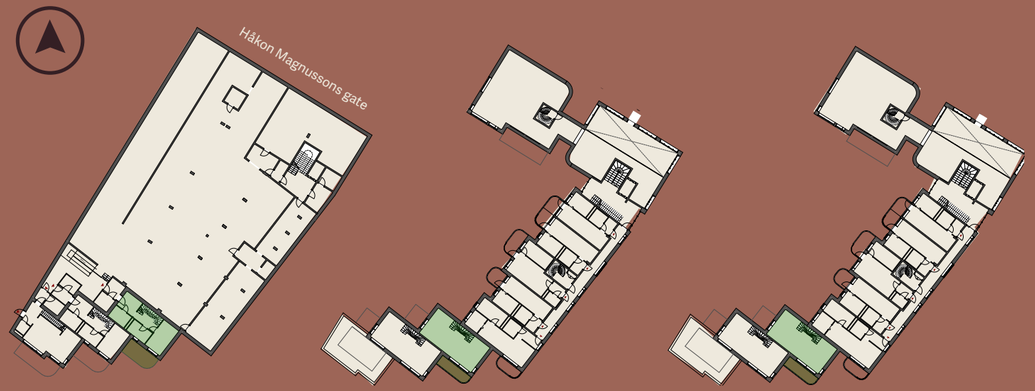


Plantegninger Byhus

Byhus – 01

BRA-i:	136,2
BRA-e:	5 m2
BRA:	141,2 m2
Soverom:	3
Terrasser:	27 m2

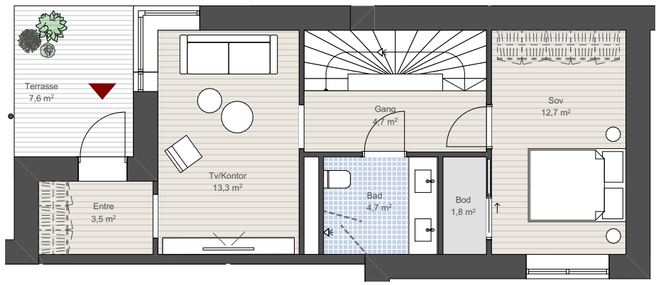




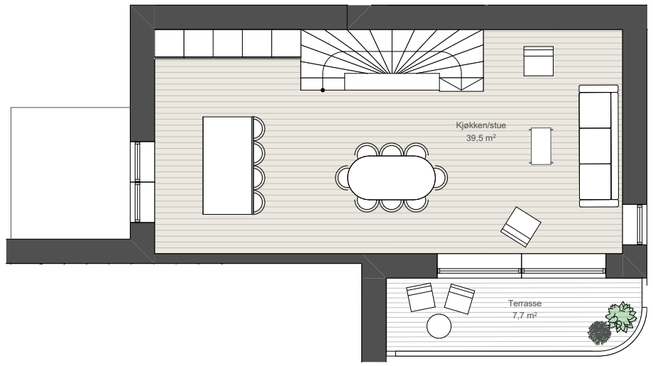
SOKKEL 1. ETG. 2. ETG.



SOKKEL



1. ETG.

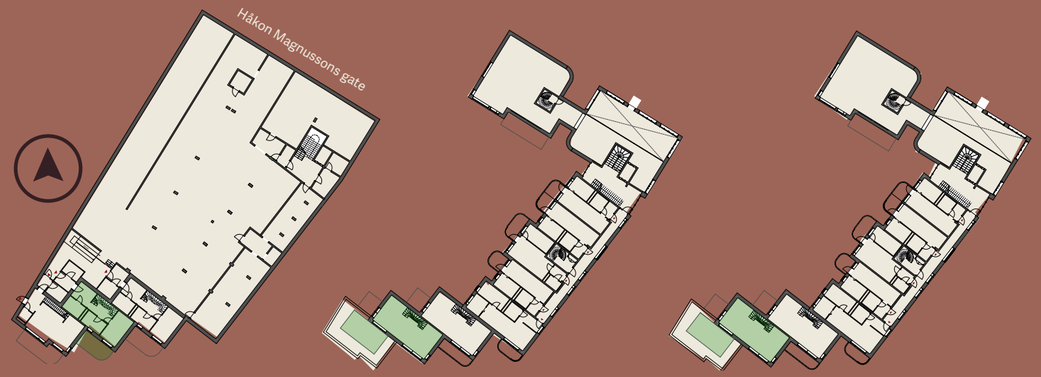


2. ETG.

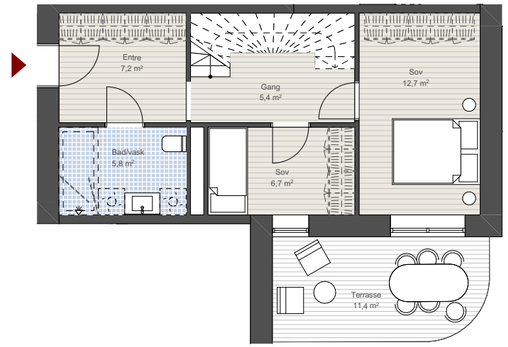
Byhus – 02

BRA-i:	136,2
BRA-e:	5 m2
BRA:	141,2 m2
Soverom	3
Terrasse:	40,5 m2

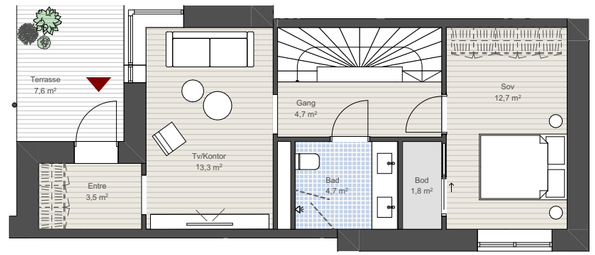




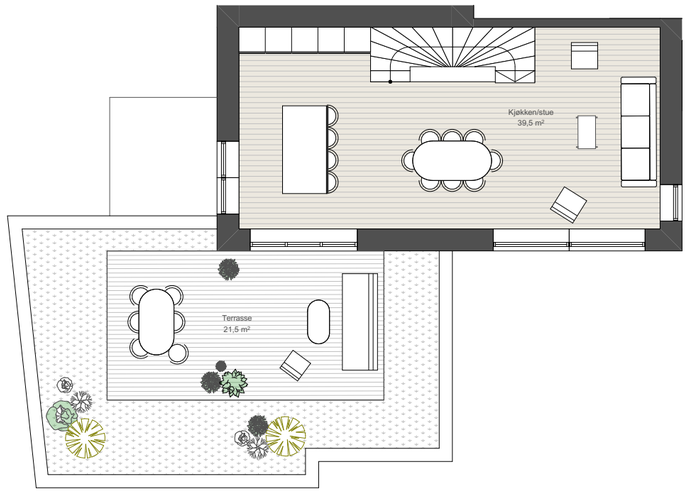
SOKKEL 1. ETG. 2. ETG.



SOKKEL



1. ETG.



2. ETG.

Byhus – 03

BRA-i:	88
BRA-e:	5 m2
BRA:	93 m2
Soverom:	3
Terrasse:	14,3 m2

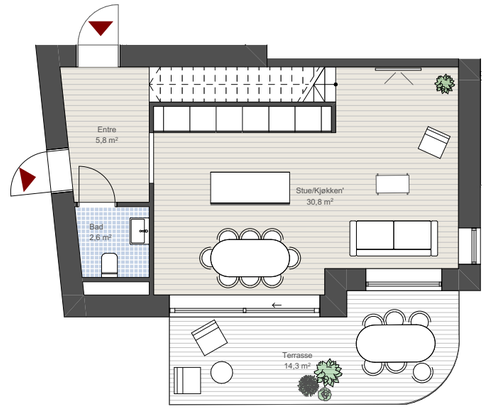




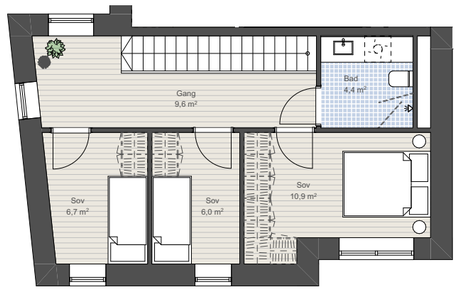
SOKKEL

1. ETG.

SOKKEL



1. ETG.




Felles
takterrasse
Byhus
03
Byhus
02
Byhus
01

3



Deklarasjon
Romskjema
Kjøpsbetingelser
Vedlegg

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets viktigste bestanddeler, funksjoner og standard. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger, illustrasjoner og øvrig salgsmateriell. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende, med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

Prosjektet skal oppføres iht. gjeldende forskrifter i TEK17. Byggets form, standard og kvalitet er i hovedsak fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer som følge av detaljprosjektering, tekniske avklaringer eller pålegg fra offentlige myndigheter. Det kan også forekomme endringer som ikke reduserer prosjektets eller boligenes kvalitet.

Prosjektet Lade Terrasse vil bestå av totalt 44 boenheter fordelt på 41 leiligheter og tre rekkehus, samt et næringslokale. Det blir etablert parkeringskjeller med innkjøring fra Håkon Magnussons gate. De to leilighetsbygningene og rekkehusene vil omkranse et felles grøntområde. I tillegg etableres det felles takterrasse.

Konstruksjon
Bygget utføres i kombinasjon av plasstøpt betong, betongelementer, stål og tradisjonelt bindingsverk. Etasjeskiller i betong. Utvendig utførelse etter nærmere beskrivelse fra arkitekt, men utføres hovedsak med teglsten.

Gulv
Gulv (unntatt bad/våtrom) leveres med lys 1-stavs eikeparkett av høy kvalitet. Gulv på bad leveres med keramisk flis (60x60).

Vegger
Innvendige vegger mellom leiligheter utføres i betong eller bindingsverk og vil bli sparklet og malt. Lette innervegger med gipsplater sparkles og males. Vegger på bad er kledd med keramiske flis (60x60).

Farger
Standard farge på alle innervegger i leilighetene er NCS S 2302 Y14R (Jotun Washed Linen).

Utvendig
Markterrasser/takterrasser leveres med impregnerte terrassebord. Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse. Opparbeidet uteoppholdsareal iht. utomhusplan.

Kjøkken
Kjøkken leveres i god kvalitet (Svane eller tilsvarende), og utførelse/omfang tilpasses den enkelte boligtype og kjøkkentegning. Standard leveranse omfatter:

- Underlimt vask
- Soft-lukk skuffer
- Lyslist (LED) under overskap
- Slim line ventilator
- Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Innbyggingsstekovn
- Kjøl/frys (kombiskap)

Det kan velges mellom flere forskjellige farger på fronter der dette inngår i prosjektets tilvalgs- eller standardvalg.

Baderom
Som standard leveres keramiske fliser i moderne lys beige/sand både på vegg og gulv (60 cm x 60 cm), med mindre annet fremgår av romskjema eller særskilt avtale. I dusjsone leveres mindre fliser der dette er nødvendig for fall og utførelse. Dusj og blandebatteri leveres i god kvalitet. Servant med skuffer og speil leveres iht. baderomstegning for den enkelte bolig.

Vinduer og dører
Vinduer iht. gjeldende forskrifter. Åpningsvindu på alle soverom. Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. Lyddør/branndør dersom lydkrav/brannkrav forutsetter dette. Innerdører i glatt hvit utførelse.

Listverk
Listverk langs gulv av eik som samsvarer med gulv. Karmlist og foringer leveres ferdig behandlet hvit.
Det leveres ikke listverk mot tak. Det leveres fortrinnsvis vinduer uten lister.

Ringeklokke/Porttelefon
Det anlegges trådløst porttelefonanlegg.

TV/radio/telefon/bredbånd
Det leveres uttak for TV/data iht. prosjektets elektrotegninger og gjeldende krav. Det må påregnes abonnementsavgifter som dekker eventuell kabel-TV, internett mv.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr/Brannvarsling i henhold til gjeldende forskrifter leveres.

Tekniske anlegg

Ventilasjon
Det blir montert balansert ventilasjon med balansert varmegjenvinningsanlegg i alle boligene. Inn-luft i alle tørre rom. Utsug fra kjøkken og baderom/våtrom. Det må påregnes ventilasjonsrør som innkasses over overskap på kjøkken.

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligene. Avvik kan forekomme der konstruksjon, tekniske føringer eller forskriftskrav tilsier dette.

Grunnbelysning leveres i form av innfelte downlights i gang/entré og bad, med omfang tilpasset den enkelte bolig og elektrotegning.

Lampepunkt i himling leveres iht. møbleringsplan og elektrotegning for den enkelte bolig.

Utvendig stikk og utelys på balkong/terrasse.
Det vil ellers framkomme på spesifisert tegning fra elektriker hvor de enkelte punkter er plassert. Leveres iht. krav for TEK17 og NEK 400. Trekkerør for TV og data.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme (fjernvarme) leveres i stue, kjøkken, bad og gang/entré i boligene. Det leveres ikke varmekilde på soverom.

Nedforing/innkassing
Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i sjakter der disse ikke skjules i konstruksjonen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger. Avvik kan forekomme.

Parkering/boder
Boder iht. krav i TEK17 i kjeller.
Parkeringsplasser leveres iht. kjøpekontrakt, salgsoppgave eller særskilt avtale for den enkelte bolig.

Avfallsløsning
Avfallssug med nedkaststasjon på bakkeplan.

Generelt
Beplantning av blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser, vaskemaskin/tørketrommel, innredning på terrasser/balkonger og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner ikke er inntegnet på alle tegninger. Rørføringer blir innkasset langs vegger der disse kommer. Takhøyden kan bli redusert i entré, gangareal og andre soner som følge av nødvendige tekniske føringer. Arealer på de enkelte boliger og rom er oppgitt av arkitekt. Dersom det forekommer avvik i areal, har partene ikke krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være inntil 5 % større eller mindre enn markedsført areal.

Det gjøres oppmerksom på at eventuell oppsprekking i materialer og treverk som følge av normal opptørking/krymping av materialer ikke anses som reklamasjonsberettiget, herunder sprekker i listverk, overgang mellom listverk og vegg/himling, gjæringer og materialoverganger. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet og sprekker i maling ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger, mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Annet
Entrè/gang	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Downlights		
Kjøkken/ stue	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong/ gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Lampepunkt	Iht. kjøkken-tegning	Kjøkken av god kvalitet med integrerte hvitevarer.
Bad	60x60 flis 10x10 i dusj	60x60 flis	Gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Downlights	Dusjdører av glass. Vegg-hengt WC. Innredning og vask av god kvalitet. Speil på vegg	
Soverom	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Malt og sparklet gips eller betong.	Iht. el-tegning Lampepunkt		
Balkonger/ terrasser	Terrasse-bord			Utelamper Iht. el-tegning.		Lys og stikkontakt
Utvendig				Belysningsplan iht. egen tegning.		Planeres, opp-arbeides og beplantes iht. utomhusplan.
Fellesareal Korridor	Flis	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong/ systemhim-ling	Grunnbelysning i himling		

Kjøpsbetingelser

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

Oppdragsnr.: 49260089
KJØPSBETINGELSER for leiligheter/rekkehus under oppføring i prosjektet LADE TERRASSE av 25.06.2026

Beskrivelse av prosjektet:
LADE TERRASSE består av 41 selveierleiligheter og 3 rekkehus. Sameiet vil bestå av 45 eierseksjoner, herunder 44 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Håkon Magnussons gate 9, 7041 TRONDHEIM. Eiendommen har pr. i dag gnr. 414 bnr. 400 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli sammenføyd med en parsell fra gnr. 414 bnr. 1 og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

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

Regulering:
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Eiendommen omfattes pr. i dag også av reguleringsplan med bestemmelser "Jarleveien - Lade Alle - Bygrensen - Stjørdalsveien, datert 21.02.1963 med planID r0634.

"Håkon Magnussons gate 9", detaljregulering med planID R20220011 som skal gjelde for området, er pr. i dag ikke rettskraftig grunnet innsigelse fra Statens vegvesen vedrørende mobilitetsplan. Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet den 27.03.2026 iht. til detaljreguleringsplan med planID R20220011. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser i § 3.1. og § 3.2. i reguleringsplanen om boligbebyggelse og bolig/kontor/ tjenesteyting.

Området er under utbygging og videre utbygging av Lilleby ligger i nærheten av dette prosjektet. Det bes om at interessenter setter seg inn i områdets utbyggingsplaner. Konferer megler om du har spørsmål.

Rekkefølgebestemmelser:

§7.1 Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg o_GS1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§7.3 Annen veggrunn - grøntareal
Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 7.4 Skolekapasitet
Det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet sammen med søknad om tiltak for bygging eller infrastruktur.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

5001 k20110088 Lade og Leangen
5001 r20210055 Ladebekken 56

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.ladeterrasse.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

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

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

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

Omkostninger:

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi kr se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Etableringsgebyr eierseksjonssameie, pr. seksjon kr 3.000,-
- Startkapital eierseksjonssameie kr 10.000,-

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.

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme, 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.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

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

Parkeringskjeller:

Det vil bli etablert parkeringskjeller med 13 parkeringsplasser. Parkeringsplass i p-kjeller er planlagt seksjonert som tilleggsareal til leilighetene. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringskjeller vil bli.

Det medfølger 1 p-plass til hvert rekkehus.
Det medfølger 2 p-plasser til leil. H0602 og 1 p-plass hver til H0501, H0601 og H0701

Selger tilbyr kjøp av p-plass til kr. 550.000,- pr. stk., konf. megler for tilgjengelighet. For kjøp av p-plass påløper kr. 3.850,- i dokumentavgift.
Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/rekkehuset, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplass.

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

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. 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 bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Det blir lagt opp for el-billader ved hver parkeringsplass

Bod:
Det medølger 1 bod pr. leilighet/rekkehus.
Bodplass i p-kjeller er planlagt seksjonert som tilleggsareal til leiligheten/rekkehuset. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodplass vil bli.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Hmg9 Utvikling AS, org.nr: 928012484. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- Tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av rammetillatelse/igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- At det forhåndsselges 50 % av leilighetene

- At tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.12.2027. 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 ferdigstillelse er 22 mnd. - 26 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 27 etter sletting av selgers forbehold. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

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

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

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

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

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

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

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

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

1971/676-1/107 18.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kabler og stolpefester
bby Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Generelle forutsetninger:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyrematerieIl, 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 betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppførings-lova § 3.

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

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

Eierforhold:

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

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

Garantier:

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

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

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

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

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

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

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

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

Tillegg-/ endringsarbeider:

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

a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Tilleggsvederlag:

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 for-

hold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:

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

Arealangivelse:

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

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg før overtakelse:

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

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

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

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/ Investor - salg etter Bustadoppføringslova

Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2).

Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.

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

Markedsmateriell:

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

Transport/endring av avtalen:

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

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

Vedlegg:

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

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

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

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

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

Personvern:

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon: 0,875 % av salgssum pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet / tilretteleggingshonorar 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

Sameiet Lade Terrasse	
Driftsbudsjett for første driftsår Alle tall er inkl. mva.	
Driftsinntekter	
Utfakturerte driftskostnader	820 000
Utakturert fjernvarme	450 000
Kabel-TV/Internett	221 760
Sum driftsinntekter	1 491 760
Driftskostnader etter brøk	
Forsikring (ekskl. innboforsikring)	160 000
Forretningsførsel	75 000
Diverse vaktmestertjenester	240 000
Heis (vedlikehold/periodisk kontroll)	35 000
Felles strøm, lyspunkt mm	60 000
Vedlikehold	115 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold	
Renhold og matteavtale	100 000
Kontorkostnader (datasystemer, bankgebyr m.m.)	25 000
Revisjon	10 000
Fjernvarme	450 000
Andre kostnader	
Diverse utomhusutstyr	
Sum driftskostnader	1 270 000
Driftskostnader likt fordelt	
Kabel-TV/internett	221 760
Sum driftskostnader likt fordelt	221 760
Sum kostnader	**1 491 760**
Driftsresultat	-

Sameiet Lade Terrasse

Driftsbudsjett for første driftsår

Månedlige felleskostnader

Leilighetsnr	Etasje	BRA-i	Type	Drifts-kostnader	Fjernvarme	Kabel-TV / Internett	Sum felleskostnader
H0101	1	51,9	3	1 538	844	420	2 802
H0102	1	36,2	2	1 073	589	420	2 081
H0103	1	39,1	2	1 159	636	420	2 214
H0104	1	37	2	1 096	602	420	2 118
H0105	1	37	2	1 096	602	420	2 118
H0201	2	51,9	3	1 538	844	420	2 802
H0202	2	36,2	2	1 073	589	420	2 081
H0203	2	39,1	2	1 159	636	420	2 214
H0204	2	37	2	1 096	602	420	2 118
H0205	2	37	2	1 096	602	420	2 118
H0301	3	51,9	3	1 538	844	420	2 802
H0302	3	36,2	2	1 073	589	420	2 081
H0303	3	39,1	2	1 159	636	420	2 214
H0304	3	37	2	1 096	602	420	2 118
H0305	3	37	2	1 096	602	420	2 118
H0306	3	55,1	3	1 633	896	420	2 949
H0307	3	30,3	2	898	493	420	1 811
H0308	3	33,6	2	996	546	420	1 962
H0309	3	33,6	2	996	546	420	1 962
H0310	3	58,7	3	1 739	955	420	3 114
H0401	4	51,9	3	1 538	844	420	2 802
H0402	4	36,2	2	1 073	589	420	2 081
H0403	4	39,1	2	1 159	636	420	2 214
H0404	4	37	2	1 096	602	420	2 118
H0405	4	37	2	1 096	602	420	2 118
H0406	4	55,1	3	1 633	896	420	2 949
H0407	4	30,3	2	898	493	420	1 811
H0408	4	33,6	2	996	546	420	1 962
H0409	4	33,6	2	996	546	420	1 962
H0410	4	58,7	3	1 739	955	420	3 114
H0501	5	76,5	3	2 267	1 244	420	3 931
H0502	5	37	2	1 096	602	420	2 118
H0503	5	37	2	1 096	602	420	2 118
H0504	5	55,1	3	1 633	896	420	2 949
H0505	5	30,3	2	898	493	420	1 811
H0506	5	33,6	2	996	546	420	1 962
H0507	5	33,6	2	996	546	420	1 962
H0508	5	58,7	3	1 739	955	420	3 114
H601	6	111,2	3	3 295	1 808	420	5 523
H0602	6	156,8	4	4 646	2 550	420	7 616
H0701	7	88,5	4	2 622	1 439	420	4 482
Rekkehus 1	–	136,2	5	4 036	2 215	420	6 671
Rekkehus 2	–	136,2	4	4 036	2 215	420	6 671
Rekkehus 3	–	88	3	2 608	1 431	420	4 459
SUM		2306,1	110	68 333	37 500	18 480	124 313

VEDTEKTER FOR

SAMEIET LADE TERRASSE

(Vedtatt xx.xx.2026)

Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Lade Terrasse.

Sameiets adresse er Håkon Magnussons gate 9, 7041 Trondheim.

Sameiet består av eiendommen gnr. 414, bnr. 400 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 45 eierseksjoner, 44 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

1. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med. Parkeringsplassene i parkeringskjeller disponeres i samsvar med seksjoneringsbegjæringen og de til enhver tid gjeldende tinglyste rettigheter, tilleggsdeler eller bruksretter. Den enkelte seksjonseier har bare rett til å benytte parkeringsplass dersom slik rett følger av seksjonen, særskilt avtale eller vedtak i sameiet. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering av registrerte kjøretøy, og må ikke brukes til lagring eller på annen måte som er til sjenanse eller fare for andre brukere av eiendommen.

5.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

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 en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt hvis dette er hensiktsmessig.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av 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.

Innkalling til årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller annen informasjon fra styret kan skje ved epost eller annen hensiktsmessig elektronisk kommunikasjon

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ikke ha revisor.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

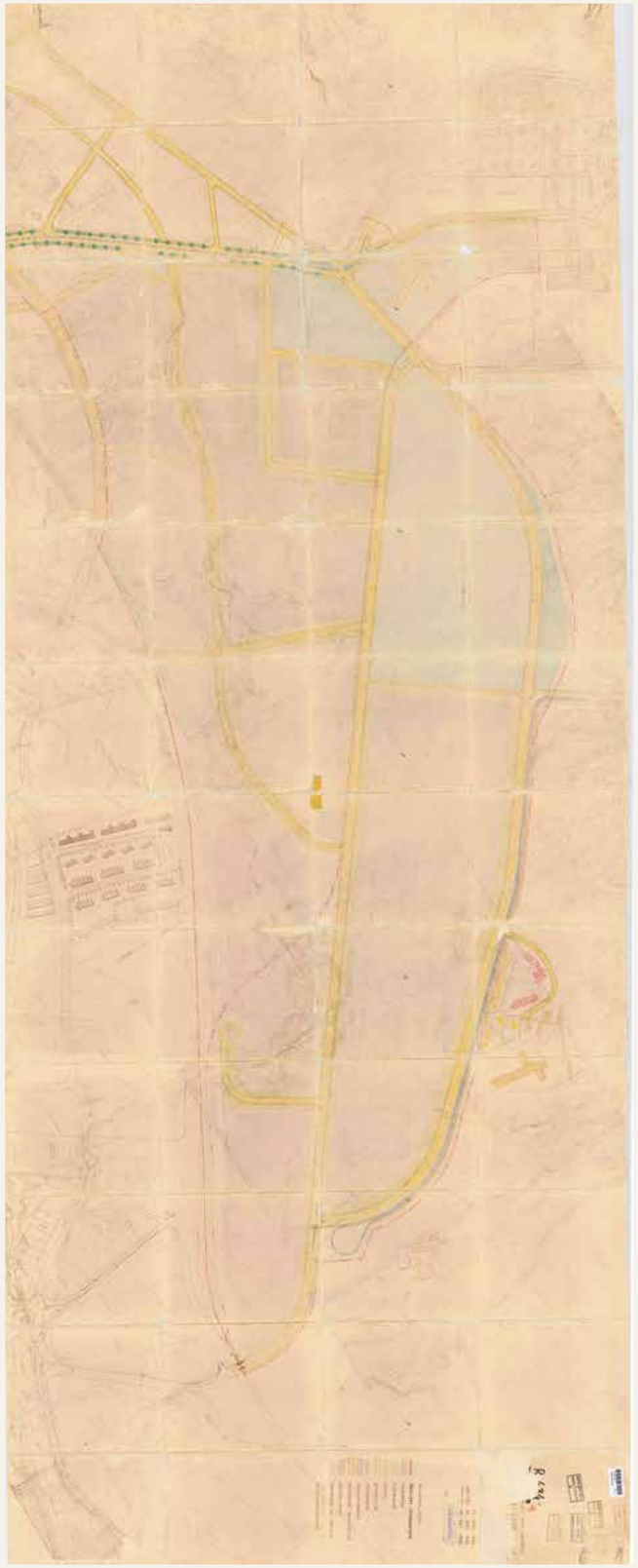
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo





Budskjema

Bindende bekreftelse på kjøp for Lade Terrasse Leil. nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr. 550.000,- ☐ Ja ☐ Nei

FINANSIERING:

Bank: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____ E-post: _____

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

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____	Navn _____
Personnr. _____	Personnr. _____
Tlf. _____	Tlf. _____
E-post: _____	E-post: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Poststadr.: _____	Poststadr.: _____
Dato / sted: _____	Dato / sted: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Lade
Terrasse



Meglerteam

Nermin Lizde
Eiendomsmegler
+47 959 63 077
nermin.lizde@eml.no

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

Ellen Johansen Nordskag
Eiendomsmegler
+47 957 31 844
ellen.nordskag@eml.no

Malin Pedersen
Eiendomsmegler
+47 911 64 806
malin.pedersen@eml.no

KARL-OVE BJØRNSTAD
EIENDOM AS