



Illustrasjon – endringer kan forekomme



Sentrumsnært



Nært kollektiv



Solrikt



Lillebytunet

Rekkehus

Hjem fra
SKANSKA



Innholdsfortegnelse

Nytt beite for byfolk	4–5
Arkitektur	6–7
Husene på Lillebytunet	10-11
Fellesrom	12-13
En sykkeltur fra Lillebytunet	20-21
Utomhusplan	22
Midt i mellom sentrum og Lade	23
Sus på sykkel	24–25
... og dus i Dakotaparken	26–27
Kjøkken fra HTH	28
Leveransebeskrivelse	31–37
Boligoversikt og plantegninger	37–48
Skanska	50
Kjøpsbetingelser	52–66
Å kjøpe helt ny bolig	67
Vedlegg	68
Kjøpekontrakt	135

3D illustrasjoner. Bildene kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildene er kun ment som illustrasjoner og endringer kan forekomme. Fasadeuttrykk og fasadefarger vil kunne avvike fra ferdige bygg.

Byggherre Skanska Bolig AS
Entreprenør Skanska Norge AS
Arkitekt PKA Arkitekter AS
Megler EiendomsMegler 1 Midt-Norge

Versjon: august 2026
Illustrasjoner er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.

Nytt beite for byfolk

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

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

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

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





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



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

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

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

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

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

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

Arkitektur

Det solrike tunet i byen

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

PKA Arkitekter AS



Andrea Vizoni
Arkitekt



Bjarni Thorgrimsson
Prosjektleder



Pernille Schanche
Arkitekt



Eivind Bjørbekk
Faglig leder

**Gresset er
grønnere
på tunet**

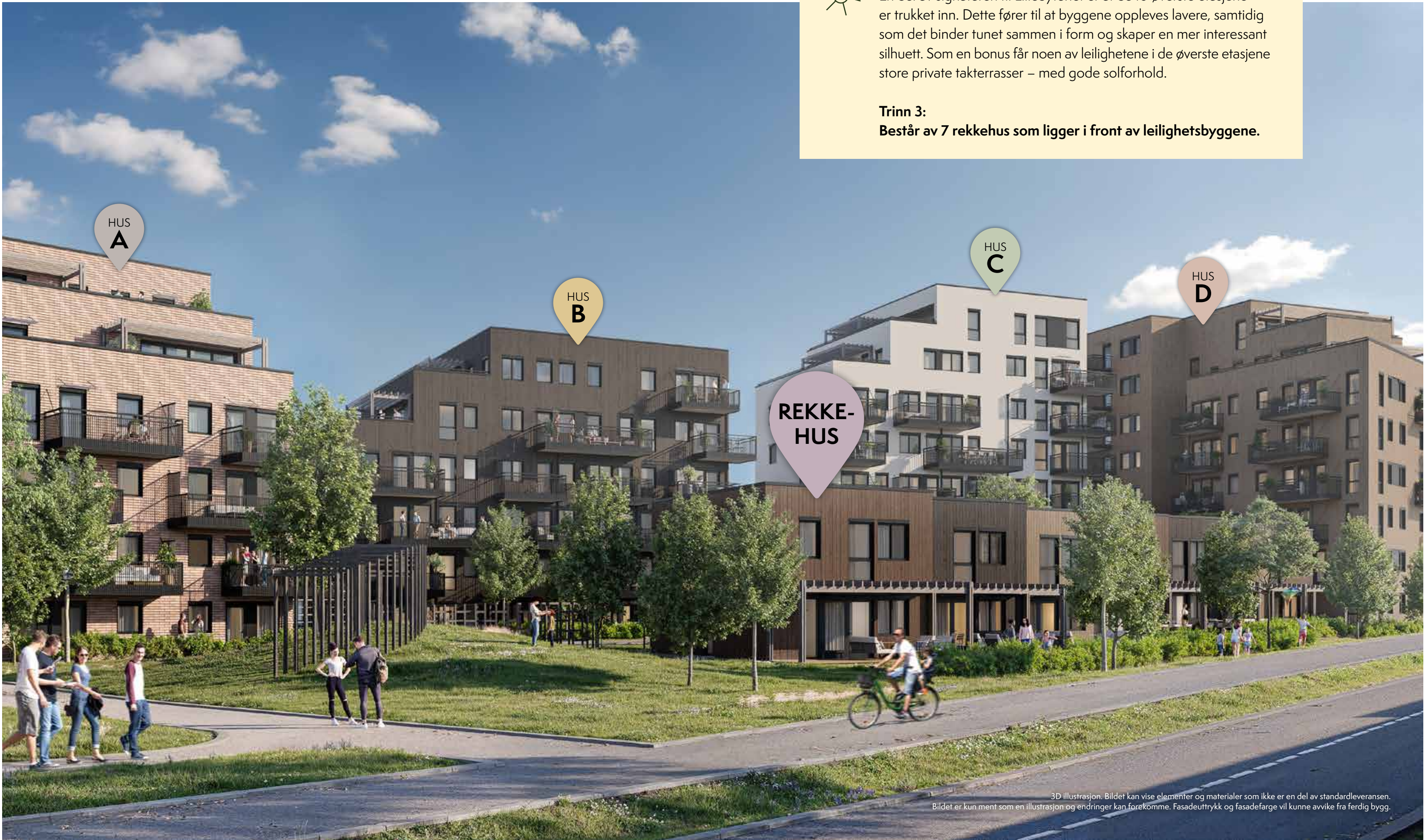




En del av signaturen til Lillebytunet er at de to øverste etasjene er trukket inn. Dette fører til at byggene oppleves lavere, samtidig som det binder tunet sammen i form og skaper en mer interessant silhuett. Som en bonus får noen av leilighetene i de øverste etasjene store private takterrasser – med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

Trinn 3:

Består av 7 rekkehus som ligger i front av leilighetsbyggene.



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

Fellesrom

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



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

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





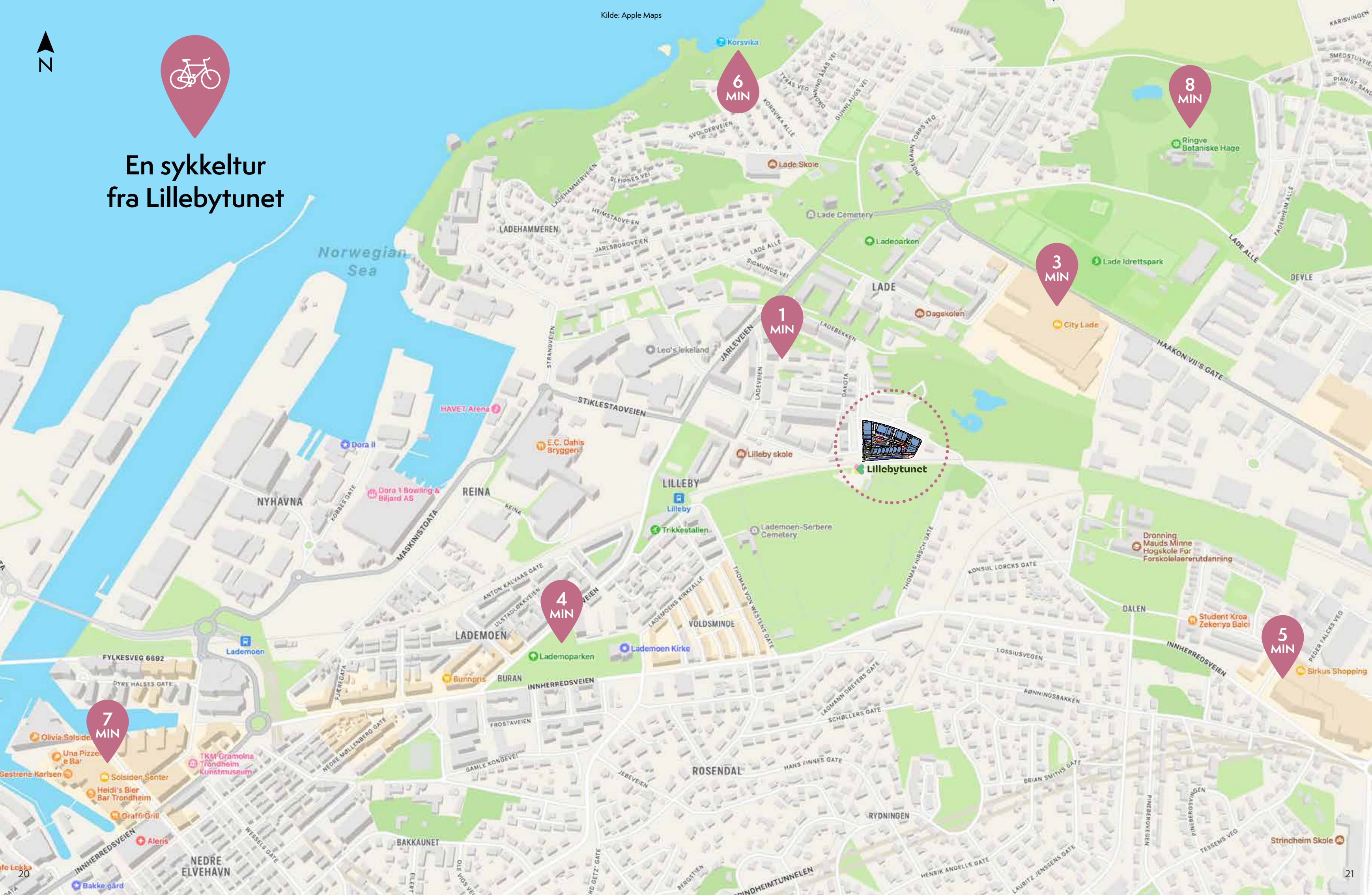
3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon og endringer kan forekomme. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.



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



En sykkeltur fra Lillebytnet



Lillebyttunet – utomhusplan



Illustrasjon er av illustrativ karakter endringer kan forekomme.



Midt i mellom sentrum og Lade



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

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

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

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

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

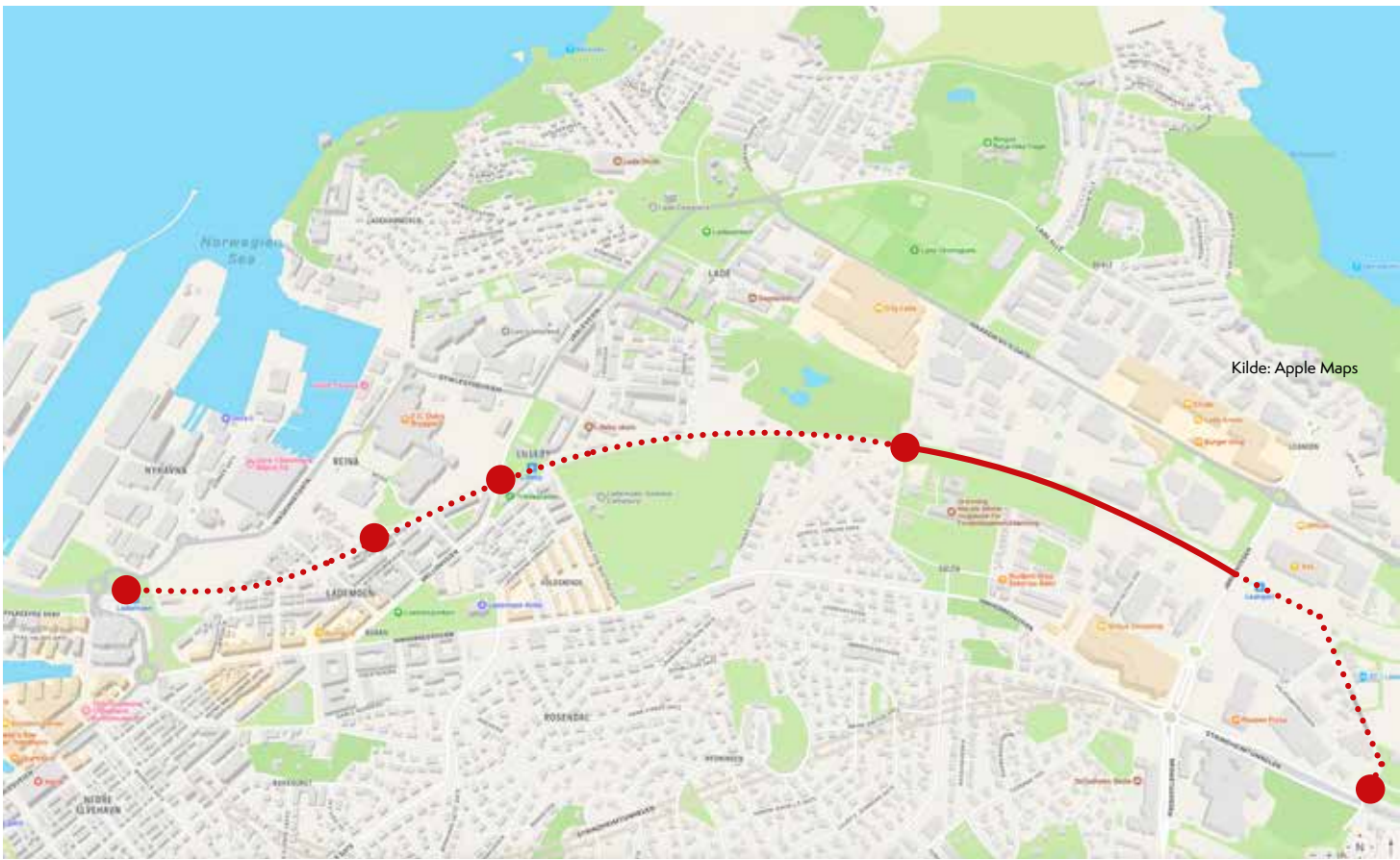


Sus på sykkel

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

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

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



Mer informasjon om sykkelveien finner du på miljopakken.no

Hovedsykkelveien Trondheim Øst

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



Sykkelvask

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

... og dus i Dakotaparken

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

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

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



Lilleby Hagelag

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

Visste du at?

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





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

Kjøkken fra HTH

HTH Danske kvalitetskjøkken i mer en 50 år

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

Standard kjøkkenløsning

Mood

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

Kostnadsfrie tilvalg på kjøkkenfronter:

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



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



Leveransebeskrivelse

Lillebytunet

Byggherre Skanska Bolig AS
Entreprenør Skanska Norge
Arkitekt PKA

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

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

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

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

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

Generelt

Vegger

Sparklet og malt i malerstandard T3420 – K2.

Takhøyde

Standard takhøyde i oppholdsrom er minimum 2,4 m, med unntak av baderom som har standard takhøyde på 2,2 m. På grunn av nødvendig fremføring av tekniske installasjoner vil det være redusert himlingshøyde i entre/gang/wc/bad/innvendig bod, og mulig lokale nedforinger i øvrige rom, ned mot 2,2 m.

Innerdører

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

Listverk

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

Vinduer og balkongdører

Vinduer/balkongdører er vist på fasadetegninger. Alle vinduer leveres med energiglass og innvendig karm malt i Klassisk hvit NCS 0500-N. Vinduer og balkongdører leveres med listverk/gerikter/treforinger farge NCS 0500 - N med synlige innfesting.

Ventilasjon

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat i hvert rekkehus. Kjøling leveres ikke hverken som standard eller

tilvalg. Se plantegning for plassering av aggregat i hvert rekkehus, endringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.

Vannbåren gulvvarme

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

Solavskjerming

Er ikke standard leveranse, men dette vil bli tilbudt som tilvalgs mulighet på vinduer (ikke balkong- eller skyvedører).

Garderobe

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

Elektro – EL-fordeling

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

Sprinkling/varsling

Det leveres sprinkling med synlige sprinkelhoder i rekkehuse- ne i henhold til forskriftskrav Rørføringer vil være innebygget i vegger og tak eller innkasset. Hvert rekkehus leveres med 1 stk. pulverapparat.

Vann/avløp, sanitæranlegg

Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplet

tegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer av ettgrepstype. Automatisk vannstopp for kjøkken og wc-rom.

Rekkehus

Leveres gulv på grunn.

Fasade

Trefasade. Farger og utførelse velges av prosjektets arkitekt.

Låsesystem

P-kjeller er avlåst. Det etableres brikkeleser ved dører og port til parkeringskjeller. Port leveres med portåpner.

Måling

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

Utendørsarbeid

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

Avfall

Søppelsug med nedkast i henhold til utomhusplan. Oppstart av drift av søppelsuganlegg er avhengig av sluttføring av hele området og

at Trondheim Renholdsverk er klare for å håndtere denne form for renovasjon i dette området. Inntil systemet er operativt vil det være søppelcontainere plassert på bakken.

Parkeringskjeller

Det er felles p-kjeller under blokkene. Inngang er via garasjeport eller via heis/trapp fra en av blokkene. Det er en begrenset mulighet for å kjøpe garasjeplass. Ta kontakt med megler for kjøp av p-plass. Gjesteparkering og øvrig parkering må skje på offentlig parkering i gatene i nærområdet og er regulert av Trondheim kommune. I parkeringskjeller vil gulvet bli utført i p-stein og/eller støpt betong (støvbundet). Vegger leveres i støvbundet betong. Det leveres uttak for strøm i fellesarealer. Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i tolkning av anbefalinger gitt av Sintefs Byggforskanvisning 312.130 (2015), for øvrig gjeldene på tidspunkt for rammetillatelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Funksjonalitet er kvalitetssikret ved bruk av digital analyse (Autocad Vehicle Tracking). Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe

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

Bod i kjeller under blokkene

I sportsboder støvbinderes gulv. Vegger og tak leveres i støvbundet betong. Boder i kjeller bygges med nettingskillevegger og tett front opp til ca. 2 m. Lagringshøyde maks 500 mm under sprinkelhode. Det vil forekomme synlige rørføringer/installasjoner i boden. Bod utenfor rekkehus leveres som enkel sportbod. Usiolert og uten innredning.

GANG

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse eller tilsvarende. **Vegger:** Fargekode NCS S 0500-N.

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

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

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

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Annet: 2-delt sikringsskap alternativ plassering i bod.

STUE

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

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

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

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

Elektro: Stikk i henhold til gjeldende NEK 400.

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

Innvendig trapp: Hvit trapp med trespiler. Tette opptrinn. Inntrinn i eik.

KJØKKEN

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

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

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

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv.

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

Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin.

Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende.

Ventilasjon: Innebygget Ventilator type Fortuna Safe med integrert komfyrvakt. I tillegg kan

Indv. ventilasjonsaggregat bli plassert i overskap kjøkken.

Innredning: Innredning fra HTH

modell 47/Mood. Grep er Infinite Antrasit. Laminat benkeplate med forsterket forkant.

Vasken er type Intra Omnia. Vask leveres med rist og vannlås.

Skuffer i type lux med soft-lukk demping, og dører har integrerte dempere i dørhengsler.

Skuffer har bestikkinlegg i øverste skuff. Alle synlige sider, skrogforkanter, sokler og tilpasninger leveres i samme farge/ utførelse som fronter.

Det leveres ikke utenpåliggende deksider i standard, med mindre plassering av oppvaskmaskin er ytterst.

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

BOD/GARDEROBE

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

Vegger: Fargekode NCS S 0500-N.

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

Elektro: Stikk og brytere i henhold til gjeldende NEK 400

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

WC

Leveres som plassbygd

Gulv: Flis på gulv med sokkelflis.

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

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Malt gips himling.

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

Stikk ved vegghengt servant. Speil med integrert lys.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv. Ettgreps servantbatteri av type Oras. Vegghengt wc m/soft-close sete.

Trykknapp i krom. Toalettpeirholder og knagg leveres løst.

BAD

Bad leveres som plassbygd.

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

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

Tak: Malt gipshimling.

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

Varme/sanitær: Vannbåren

varme i gulv. Ettgreps servantbatteri av type Oras. Trykkstyrt dusjbatteri og garnityr med rainshower av type Oras.

Dusjvegger i herdet glass. Vegghengt wc m/ soft-close sete.

Trykknapp i krom. Toalettpeirholder og knagger leveres løst.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hjørnesluk.

Annet: Benkeplate med integrert vask. Hvit innredning med skuffer

med demping. Utenpåliggende speil med integrert lys.

Rørforde-lingsskap plasseres i vegg eller himling, og åpnes fra bad.

Forde-lerskap leveres med hvitlakkert ståldør.

Avtrekk fra bad via avtrekksventil, samt luftespalte under dør.

Bad er på tidspunkt for salgsstart ikke detaljprosjektet og endringer vil forekomme.

TERRASSE

Gulv: Tremmegulv i impregneret terrassebord uten riller på terrasse.

Elektro: 1 stk. utelys pr terrasse og ved inngangsparti. 1 stk. dobbelt stikk.





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

Tilvalg/endringer

Kjøper kan endre spesifikasjoner i sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Tilvalg vil bli presentert i vårt kundesystem Journey med frister for bestilling og til hvilken kostnad. Vi gjør oppmerksom på at utbygger/entreprenør berer regner administrasjonsgebyr og påslag på alle tilvalg/endringer. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover dette. Rett til tilvalg/endringer er uansett begren-

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

Det er åpnet for blant annet følgende kundetilvalg:

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

Det er ikke åpnet for følgende endringer:

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



Rekkehus

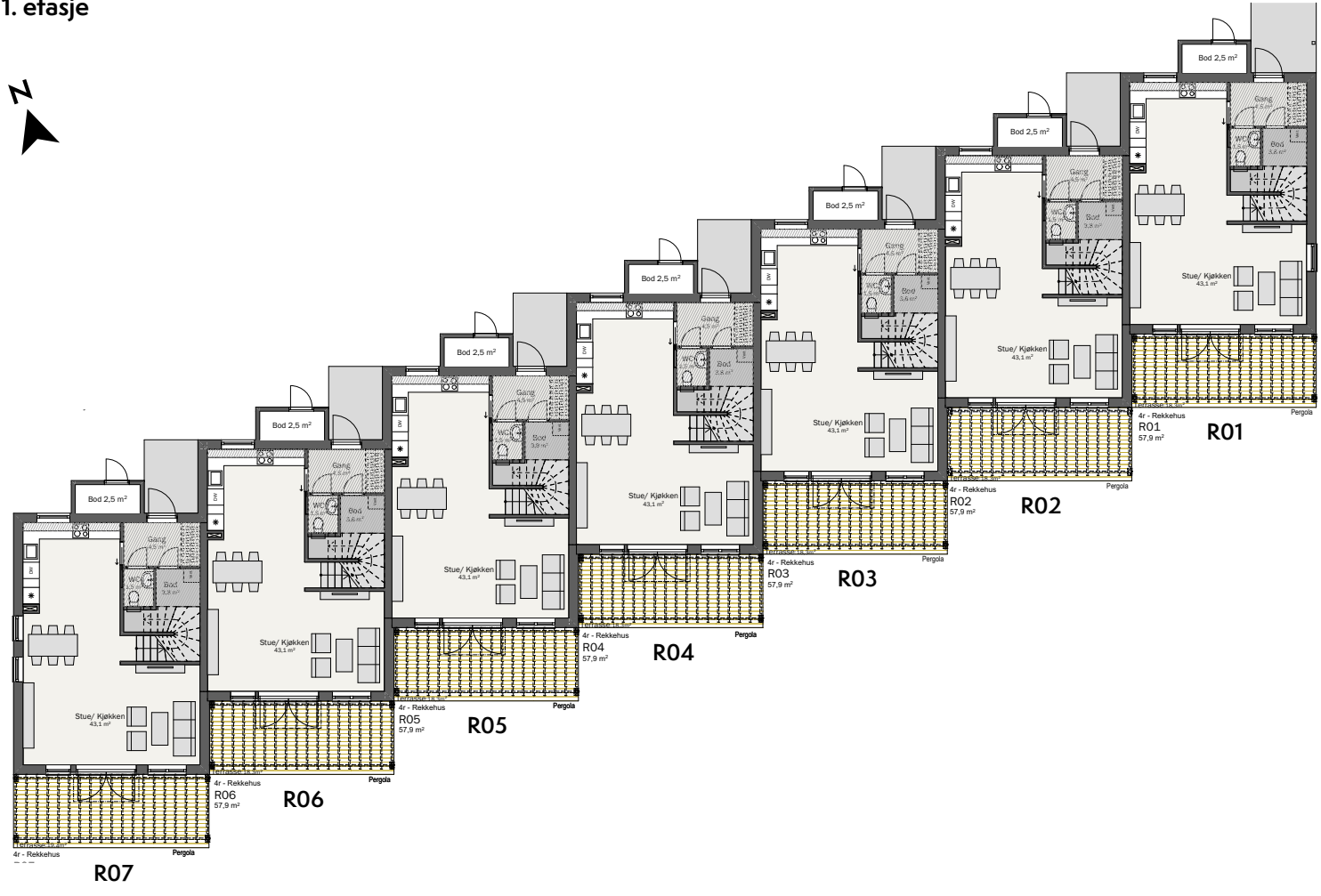
Boligoversikt og plantegninger

Trinn 3 på Lillebytunet rommer til sammen 7 rekkehus.

Alle plantegningene finner du også på prosjektets egen nettside, lillebytunet.no

REKKE-
HUS

1. etasje



2. etasje



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



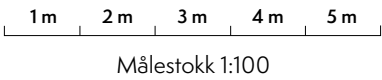
Flott enderekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og familievennlig planløsning

Boligen har en lys og romslig stue- og kjøkkenløsning med lysinnslipp fra tre sider. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du tre gode soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod og garderoberom/bod. Garderoberoom/bod egner seg godt som soverom eller kontor. Rommet oppfyller alle krav til varig opphold bortsett fra lyskravet, og kan derfor ikke formelt benevnes som soverom. Ved inngangspartiet finner du en egen sportsbod.



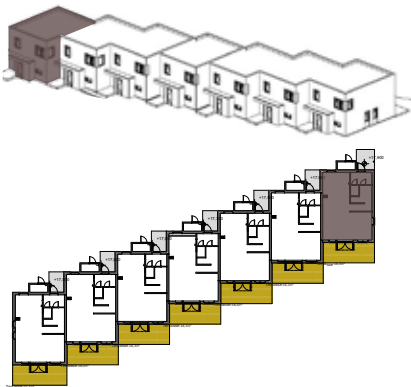
1. etasje

2. etasje



Rekkehus: R01
Rom: 4
Etasjer: 2
BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm
Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

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



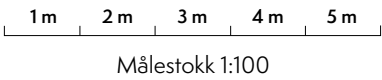
Flott rekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og familievennlig planløsning

Boligen byr på en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 43 kvm. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du tre gode soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod og garderoberoom/bod. Garderoberoom/bod egner seg godt som soverom eller kontor. Rommet oppfyller alle krav til varig opphold bortsett fra lyskravet, og kan derfor ikke formelt benevnes som soverom. Ved inngangspartiet finner du en egen sportsbod.



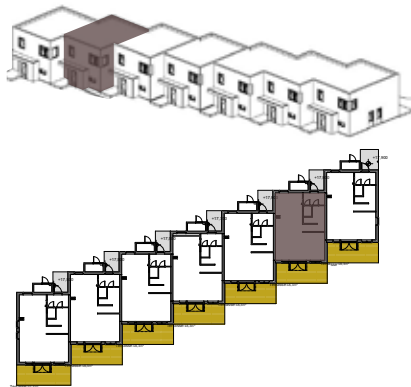
1. etasje

2. etasje



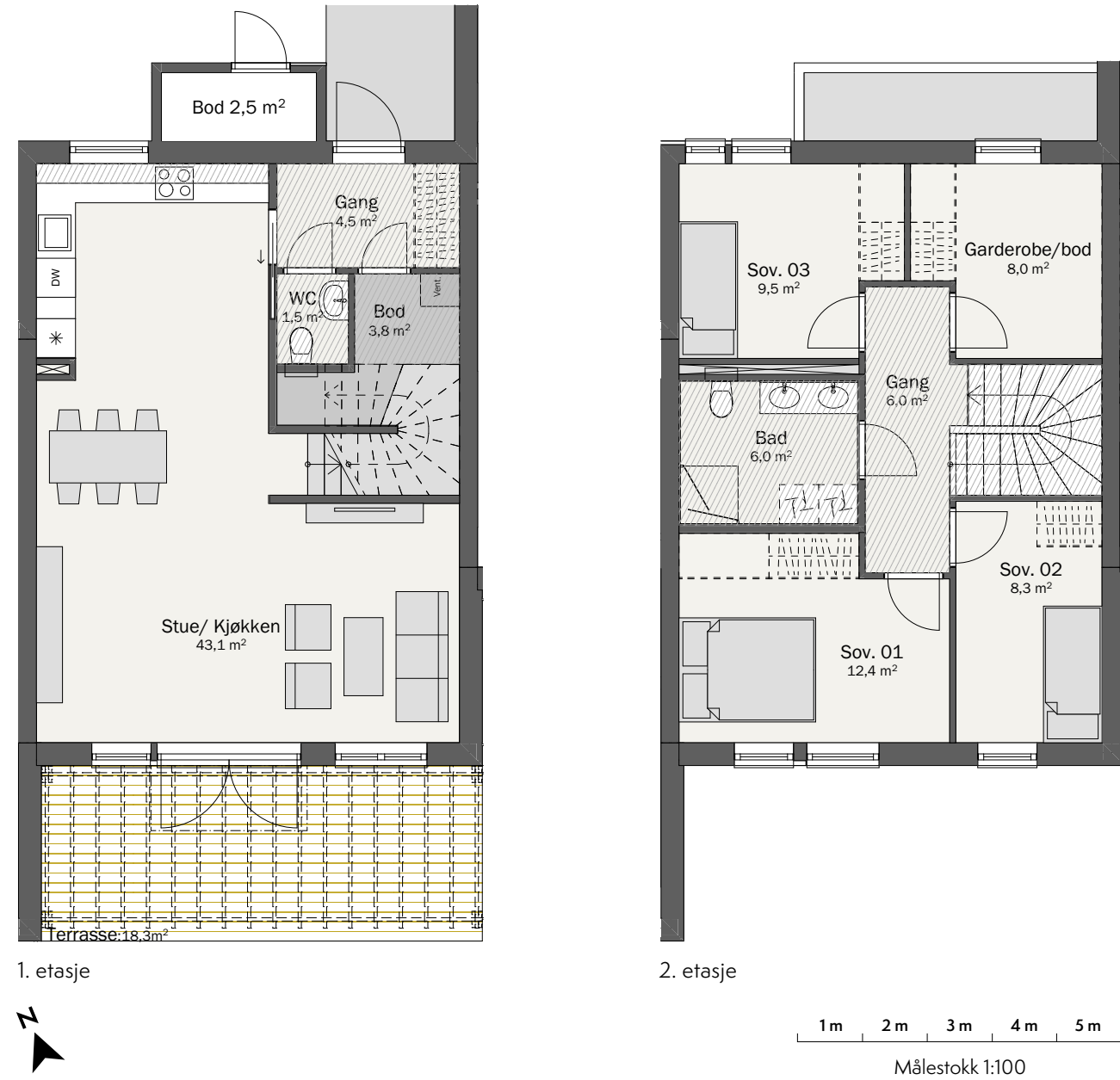
Rekkehus: R02
Rom: 4
Etasjer: 2
BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm
Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

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



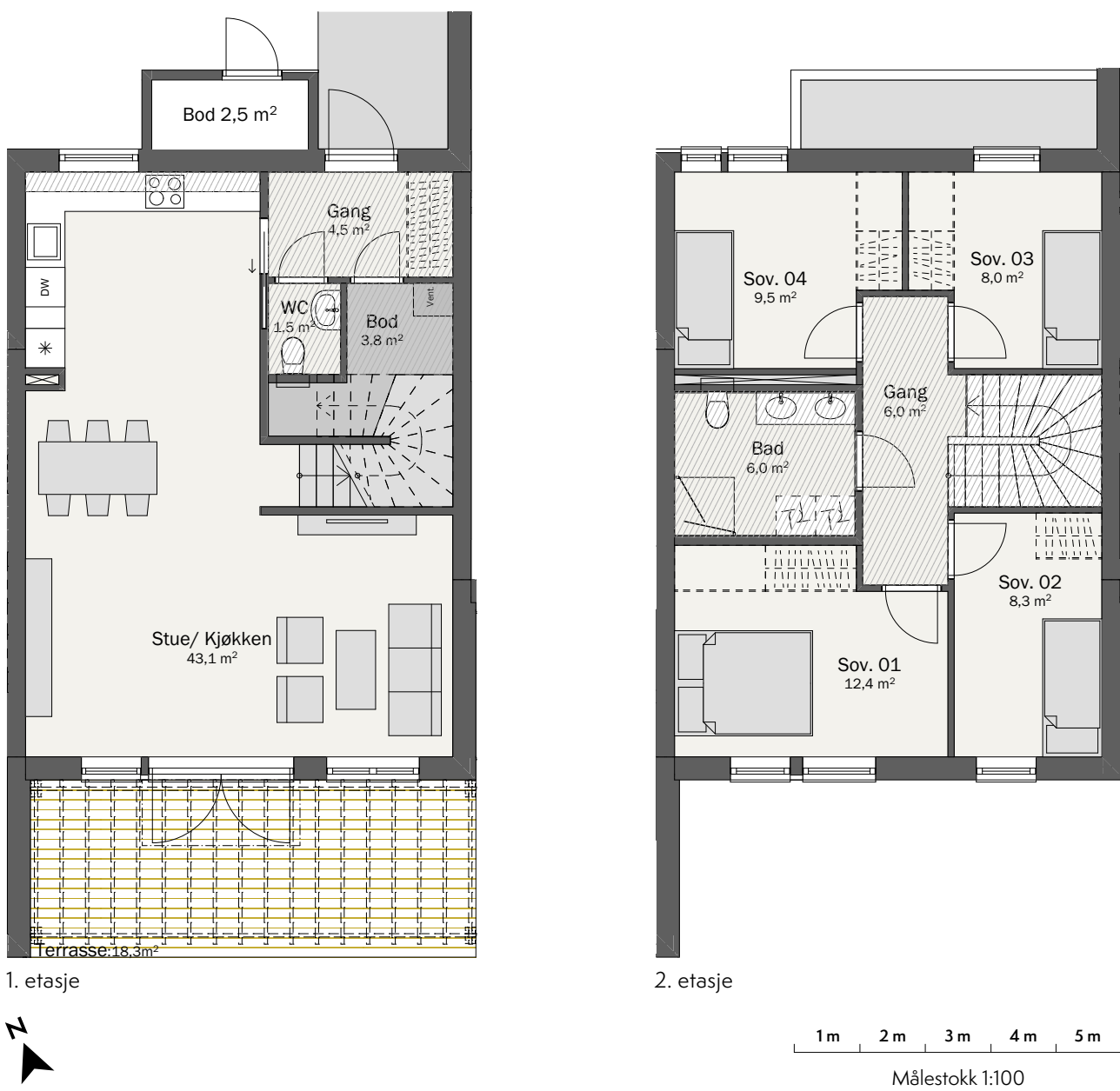
Flott rekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og familievennlig planløsning

Boligen byr på en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 43 kvm. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du tre gode soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod og garderoberom/bod. Garderobesrom/bod egner seg godt som soverom eller kontor. Rommet oppfyller alle krav til varig opphold bortsett fra lyskravet, og kan derfor ikke formelt benevnes som soverom. Ved inngangspartiet finner du en egen sportsbod.



Flott rekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og 4 soverom

Boligen byr på en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 43 kvm. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du hele fire soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod i tilknytting til gangen og sportsbod ved inngangspartiet.

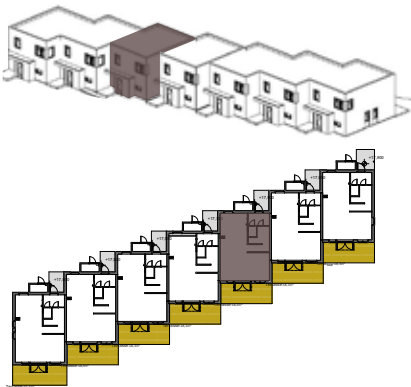


Rekkehus: R03
Rom: 4
Etasjer: 2

BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm

Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

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



Rekkehus: R04
Rom: 4
Etasjer: 2

BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm

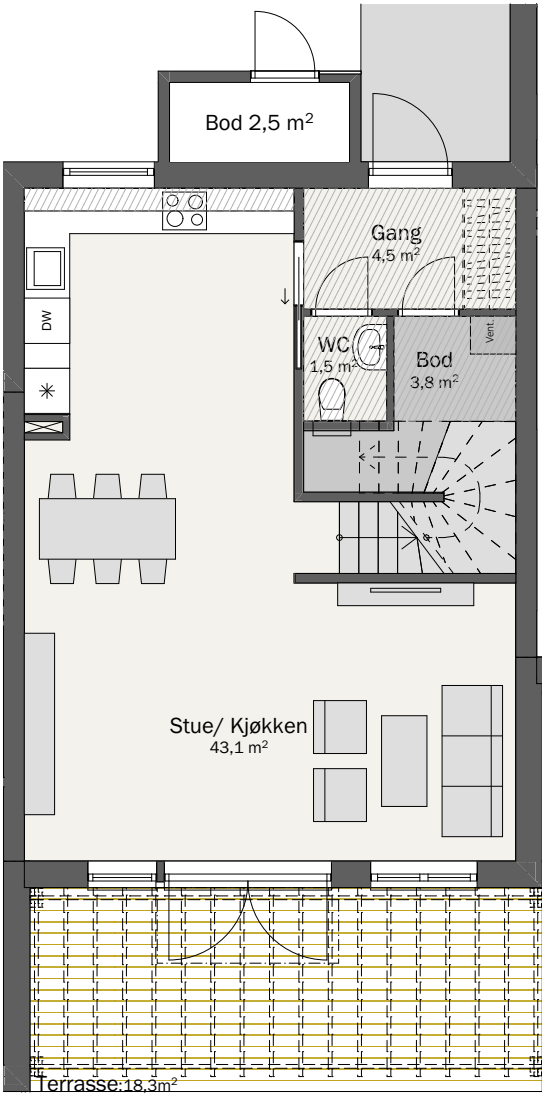
Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

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

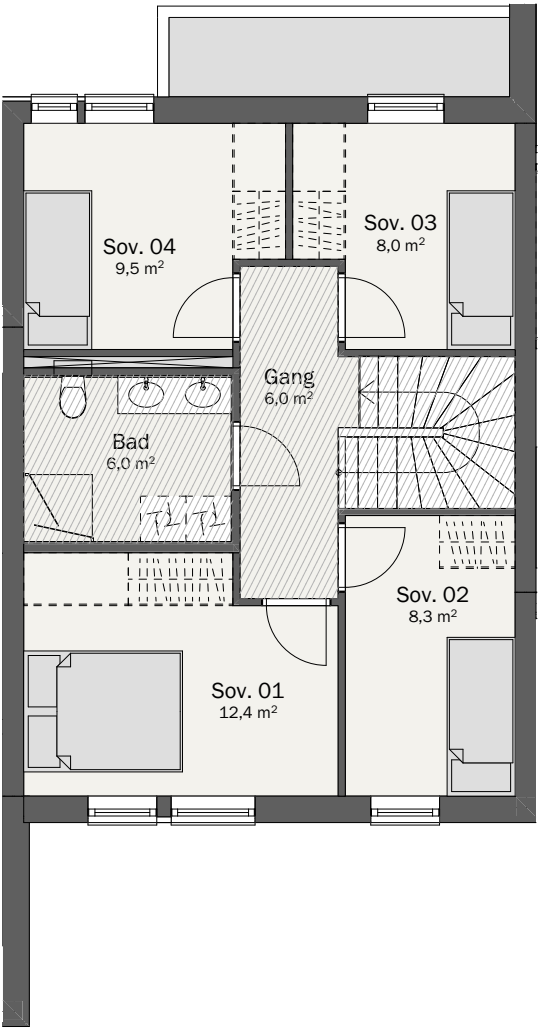


Flott rekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og 4 soverom

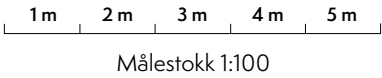
Boligen byr på en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 43 kvm. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du hele fire soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod i tilknytning til gangen og sportsbod ved inngangspartiet.



1. etasje

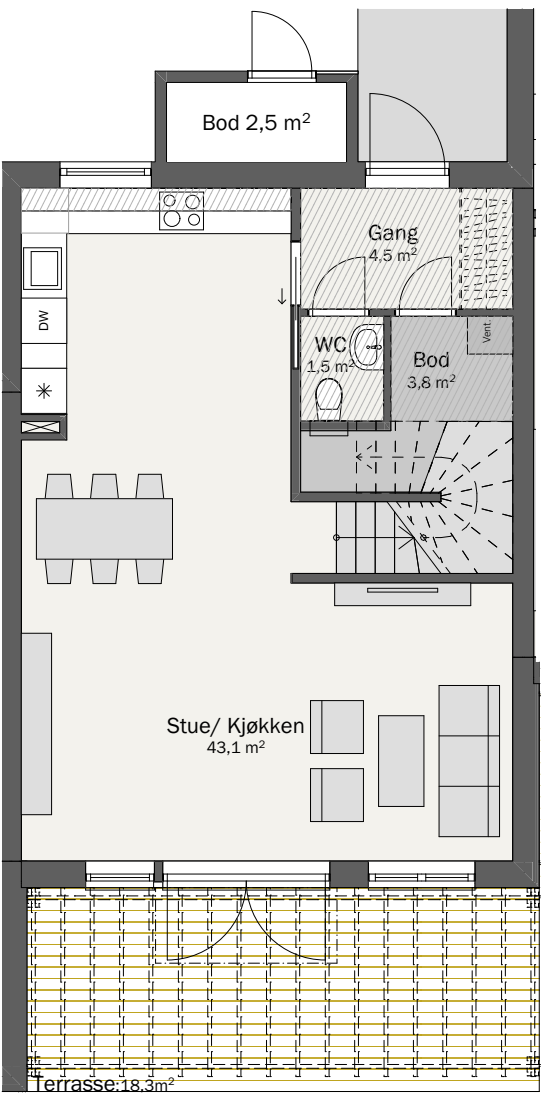


2. etasje

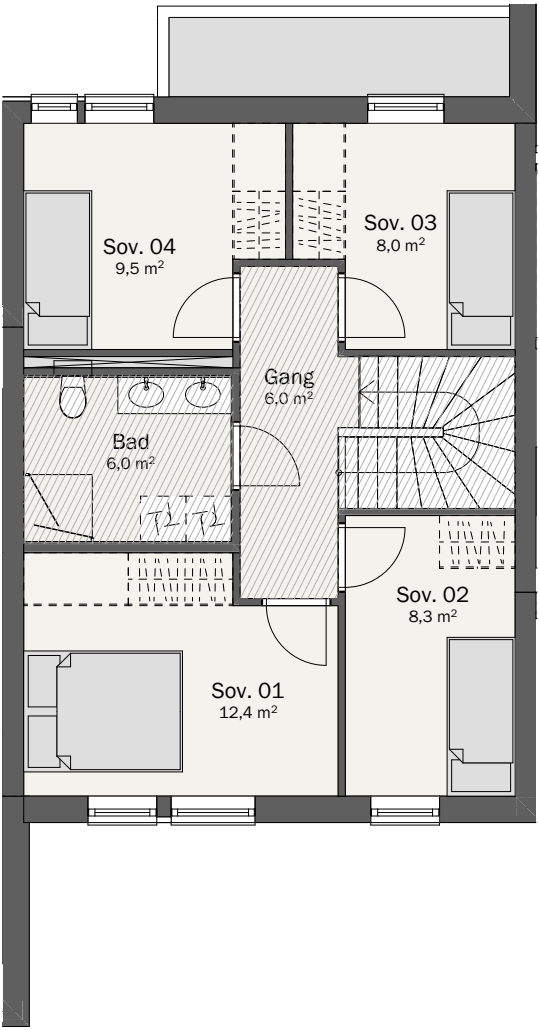


Flott rekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og 4 soverom

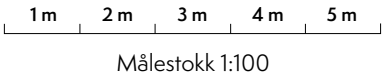
Boligen byr på en stor og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 43 kvm. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du hele fire soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod i tilknytning til gangen og sportsbod ved inngangspartiet.



1. etasje



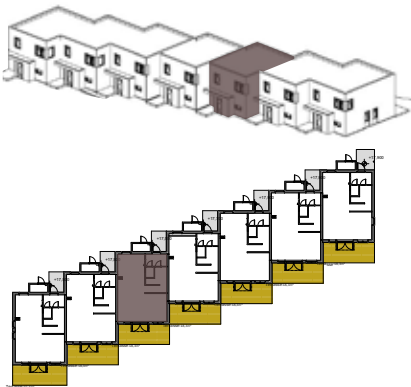
2. etasje



Rekkehus: R05
Rom: 4
Etasjer: 2

BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm

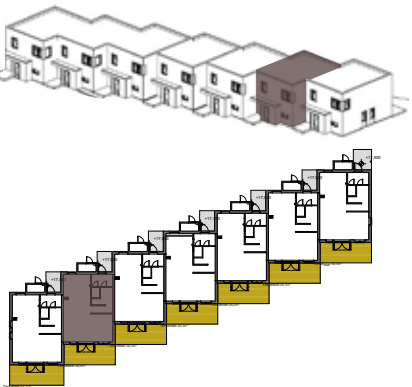
Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm



Rekkehus: R06
Rom: 4
Etasjer: 2

BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm

Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

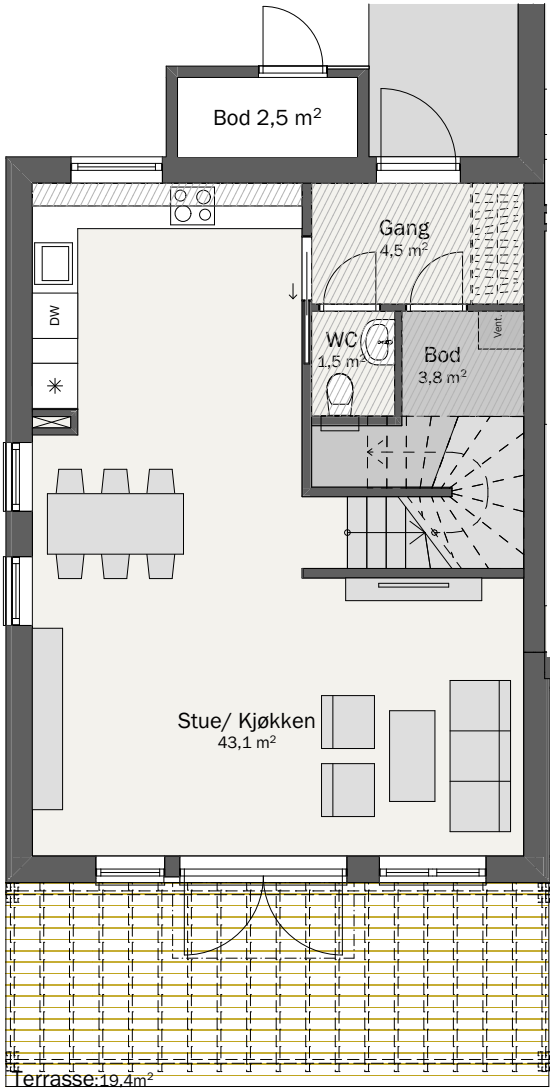


MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiptet innredning inngår ikke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

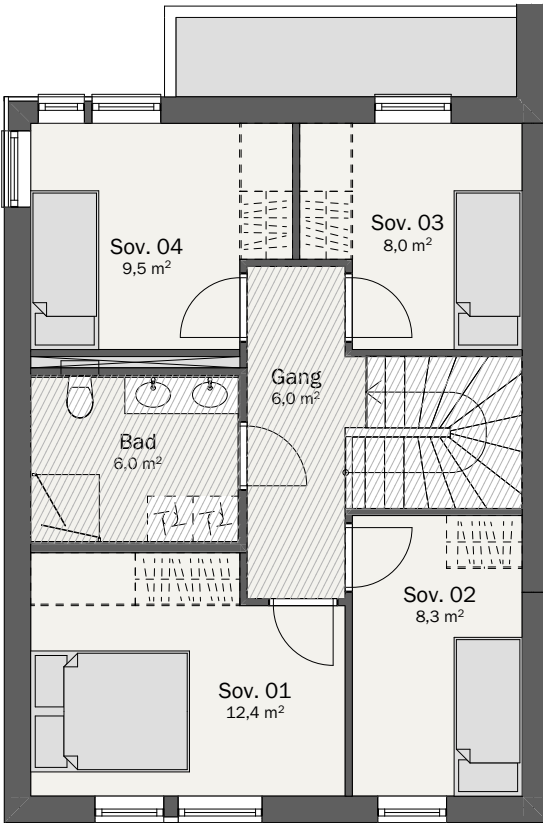
MERK: Generelt vises det til forbehold i prospekt, vedlegg til kontrakt. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiptet innredning inngår ikke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

Flott enderekkehus over to etasjer med attraktiv beliggenhet og familievennlig planløsning

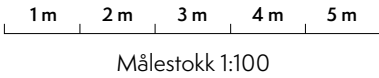
Boligen har en lys og romslig stue- og kjøkkenløsning med lysinnslipp fra tre sider. Gode møbleringsmuligheter og direkte utgang til terrassen (18 kvm) med pergola. Videre får du hele fire soverom, bad, separat WC og praktiske oppbevaringsløsninger med både innvendig bod i tilknytning til gangen og sportsbod ved inngangspartiet.



1. etasje



2. etasje



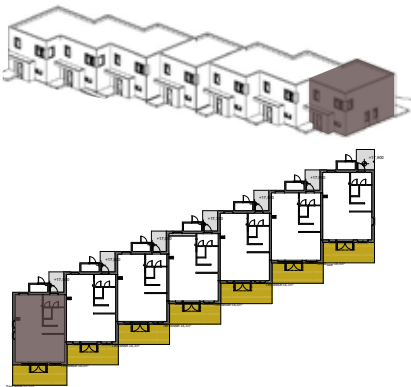
3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon og endringer kan forekomme. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Rekkehus: R07
Rom: 4
Etasjer: 2

BRA-i: 115,7 kvm
BRA-e: 5,8 kvm
BRA: 121,5 kvm

Utvendig bod: Ja
Terrasse/TBA: 18,3 kvm

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



Nytt beite for byfolk



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

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

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

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

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

Hjem fra
SKANSKA

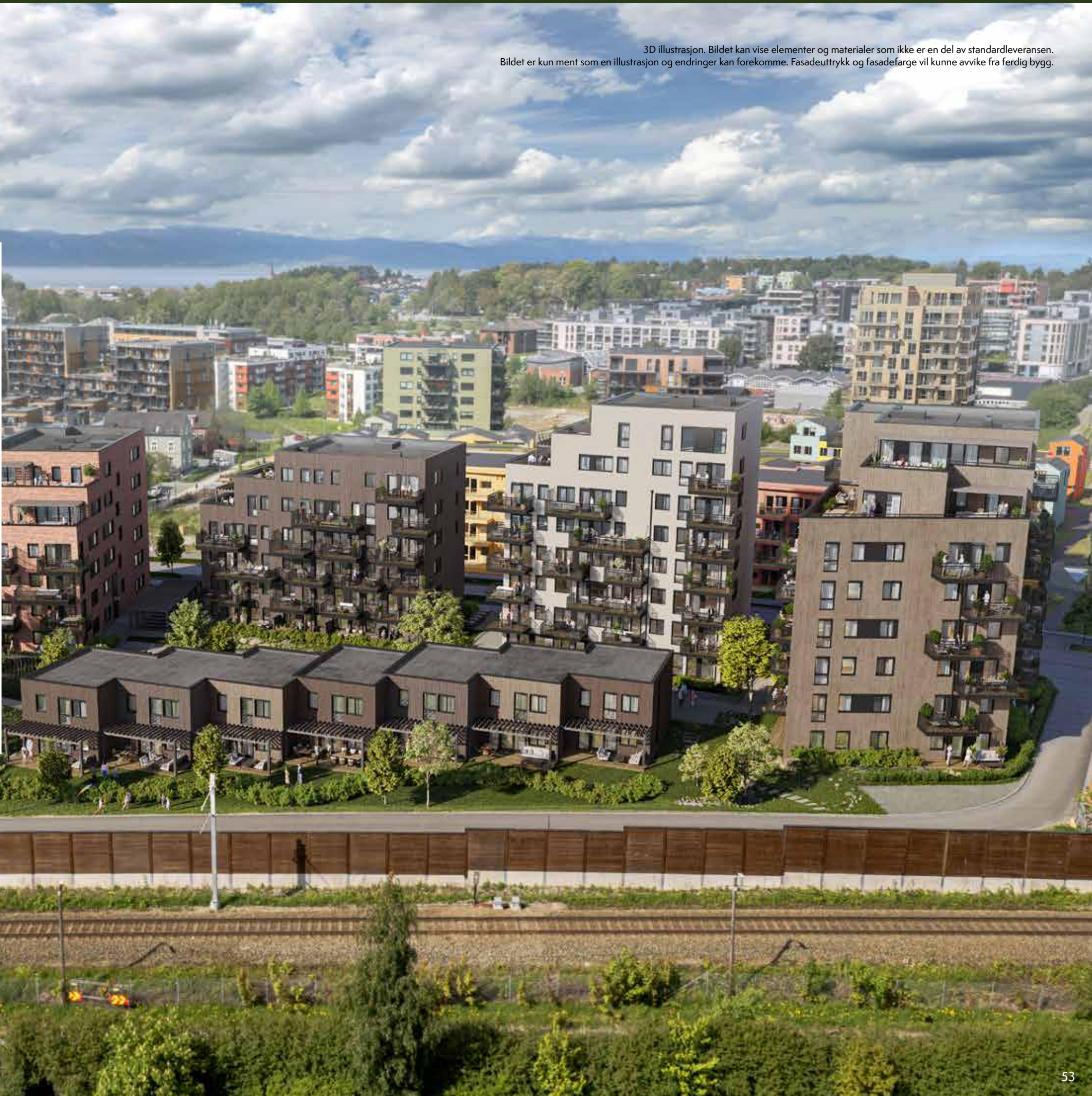


3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon og endringer kan forekomme. Fasadeuttrykk og fasadefarge vil kunne avvike fra ferdig bygg.

Kjøpsbetingelser Lillebytunet

Data: 17.04.2026, rev. 06.05.2026, 25.08.2026.

Oppdragsnummer	49260037
Adresse	Stjørdalsveien 25 og 27, 7041 Trondheim
Matrikkel	Gnr. 415, Bnr. 20 i Trondheim kommune
Prosjektnavn	Lillebytunet
Eierform	Eierseksjon
Selger/Utbygger	Skanska Bolig AS
Entreprenør	Skanska Norge AS
Arkitekt	PKA
Meglerforetak	EiendomsMegler 1 Midt-Norge, org.nr. 936159419 Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM



Beskrivelse av prosjektet:

LILLEBYTUNET er et utbyggings-område som skal utbygges over flere trinn. Feltet ligger på felt f_ BUT i områdets reguleringsplan. Disse kjøpsbetingelsene gjelder 7 rekkehus.

Prosjektet er planlagt organisert som et eierseksjonssameie bestående av 124 seksjoner, inkludert bygg A, B, C og D og 7 rekkehus.

Parkeringskjeller er planlagt skilt ut som egen matrikkel og deretter organisert som et realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, antall sameier eller annen hensiktsmessig organisering avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer:
Adresse pr. i dag, Stjørdalsveien 25 - 45, 7041 TRONDHEIM.

Eiendommen har pr. i dag gnr. 415 bnr. 20 i Trondheim kommune. Selger tar forbehold om ev. fradeling og grensejustering.

Hvert rekkehus blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Ca. 5 475 kvm. felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter ev. fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjons-

søknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som fremtidig boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan K0467 – Lade Leangen Rotvoll. Området er vist som nåværende næringsområder. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190017 - Lillebyområde B5, gnr 415/20, 22 og 24 (19.11.2020). Eiendommen er blant annet regulert til boligbebyggelse, felles uteopphold, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med mer

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 01.06.2023. Det er gitt dispensasjon fra bestemmelse § 4.2.4 om bebyggelsens høyder og § 4.2.3 Bebyggelsens plassering - byggegrense mot jernbanen i r20190017, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Av reguleringsplan fremgår rekkefølgebestemmelser som skal oppfylles før det gis ferdigattest. Se vedlagte reguleringsplan.

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

Vei-vann-avløp:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er

offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

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

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

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

Visning
Se annonse på lillebytunet.no, eiendomsmegler1.no, 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 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 ev. 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 andel tomteverdi Se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Dokumentavgift pr. enhet pr. p-plass kr 500,-
- Startkapital realsameiet p-kjeller kr 5.000,-
- Startkapital til eierseksjonssameiet kr 10.000,-
- Etableringsgebyr kr 10.000,-

*Etableringsgebyr skal gå til dekning av deling, seksjonering og etablering av sameiene. En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Betalingsplan:
Kjøper plikter å medvirke til signering av kjøpekontrakt innen 14 dager.

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 eiendoms-skatt 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 oppstarts-møte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennom-gått.

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

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for boligsamei-et og realsameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper akseptere 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 vedtekterne 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 for eierseksjonssameiet dekker bl.a. vedlikehold og drift av fellesarealer, forretningsførsel, grunnabon-nement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), drift av aktivitetsrom i hus B og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Felleskostnader knyttet til realsameiet dekker bl.a. forsikring, vedlikehold og drift av parkeringskjeller og bodanlegg. Ved lansering er månedlige felleskostnader pr. p-plass estimert til kr 370,- pr. plass og kr 185,- pr. bod. Felleskostnader for realsameiet er planlagt fakturert direkte til eierseksjonssameiet, som fakturerer videre til den enkelte kjøper iht. eierandel i realsameiet. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, og individuelt strømforbruk, fjernvarme til oppvarming av boliger og tappe-vann er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til drifts-budsjett 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/rekkehus, 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 boligselska-pet 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 eien-domsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstil-lelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til eierseksjonssameiet, samt kr. 5.000,- som settes av til startkapi-tal for realsameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startka-pital på usolgte enheter.

Felles aktivitetsrom

Sameiets aktivitetsrom på plan 1 i hus B er planlagt organisert som et fellesareal til bruk for alle beboer-ne i sameiet. Styret i Sameiet Lillebytunet Trondheim er ansvarlig for drift og forvaltning av rommet

og utarbeider egne retningslinjer og ordensregler som regulerer bruk og leie, samt kostnadsforde-ling mellom rettighetshaverne.

Realsameie parkeringskjeller og boder Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Lillebytu-net Parkeringskjeller. Parkerings-kjelleren er planlagt fradelst som egen eiendom (gnr. 415 bnr. 304) og etableres som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettig-heten sikret ved tinglyst realandel mot sin matrikkelenhet og blir etter dette sameier i Sameiet Lillebytu-net Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtek-ter, budsjett og vedtak i sameier-møte.

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

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

Ved kjøp av p-plass etter signert hovedkontrakt, vil det bli etablert egen kontrakt for p-plassen. Ved kjøp av p-plass, vil det tilkomme en driftskostnad på kr. 370,- pr. mnd/plass. Det tas forbehold om felleskostnad på boder og p-plasser. De kan endre seg om parkeringskjelleren omprosjekteres og antall realande-ler endres.

Forbehold organisering

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder blant annet fradeling av anleggseiendom, annen hensikts-messig organisering av parkerings-kjeller, antall boliger, antall sameier, omgjøring til borettslag, tomteare-al, organisering av utomhusarealer med mer.

Den endelige organisering vil avhenge av bl.a. kommunale vedtak og salgsfremdrift. På denne bakgrunn må selger ta forbehold om at organiseringen kan bli endret. Det kan eksempelvis bli aktuelt å slå sammen eller dele en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/sameier/ borettslag.

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

El-bil lading

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

Overtagelse av parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegg Kjøper aksepterer at overskjøting av ideell andel i Sameiet Lillebytu-net Parkeringskjeller eventuelt først finner sted når hele prosjektet inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Parkeringsplass og bod i Sameiet Lillebytunet Parkeringskjeller anses

som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført.

Gjesteparkering

Vanlig gateparkering langs Stjærdalsveien.

Etablering av sameie

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

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

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eien-domsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstil-lelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Utbygger har engasjert Brauten Eiendom AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husor-densregler, vedtekter og budsjett for sameiene. Valg av forretnings-fører vil foregå på et senere tidspunkt.

Leverandøravtaler:

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til

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

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Skanska Bolig AS, org.nr: 979476256.

Selgers forbehold:

Selger tar ikke forbehold.

Offentlige forbehold:

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

Overtakelse:

Tremånedersperioden for overtakelse er fastsatt til 20. mai - 20. august 2028.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 20.08.2028.

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

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 10 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse 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 eienommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/rekkehus/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 overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at det enkelte rekkehus 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

meglens 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.

Generelle forbehold

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Den enkelte leilighet/rekkehus er vist i etasjeplaner for det enkelte huset.
- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.
- Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger og p-plasser.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvar-

lighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekomme av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi, nettverk med mere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder eventuelt økning av mva, tinglysingsgebyr, dokumentavgift med mere belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.
- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlike-

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

Insekter

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

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Selger kan tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter/heftelser mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlike-

hold av f.eks. veger, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. samt erklæringer/servitutter/heftelser knyttet til eventuelt utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med kommunen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og lignende eller forhold pålagt av myndighetene eller knyttet til gjennomføringen og organisering av prosjektet. Seksjonen selges fri for panteheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jmfør Lov om eierseksjoner.

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 rekkehus. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskri-

velse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av det aktuelle rekkehuset.

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.

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

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

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når rekkehuset 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 eierseksjons-sameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sitt rekkehus 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 rekkehuset, 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 foreldsesfrist 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. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet.
- 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.

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 rekkehus. Endringene skal ikke redusere byggets eller rekkehusets 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 rekkehuset.

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 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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 overtakelse/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 markeds-

føringen 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 overtakelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg før overtakelse
Videresalg fra forbruker - transport av kontraktssposisjon: 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 50.000,- inkl. mva.
- d. Før oppdrag om videresalg inngås, skal dette godkjennes av Skanska Bolig AS (Selger)
- e. Ved videresalg skal avtale utarbeidet av Skanska Bolig AS benyttes for signering mellom partene, samt signering av kontrakt utarbeidet av EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS.

Ved videresalg anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som Skanska Bolig AS benytter, for å sikre riktig oppgjør.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 30 dager 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

(kjøper 2). 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 kjøpet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 25.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap. Endring krever selgers samtykke.

Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerpro-

fil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

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

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

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

De generelle vilkårene til den digitale boportalen er vedlegg til kontrakt.

Vedlegg:

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også

være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

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

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

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

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

lysninger 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 kr. 35.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet / tilrettelegginghonorar kr. 1.000,- pr. enhet.

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

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prislister. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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 inntar for innholdet.

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



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

Å kjøpe en helt ny bolig

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

Profesjonell hjelp

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

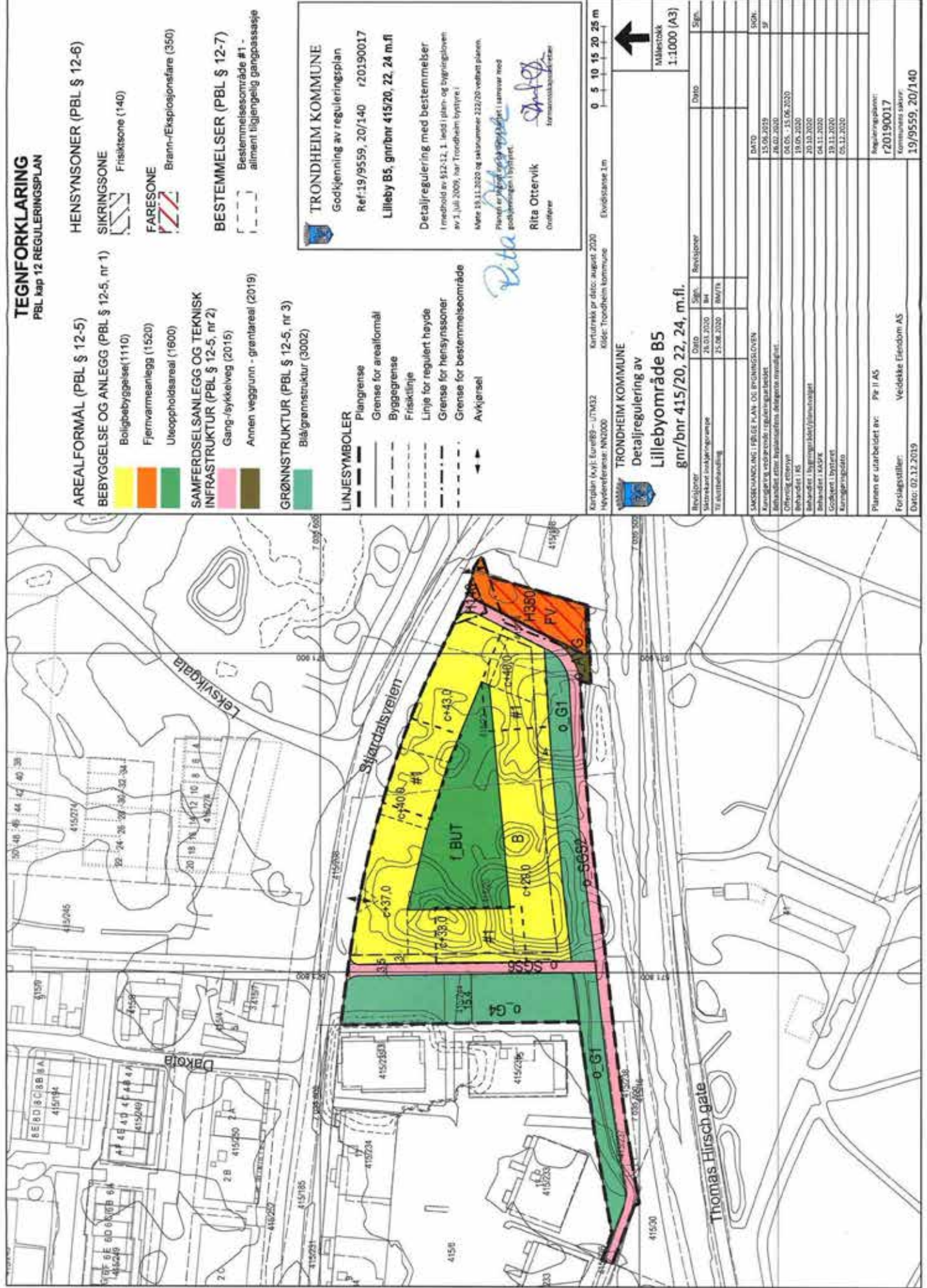
Det er mange beslutninger som skal tas. Da er det en trygghet å vite at vi har flinke folk som har jobbet med boligutvikling i mange år og som vil være der fra du kjøper, og til etter at du har overtatt boligen.

Finansiering

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

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





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190017
Arkivsak:20/140

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Grønnstruktur:

- Blå/Grønnstruktur (o_G1 og o_G4)

Hensynssone- støy- og faresoner

- Sikringssone, friskt (H140)
- Faresone, brann- og eksplosjonsfare (H350)

Bestemmelsesområde:

- Gangpassasje (# 1)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

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

§ 3.2 Designmal for Lillebyområdet (vedlegg til bestemmelsene)

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

§ 3.3 Arkitektonisk kvalitet

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

§ 3.4 Overvannshåndtering

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

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

§ 3.5 Støy og luftkvaliteter

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

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

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

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

§ 3.6 Avfallshåndtering

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

Det tillates ikke plassert permanente avfallscontainere og lignende utendørs.

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

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

§ 3.7 Uterom (BUT)

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.8 Nettstasjon

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

§ 3.9 Atkomst

Kjøreadkomst til p- kjeller skal skje fra Stjørdalsveien.

§3.10 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.11 Fjernvarmeanlegg (FV)

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

§ 3.12 Kulturminner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Oppholdsrom

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

4.1.2 Arbeidsstasjon

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

Felles arbeidsstasjon tillates plassert i kjeller.

§ 4.2 Boligbebyggelse B

4.2.1 Forretningsformål

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

4.2.2 Utnyttelsesgrad

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

Maksimalt tillatt BRA er 9450 m².

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

4.2.3 Bebyggelsens plassering

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

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

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

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

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

4.2.4 Bebyggelsens høyder

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

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

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

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

4.2.5 Boligtyper og sammensetting av boenheter

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

4.2.6 Boligkvalitet

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

§ 5 SAMFERDSEL, TEKNISK INFRASTRUKTUR OG GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Fellesbestemmelser

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

§ 5.2 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

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

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

§ 5.3 Grønnstruktur (o_G1)

Området o_G1 skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 5.4 Frisiktlinje vegkryss

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

§ 5.5 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

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

§ 5.6 Bestemmelsesområde (#1)

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

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Miljøoppfølgingsprogram

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

§ 6.2 Tekniske planer

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

§ 6.3 Geotekniske forhold

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

§ 6.4 Forurensing i grunn og bygningsavfall

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

§ 6.5 Forventet utnytting

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

§ 6.6 Utomhusplan

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

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

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

§ 6.7 Plan for anleggsperioden

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

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

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

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

§ 7.2 Skole- og barnehagekapasitet

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

§ 7.3 Støytiltak

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

§ 7.4 Opparbeidelse av samferdselstiltak

§ 7.4.1 Veger

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

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

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

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

§ 7.4.2 Gangveg og gang- og sykkelveg

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

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

§ 7.4.3 Gang-/sykkelveg

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

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

opparbeidelse av o_FRI1.

§ 7.4.4 Gangveg og sykkelveg

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

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

§ 7.5 Grønnstruktur

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

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

§ 7.6 Friområde

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

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

§ 7.7 Fjerning av høyspentledning

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

§ 7.8 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

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

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

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

§ 7.9 Utearealer / lekearealer

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

§ 7.10 Trygg skoleveg og adkomst til friområder

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

§ 7.11 Konsekvenser for jernbane

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

§ 7.12 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

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

§ 7.13 Sikringstiltak for fjernvarmeanlegg

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

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

Vedlegg:

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

Rita Ottervik *[Signature]*

SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

BUDSIETT ÅR 1

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

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

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet. Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg. Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Det tas særlig forbehold om at eiendommen oppdøles i flere trinn med egne sameier. Dette budsjett baserer seg på at alle blokkene A - D, rekkehusene og utearealene inngår i ett og samme eierseksjonssameie. Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

Det er ikke tatt stilling til inntekter fra eventuell utleie av aktivitetsrom i blokk B. Eventuelle leieinntekter fastsettes av styret etter etablering.

Det tas som utgangspunkt at fjernvarme til oppvarming av boliger og tappevann faktureres direkte til seksjonene. Dette inngår dermed ikke i felleskostnadene. Dette gjelder også kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Parkeringsplasser og boder ligger i egen eiendom og er organisert som et realsameie; Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. De seksjoner som disponerer boder og parkeringsplasser i denne eiendommen får tinglyst sameieandel tilsvarende sin eierandel i realsameiet. Felleskostnad er stipulert til kr. 185,-/mnd./bod og kr. 370,-/mnd./p-plass. Priser er estimert og vil kunne endre seg ved endring i antall sameieandeler.

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

Fordeling mellom leiligheter og rekkehus:	Fordelingsøkier felleskostnader:
1 Eierbrøk	1 Eierbrøk
2 Enhet	2 Enhet
3 Blokkleiligheter	3 Realandel
4 90% blokkleiligheter/10% rekkehus	
5 Realandel	

Utarbeidet: 07.04.2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

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

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

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

Utarbeidet: 07.04.2026

REALSAMEIET LILLEBYTUNET PARKERINGSKJELLER

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	620.000
Felleskostnader	539.460
Sum inntekter	1.159.460

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

RESULTAT	620.230
----------	---------

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

FORUTSETINGER

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, realandeler, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

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

Utarbeidet: 07.04.2026

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LILLEBYTUNET TRONDHEIM

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

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

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

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

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 FELLES AKTIVITETSROM

Sameiets aktivitetsrom er et fellesareal til bruk for alle beboere.

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

5 PARKERING OG BODER

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

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

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

6 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Seksjonseiers manglende tilsyn, kan føre til at styret iverksetter kontroll og bestiller vedlikehold av sluk for seksjonseiers regning.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

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

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

8 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå 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 og forretningsfører skal informeres. 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.

10 **ÅRSMØTET**

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
 - velge styremedlemmer

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - omgjøring av fellesarealer til nye brukenheter eller utvidelse av eksisterende brukenheter

- 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

12 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

13 FORSIKRING

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

14 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

De fordelte kostnadene fordeles deretter innbyrdes mellom seksjonene etter eierbrøk.

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

Kostnader til porttelefonanlegg skal kun fordeles mot blokkbebyggelsen.

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

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

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

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

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

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

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

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

15 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

17 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Skanska Bolig AS org.nr. 979 476 256, kan inneha styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av seksjonseierne i denne perioden.
2. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte blokkene og felleskostnader fordeles på de ferdigstilte seksjonene.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle blokkene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde områder.
4. Utbygger har rett til å omorganisere eiendommen innenfor reguleringsplan r20190017, herunder oppdeling eller sammenslåing av eiendommer og sameier.
5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde områder, eller deler av slike, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
7. Bestemmelsene i punktene over kan bare slettes etter samtykke fra utbygger. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

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

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET LILLEBYTUNET PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

Org.nr. _____

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Realsameiet Lillebytnet Parkeringskjeller.

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

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 415 bnr 304 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

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

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

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

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

Sameierne er:

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

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

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

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

Sameieandel med rett til bod kan ikke løsrives og kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan selges eller overføres til andre matrikkelenheter innenfor reguleringsplan med plan id r20090017
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til andre matrikkelenheter innenfor reg plan med plan id r20090017.
Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

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

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

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

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

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

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

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

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.
Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.
Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.
Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.
Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive boligselskap og i forhold til deres eierandeler. Representantene for boligselskapet har samme antall stemmer som antall ideelle andeler tilknyttet deres boligselskap.
Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

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

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

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

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i tilknyttet eierseksjonssameie, skal vedkommende også 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
 - forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
 - sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
 - inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
 - etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
 - representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk. Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

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

9 FELLESKOSTNADER

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

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

- Som fellesutgifter anses blant annet:
- forsikring
 - kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
 - eiendomsskatt og kommunale avgifter
 - belysning/strøm
 - kostnader ved forretningsførsel

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

10 ORDENSREGLER

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

11 DIVERSE BESTEMMELSER

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

12 OPPLØSNING

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

Oppløsning av sameiet kan bare behandles på ordinært sameiermøte. 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 KAMERAOVERVÅKNING

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

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

- Det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger Skanska Bolig AS, org.nr. 979 476 256, eller utbyggers rettsetterfølger.
1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
 2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på sameierne (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Parkeringsplasser tildeles av utbygger.
 3. Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte sameieandeler, herunder ved utleie eller salg. Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringsseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser.
 4. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Utbygger, som hjemmelshaver, har veto rett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
 5. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
 6. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
 7. Utbygger har rett til å endre organiseringen fra anleggseiendom til evt næringsseksjon, dersom det blir aktuelt å organisere alle boligblokkene innenfor reg plan r20190017 som ett eierseksjonssameie.
 8. Punkt 14 kan slettes når området er ferdig utbygd og utbygger bekrefter dette overfor styret. Slettingen anses ikke som vedtektsendring og krever ikke samtykke fra årsmøtet.



PKA arkitekter AS
Thomas Hermstad-Pedersen
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-22/83817 oppgis ved alle henvendelser	Thomas Hermstad-Pedersen	22.04.2026

Stjørdalsveien 25-45, igangsettingstillatelse nr. 1 for grunnarbeid, fundamentering, VA, bunnledninger og renovasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	415/20/0/0
Bygningsnummer:	301210945, 301211093, 301211121, 301211167, 301211211, 301211227, 301211230, 301211231, 301211232, 301211233, 301211238, 301211300
Ansvarlig søker:	PKA arkitekter AS
Tiltakshaver:	SKANSKA BOLIG AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Ida Berg Hanssen saksbehandler
---------------------------------	-----------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SKANSKA BOLIG AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret		

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 12.04.2026. Søknaden er komplettert 15.04.2026 og 21.04.2026.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av grunnarbeider, fundamentering, VA, bunnledninger og renovasjon. Det er gitt rammetillatelse 01.06.2023 i delegasjonssak BYGG-22/83817-11.

Det er også tidligere gitt følgende tillatelser i saken:

- Godkjent endring av fasade, leilighetssammensetning og planløsning i vedtak datert 31.03.2026 dokumentnr. BYGG-22/83817-23

Det foreligger teknisk godkjent plan for VA i vedtak datert 27.03.2026 og renovasjon i vedtak datert 17.04.2026. Vi forutsetter at VA-plan også ivaretar håndtering av flom jf. reguleringsbestemmelse § 7.8.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- De fleste kontrollerklæringer skal først være på plass ved søknad om brukstillatelse eller ferdigattest. Unntaket er kontrollerklæring for brannkonsept i tiltaksklasse 2 og 3. Den skal foreligge før igangsetting. Kontrollerklæringer skal oversendes søker, som skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med erklæringene.
- Detaljerte tegninger som viser at materialvalget og intensjoner bak det viste arkitektoniske uttrykket videreføres
- Utomhusplan jf. reguleringsbestemmelse § 6.6

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

Dokumentnr.: BYGG-22/83817-28

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim. Etter vedtekt til [plan- og bygningsloven, Trondheim av 27.09.2007](#) skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en

Dokumentnr.: BYGG-22/83817-28

endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Vi foretrekker at profesjonelle aktører søker om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via sin digitale byggesøknadsløsning. Øvrige aktører kan benytte vårt digitale skjema: [Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev

Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Mari Høvik, 73 19 92 56

Stadfestet vedtak etter klagebehandling - Trondheim 415/20 - Lilleby B5 - oppføring av 4 boligbygg og rekkehus samt dispensasjon

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om innvilget rammetillatelse til oppføring av fire boligbygg og et rekkehus. Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen, og kommunen innvilget søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-2 og 21-4. Nabo har påklaget tillatelsen, med bakgrunn i at byggetiltaket vil føre til bruk av Stjørdalsveien som anleggsvei. Kommunen tok ikke klagen til følge i påfølgende forberedende klagebehandling, og saken ble oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.

Sakens bakgrunn

Kommunen mottok søknad om rammetillatelse for oppføring av fire boligbygg og sju rekkehus den 12. oktober 2022. Det ble innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyde og byggegrense mot jernbanen. Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet.

Tiltakshaver er Lillebytunet AS, og ansvarlig søker er Per Knudsen Arkitektkontor AS. Søker mottok 22 nabomerknader til søknaden. I hovedsak gikk merknadene ut på bekymring for anleggstrafikk i Stjørdalsveien, samt anleggsstøy. Stjørdalsveien er en smal boligvei med flere balkonger og soverom vendt ut mot gaten. Det er også en del myke trafikanter og barn i området. Det ble påpekt fra flere naboer at det er andre veier som egner seg bedre til anleggstrafikk. Ansvarlig søker svarte at det var et ønske fra entreprenøren å unngå trafikk i Stjørdalsveien, men at det ble vanskelig å unngå helt.

Kommunen innvilget søknaden og ga rammetillatelse til tiltaket den 1. juni 2023.

Karl Johan Skaar i Dakota 2C, nabo til planlagt anvendt anleggsvei, klaget på vedtaket i klage datert 21. juni 2023.

E-postadresse: sftlpost@statsforvalteren.no	Postadresse: Postboks 2600 7734 Steinkjer	Besøksadresse: Strandveien 38, Steinkjer Prinsens gt. 1, Trondheim	Telefon: 74 16 80 00 www.statsforvalteren.no/tl
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding			Org.nr. 974 764 350



Klagen ble behandlet i Bygningsrådet i møte den 19. mars 2024, hvor klagen ikke ble tatt til følge. Saken ble derfor oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse. Vi viser til oversendelsesbrev datert 20. mars 2024.

Klagen

Klagen er i hovedsak begrunnet i at det ikke bør gis tillatelse til å føre anleggstrafikken gjennom Stjørdalsvegen.

Vi viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren anses å ha rettslig klageinteresse og er klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Lovregler vedtaket bygger på

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at en søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, altså trinnvis søknadsbehandling. Ofte vil dette være særlig aktuelt for byggearbeider av en viss størrelse, da det kan være hensiktsmessig at tiltakshaver får avklart rammene for tiltaket før detaljprosjektering.

Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen avklares om tiltaket kan realiseres på det aktuelle stedet i forhold til gjeldende arealplan og ønsket arealdisponering, samt plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, utnyttingsgrad, osv.

Det er ikke tillatt å starte byggearbeidene før igangsettingstillatelse er omsøkt og innvilget, jf. pbl. § 21-2 femte ledd, siste punktum.



Arealplaner vedtaket bygger på

For byggetiltaket gjelder reguleringsplan r201900717 – Lillebyområde B5, gnr. 415/20, 22 og 24. Planen er vedtatt 19. november 2020. Det aktuelle området er regulert til boligbebyggelse.

Planbestemmelsen i reguleringsplanen inneholder blant annet følgende regel:

§ 6.7 Plan for anleggsperioden

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

Etter kommunedelplan K0467 – Lade Leangen Rotvoll er området avsatt til nåværende næringsområde. Det fremgår av bestemmelse § 1.2 i kommunedelplanen at reguleringsplaner vedtatt etter 6. januar 2004 skal gjelde foran kommunedelplanen, og det vil derfor være arealformål boligbebyggelse som er gjeldende.

Eiendommen omfattes også at kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som fremtidig boligbebyggelse.

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Vurdering av saken

Det er klaget på tillatelse til å føre anleggstrafikken gjennom Stjørdalsveien. Anleggstrafikken vil være en direkte konsekvens av omsøkte byggetiltak.

Anleggstrafikken var også et tema i nabomerknadene, som nevnt innledningsvis i vårt vedtak, og fra kommunens vedtak hitsettes følgende redegjørelse;
«Byggesakskontoret har forståelse for naboers ønske om at Stjørdalsveien ikke skal benyttes til anleggstrafikk. Slik søker redegjør i sitt tilsvaer til nabomerknadene skal bruk av Stjørdalsveien til anleggsvei unngås i størst mulig grad. Hvor anleggstrafikk planlegges er i utgangspunktet ikke gjenstand for vår vurdering av tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven. For å oppnå tilfredsstillende støy og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, legges til grunn, jf. reguleringsbestemmelse § 6.7. Nærmere redegjørelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.»

Problemstillingen ble også fulgt opp av ansvarlig søker i svar til merknadene;
«Plan for anleggsperioden skal fremlegges til søknad om igangsettingstillatelse, jf. reguleringsbestemmelsene i § 6.7 Plan for anleggsperioden. (...)

Etter at nabomerknadene er mottatt har entreprenør vurdert å benytte den eksisterende anleggsveien som hovedvei til anleggsplassen. Det er et ønske fra entreprenør å unngå trafikk i Stjørdalsveien så langt det er mulig, men det vil nok ikke kunne unngås helt. Dette har først og fremst med sikkerhet på anleggsplassen å gjøre, for å unngå rygging inne på riggområdet.»



Det er som nevnt ovenfor i avsnittet om plangrunnlag tatt inn en bestemmelse i reguleringsplanen som krever at plan for anleggsperioden skal vedlegges søknaden. Her skal det blant annet redegjøres for trafikkavvikling og trafiksikkerhet. I bestemmelsen er det stilt krav om at denne planen skal «følge søknad om tillatelse til tiltak». Kommunen understreker i vedtaket som svar til nabomerknadene at planen for anleggsperioden skal «foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse». Dette gjentas i forberedende klagebehandling.

Det er på dette tidspunktet derfor ikke lagt frem noen plan for anleggsperioden, og det er ikke fattet vedtak hvor det fremgår hvordan anleggstrafikken skal løses. Dette vil kommunen først ta stilling til ved behandling av søknad om igangsettingstillatelse, hvor plan for anleggsperioden blir en del av søknaden.

Spørsmålet Statsforvalteren må ta stilling til er derfor om plan for anleggsperioden skal være en del av rammesøknaden eller søknaden om igangsettingstillatelse. Samlet sett er det snakk om én søknad, men en søknad kan deles opp i flere deler.

Det at en søknad kan deles følger av pbl. § 21-2 femte ledd. En søknad kan deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og det er i dette tilfellet sendt inn en rammesøknad. Kravene til søknad om rammetillatelse fremgår av byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 fjerde ledd. Ved søknad om tillatelse i to trinn må de opplysningene som er nevnt i SAK10 § 5-4 tredje ledd følge søknaden om rammetillatelse i den grad de er relevante for tiltaket, med unntak av det som er nevnt i fjerde ledd bokstav a til e. Det fremgår ikke klart etter denne bestemmelsen hvorvidt slike planer skal følge rammesøknad eller søknad om igangsettingstillatelse.

I rammetillatsen skal kommunen ta stilling til om tiltaket i det hele tatt kan gjennomføres i henhold til lovens rammer, og vi kan derfor ikke se at det vil være et behov for noen særskilt plan for anleggsperioden på tidspunktet for rammetillatelse. Planen for anleggsperioden vil først bli aktuell på byggetidspunktet, og tiltak kan ikke settes i gang før det foreligger igangsettingstillatelse.

Kommunen krever derfor at plan for anleggsperioden legges ved søknad om igangsettingstillatelse, og mener dette er tilstrekkelig for å oppfylle planbestemmelsen. Det er i utgangspunktet kommunen som skal tolke egne planbestemmelser, og vi legger her til grunn kommunens forståelse av bestemmelsen.

Vi tiltrer derfor kommunens vurdering om at det vil være tilstrekkelig at plan for anleggsperioden foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse. Forhold som blant annet angår bruk av anleggsvei og lignende vil derfor være tema i igangsettingstillatsen. Vi minner om at igangsettingstillatsen er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. fvl. § 28.

Så langt vedtaket er prøvd ut ifra klagers anførsler, kan vi ikke se at det foreligger feil ved kommunens saksbehandling som fører til at vedtaket blir ugyldig.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende



vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 1. juni 2023 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Ingrid Gjeltén (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Mari Høvik
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Karl Johan Skaar
LILLEBYTUNET AS
PKA ARKITEKTER AS

Dakota 2 C
c/o Nordr Norge AS Beddingen 16
Brattørgata 5

7066 Trondheim
7042 TRONDHEIM
7010 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/83817-11

Per Knudsen Arkitektkontor AS

Brattørgt. 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ida Berg Hanssen

Saksnummer
BYGG-22/83817
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Beatriz Lama Lopez

Dato
01.06.2023

Lilleby B5, rammetillatelse for oppføring av 4 boligbygg og rekkehus samt dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415/20/0/0
Bygningsnummer: --
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: LILLEBYTUNET AS
Forhåndskonferanse: 09.06.2022
Vurdert dispensasjon: PLAN § 4.2.4 Bebyggelsens høyder
Vurdert dispensasjon: PLAN Byggegrense

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra bestemmelse § 4.2.4 om bebyggelsens høyder og § 4.2.3 Bebyggelsens plassering - byggegrense mot jernbanen i r20190017, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Kopimottaker: Svein Segtnan
LILLEBYTUNET AS
SAMEIET FABRIKKLØKKA
Anne Beate Geving Moseng
Anne Lie-Hetland
Federico Ustolin
Fredrik Jørgensen
Gina Sofie Busch Skogstrøm
Bjørn Tore Hals
Thomas Storvik Nicolaisen
Tone Sønvisen
Dagny Dørum-Persen
Marcus Schei Wiseth
ole erling kvaal
Sandra Johansen Bakkejord
Siri Pettersen Fegth
Henny Brenden
Janne Marø
Johannes Singstad Knutsen
Oddny Kristine Østhus
Karl Johan Skaar
Olav Moseng

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 12.10.2022. Søknaden er komplettert 19.12.2022 og 22.03.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Situasjonsplan, fasade- og plantegninger mottatt 22.03.2023.

Søknaden gjelder:

- oppføring av fire boligbygg og syv rekkehus med kjeller og parkeringskjeller og tilhørende uterom på 12 392 m² BRA
- to godkjente dispensasjoner

Det er tidligere gitt dispensasjon fra tilstrekkelig skolekapasitet, jf. § 7.2 i r20190017 i sak BYGG-22/82505.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som fremtidig boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan K0467 – Lade Leangen Rotvoll. Området er vist som nåværende næringsområder.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20190017 - Lillebyområde B5, gnr 415/20, 22 og 24. Eiendommen er regulert til boligblokker og rekkehus, og kjeller for bilparkering, boder og sykkel.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet 22 merknader. I det følgende sammenstilles hovedpunktene fra nabomerknadene, ansvarlig søkers tilsvaer til nabomerknadene og Byggesakskontorets vurdering.

Sammenstilling av hovedpunktene fra nabomerknadene

1. Anleggstrafikk i Stjørdalsveien
Naboer er i hovedsak bekymret for bruk av Stjørdalsveien som anleggsveg. Dette er en smal

boliggate med balkonger og soverom for mange beboere vendt mot gaten. Anleggstrafikk til utbygging av Lilleby B5 vil føre til en betydelig økning i antall kjøretøy. Anleggstrafikken vil også føre til økt støv, støy og eksos. Naboer anfører at utbygger må prioritere tiltak som minsker støv i gatene, for eksempel vasking av kjøretøy og gate.

Naboer anfører videre at det er stor andel myke trafikanter og barn som er å finne i området. Anleggstrafikk i Stjørdalsveien gir ikke trygg skolevei. Naboer ønsker videre at trafikk skal begrenses til tidspunkter der veien er lite aktiv og holde lav hastighet for å minske ulempene knyttet til støv og støy. Det er også flere naboer som påpeker at det finnes andre alternativer som er bedre egnet til anleggstrafikk, det nevnes blant annet Ladebekken, Haakon VII's og Dalenbrua. Det er også påpekt at utbygger må utføre fasadevask på omkringliggende bygninger både under og etter byggeperioden

2. Anleggsstøy

Det er også flere som er bekymret for støy fra bygge- og anleggsperioden. Naboer anfører at utbygger må ta hensyn til omgivelsene og begrense støyende arbeider som spunting og peling innenfor normal arbeidstid. I nabomerknadene ber de om at det utføres jevnlig støymålinger for å sikre at utbygger overholder krav.

3. Høyde

Det er også mottatt merknader som angir at det ikke ønskes flere høybygg her. Det blir for høyt og stygt.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Anleggsperioden

Plan for anleggsperioden skal fremlegges til søknad om igangsettingstillatelse jf. reguleringsbestemmelsene i § 6.7 Plan for anleggsperioden.

Overholdelse av planen vil bli fulgt opp av kommunen ved eventuell klager i anleggsperioden.

Etter at nabomerknadene er mottatt har entreprenør vurdert å benytte den eksisterende anleggsveien som hovedvei til anleggsplassen. Det er et ønske fra entreprenør å unngå trafikk i Stjørdalsveien så langt det er mulig, men det vil nok ikke kunne unngås helt. Dette har først og fremst med sikkerhet på anleggsplassen å gjøre, for å unngå rygging inne på riggområdet.

Stedskarakter

Vanskelig å kommentere når merknadene går på skjønn. Maks tillatte høyder er regulert.

Planlagt bebyggelse er mye lavere enn tillatt i sør og sør-vest på tomten. Nedtrappingen for alle byggene gir en repetisjon og rytme som sammen med fasadeutformingen og fargebruken skaper et tiltakelende og helhetlig område. Vi henviser til søknad om dispensasjon fra r20190017 datert 19.09.2022 om høyder og fjernvirkning.

Vi kan ikke se at avvik fra regulert utforming og høyde vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naboer. Vi viser for øvrig til dispensasjonssøknad med begrunnelse.

Spørsmål om skyggevirksomhet på gravlunden

Det kom spørsmål om påvirkning for solforhold på gravlund, eiendommen gnr./bnr. 411/214 og 411/207. Vår vurdering er at bebyggelse på felt B5, og spesielt fra bygg D ikke medfører nevneverdige konsekvenser på solforholdene på gravlund. Redegjørelse samt illustrasjoner ble sendt i respons, og fikk følgende svar:

Det er i orden for KFIT, for grunnlaget som er oversendt viser ikke prekære forhold for skyggevirksomheten på gravlunden. Da får dere ikke noen merknad fra oss utover dette. Nabo har konkludert at de ikke ønsker å sende inn merknad.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret har forståelse for naboers ønske om at Stjørdalsveien ikke skal benyttes til anleggstrafikk. Slik søker redegjør i sitt tilsvarende til nabomerknadene skal bruk av Stjørdalsveien til anleggsvei unngås i størst mulig grad. Hvor anleggstrafikk planlegges er i utgangspunktet ikke gjenstand for vår vurdering av tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven. For å oppnå tilfredsstillende støv og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støv og støvgrenser som angitt i T-1442/2016 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen og T-1520 (planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, legges til grunn jf. reguleringsbestemmelse § 6.7. Nærmere redegjørelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltaket betinger dispensasjon fra regulert høyde, vi viser til vår vurdering under *Dispensasjon*. Vi viser også til vår vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter under *Byggeprosjektet*.

Berørte myndigheter

Teknisk plangodkjenning skal foreligge senest ved relevant søknad om igangsettingstillatelse.

Byggeprosjektet

Det omsøkte tiltaket er oppføring av fire boligbygg med leiligheter og syv rekkehus, med tilhørende uterom og parkering. Boligbyggene har henholdsvis 6 og 8 etasjer over bakkeplan, og rekkehus har 2 etasjer. Det er til sammen 124 boenheter innenfor planområdet. Det er 37 to-roms leiligheter, 45 tre-roms leiligheter og 42 fire-roms leiligheter, dette inkluderer 7 rekkehus med fire soverom.



Figur 1 Situasjonsplan

Visuelle kvaliteter

Bygningene planlegges utført med store vinduer, og balkonger mot nord, vest, sør og øst. Det er stor variasjon i materialer og overflater, både puss, trekledning i ulike farger samt skjermtegl. Det er valgt mørke karmar, beslag, rekkverk og sidefelt.



Figur 2 Materialer og overflater, samt bygningene sett mot Stjørdalsveien

Helheten er ivaretatt samtidig som det er variasjon innad i feltet. Lilleby B5 har en egen identitet i gaten, uten å bryte med helheten eller områdekarakteren for resten av Lilleby. Byggenes ulike proporsjoner, avtrapping, fasadekomposisjon og kledningstype sikrer også variasjon innad i området. Rekkehusene etter Byggesakskontorets vurdering en god tilpasning og samhold med øvrig planlagt bebyggelse innenfor planområdet.



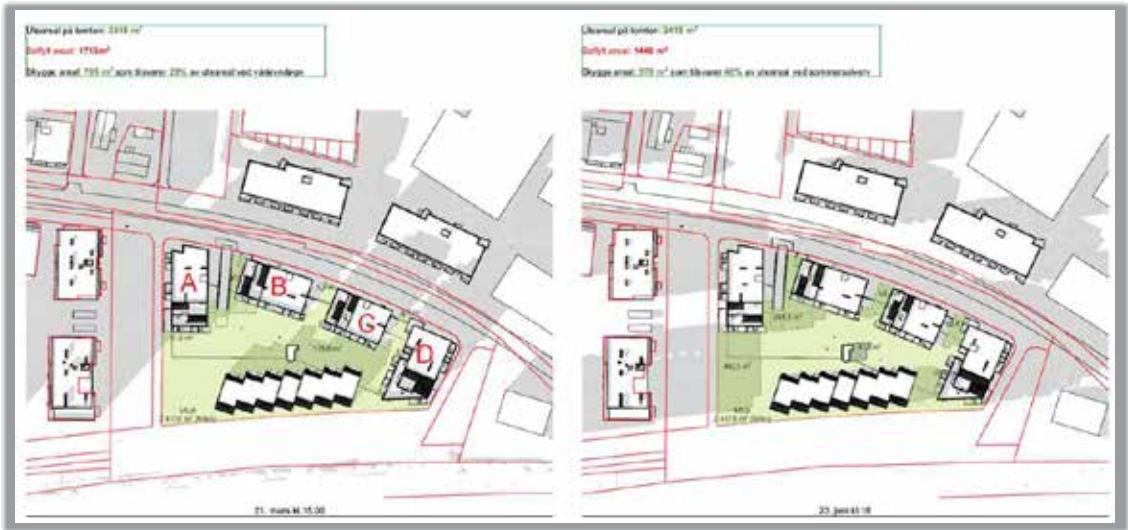
Figur 3 Rekkehus fasader sett fra sør

De valgte materialer gir et inntrykk av høy arkitektonisk kvalitet og variasjon slik reguleringsbestemmelse § 3.3 angir. Vi forutsetter at materialvalget og utformingens intensjoner

videreføres i prosjektet.

Uterom

Det er krav i reguleringsbestemmelse § 3.7 for uterom. Samlet uterom for boliger skal være minimum 4600 m² for dette prosjektet. Halvparten skal være felles, og det medregnes 2418 m² felles uterom på bakkeplan. Minst halvdelen av felles uterom skal være solfylt og kunne benyttes som leke- og oppholdsareal.



Figur 4 Minste uteoppholdsareal og solforhold

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

Uterommet skal utformes som en sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider.

Støy

I henhold til reguleringsbestemmelse § 3.5 tillates det at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av avbøtende tiltak.

I følge ansvarlig søker vil alle boenheter kunne oppnå stille side med støynivåer i henhold til grenseverdier gitt i T-1442/2016 for støy fra vei og jernbane. Bebyggelsen vil tilfredsstille bestemmelsene knyttet til støy og fasader med grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dB både med hensyn på veitrafikk og topplastsentral. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det vedlegges dokumentasjon av støy og luftkvalitetsforholdene.

Ensidig belyste boenheter mot øst

Bestemmelse § 4.2.6 i reguleringsplan angir at inntil 5% av boenhetene kan være ensidig belyst mot nord eller øst, men skal da ha kompensierende tiltak for boligkvalitet. Bestemmelsen angir deretter tre eksempler på slike tiltak, minimum takhøyde på 2,7 meter, og fasadeutforming som sikrer utsyn og gode lysforhold. Det omsøkte prosjektet har i alt seks boenheter (5%) som faller

under definisjonen ensidig belyst mot øst.

I følge ansvarlig søkers redegjørelse har disse boenhetene en rekke kvaliteter, blant annet en 23 graders dreining mot sør som sikrer tilgang til sol på balkong fram til 14:30 på sommeren, skjermet og unik plassering i ytterkant av kvartalet med orientering mot et landskapsrom som er preget av mye grønnstruktur og en stor gravlund. Boenhetene har også en god innvendig netto takhøyde på 2,6 meter, samt at glassfeltene er utvidet for å gi mer lys til leilighetene. Etter Byggesakskontorets vurdering er de kompenserende tiltak som skissert og beskrevet i samsvar med bestemmelsen.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra § 4.2.4 bebyggelsens høyder og byggegrense i gjeldende reguleringsplan r20190017.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

• **§ 4.2.4 Bebyggelsens høyder**

4.2.4 Bebyggelsens høyder

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

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

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

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

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse er omfattende med flere illustrasjoner, videre følger en noe forenklet begrunnelse. Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet.

Bestemmelsen angir at «bygg A» skal ha maks høyde C+37,0 og C+33,0, og bygg D skal ha maks høyde C+43 og C+40, begge med laveste maks høyde mot sør. Vi søker med dette å overskride maks høyde for deler av bygg A og bygg D mot sør, i overgangen mellom de to maks høydegrensene.

Intensjonen bak bestemmelsen med inntrukket volum i den særlige delen av byggene er å skape variasjon i bebyggelsen, at bygningsvolumene trapper ned i høyde mot sør og mot de nye rekkehusene, og at bygningsmassen blir mindre massiv foran nabobebyggelsen som står i vest.

Det er ønske om at de fire boligbyggene på feltet får tilsvarende utforming estetisk, og at området får et helhetlig uttrykk. Intensjonen bak form og fasader er et rolig uttrykk med høy arkitektonisk

kvalitet, et helhetlig og gjenkjennbart uttrykk for kvartalet, og som samtidig harmoniserer med byggene rundt. Det arkitektoniske grepet er et monolittisk formspråk, som sammen med materialbruk og farger gir et rolig preg og en god tyngde for formene. Et viktig grep for å oppnå dette er at hvert av byggene har tilsvarende avtrapping i høyden, og dermed det samme overordnede formspråket.

Formen på byggegrensene ved bygg A og D gjør grepet med nedtrapping i to etasjer på alle bygg vanskelig (se figur 1, 2 og 3). Et tilsvarende volumgrep for alle byggene vil skape en repetisjon og rytme som sammen med fasadeutformingen og fargebruken skaper et tiltalende og helhetlig område. I tillegg gir det økt kvalitet på de private uteområde for boligene i bygg A og D, ved å fordele arealer på takterrasser på de to øverste etasjene for hvert bygg, heller enn samlet på kun en etasje.

Bygg A

En mindre del av den øverste etasjen på bygg A overskrider den regulerte høyden mot sør (se målsatt figur 6). En pergola er lagt på takterrassen, og kantsikringen er lagt som fortsettelse av veggene i fasaden, slik som på de andre byggene.

Bestemmelsen om inntrukket gjennomsliktig kantsikring har som intensjon å unngå forstyrrende elementer i fasaden, samt sikre maks høyde, og kort sagt unngå at kantsikringen påvirker silhuetten på bygningsmassen negativt. Vi mener at intensjonen er oppnådd, og at estetiske hensyn er bedre ivaretatt i foreslått bebyggelse.

I foreslått bebyggelse er variasjonen enda større enn det plankartet har til hensikt å sikre. Når det gjelder delen av volumet som avviker bestemmelsen, tar den ikke bort utsikt fra nabobebyggelsen på en måte som endrer kvaliteten på utsikten. Det som blokkeres er utsikt mot bebyggelsen i samme kvartal, og ikke mot park eller annet åpent uterom. Pergolaen gir minimal silhuettvirkning og oppleves ikke som en blokkering av utsikten.

Ut fra sol og skyggestudiene vil bygg A kunne ha skyggevirkning i retning nabobebyggelsen i vest fra soloppgang frem til cirka klokken 10:30 på morgenen. Om bygget kaster direkte slagskygge på fasaden av nabobyggene avhenger av tid på året (altså høyden på solen). Det blir ikke en økning av slagskygger, men heller en omfordeling av skygger. I og med at bygningsmasse i prinsippet «flyttes» fra sørsiden av bygget til lenger nord, vil skyggevirkingen også forskyve i «rett retning» for naboene.

Planlagt bebyggelse er mye lavere enn tillatt i sør og sør-vest på tomten: Deler av blokkene og rekkehusene er lavere enn tillatt. I tillegg er rekkehusene trukket mot nord. Planlagt bebyggelse gir derfor mer kvalitet i sol og utsikt for naboer enn regulert plan. Det kompenseres for at det er lagt til areal utenfor tillat volum i bygg A, med å ikke bygge innenfor byggegrenser mot sørvest.

Bygg D

En veldig liten del av den øverste etasjen på bygg D overskrider den regulerte høyden mot sør (se målsatt figur 10). En pergola er lagt på takterrassen, og kantsikringen er lagt som fortsettelse av veggene i fasaden, slik som på de andre byggene.

Det er ingen naboer som påvirkes nevneverdig av avvikende bygningsdel, se illustrasjoner figur 13 med gjeldende forslag til venstre og regulert høyde til høyre.

Fordelene ved å følge samme formgrep som resten av kvartalet er langt større enn ulempene, også for bygg D. Både kantsikringen og den lille delen av øverste etasje som går utenfor regulert volum gir ingen nevneverdig ulempe for områdene rundt, for både fremtidige og eksisterende naboer. Pergolaen gir minimal skyggevirkning og oppleves ikke som en blokkering av sikten. Utvidelsen gir i tillegg bedre brukbarhet i planløsningen til leiligheten mot terrassen i plan 8.

Vi kan ikke se at endring av regulert utforming og høyde vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naboer eller eget utomhusareal i form av tapt av sol eller utsikt.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak bestemmelsen angående maksimal tillatt kotehøyde er å begrense påvirkningen byggets høyde får for omgivelsene. Bygningens påvirkning på omgivelsene skal ikke bli for store og negative i forhold til skygge og estetikk. I denne reguleringsplanen er det regulert ulike høyder for å sikre en avtrapping av bygningene. Intensjonen bak bestemmelsen med inntrukket volum i den sørlige delen av byggene er å skape variasjon i bebyggelsen, og at bygningsvolumene trappes ned i høyde mot sør der både uterom og rekkehus er plassert. Avtrappingen fører til at bygningsmassen oppleves mindre massiv foran nabobebyggelsen i vest spesielt.

De mindre avvik fra regulert høyde på bygg A og D påfører ikke omgivelsene store eller negative ulemper knyttet til skygge eller estetikk. Det omsøkte tiltaket har etter Byggesakskontorets vurdering både en avtrapping for å redusere høydevirkning og for å skape variasjon i bebyggelsen, slik hensynet bak bestemmelsen tilsier. Den omsøkte utforming med vist avtrapping samsvarer bedre med bygningens volum og størrelse, sammenlignet med utforming ved oppfyllelse av reguleringsplan. Se figur X. Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.



Figur 7: Gjeldende forslag bygg A – sett fra balkong til nabo



Figur 8: Regulert høyde bygg A - sett fra balkong til nabo

Figur 5 Sammenligning av omsøkt utforming med dispensasjon fra regulert høyde og utforming av bygg A uten dispensasjon

Fordelene med å gi dispensasjon er at det vil skape en repetisjon og rytme som sammen med fasadeutforming og fargebruken skaper et tiltalende og helhetlig område. I tillegg gir det økt kvalitet på de private uteområde for boligene i bygg A og D, ved å fordele arealer på takterrasser på de to øverste etasjene for hvert bygg, sammenlignet med takterrasse på bare en etasje. Det er ingen naboer som påvirkes nevneverdig av avvikende bygningsdel, hverken i forhold til sol, utsikt eller estetikk. Både kantsikringen og de deler av øverste etasje som går utenfor regulert volum gir ingen nevneverdig ulempe for områdene rundt, for både fremtidige og eksisterende

naboer. Pergolaen gir minimal skyggevirkning og oppleves ikke som en blokkering av sikten. Utvidelsen gir i tillegg bedre brukbarhet i planløsningen til leiligheten mot terrassen. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 4.2.4 bebyggelsens høyder.

• § 4.2.3 Bebyggelsens plassering - byggegrense mot jernbanen

4.2.3 Bebyggelsens plassering

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

Søkers begrunnelse

Rekkehus

Rekkehusene har tilhørende pergolaer og markterrasser som delvis overskrider den regulerte byggegrensen mot sør (se figur 14). Hovedintensjonen bak bestemmelsen er avstand fra bygningsmassen til jernbanen, som skal være 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Søknad om dispensasjon fra jernbaneloven § 10 er sendt Bane Nor 14.09.2022. Siden det ikke er selve rekkehusene, men kun lette konstruksjoner er det etter vår forståelse ingen ulempe å ha disse delvis utenfor grensen. Pergolaene overskrider grensen med 2,3-2,5m på det meste, og kun på ett hjørne av hver av pergolaene. Det gir et område på ca. 7m2 per pergola, totalt 7 stk.

Det gir klare fordeler for rekkehusene å ha pergolaer i sør, da det gir et mer skjermet uteområde og skaper en tydelig privat sone utenfor stuene. Det gir også mulighet for variert beplantning. Vår vurdering er at en dispensasjon ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen vesentlig.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for inspeksjon og vedlikehold, sikring av arealer for eventuell senere utvidelse av infrastrukturen, miljøet på eiendommene langs jernbanen mv.

Bane Nor har i vedtak datert 19.12.2022 gitt dispensasjon fra jernbaneloven § 10. Jernbaneloven § 10 første ledd lyder:

«Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.»

Etter Byggesakskontorets vurdering er ikke oppføring av pergolaer og markterrasser en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Jernbanesikkerheten og drift og vedlikehold påvirkes ikke av tiltaket. Uterom mot jernbanen i støyutsatt område kan være en utfordring, men området sør for rekkehusene har andre gode kvaliteter som sol og skjerming. Rekkehusene er sikret stille side, og dette tillegges ikke vekt. Det kan i fremtiden være behov for fremtidig utvidelse av infrastrukturen, som kan komme i konflikt med pergola og markterasse. Ettersom overskridelsen av byggegrense er minimal og avstand til spormidt er 27,5 meter vurderer Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Pergolaene overskrider grensen med 2,3-2,5m på det meste, og kun på ett hjørne av hver av pergolaene. Det gir et område på ca. 7m2 per pergola, totalt 7 stk.



Figur 6 Rekkehus med pergola og markterasse delvis over byggegrensen

Siden det ikke er selve rekkehusene, men kun lette konstruksjoner i tilknytning til rekkehusene som forbedrer uterom er det etter Byggesakskontorets vurdering klare fordeler ved dispensasjonen. Pergola og markterasse er plassert mot sør, da det gir et mer skjermet uteområde og skaper en tydelig privat sone utenfor stuene med svært gode solforhold. Det gir også mulighet for variert beplantning. Bane NOR har godkjent dispensasjon fra jernbaneloven og det er ikke anført ulemper ved tiltaket i forbindelse med deres behandling, Byggesakskontoret kan ikke se at det er vesentlige ulemper, med unntak av at arealet «avsatt» til fremtidig utvidelse av jernbane reduseres noe. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra § 4.2.4 bebyggelsens plassering – byggegrense mot jernbanen.

Vurdering/konklusjon

Tiltaket har etter Byggesakskontorets vurdering gode visuelle kvaliteter jf pbl § 29-2 og reguleringsbestemmelse § 3.3.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggarbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon ved søknad om igangsettingstillatelse, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Det skal vedlegges godkjent teknisk plan for vann og avløp ved relevant igangsettingstillatelse. VA-plan skal også ivareta håndtering av flomvann jf. reguleringsbestemmelse § 7.8
- Plan for beskyttelse av omgivelsene jf. reguleringsbestemmelse § 6.7
- Detaljerte tegninger som viser at materialvalget og intensjoner bak det viste arkitektoniske uttrykket videreføres
- Utomhusplan jf. reguleringsbestememlse § 6.6

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn

med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

KJØPEKONTRAKT FOR PROSJEKTET: Lillebyttet bygg C og D og Rekkehus
om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Stjordsveien 25 Leil. X

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

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper (Forbruker)

Navn:

Fødselsdato:

Adresse:

Telefon:

E-post:

Fullmakt

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

Selger (entreprenør)

Skanska Bolig AS

Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Organisasjons nr. 979476256

2 Eiendomsmegler

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS

Adresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM

Kontaktperson:

Katrine Brekke Borren

Telefon:

+47 91 66 51 04

Organisasjons nr. 936 159 419

E-post:

katrine.borren@em1.no

3 Eiendommen

Kontrakten gjelder kjøp av
Eierseksjon / Leilighet
Som i salgsdokument er benevnt som **Stjördalsveien 25 Leil./Rekkehus XX**

På følgende tomt:
i Trondheim kommune
Endelig seksjonsnummer og eierbrøk vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Eiendommen er:
eiet

4 Kontraktssum / Omkostninger

Eiendommen overdras for		
Kontraktssum inkl. mva.	Kr	,-
Kjøp av ekstra p-plass: JA/NEI	Kr	,-
Totalt kjøpesum inkl. omkostninger og ekstra p-plass	Kr	,-

Omkostninger

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktsummen:

Dokumentavgiftsgrunnlag av tomteverdi Kr 1 050 000,-		
2,5% dokumentavgift av bruksareal	Kr	26 250,00
P - Stiftelsesomkostninger	Kr	10 000,00
P - Startkapital	Kr	10 000,00
P- Tinglysing skjøte	Kr	545,00
P- Tinglysing pantedokument	Kr	545,00
P - Startkapital Velforening/realsameie	Kr	5 000,00
Totale kjøpsomkostninger	Kr	52 340,00

Kontraktssum inkluderer 1 stk. parkeringsplass. / Kontraktssum inkluderer ikke parkeringsplass.
Eventuell økning av offentlige gebyr dekkes av kjøperen.
Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

5 Indeksregulering

Kontraktsummen skal ikke indeksreguleres.

6 Forsinket innbetaling

Hele kjøpesummen inkl. alle omkostninger og tilvalg skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.
Ved forsinket betaling, av hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger og ev. kundeendringer/tilvalg, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger.
Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger/kundetilvalg, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto.
Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn ½ rettsgebyr.
Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt, og selgeren kan nekte kjøperen å overta boligen inntil betaling skjer.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å innbetale forskudd/deloppgjør eller stille forskuddsgaranti 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.

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

Finansieringsbevis skal merkes med 492610128, og sendes pr. e-post til nybygg@em1mn.no.

7 Oppgjør/tinglysing

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

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

Klientkonto nr. 4200 07 59303. Innbetales med KID 049261012824. Bekreftelse på overføring sendes vår oppgjørsavdeling pr. e-post oppgjornybygg@em1mn.no.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Heftelser m.m.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser, med unntak av ev. heftelser i eiendomsretten oppgitt i salgsoppgave. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse/denne.

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

**9 Forbehold
Selgers forbehold**

Selger tar forbehold om følgende:

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

- At det forhåndsselges boliger som utgjør minst 40 % av totalverdien for salgstrinn 1, 2 og 3 jf. prisliste for prosjektet pr. 28.04.2026
- At tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 15.12.2026. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklarings tidspunktet 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.

Kjøperens forbehold
Kjøperen tar ikke forbehold.

10 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er Q2/Q3 2028. Denne estimerte ferdigstillelsen er ikke bindene, og således ikke dagmulksbelagt. Når selger har slettet sine forbehold vil kjøper få opplyst en tremånedersperiode for overtagelse som er dagmulksbelagt.

Ved forsinkelse fra selgers side kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel III til anvendelse (kjøpers rettigheter til å kunne kreve dagbot).

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.

Selgeren skal gi kjøperen melding om endelig overtakelsesdato senest 10 uker før overtakelse.

Kjøper er innforstått med at ferdigstillelse av felles-/utearealer kan skje etter innflytting pga. klimatiske forhold.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. 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.

11 Selgerens varslingsfrister

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøperen dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse som medfører forsinket overtakelse. Dersom ny overtakelsesdato blir avtalt, så er det bustadoppføringslovas varslingsfrist på 7 dager som gjelder.

Generelle forbehold

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset.
- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.
- Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger og p-plasser.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi, nettverk med mere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder eventuelt økning av mva, tinglysingsgebyr, dokumentavgift med mere belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.
- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller

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

12 Kjøperens medvirkning

Kjøperen skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen.

13 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 50.000,- inkl. mva.
 - d) Før oppdrag om videresalg inngås, skal dette godkjennes av Skanska Bolig AS (Selger)
 - e) Ved videresalg skal avtale utarbeidet av Skanska Bolig AS benyttes for signering mellom partene, samt signering av kontrakt utarbeidet av EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS.

Ved videresalg anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som Skanska Bolig AS benytter, for å sikre riktig oppgjør.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 30 dager 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.

14 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 på kr 25.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.
Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.
Endring krever selgers samtykke.

15 Elektronisk kommunikasjon
Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon f.eks. epost aksepteres som skriftlig varsling.

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

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

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

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

De generelle vilkårene til den digitale boportalen er vedlegg til kontrakt.

17 Vedlegg
Boligen leveres som angitt i salgsoppgave med kjøpsbetingelser, leveranse-/byggbeskrivelse og tegninger mv. som kjøper har gjort seg kjent med innholdet av før handelen ble inngått.

Kjøperen har også fått seg forelagt og gjort seg kjent med innholdet av:

- Informasjon ved kjøp av bolig/fritidsbolig under oppføring
- Kommunal informasjon med reguleringsplan/bestemmelser
- Utkast til sameiebudsjet
- Utkast til vedtekter

Ovennevnte dokumentasjon og nærværende kontrakt regulerer til sammen partenes samlede rettigheter og forpliktelser i Avtaleforholdet.

For øvrig reguleres Avtaleforholdet av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

18 Kontrakten / Tolgingsregler
Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.
Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dersom kontrakten signeres papirbasert, så signeres den i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar beholdes av megler.
Dersom partene har valgt elektronisk signering, så lagres kontrakten hos megler, og gjøres tilgjengelig for nedlasting via partenes kundeweb (EiendomsMegler 1 Kundeweb).

Sted/dato,

Selger
Skanska Bolig AS
v/ Thomas Borg Rasmussen iht. fullmakt

Sted/dato,

Kjøper



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

Bindende bekreftelse på kjøp for Lillebytunet Rekkehus. nr. _____

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

☐ Ønsker å kjøpe ekstra p-plass

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____ E-post: _____

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

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____

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)

lillebytunet.no

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Hjem fra
SKANSKA