



aktiv.

Lade Alle 152, 7041 TRONDHEIM

**Nytt rekkehus med takterrasse,
fire soverom og to stuer | To
parkeringsplasser i P-kjeller | Salg
av kontraktsposisjon**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Opprinnelig pris: 6 990 000,-

Tilvalg: 368 808,-

Inntreden

i kjøpekontrakt: 611 192,-

Ny pris: 7 970 000,-

Omkostninger: 57 715,-

Selger: Ole Henrik Solum

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 2026

BRA-i/BRA Total 124.7/130 kvm

Tomtstr.: 859 m²

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 412, bnr. 256

Oppdragsnr.: 1710250303

Velkommen til Leangenbukta!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Lade Allè 152 - et splitter nytt rekkehus over tre plan. Boligen er en del av det meget populære boligprosjektet i Leangenbukta og har blitt betydelig oppgradert utover den høye standardleveransen fra utbygger. Her kan du bli eier av en påkostet bolig med overtakelse i mai/juni 2026.

Verdt å merke seg:

- Påkostet standard
- Lagringsbod på ca. 5m²
- Lave kjøpsomkostninger
- Nybygg-garanti til 2031
- Salg av kontraktsposisjon
- Oppvarming via fjernvarme
- Fire soverom, to stuer og takterrasse
- To parkeringsplasser i oppvarmet P-kjeller
- Flere uteplasser, hvorav en takterrasse mot sør-vest
- Bad- og kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren Sigdal
- Nærhet til byen, alt av service funksjoner og Ladestien



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124.7 m²

BRA - e: 5.3 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 124.7 m²

BRA-e: 5.3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Uteareal

Plantekasser leveres med jord, klar for beplantning. Gressarealer sås. Betongheller i anvist gangsone. Impregnerte terrassebord, Trær leveres ihht plan. Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan/vil forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

859 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Tomtearealet tilsvarer ca. fotavtrykket av hele rekkehusrekken, men eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Prosjekttomten vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Cirka tomteareal etter fradeling vil bli ca. 859 kvm. Felles eiet for sameiet. Nytt gårds- og bruksnummer blir 412/469.

Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2 består av 9 rekkehus, men det tas forbehold om at sameiet vil bli slått sammen med det eksisterende sameiet Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT1 før overtakelse.

«Prosjektet Leangenbukta», vil ha en felles parkeringskjeller som er planlagt organisert som en anleggseiendom. Boligene i Reguleringsplanområdet vil eie evt. ideell andel tilknyttet bod og evt. Ideell andel tilknyttet p - plass i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Da utbyggingen av prosjektet pågår over flere år, vil anleggseiendommen sammenføres trinnvis iht. utbyggingstakt av parkeringskjelleren i Reguleringsplanområdet. Det tas forbehold om endelig organisering, og antall anleggseiendommer/realsameier for Reguleringsplanområdet.

Beliggenhet

ENKELT

I Leangenbukta er det enkelt å leve. Beliggenheten gjør at du har alt du trenger i nærheten. Dagligvare, treningssenter, knutepunkt for kollektivtransport og barnehage. I tillegg legger vi til rette for flere fellestjenester, som bilvask i parkeringskjeller, sykkel- og bildelingstjeneste samt gjeste- leilighet.

AKTIVT

Midt i boligområdet finner du aktivitetsparken. Her opp- muntres det til aktivitet for store og små, med enkel tilgang til Ladestien som passerer like ved. Det vil også bli flere lekeplasser å utforske på området.

SOSIALT

Nøkkelen til trivsel er å bli kjent med naboene. Vi jobber med gode møteplasser. "Torget" blir det sosiale møtepunktet for naboene i Leangenbukta. Her kan man kanskje samles for å tenne julegrana, eller holde sommerfesten? Torget rammes inn av

hjørnebygget, hvor vi med tiden håper å kunne etablere tjenester som beboerne i Leangenbukta etterspør.

TRYGT

Illustrasjonen viser boligprosjektet Leangenbukta. Endringer vil forekomme. Hjemmet skal være en trygg sone, så her kan barna leke fritt på et skjermet og bilfritt område.

Innhold

Leangenbukta ligger på Lade i Trondheim, hvor Haakon VIIIs gate møter Lade Allé i øst. Her er det gangavstand til alle hverdagsfunksjoner som dagligvare, kjøpesentre, spesialforretninger, kafè- og spiseplasser og flere treningssentre.

Området er et knutepunkt for kollektivtransport med buss- og metrobussforbindelser, samt Leangen togstasjon. Her blir det kort avstand til E6, som raskt fører deg til Værnes Lufthavn, Midtbyen og byen forøvrig. Store deler av Lade er også bundet sammen av sykkelveier, så her blir det enkelt å ferdes på to hjul.

Boligprosjektet grenser til kulturlandskapet rundt Leangen Gård, Leangenbukta og Ladestien. Her kan du følge stien, bukt for bukt helt inn til byen, med det den byr på av badeplasser og spisesteder. Den er et populært sted for trening, aktivitet og rekreasjon. Prosjektet består av ca 500 boliger, fordelt på blokkleiligheter og rekkehus.

Hele boligområdet skal være bilfritt. Med parkeringskjeller under bakken er området godt tilrettelagt for utendørsaktiviteter, gang- og sykkeltrafikk. Leangenbukta bygges sammen med OBOS, som også blir forvalter for boligområdet. Dette gir deg som beboer tilgang til et godt gjennomarbeidet forvaltningssystem, og gjør det enkelt å kommunisere med alle beboere. Vi tror dette bidrar til å skape gode, sosiale rammer.

Kjøkken leveranse

KJØKKEN

Det leveres innredning på kjøkken fra Sigdal. Malt slett front, med grep i stål. 30mm laminat benkeplate med forsterket rett forkant. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux; Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys (kombiskap). Integrert avtrekk i skap fra kjøkkenleverandør eller ventilasjonsleverandør eller tilsvarene. Komfyrvakt.

- Uno Snø + Kandia Marmor laminat + Edge Antrasitt
- Vinskap (Norcool Cave 30 BU DZ)
- Kjøkkenkran fra Oras (Høy)
- Oppvaskkumme: Franke Bell BCX 210-51 S, stål

Baderom leveranse

Bad plan 2:

Flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger.

Innredning leveres fra Sigdal. Heldekkende vask med skuffer og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin. Badet blir plassbygget.

- Gulvflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60
- Veggflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60
- Servantkran: ORAS SAFIRA KROM
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap med lys

WC plan 1:

Flislagt gulv. Vegger: gips, sparklet og malt. Vegghengt toalett og servantskap med speil leveres fra Sigdal eller tilsvarende.

- Gulvflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60 W (1 kvm)
- Servantkran: ORAS SAFIRA KROM
- WC: VILLEROY & BOCH O.NOVO
- Betjeningsknapp: Base Hvit.
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap uten lys

Andre oppholdsrom

HIMLING

Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,4 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2,2 meter. Nedforet areal vises på salgstegningene, men enkelte nedforinger/innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

GULV OG LISTVERK

3-stavs parkett eller flis ihht romskjema. Gulvlist i eik der det er parkett. Sockelflis leveres der det er flis. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Hvitmalt listverk og foring overgang vegg/vindu. Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegesfuge i gulv eller overgangslist. Listverk i etasjeskiller i trappeløp.

VINDUER

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga. søyler i yttervegg. Alutre vinduer, dvs. beslag i aluminium på yttersiden.

VEGGER

I hovedsak malte gipsvegger, men rekkehus med frittliggende ende har lettbetong mot fri side.

ENTRÉDØR

Glatt laminert eller malt mørk farge, lik farge begge sider.

GARDEROBE

Skyvedørsgarderobe med speil i entré. Garderober utover dette leveres ikke.

BALKONGDØR

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

INNSENDIGE DØRER

Kompaktdører. Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.

SKJERMVEGG

I bakhagen/uteopphold, mot Haakon VII's gt, leveres skjermvegg i glass/stål og tegl.

EL-ANLEGG

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger mellom enheter må synlig tilførsel påregnes. Individuelle strømmålere og abonnement, måler plassert i fellesareal/P-kjeller. Sikringsskap i hver boenhet.

SVAKSTRØM

Det legges opp til ett medieuttak for TV og bredbånd i plan 1. Ringeklokke.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon, aggregat plasseres i entré. Luftinntak på fasade og avkast over tak. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom.

OPPVARMING/ KJØLING

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme henhold til alminnelig krav i entré, stue plan 1 og kjøkken samt på bad. Panelovn på loftsstue plan 3. Forberedt for panelovn på soverom. Oppvarming utover dette, samt evt. på soverom må besørges av kjøper. Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet. Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

VVS

Rørskap plasseres på wc-rom. Inspeksjonsluke.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører rekkehuseieren har tilgang til, kan åpnes med en nøkkel og/eller kodebrikke. 3 like nøkler evt. kodebrikke leveres alene eller i kombinasjon pr. rekkehus.

VARSLING

Brannslukningsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/TELEFON/INTERNETT

Selger inngår avtale på vegne av sameiet med leverandør for fibernett.

* LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

ADKOMST/ P-KJELLER

Høyde på port min. 2,10 meter.

OPPVARMING

Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.

FASADER:

Fasade med trekledning og tegl med innslag av fibersementplater. Alubelagte vinduer.

SPRINKLING

Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

MÅLING

Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys, oppvarming og ventilasjon av fellesareal belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys i boder og sykkelparkering belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Strømmålere plasseres i fellesarealer eller p-kjeller.

UTOMHUS

Plantekasser leveres med jord, klar for beplantning. Gressarealer sås. Betongheller i anvist gangsone. Impregnerte terrassebord, Trær leveres ihht plan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan/vil forekomme

LADETJENESTE FOR EL-BIL

Det etableres fordelingsanlegg for El-bil lading. Ladestasjon for den enkelte p-plass bestilles som tilvalg

AVFALLSORDNING

Sentralt avfallssug. Nedkast plasseres utendørs.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Selger (kjøper 1) har gjort følgende tilvalg:

Fellesvalg:

- Maling: Hele boligen malt i Jotun Soothing begie
- Gulv: Bjelin 3-stavs gulv i farge Misty White (matlakkert), med trapp og fot- /gulvlister i samme utførelse.
- Klargjøring for el. billader 1 stk.
- Signert avtale Sigdal

Entre:

- Gulvflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60 W (4kvm)
- Seskyvedørsgarderobe med speil

WC Rom:

- Gulvflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60 W (1 kvm)
- Servantkran: ORAS SAFIRA KROM
- WC: VILLEROY & BOCH O.NOVO
- Betjeningsknapp: Base Hvit.
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap uten lys

Bad:

- Gulvflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60
- Veggflis: LB EXTRA 720 IVORY 60X60
- Servantkran: ORAS SAFIRA KROM
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap med lys

Kjøkken:

- Uno Snø + Kandia Marmor laminat + Edge Antrasitt
-

Elektro:

- Downlight LED standard (Forutsetter nedforet tak)
- Ekstra stikkontakt
- Omtegning og kundetilpassning prosjektering

Skyvedører:

- Steingrå + speil + Sølv profiler

Sum tilvalg kr. 168 808,-

Ekstra parkeringsplass: 200 000,-

SUM: 368 808,-

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen.

Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til et punkt i stue for TV/data.

På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform.

Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og forskjellige bredbåndshastigheter i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbåndshastighet- og/eller TV leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/ bredbåndslleverandør.

Parkering

Alle Rekkehus har egen parkeringsplass i parkeringskjeller. Plassen blir klargjort for lading av el-bil. I tillegg har kjøper 1 kjøp en eksra parkeringsplass i p-kjelleren som medfølger handelen.

Diverse

SYKKELDELINGSTJENESTE

Selger har rett til å inngå avtale med sykkeldelingstjeneste til disposisjon for beboerne. Kostnader for leie av sykkel bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av sykkeldelingstjenesten. Sykkeldelingstjenesten har rett til, uten kostnad å kunne disponere areal enten i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller eller i Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Arealet som skal disponeres fordeles av utbygger, og det skrives disponeringsrett i bindingstiden med sykkeldelingstjenesten.

BILDELINGSTJENESTE

Det vil bli avsatt to parkeringsplasser for bildelingstjeneste i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller til disposisjon for beboere i Leangenbukta. Plassene vil eies og driftes av Realsameiet Leangenbukta P – kjeller. Det vedtektsfestes at p - plassene til enhver tid vil tilhøre Realsameiet Leangenbukta P – kjeller, og vil ikke kunne selges uten 2/3 flertall i sameiet.

Under utbyggingen av prosjektet vil plassene kunne flyttes iht. utbyggingstakt, og vil

ikke overleveres Realsameiet Leangenbukta P – kjeller før prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Det er selger som bestemmer endelig plassering av p - plassene. Kostnader knyttet til drift/vedlikehold av p – plassene belastes Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil ved ferdigstillelse av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller være en bil i bildelingstjenesten, og økes ved behov. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtaler med bildelingstjeneste, hvor selger dekker bildelingstjenestens fastavgift i bindingstiden. Kostnader for leie av bilen bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av bildelingstjenesten. Etter bindingstidens utløp, kan sameiet selv velge å avslutte avtalen. Dersom sameiet ønsker å avslutte tjenesten, forbeholder selger seg retten til å forlenge avtalen på egen kostnad.

GJESTELEILIGHET

Det etableres en gjesteleilighet som kan leies av beboerne. Gjesteleiligheten vil være en 1 – roms leilighet bestående av oppholdsareal og bad. Leiligheten blir utstyrt med hybelkjøkken og møbleres med dobbeltseng. Gjesteleiligheten disponerer også en parkeringsplass i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil etableres en leietjeneste for gjesteleiligheten, hvor hver enkelt beboer vil kunne booke leie av denne. Leiekostnaden settes av leietjenesten, og er ment å dekke kostnader for drift, vedlikehold og renhold.

Gjesteleiligheten blir etablert i «Bygg E» i «Reguleringsplanområdet»

Det er midlertidig etablert en gjesteleilighet som kan leies fra tidspunktet for overtakelse i «Bygg L» i «Reguleringsplanområdet»

Den midlertidige gjesteleiligheten og parkeringsplassen eies av Selger, og selger står fritt til å selge den når den permanente gjesteleiligheten er etablert. Den permanente gjesteleiligheten vil overleveres Realsameiet Leangenbukta Fellesareal ved ferdigstillelse av prosjektet Leangenbukta i sin helhet. Realsameiet Leangenbukta Fellesareal vil da være juridisk eier av gjesteleiligheten, og vil være ansvarlig for alle kostnader, drift og vedlikehold av denne. Gjesteleiligheten vil ikke oppfylle krav som selvstendig boenhet.

EL-BILLADINGSSYSTEM

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av el – bil. Det gjøres oppmerksom på at ladetiden avhenger av bla. størrelse på batteriet til elbilen, hvor mye batterikapasitet det er igjen når bilen settes til lading, hvor mange elbiler som lader samtidig og eventuelt når på døgnet bilen lades (kan justeres av sameiet for styring av strømpris mm.) o.l.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt inngår avtale med en

leverandør. I garantitiden for boligene (5 år) forbeholder selger seg retten til å bestemme hvilken ladeboks beboerne kan koble til ladesystemet etter overtakelse. Etter reklamasjonstiden, er det styret i sameiet som har ansvar og risiko for at riktig ladeboks tilkobles systemet.

OBOS OPEN NET

På vegne av sameiet inngår Selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og forskjellige bredbåndshastigheter i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbåndshastighet- og/eller TV leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslieferandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell IP-fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene. Eventuell fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene.

SOLCELLEANLEGG

På enkelte av leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal levere energi til Realsameiet Leangenbukta P- kjeller som også er ansvarlig for anleggets drift og vedlikehold. Det samme gjelder kostnaden til hel eller delvis utskifting av anlegget. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av dette dekkes enten inn ved energisalg eller direkte av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

PARKERINGSKJELLER/P-PLASSER

Bruksrett til parkeringsplass i p-kjeller fremgår av prislisten, og blir også kontraktsfestet.

I Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, vil det etableres fellesfasiliteter som bla. bilkollektiv, bil – og sykkelvask, sykkelparkering, felles vedlikeholdsbod.

Det vil via realsameiets vedtekter bli regulert bla. følgende:

- Hvilke leiligheter/rekkehus som har rett på p - plass.
- P-plasser kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor realsameiet etter innflytting.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett på HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.
- Seksjonseiere uten bod eller p - plass, vil få tinglyst en realandel i p - kjeller for å sikre bruksrett til felles- fasiliteter i kjeller. Parkeringsplassene er dimensjonert iht.

Trondheim kommunes krav til parkering; Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter brede, og være 6,0 meter lange.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger, og blir overlevert sammen med boligen. Det gjøres oppmerksom på at det vil være ulike avstander fra den enkeltes trappe-/heisoppgang til den enkeltes parkeringsplass.

Kjøpere med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekreftelse inngis.

Det gjøres oppmerksom på at det i deler av parkeringskjelleren inkl. parkeringsplassene vil ha helning.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av Eierseksjonssameiet og Realsameiene anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende service, drift og andre avtaler med ev. følgende leverandører på inntil garantitidens varighet, normalt 3 år.:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- OBOS OpenNet og Unlock
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkler
- Branntavle
- Ventilasjon
- Grunnvannspumpe
- Kjøreport/garasjeport
- Låssystemer
- Bilvaskeanlegg
- Solcelleanlegg
- Bil – og sykkeldelingstjeneste

Evt. andre tekniske installasjoner for prosjektet

AREAL

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom

arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Prosjektets BRA - i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten. Dette inkludert også sjakter, innvendige søyler, innvendige vegger og lignende. Prosjektets BRA – e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten – som for eksempel boder. Prosjektets ALH (areal med lav himlingshøyde på leiligheter med skråtak) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Åpent areal er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

EIERSEKSJONSLOVEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER

Leangenbukta AS, org.nr: 914 507 774

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til

annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

OVERTAKELSE

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes etter 18 mnd. fra varslet byggestart.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og det er en forutsetning for at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto. Om ikke, kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarenteansvar. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen leveres i rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Overtakelsesprotokollen er en bekreftelse på at boligen inkl. bod og evt. bruksrett til p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til utbygger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for eventuelt tilbakehold ved mulige mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/ utomhusarealer med styret for Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2, Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere eventuelt tilbakehold.

Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta Fellesareal og P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt, og ferdigstilles iht. ferdigstillelse av de respektive byggetrinnene.

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 har rett til å holde tilbake inntil kr 5 000,- på oppgjørsmeglers klientkonto som sikkerhet for manglende ferdigstillelse. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Ved ferdigbefaring gis styret i sameiet fullmakt til å frigi beløpet på vegne av alle seksjonseiere. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp fastsatt av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN OG ETTER OVERTAKELSE

«Prosjektet Leangenbukta» vil bestå av ca. 500 boenheter, og vil bygges ut i flere byggetrinn. Kjøper er innforstått med, og akseptere de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dette gjelder frem til Prosjektet er ferdigstilt i sin helhet. Det må påberegnes perioder med bla. byggearbeider, støv og noe anleggsstøy. Dog skal det til enhver tid være sikker adkomst til hver enkelt bolig.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden. Dette på grunn av utbyggers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ 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 m.m.

SELGERS FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing og endelig organisering av disse.

Byggestart ble varsle 01.04.2025 og byggetiden er bereget tiø 12-16 mnd. fra 01.04.2025.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, 3D bilder, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis innredninger, dører, farger, beplantning, møbler, tekst og mm. - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Det anbefales derfor å lese leveransebeskrivelsen nøye, og eventuelt ta kontakt med selger dersom du er usikker på hva som vil leveres. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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.

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

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøper vil også være medeier i Realsameiet Leangenbukta p - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av

eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16. juni 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 § 25

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil to boligseksjoner i sameiet iht. eierseksjonsloven. Dette gjelder også ved direkte eller indirekte eierskap i ervervende selskap jmf. Eierseksjonslovens §23 andre ledd.

GARANTIER

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 rekvireres senest ved frafalt forbehold. Er forbeholdene frafalt, skal §12 garantien stilles straks etter avtaleinngåelse.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til utbygger på vegne av kjøper.

Kopi av garanti blir tilsendt kjøper.

BYGGEBESKRIVELSE/ LEVERANSEBESKRIVELSE

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

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2019.

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

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir

nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

TILLEGG- /ENDRINGSARBEIDER

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- 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 tilleggsarbeide

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

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/ underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten. All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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.

FORSINKET BETALING

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 oppgjørsmeglars klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglars klientkonto.

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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 pandemier, force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

På tidspunkt for salg av rekkehusene er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. På tidspunktet for kjøp/salg er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene under pkt. «Overtakelse» er ikke bindende for selger dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at frister forskyves.

ENDRINGER- DISPONERING AV USOLGTE LEILIGHETER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter. Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

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 utbygger 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.

TRANSPORT AV AVTALEN

Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før utbyggers forbehold er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggs – og endringsbestillinger,
2. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt kopi av bekreftet ID og
3. at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers/utbyggers oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger/utbygger senest 2 uker før avtalt overtakelse. Videresalg etter dette godkjennes ikke.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien da tiltransporteres ny kjøper på førstegangs kjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

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

Vedlegg til kontrakt

Plantegning, budsjett, vedtekter for eierseksjonssameiet og realsameiene, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger (detaljregulering for området), kjøkken- og baderomstegninger er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til utbygger. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Energi
Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 611 192

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 6 990 000

Tilvalg opprinnelig avtale

Kr 368 808

Omkostninger

57 715,-

Tot prisant. ink omk.

Kr 8 027 715

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

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

Velforening

REALSAMEIET LEANGENBUKTA P-KJELLER

Parkeringskjelleren vil få eget gnr/bnr, og vil organiseres som et realsameie («Realsameiet Leangenbukta P - kjeller») Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehusene med bruksrett til p-plass, blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Leiligheter/rekkehus uten bod og p - plass vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene i Realsameiet

Leangenbukta P - kjeller.

Strømforbruk i p - kjeller, herunder elbillading, belysning, tekniske installasjoner mm. leveres delvis av solcellepanel montert på enkelte av leilighetsbyggenes tak. Drift og vedlikehold av tak besørges av de respektive eierseksjonssameier, som er pliktig til å levere energi til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av solcelleanlegget skal dekkes av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller enten ved energikjøp eller som en direkte forbruksuavhengig kostnad. Det samme gjelder kostnaden ved hel eller delvis utskifting av anlegget. Realsameiet Leangenbukta P - kjeller er pliktig til å kjøpe energi. Det vil bli tinglyst erklæring som ivaretar forholdet til plikter og rettigheter til solceller og leveranse av energi. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil først kunne finne sted etter ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet».

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

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/ utbyggingstakt.

Realsameiet Leangenbukta P - kjeller vil være ansvarlig for inntak av fjernvarme til prosjektet, hvor faktura som gjelder påløpt varmetap vil faktureres Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, og belastes seksjonseierne via felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta P - kjeller blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie. Dette er inkludert i leilighetens månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse av p-kjeller. Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt. Det vil etableres en midlertidig innkjøring til p - kjelleren under «Bygg K» i reguleringsplanområdet. Den permanente innkjøringen er planlagt under «Bygg G» i reguleringsplanområdet.

REALSAMEIET LEANGENBUKTA FELLESAREAL

Det vil bli etablert egen eiendom med eget gnr/bnr som omfatter fellesareal

(Realsameiet Leangenbukta fellesareal). Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehusene blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta fellesareal, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Leangenbukta fellesareal, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i fellesareal vil kunne finne sted først etter ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesareal og det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet». Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Realsameiet vil eie og drifte, og da være ansvarlig for bla. utomhusarealer, selskapsrommet, gjesteleiligheten, treningsrommet samt eventuelt andre fellesarealer.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av Realsameiet.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta fellesareal blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie som benytter Realsameiet Leangenbukta fellesareal. Dette er inkludert i leilighetens/rekkehusets månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 412, bruksnummer 256 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen vil bli fradelt, og det er ikke avklart hvilke servitutter som vil følge de nye bruksnummer.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter:

2009/710653-1/200 Utbyggingsavtale. Rettighetshaver Trondheim kommune. Avtale om bygging og finansiering av hovedanlegget Haakon VII's gt. med flere bestemmelser

2019/1007555-1/200 Bestemmelse om adkomstrett til trafostasjon. Rettighetshaver gnr. 412 og bnr. 435. Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune Byutvikling.

2020/2157029-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver Tensio TS AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger/utbygger har rett til å tinglyse servitutter/heftelser

- Ifm. teknisk anlegg.
- Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst iht. reguleringen
- Gjensidig rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom
- Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifm. med eiendomsdannelsen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillatelse".

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei via private adkomstveier, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader ved utbyggingen er inkludert i kjøpesummen, men vedlikehold inngår i felleskostnader til knyttet eierseksjonssameiene i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20160019 – Haakon VII`s gate 14. detaljregulering, godkjent av bystyret 31.01.2019. Området er iht. detaljreguleringen, regulert til boligbebyggelse, barnehage, utomhusarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt offentlige parkeringsplasser, fortau og turveg.

Offentlig turveg knytter fortau sammen med Ladestien.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan fås utlevert hos utbygger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området er under vesentlig utbygging, og det er p.t. ikke endelig avklart hva som skal oppføres på naboeiendommene.

Ta kontakt med megler for utfyllende info.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger

har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er Leangenbukta AS.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, fallerplikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Videresalg av kontrakt:

Kjøpekontrakt er inngått mellom selger Leangenbukta AS og kjøper Ole Henrik Solum. Kjøpekontrakten gjelder kjøp av rekkehus R26 i prosjektet Leangenbukta Rekkehus 19-27. Kjøp av kontraktposisjonen innebærer at man trer inn som kjøper i den inngåtte kontrakten. Kjøper forplikter seg til å tre inn i den opprinnelige kjøpekontrakten, hvor utbygger blir kontraktspart, i tillegg til å overta eventuelle endringsavtaler inngått med utbygger.

Opprinnelig pris inkl. omkostninger: Kr. 6 990 000,-
+ Tilvalg: Kr. 368 808,-
+ Kjøpesum inntreden/merverdien i kjøpekontrakt: Kr. 611 192,-
= Ny pris: Kr. 7 970 000,-
Omkostninger: 57 715,-

Inntreden i kjøpekontrakt og merverdien skal innbetales ved kontraktsignering av ny kjøper, og senest innen 21 dager etter budaksept. Ny kjøper må i tillegg fremlegge finansierungsbevis/-bekræftelse godkjent av selger på opprinnelig kjøpesum.

Dersom kontraktsposisjonen selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale mindreverdi, vederlag og utlegg til megler samt videresalgsgbyr til utbygger ved kontraktsignering, og senest 21 dager etter budaksept.

Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med videresalg av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Merverdien må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysning av pant i eiendommen. Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt, omkostninger og tilvalg, totalt kr 7 416 023,-, skal først

innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag til fastpris på kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

17 990 Markedspakke

5 990 Oppgjørsgebyr

2 470 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 500 Tilretteleggingsgebyr

Totalt kr: 88 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth

Eiendomsmegler

ludvig.bogseth@aktiv.no

Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

04.11.2025

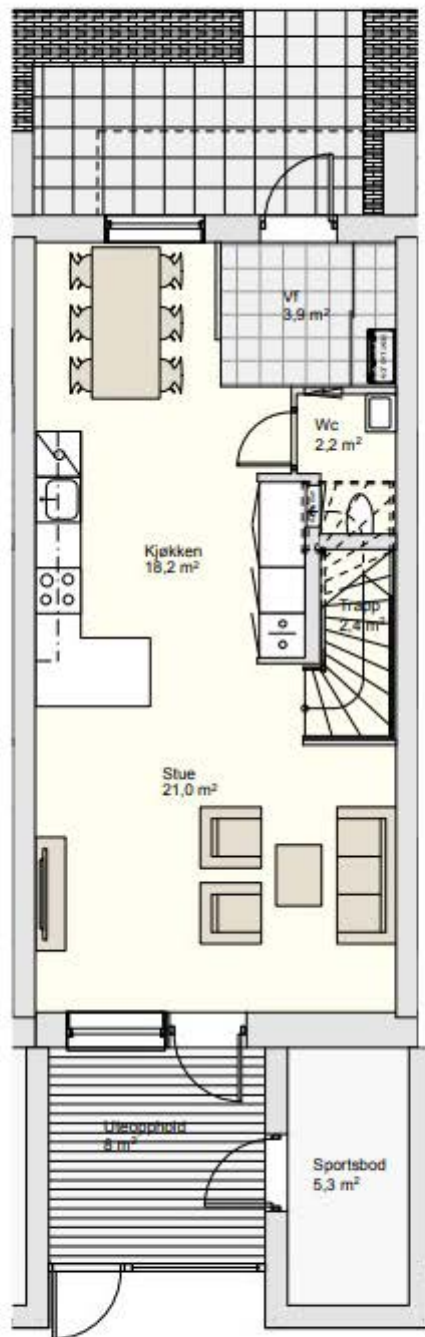




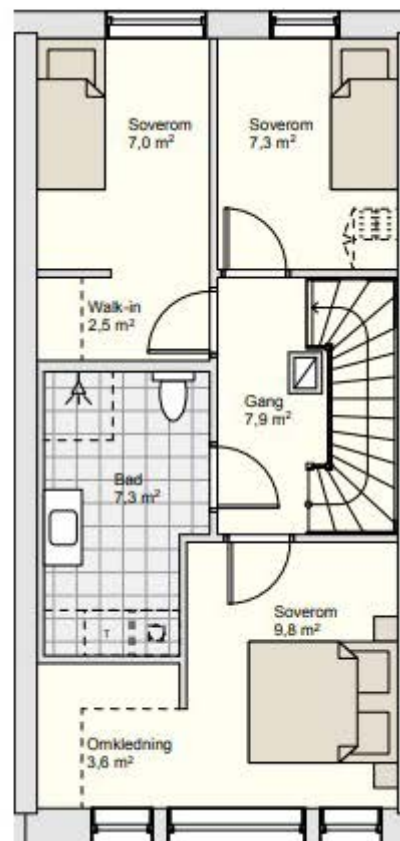








PLAN 1



PLAN 2



Ikke tilgjengelig boenhet

[] Løst inventar (inngår ikke i leveransen)

--- Overskap kjøkken (inngår i hht. kontrakt)

[] Ventilasjonsaggregat

[] Rørskap

[] Sikringsskap

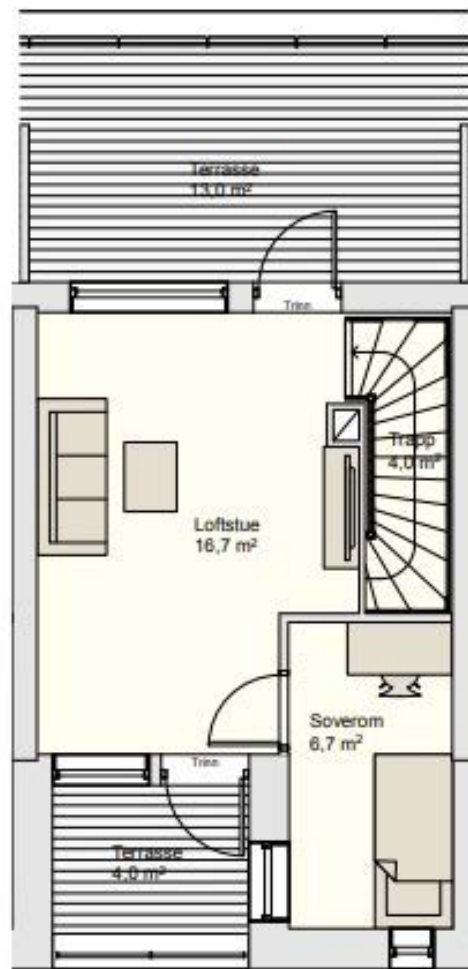
Arealer:

BRA - 130,0 m²

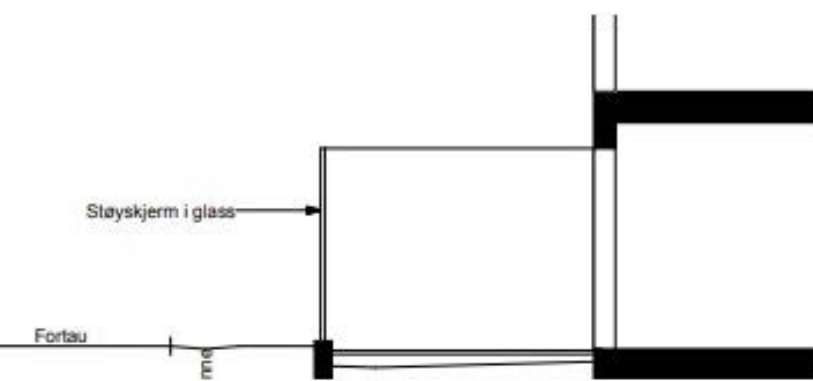
BRA-i - 124,7 m²

BRA-e - 5,3 m²

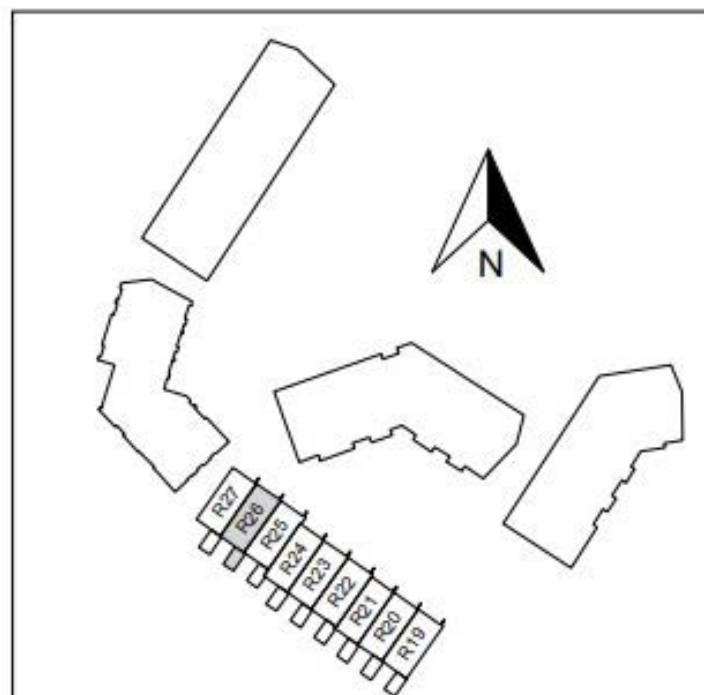
Åpent areal - 25,0 m²



PLAN 3



SNITT GJENNNOM
UTEAREAL MOT FORTAU





Vedlegg

Nabolagsprofil

Lade Alle 96 - Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Leangenbukta Linje 13, 20, 54, 106	4 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.4 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	21 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	9 min 0.7 km
Cissi Klein videregående skole	8 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	11 min 1 km

«Veldig koselig nabolag. Jeg har bodd i området mesteparten av mitt liv»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

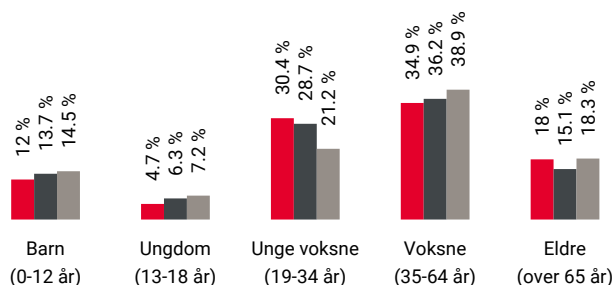
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringve/Devle	3 059	1 723
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladesletta barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 0.5 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 1 km
Montessoribarnehagene Trondheim (1-5 ... 46 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Mega Sirkus Shopping	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



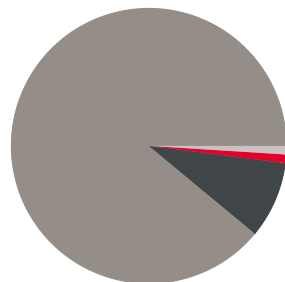
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Autronica-hallen	11 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
⚽ Strindheim skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🏊 Fresh Fitness Lade Arena	4 min	🚶
🏊 Impuls Treningssenter Leangen	9 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 9% rekkehus
- 89% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester



Sirkus Shopping

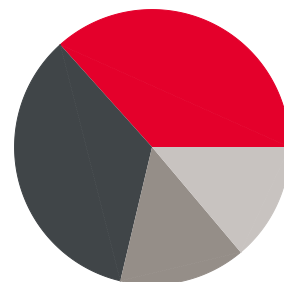
11 min 🚶



Vitusapotek Lade Arena

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



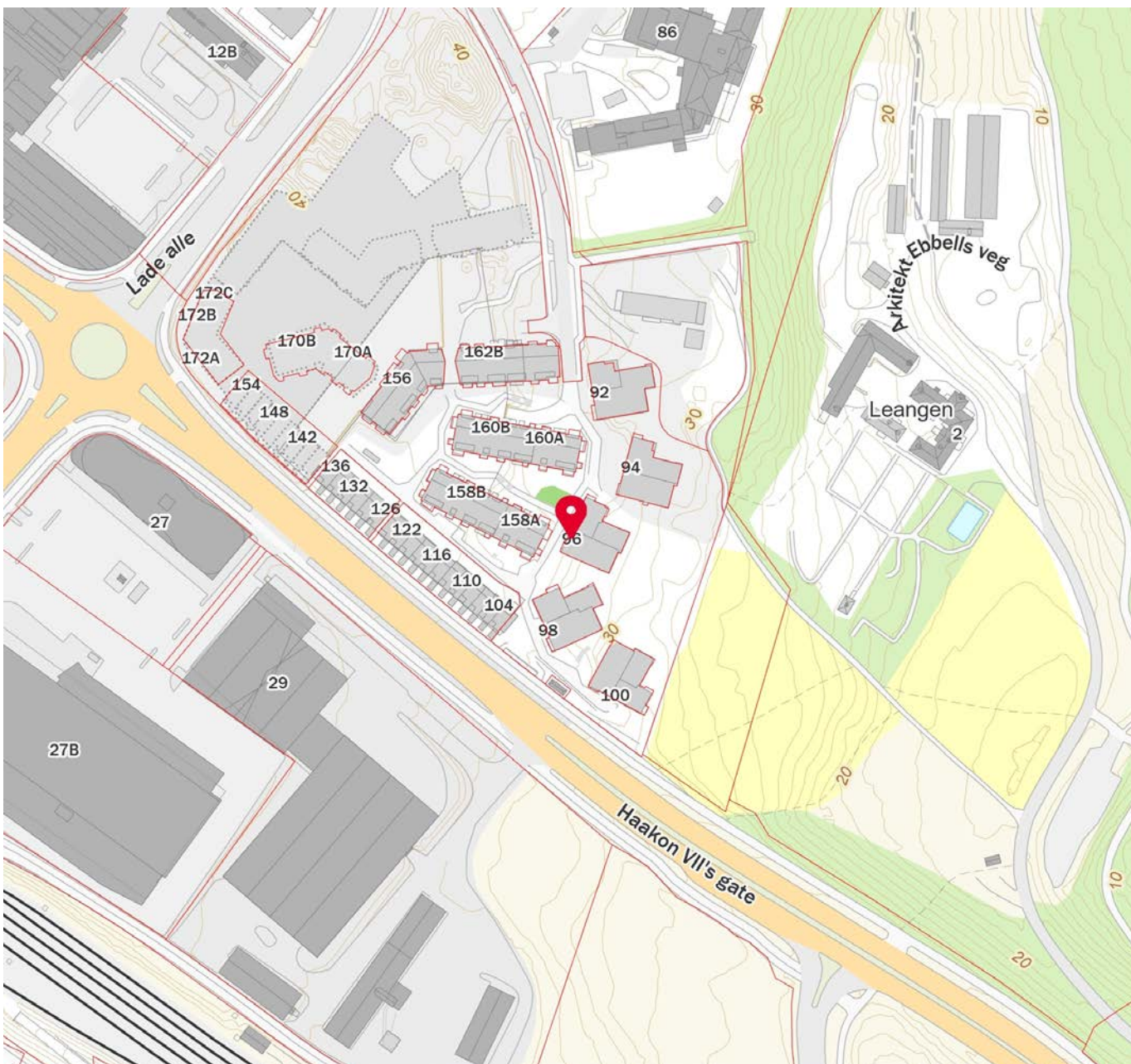
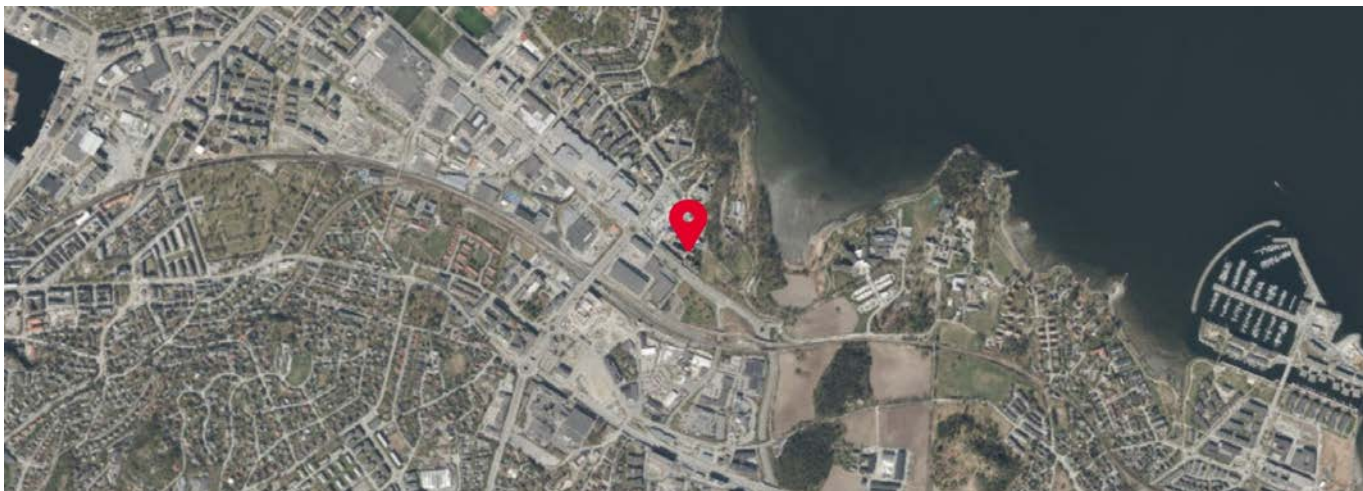
0%

47%

- Ringve/Devle
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



// LEANGEN BUKTA

REKKEHUS 19-27



2

REKKEHUS 19-27

124,5 m² BRA-i

3





Foto: Marisa Raa

6

// VI BYGGER EN BY VI SKAL VÆRE STOLTE AV I 100 ÅR!

Visjonen vår forplikter. De neste årene skal vi utvikle boligområder med god kvalitet, som skal bli en viktig del av byen vår i fremtiden.

Vi er opptatt av kvalitet, men hva betyr det? God takhøyde, store vindusflater, gjennomlys, rene linjer og funksjonelle planløsninger vektlegges. Ved å benytte bestandige materialer som tegl og tre reduseres vedlikeholdsbehovet, og byggene vil holde seg fine over tid.

Med tiden vil vi bo tettere, og vi mener derfor at økt fokus på uteområder er viktig. Vi vektlegger derfor stedsriktig beplantning og god møblering, som gjør at man kan trives utendørs.

Med et fokus på å tilpasse bebyggelsen til tomta, kan vi utnytte de egenskapene og mulighetene den har. Den varierte bebyggelsen i Leangenbukta gjør at både familier, unge og voksne vil ønske å bo her. Dette gir god dynamikk og trivsel, og skaper et boligområde med lengre levetid.

Koteng Jenssen

7

// OM PROSJEKTET

Leangenbukta ligger i Haakon Vils gate 14 på Lade i Trondheim. En tidligere næringstomt, som nå blir omgjort til et boligområde. Boligområdet vil bestå av ca fem hundre boliger, fordelt på rekkehus og leiligheter i en variert bebyggelse.

PIR II arkitekter har utformet reguleringsplanen og utnytter tomtas unike beliggenhet ved Leangenbukta. Bebyggelsen trapper seg ned fra en bymessig bebyggelse langs hovedgatene på den øvre delen av tomta, til en lav og mer åpen struktur mot kulturlandskapet på nedre del. Uteområdet er skjermet fra trafikken og vil treffe Ladestien, som passerer like ved.

Hele boligområdet skal være bilfritt. Med parkeringskjeller under bakken er området godt tilrettelagt for utendørsaktiviteter, gang- og sykkeltrafikk.

Leangenbukta bygges sammen med OBOS, som også blir forvalter for boligområdet. Dette gir deg som beboer tilgang til et godt gjennomarbeidet forvaltningssystem, og gjør det enkelt å kommunisere med alle beboere. Vi tror dette bidrar til å skape gode, sosiale rammer.





10

// NABOLAGET

// ENKELT

I Leangenbukta er det enkelt å leve. Beliggenheten gjør at du har alt du trenger i nærheten. Dagligvare, treningssenter, knutepunkt for kollektivtransport og barnehage. I tillegg legger vi til rette for flere felles tjenester, som bilvask i parkeringskjeller, sykkel- og bildelingstjeneste samt gjesteleilighet.

// AKTIVT

Midt i boligområdet finner du aktivitetsparken. Her oppmuntres det til aktivitet for store og små, med enkel tilgang til Ladestien som passerer like ved. Det vil også bli flere lekeplasser å utforske på området.

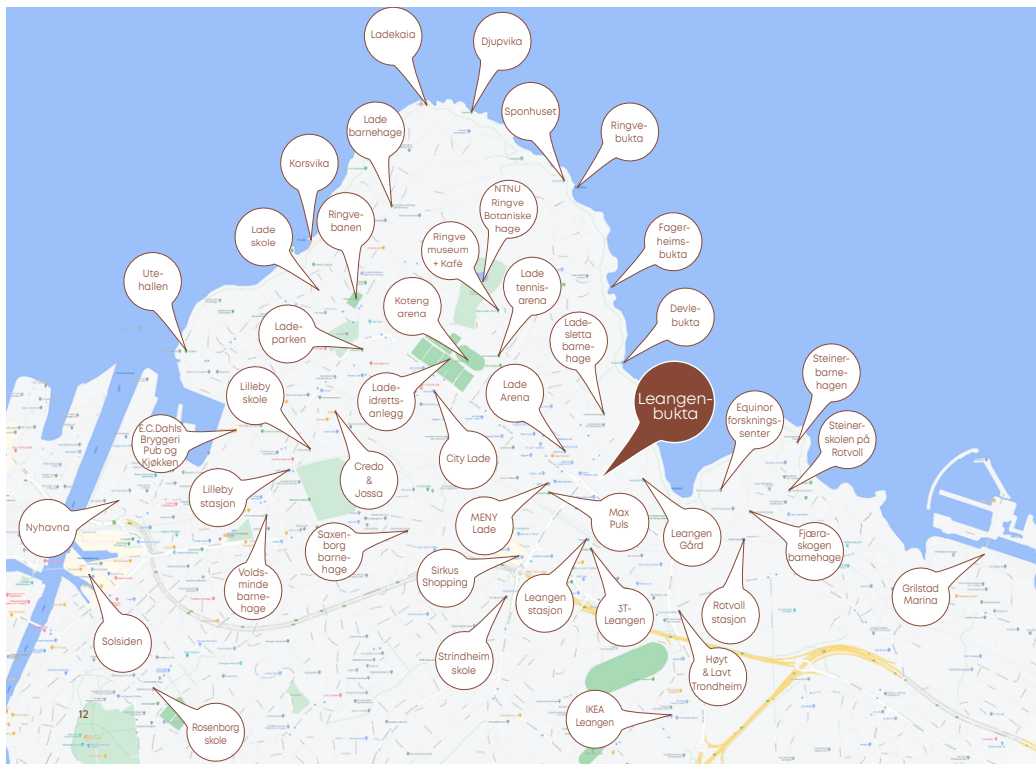
// SOSIALT

Nøkkelen til trivsel er å bli kjent med naboene. Vi jobber med gode møteplasser. "Torget" blir det sosiale møtepunktet for naboene i Leangenbukta. Her kan man kanskje samles for å tenne julegrana, eller holde sommerfesten? Torget rammes inn av hjørnebygget, hvor vi med tiden håper å kunne etablere tjenester som beboerne i Leangenbukta etterspør.

//TRYGT

Hjemmet skal være en trygg sone, så her kan barna leke fritt på et skjermet og bilfritt område.

11



// KORT VEI TIL ALT

Leangenbukta ligger på Lade i Trondheim, hvor Haakon VIIs gate møter Lade Allé i øst.

Her er det gangavstand til alle hverdagsfunksjoner som dagligvare, kjøpesentre, spesialforretninger, kafé- og spiseplasser og flere treningssentre.

Området er et knutepunkt for kollektivtransport med buss- og metrobussforbindelser, samt Leangen togstasjon. Her blir det kort avstand til E6, som raskt fører deg til Værnes Lufthavn, Midtbyen og byen forøvrig. Store deler av Lade er også bundet sammen av sykkelveier, så her blir det enkelt å ferdes på to hjul.

Boligprosjektet grenser til kulturlandskapet rundt Leangen Gård, Leangenbukta og Ladestien. Her kan du følge stien, bukt for bukt helt inn til byen, med det den byr på av bade-plasser og spisesteder. Den er et populært sted for trening, aktivitet og rekreasjon.



© 2020 The City of Seattle. All rights reserved. The City of Seattle is not responsible for the accuracy of the information provided in this rendering.



// REKKEHUS

Fasaden i sør på Rekkehusene er i tegl, noe som gir et solid og urbant uttrykk som kan minne om britiske "townhouses". På nordsiden mot tunet, blir det et mykere uttrykk med tre-fasader, som samspiller med omgivelsene rundt.

Variasjon i vindusformater og ulike farger på teglsteinen gjør at rekkehusene fremstår som individuelle hus.

Boligene er skjermet fra Haakon VIIs gate med en inngjerdet forhage og en praktisk sportsbod. Husene får også en privat hage og/eller markplattning inn mot fellesarealene.

Rekkehusene går over 3 plan, og er ca. 124,5 m². Her får du en praktisk planløsning med blant annet en gjennomgående stue-/kjøkkenetasje med gjestetoalett. I andre etasje er det tre soverom, gode garderobe plasser, samt et stort bad på samme plan. I tillegg får du en toppetasje med loftstue, ekstra soverom og utgang til to takterrasser mot sør og øst.

Alle Rekkehus har egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

Billetter er på utsalg i butikken på Haakon VIIs gate 16. For mer informasjon, kontakt oss på 022 22 22 22.

// GRØNN STRATEGI

Den sentrale beliggenheten i Leangenbukta gjør at du har alt du trenger i nærområdet, noe som vil redusere behovet for bil. Med grønn strategi for utbyggingen av prosjektet vil beboere få tilgang til:

- Bil- og sykkeldelingstjeneste
- Mulighet for lading av el-bil (tilvalg)
- Sykkelparkering
- Sykkelvask/mekkebod for vedlikehold av sykkel
- Tilrettelagte sykkelstier i området

Vi vil også bevare trær og sørge for stedsriktig beplantning, slik at boligområdet forblir en grønn og frodig forlengelse av kulturlandskapet.

På deler av bebyggelsen i området vil det bli solcellepanel på tak som kan brukes til å lade opp el-bil eller til oppvarming i fellesarealer.

Med fokus på å benytte bestandige materialer, har vi valgt å bygge mye av boligprosjektet i tegl og tre, som holder kvaliteten over tid. Vi resirkulerer også materialer der det er mulig, for eksempel gjenbrukes rivningsmasser fra tidligere bebyggelse.



18



19



// KJØKKEN & BAD

Bad- og kjøkkenleverandøren på Rekkehusene er Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkenet får en klassisk, hvit front med et tidløst og praktisk design, med stålgrep. Benkeplate i laminat. Eksempel på kjøkkenfront og benkeplate er avbildet på side 23.

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende. Her følger induksjonstopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap).

Det vil bli muligheter til å foreta personlige tilpasninger innenfor leverandørens sortiment, og innenfor gitte frister og mot tillegg i pris.



Illustrasjonen viser kjøkkenløsning i Rekkehus. Bildet er ment som inspirasjon, og illustrerer ikke standard leveranse. Endringer vil forekomme.

22



Illustrasjonen viser badromsløsning i Rekkehus. Bildet er ment som inspirasjon, og illustrerer ikke standard leveranse. Endringer vil forekomme.



Bildet viser eksempel på kjøkkenfront og benkeplate. Endringer vil forekomme.

23

// UTOMHUSPLAN

Rekkehus R-19 til R-27

TEGNFORKLARING

-  Grense parkeringskøller
-  Midlertidig kjerobom
-  Asfalt
-  Granitt
-  Kløvereng
-  Graspplen
-  Naturmark
-  Bark
-  Sand
-  Tråkkheller granitt
-  Busk
-  Eksisterende trær, bevares
-  Nye trær
-  Teglmur
-  Hekk
-  Moblering
-  Sykkelparkering
-  Pergola
-  Terrasse
-  Belysning



Utomhusplan for bygg 1 i rekkehus R-19 til R-27, 2024.
 Planen viser utomhusanlegg og landskapsgjennomføring for bygget.
 Tegnet er utarbeidet av arkitektfirmaet HKS AS.



Foto: Marlene Raa

26

// KVALITETER

I Rekkehusene får du:

- // Flott arkitektur, gode planløsninger
- // Vannbåren gulvvarme i 1.etg og på bad
- // Gjestetoalett
- // 4 soverom
- // Ekstra stue
- // Kvalitetskjøkken fra Sigdal eller tilsvarende
- // Egen forhage
- // Praktisk sportsbod
- // Egen takterrasse

I tillegg:

- // Tilgang til leie av gjesteleilighet
- // Bil- og sykkelvask i garasjeanlegg
- // Bil- og sykkeldelingstjeneste
- // Sykkelparkering og mulighet for El-billading
- // Et bilfritt og barnevennlig område med parkeringskjeller under bakken
- // Grønt friområde, med møteplasser for lek og aktivitet
- // Bo i et knutepunkt for kollektivtransport

27

// OBOS EIENDOMSFORVALTNING DE VIKTIGE VERDIENE VI VERNER OM

OBOS er Norges største eiendomsforvalter og har helt siden 1929 vært med å ta vare på en av de største investeringene vi gjør i livet, boligen. Moderne verktøy sørger for full oversikt og en enkel drift. OBOS tilbyr blant annet:

// Styrerommet.no – et digitalt verktøy som gir full kontroll på blant annet styremøter og årsmøter, eiere, økonomi og HMS

// Personlig rådgiver for styret

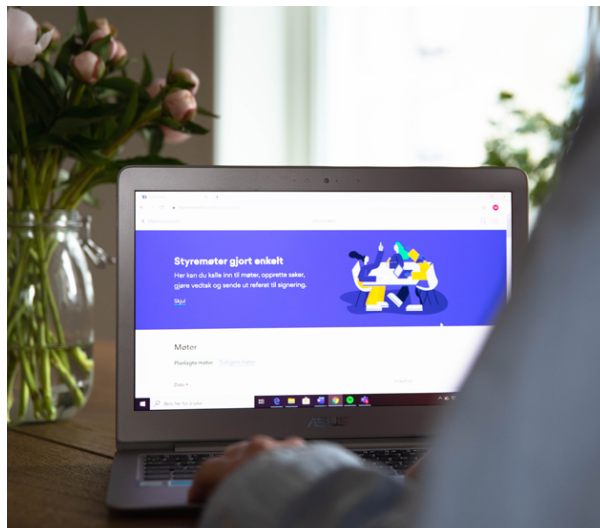
// Økonomistyring, budsjettering og fakturering

// Vibbo.no - enkel kommunikasjon med alle beboerne via en app og portal som samler all informasjon på ett sted

// Banktjenester og forsikringsordninger, med gode betingelser for borettslag og sameier

// Rabattavtaler med en rekke ulike leverandører

// Landets mest kompetente juridiske fagmiljø innen bo rettslagsloven og eierseksjonsloven



28

// OBOS OPEN NET

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen.

Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til et punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg.

// På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform.

// Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og forskjellige bredbåndshastigheter i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

// Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbåndshastighet- og/eller TV leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslleverandør.

// Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene. Eventuell fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene.

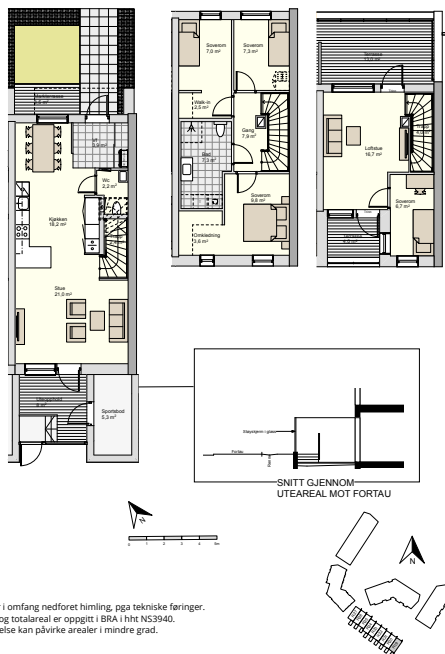
29



Rekkehus R19

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



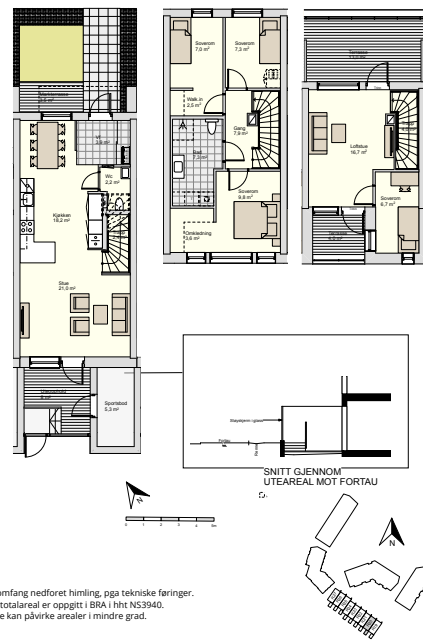
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

32

Rekkehus R20

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



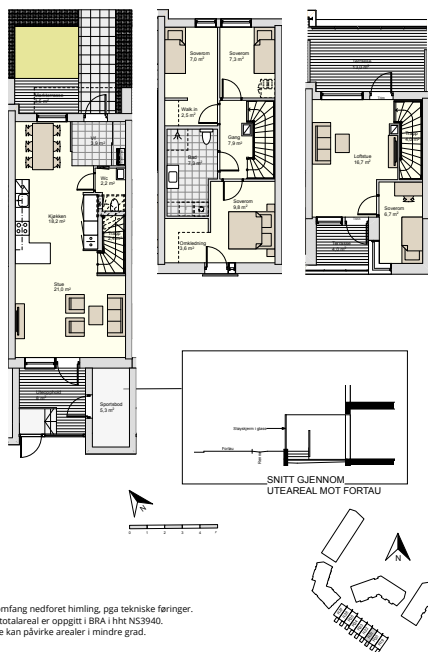
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

33

Rekkehus R21

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



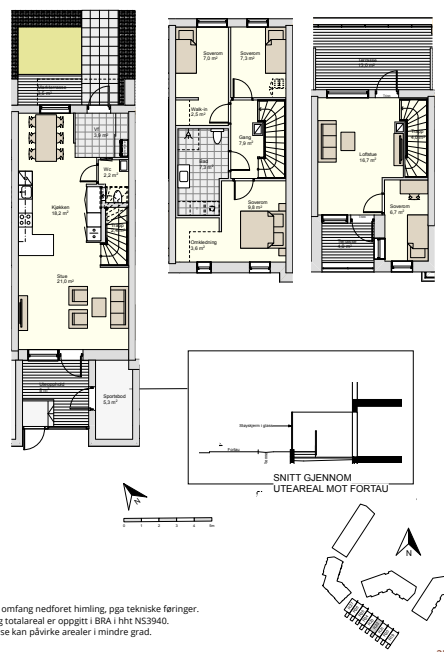
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

34

Rekkehus R22

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



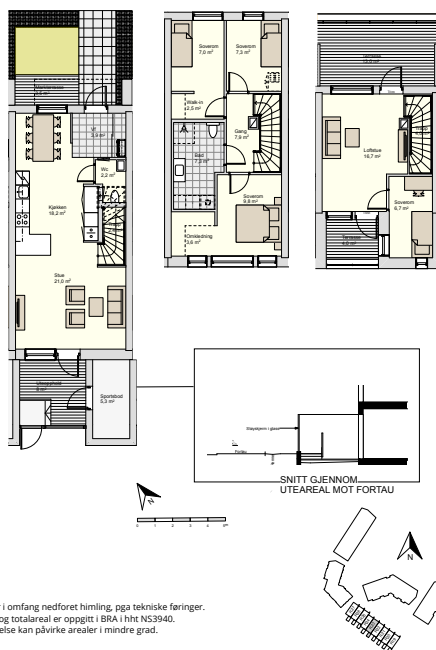
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

35

Rekkehus R23

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



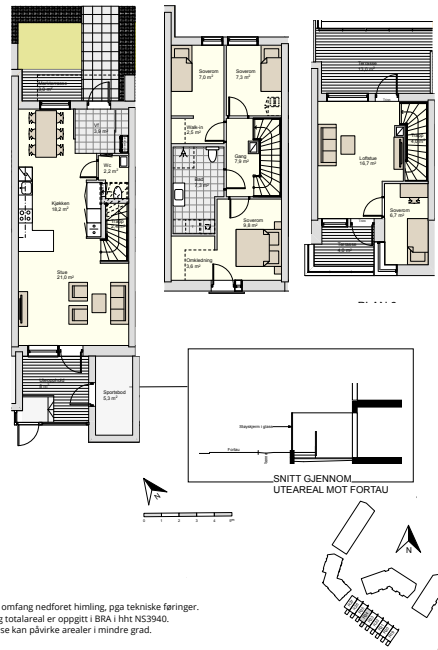
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

36

Rekkehus R24

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 2
Takterrasse: 2



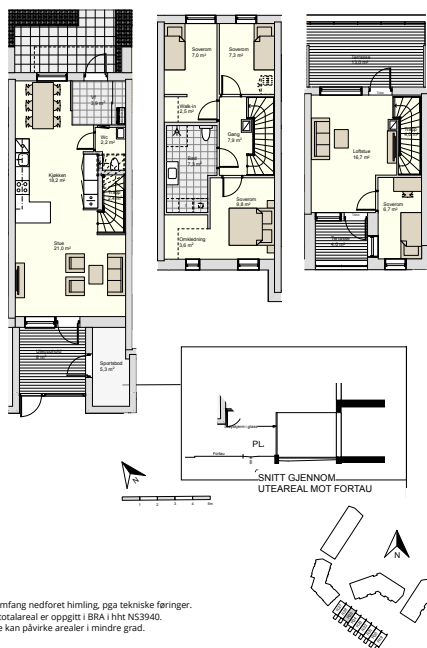
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

37

Rekkehus R25

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 1
Takterasse: 2



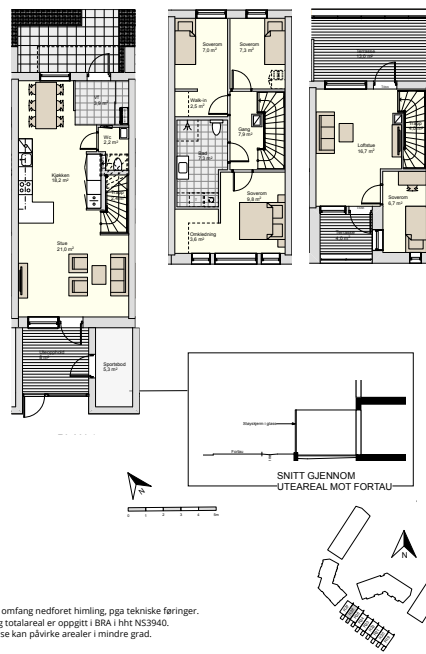
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

38

Rekkehus R26

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 1
Takterasse: 2



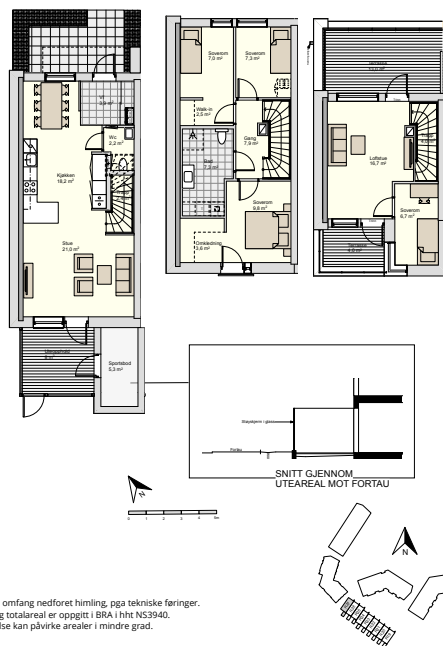
Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske færing.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

39

Rekkehus R27

Etasjer: 3
Antall soverom: 4

Areal
BRA-i: 124,5 m²
BRA-e: 5 m²
Terrasse: 1
Takterrasse: 2



Forbehold:

- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

40



LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

- KONSTRUKSJON:**
Bjelkelag i dekker. Betongdekk ned mot P-kjeller.
Leilighetsskillevegger i isolert bindingsverk.
Yttervegger i isolert bindingsverk.

FASADER:
Fasade med trekledning og tegl med innslag av fibersementplater. Alubelagte vinduer.

ADKOMST/P-KJELLER:
Høyde på port min. 2,10 meter.

OPPVARMING:
Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.
- MÅLING:**
Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys, stikk, oppvarming og ventilasjon av fellesareal belastes seksjonseierne over felleskostnader. Lys og stikk sykkeparkering belastes seksjonseierne over felleskostnader.
Strømmålere plasseres i fellesarealer eller p-kjeller.

LADETJENESTE FOR EL-BIL
Det etableres fordelingsanlegg for El-bil lading. Ladestasjon for den enkelte p-plass bestilles som tivalg.

AVFALLSORDNING
Sentral avfallssug. Nedkast plasseres utendørs.

UTOMHUS
Leveres iht. utomhusplan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Alle 3D-modeller er illustrasjoner. Endringer kan og vil forekomme.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
UTVENDIG TRAPPEHUS	Flis	Malt betong/gips	Støvbundet betong, lettbetong, malt gips eller systemhimling	Belysning	Radiator i kjeller Postkasser i forbindelse med dette
PARKERINGS-KJELLER, SYKKEL-PARKERING	Betong/heller	Støvbundet betong, lett-betong eller malt gips	Støvbundet betong, lettbetong, malt gips eller systemhimling	Belysning	Vaskeplass for sykkel og bil Varmt og kaldt vann

LEVERANSESTANDARD REKKEHUS

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

Det leveres innredning på kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Malt slett front, med grep i stål. 30mm laminat benkeplate med forsterket rett forkant. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende; Induksjonstopp, innbyggsstekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap). Integrert avtrekk i skap fra kjøkkenleverandør eller ventilasjonssleverandør eller tilsvarende. Komfyrvakt.

Badet blir plassbygget.

Bad plan 2: Flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger. Innredning leveres fra Sigdal eller tilsvarende. Heldekkende vask med skuffer og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin. WC plan 1: Flislagt gulv. Vegger: gips, sparklet og malt. Vegghengt toalett og servantskap med speil leveres fra Sigdal eller tilsvarende.

Garderober leveres ikke.

HIMLING

Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,4 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2,2 meter. Nedforet areal vises på salgstegningene, men enkelte nedforinger/innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

GULV OG LISTVERK

3-stavs parkett eller flis iht romskjema. Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis leveres der det er flis. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Hvitmalt listverk og foring overgang vegg/vindu. Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegelsesfuge i gulv eller overgangslist. Listverk i etasjeskiller i trappeløp.

VINDUER

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga. søyler i yttervegg. Andre vinduer, dvs. beslag i aluminium på ytersiden.

VEGGER

I hovedsak malte gipsvegger, men rekkehus med frittliggende ende har lettbetong mot fri side.

ENTRÉDØR

Glatt laminert eller malt mørk farge, lik farge begge sider.

BALKONGDØR

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

INNVEDIGE DØRER

Kompaktdører. Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.

SKJERMVEGG

I bakken/uteopphold, mot Haakon VII's gt, leveres skjermvegg i glass/stål og tegl.

EL-ANLEGG

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger mellom enheter må synlig tilførsel påregnes. Individuelle strømmålere og abonnement, måler plassert i fellesareal/P-kjeller. Sikringsskap i hver boenhet.

SVAKSTRØM

Det legges opp til ett medieuttak for TV og bredbånd i plan 1. Ringeokke.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon, aggregat plasseres i entré. Luftinntak på fasade og avkast over tak. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom.

OPPVARMING/ KJØLING

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvvarme henhold til alminnelig krav i entré, stue plan 1 og kjøkken samt på bad. Panelovn på loftsstue plan 3. Forberedt for panelovn på soverom. Oppvarming utover dette, samt evt. på soverom må besørges av kjøper.

Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet. Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

VVS

Rørskap plasseres på wc-rom. Inspeksjonsluke.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører rekkehusleieren har tilgang til, kan åpnes med en nøkkel og/eller kodebrikke. 3 like nøkler evt. kodebrikke leveres alene eller i kombinasjon pr. rekkehus.

VARSLING

Brannslukningsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/TELEFON/INTERNETT

Selger inngår avtale på vegne av sameiet med leverandør for fibernett.

UTOMHUS

Plantekasser leveres med jord, klar for beplantning. Gressarealer sås. Betongheller i anvist gangsgang. Impregnerte terrassebord, Trær leveres iht plan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning.

Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan/vil forekomme.

ROMSKJEMA REKKEHUS

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ ANNET
ENTRÉ	Flis 30x30cm m/ sokkelflis Farge grå	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Vannbåren gulvvarme	Ventilasjonsaggregat Der ventilaggregat plasseres i entre medfølger det hvite slette skyvedører foran.
STUE PLAN 1	3-stavs eikeparkett	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift TV uttak	Vannbåren gulvvarme	
KJØKKEN	3-stavs eikeparkett	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstengning for oppvaskmaskin Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin og stekeovn, induksjonstopp og avtrekk med integrert komfyrvakt
WC PLAN 1	Flis 30x30cm, med sokkelflis Farge grå	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys Sikringsskap	Vegghengt toalett Servantarmatur Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med helstøpt vask og speil Rørskap med inspeksjonsluk
BAD PLAN 2	Flis 30x30 cm, med 10x10cm i dusjsone Farge grå	Flis 30x60cm farge hvit	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys i speil Taklys	Vegghengt toalett Dusjhjørne med innfellbare glassvegger Blandebatteri med dusjgarnityr Servantarmatur Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme Kran og avløpstrakt til vaskemaskin	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med helstøpt vask og skuffer, speil med lys
SOVEROM	3-stavs eikeparkett	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys Forberedt for panelovn		
LOFTSSTUE PLAN 3	3-stavs eikeparkett	Gips, sparklet og malt	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys Panelovn		
TRAPP	Eikefargede, tette trinn	Hvitmalt rekkverk med stolper og/eller håndløper på vegg		Taklys plan 3		Listverk i forbindelse med etasjeskiller

ROMSKJEMA REKKEHUS

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ ANNET
INNGANGSPARTI	Royalimpregnerte terrassebord, heller og/eller grøntareal iht. salgstegning.			Dobbeltstikk og utelys		Takoverbygg i glass, baldakin.
TERRASSER	Royalimpregnerte terrassebord	Trepanel/tegl		Dobbeltstikk og utelys	Avløp/Sluk	Glassrekkeverk mot Haakon VII's gate med stolper i stål. Side mot inngangsparti har rekkverk i stål, skillevegg mellom boenheter med åpning for rømning. Hevet fasade kan forekomme.
UTEOPPHOLD/BAKHAGE	Royalimpregnerte terrassebord			Dobbeltstikk og utelys		Skjermvegg. Trinn fra gateplan iht. salgstegning.
SPORTSBOD/UTEBOD	Ubehandlet betong, evt tremmer	Ubehandlet tre/gips Uisolert	Ubehandlet tre/gips Uisolert	Dobbeltstikk og lys		Naturlig ventilering

KJØPSBETINGELSER REKKEHUS LEANGENBUKTA

KJØPSBETINGELSER for rekkehus under oppføring i prosjektet Leangenbukta.

Salgsoppgaven gjelder 9 rekkehus på Leangenbukta.

Salgsoppgave datert 09.04.2024

Leangenbukta AS v/Marius Rennan
Telefon: 930 61 160
E-post: marius@koteng.no

Oppgjørsansvarlig
Helmdal Eiendomsmegling ved Tonje Berge
Telefon: 996 34 170
E-post: tb@hem.no

BESKRIVELSE

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Eiendommen har pt. ikke adresse.
Utbyggingsområdet har pr i dag gnr. 412/256, i Trondheim kommune.

TOMT

Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2 blir fradelt og seksjonert som en egen eiendom og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomtearealet tilsvarer ca. fotavtrykket av hele rekkehusrekken, men eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2 er planlagt å bestå av 9 rekkehus, men det tas forbehold om at sameiet vil bli slått sammen med det eksisterende sameiet Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT1 før overtakelse.

«Prosjektet Leangenbukta», vil ha en felles parkeringskjeller som er planlagt organisert som en anleggs-eiendom. Boligene i Reguleringsplanområdet vil eie evt. ideell andel tilknyttet bod og evt. ideell andel tilknyttet p - plass i Realsameiet Leangen-

bukta P - kjeller. Da utbyggingen av prosjektet pågår over flere år, vil anleggs-eiendommen sammenføres trinnvis iht. utbyggingstakt av parkeringskjelleren i Reguleringsplanområdet. Det tas forbehold om endelig organisering, og antall anleggs-eiendommer/realsameier for Reguleringsplanområdet.

REGULERING

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20160019 – Haakon VII ’s gate 14. detaljregulering, godkjent av bystyret 31.01.2019. Området er iht. detaljreguleringen, regulert til boligbebyggelse, barnehage, utomhusarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt offentlige parkeringsplasser, fortau og turveg.

Offentlig turveg knytter fortau sammen med Ladestien.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan fås utlevert hos utbygger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området er under vesentlig utbygging, og det er p.t. ikke endelig avklart hva som skal oppføres på naboeiendommene. Ta kontakt med selger for utfyllende info.

VEI-VANN-KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei via private adkomstveier, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader ved utbyggingen er inkludert i kjøpesummen, men vedlikehold inngår i felleskostnader til-

knyttet eierseksjonssameiene i fellesskap.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTTEST

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges utbygger når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers bygglånsbank.

OMKOSTNINGER

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

- Dokumentavgift rekkehus, 2,5 % av tomteverdi	kr. se prisliste
- Dokumentavgift p - plass, 2,5 % av tomteverdi kr. 20 000,-	kr. 500,-
- Dokumentavgift fellesareal 2,5 % av tomteverdi kr.5 000,-	kr. 250,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr. 500,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr. 500,-
- Etableringsgebyr sameie	kr. 2 000,-
- Startkapital sameie	kr. 12 000,-
- Etableringsgebyr realsameie p – kjeller	kr. 500,-
- Startkapital realsameie p – kjeller	kr. 5 000,-
- Etableringsgebyr realsameiet fellesareal	kr. 500,-
- Startkapital realsameie fellesareal	kr. 5 000,-
- Totalt	kr. Se prisliste pr. rekkehus.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Evt. overskytende etableringsgebyr overføres til sameiets og realsameienes driftskonto.

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG BOLIGVERDI

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi p-rom og s-rom (sekundærrom, eks. innvendig

bod) i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt med Skatt Midt-Norge om det er spørsmål i denne forbindelse.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av sameiene.

Forretningsfører vil i forkant av innflytting kalle inn til et etableringsmøte hvor sameienes styrer blir valgt, det blir gjennomgang og konstituering av sameienes budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiene ved overtakelse evt. trekkes via startkapitalen.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til utbygger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felles-utgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet 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 m.v. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte/stiftelsesmøte.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nyten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruk-sareal (BRA).

FELLESKOSTNADER EIERSEKSJONSSAMEIE

Felleskostnader er stipulert pr. rekkehus, og fremgår av prislisten.

Iht. stipulert budsjett, dekker felleskostnadene styrehonorar, revisjon, avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsfører, forsikring bygg (ikke innbo), medlemskap i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, medlemskap i Realsameiet Leangen-

bukta fellesareal samt andre driftskostnader.

Ovennevnte kostnader er stipulert og er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader.

Kostnader knyttet til bla. avregningsavgift og forbruk fjern-varme til oppvarming/tappevann, kommunale avgifter, valgt tvinternettleverandør via OBOS OpenNet og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet/fellesskostnadene, og faktureres direkte til hver enhet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felles-kostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

SYKKELDELINGSTJENESTE

Selger har rett til å inngå avtale med sykkeldelingstjeneste til disposisjon for beboerne. Kostnader for leie av sykkel bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av sykkeldelings-tjenesten.

Sykkeldelingstjenesten har rett til, uten kostnad å kunne disponere areal enten i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller eller i Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Areal som skal disponeres fordeles av utbygger, og det skrives disponerings-rett i bindingstiden med sykkeldelingstjenesten.

BILDELINGSTJENESTE

Det vil bli avsatt to parkeringsplasser for bildelingstjeneste i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller til disposisjon for beboere i Leangenbukta. Plassene vil eies og driftes av Realsameiet Leangenbukta P – kjeller. Det vedtekstfests at p – plassene til enhver tid vil tilhøre Realsameiet Leangenbukta P – kjeller, og vil ikke kunne selges uten 2/3 flertall i sameiet.

Under utbyggingen av prosjektet vil plassene kunne flyttes iht. utbyggingstakt, og vil ikke overleveres Realsameiet Leangenbukta P – kjeller før prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Det er selger som bestemmer endelig plassering av p – plassene. Kostnader knyttet til drift/vedlikehold av p – plassene belastes Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil ved ferdigstillelse av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller være en bil i bildelingstjenesten, og økes ved behov. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtaler med bildelingstjeneste, hvor selger dekker bildelingstjenestens fastavgift i

bindingstiden. Kostnader for leie av bilen bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av bildelingstjenesten. Etter bindingstidens utløp, kan sameiet selv velge å avslutte avtalen. Dersom sameiet ønsker å avslutte tjenesten, forbeholder selger seg retten til å forlenge avtalen på egen kostnad.

GJESTELEILIGHET

Det etableres en gjesteleilighet som kan leies av beboerne. Gjesteleiligheten vil være en 1 – roms leilighet bestående av oppholdsareal og bad. Leiligheten blir utstyrt med hybel-kjøkken og møbleres med dobbeltseng. Gjesteleiligheten disponerer også en parkeringsplass i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil etableres en leietjeneste for gjesteleiligheten, hvor hver enkelt beboer vil kunne booke leie av denne. Leiekostnaden settes av leietjenesten, og er ment å dekke kostnader for drift, vedlikehold og renhold.

Gjesteleiligheten blir etablert i «Bygg E» i «Reguleringsplan-området»

Det er midlertidig etablert en gjesteleilighet som kan leies fra tidspunktet for overtakelse i «Bygg L» i «Reguleringsplan-området»

Den midlertidige gjesteleiligheten og parkeringsplassen eies av Selger, og selger står fritt til å selge den når den permanente gjesteleiligheten er etablert. Den permanente gjesteleiligheten vil overleveres Realsameiet Leangenbukta Fellesareal ved ferdigstillelse av prosjektet Leangenbukta i sin helhet. Realsameiet Leangenbukta Fellesareal vil da være juridisk eier av gjesteleiligheten, og vil være ansvarlig for alle kostnader, drift og vedlikehold av denne. Gjesteleiligheten vil ikke oppfylle krav som selvstendig boenhet.

EL-BILLADINGSYSTEM

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av el – bil. Det gjøres oppmerksom på at ladediden avhenger av bla. størrelse på batteriet til bilen, hvor mye batterikapazität det er igjen når bilen settes til lading, hvor mange elbiler som lader samtidig og eventuelt når på døgnet bilen lades (kan justeres av sameiet for styring av strømpris mm.) o.l.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt inngår avtale med en leverandør. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg under tilvalgsprosessen.

I garantitiden for boligene (5 år) forbeholder selger seg retten til å bestemme hvilken ladeboks beboerne kan koble til ladesystemet etter overtakelse. Etter reklamasjonstiden, er det styret i sameiet som har ansvar og risiko for at riktig ladeboks tilkobles systemet.

OBOS OPEN NET

På vegne av sameiet inngår Selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligseksskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og forskjellige bredbåndshastigheter i samme nett. Selger tar forbehold om bindings tid på 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbåndshastighet- og/eller TV leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbånd-sleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell IP-fastelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene. Eventuell fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene.

SOLCELLEANLEGG

På enkelte av leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal levere energi til Realsameiet Leangenbukta P-kjeller som også er ansvarlig for anleggets drift og vedlikehold. Det samme gjelder kostnaden til hel eller delvis utskifting av anlegget. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av dette dekkes enten inn ved energisalg eller direkte av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

PARKERINGSKJELLER/P-PASSER

Bruksrett til parkeringsplass i p-kjeller fremgår av prislisten, og blir også kontraktsfestet.

I Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, vil det etableres felles-fasiliteter som bla. bilkollektiv, bil – og sykkelvask, sykkel-parkering, felles vedlikeholdsbod.

Det vil via realsameiets vedtekter bli regulert bla. følgende:
- Hvilke leiligheter/rekkehuse som har rett på p - plass.
- P-plasser kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor realsameiet etter innflytting.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett på HC-plass, må påregne

bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

- Seksjonseiere uten bod eller p - plass, vil få tinglyst en real-andel i p - kjeller for å sikre bruksrett til felles-fasiliteter i kjeller. Parkeringsplassene er dimensjonert iht. Trondheim Kommunes krav til parkering. Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter brede, og være 6,0 meter lange.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger, og blir overlevert sammen med boligen. Det gjøres oppmerksom på at det vil være ulike avstander fra den enkeltes trappe-/heisoppgang til den enkeltes parkeringsplass.

Kjøpere med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekräftelse inngis.

Det gjøres oppmerksom på at det i deler av parkeringskjelleren inkl. parkeringsplassene vil ha helning.

REALSAMEIET LEANGENBUKTA P-KJELLER

Parkeringskjelleren vil få eget gnr/bnr, og vil organiseres som et realsameie («Realsameiet Leangenbukta P - kjeller») Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehuseene med bruksrett til p-plass, blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Leiligheter/rekkehuse uten bod og p - plass vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Strømforbruk i p - kjeller, herunder elbilleding, belysning, tekniske installasjoner mm. leveres delvis av solcellepanel montert på enkelte av leilighetsbyggens tak. Drift og vedlikehold av tak besørges av de respektive eierseksjonssameiere, som er pliktig til å levere energi til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av solcelleanlegget skal dekkes av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller enten ved energisalg eller som en direkte forbruksuavhengig kostnad. Det samme gjelder kostnaden ved hel eller delvis utskifting av anlegget. Realsameiet Leangenbukta P - kjeller er pliktig til å kjøpe energi. Det vil bli tinglyst erklæring som ivaretar forholdet til plikter og rettigheter til solceller og leveranse av energi. Kjøperen blir gjennom sin eier-andel medlem i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og vil være

regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil først kunne finne sted etter ferdigstillelse og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstillelse av hele «Reguleringsplanområdet».

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandei ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt.

Realsameiet Leangenbukta P - kjeller vil være ansvarlig for inntak av fjernvarme til prosjektet, hvor faktura som gjelder påløpt varmetap vil faktureres Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, og belastes seksjonseierne via felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felles-utgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta P - kjeller blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie. Dette er inkludert i leilighetens månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse av p-kjeller.

Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt. Det vil etableres en midlertidig innkjøring til p - kjelleren under «Bygg K» i reguleringsplanområdet. Den permanente innkjøringen er planlagt under «Bygg G» i reguleringsplanområdet.

REALSAMEIET LEANGENBUKTA FELLESAREAL

Det vil bli etablert egen eiendom med eget gnr/bnr som omfatter fellesareal (Realsameiet Leangenbukta fellesareal). Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehusene blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta fellesareal, tinglyst mot den respektive gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Leangenbukta fellesareal, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i fellesareal vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesareal og det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstillelse av hele «Reguleringsplanområdet».

Fellessareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandei ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Realsameiet vil eie og drifte, og da være ansvarlig for bla. utomhusarealer, selskapsrommet, gjesteleiligheten, treningsrommet samt eventuelt andre fellesarealer.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av Real-sameiet.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til utbygger.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felles-utgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta fellesareal blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie som benytter Realsameiet Leangenbukta fellesareal. Dette er inkludert i leilighetens/rekkehusets månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av Eierseksjonssameiet og Realsameiene anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende service, drift og andre avtaler med ev. følgende leverandører på inntil garantitidens varighet, normalt 3 år.:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- OBOS OpenNet og Unilock
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkler
- Branntavle

- Ventilasjon
- Grunnvannspumpe
- Kjøreport/garasjeport
- Låssystemer
- Bilvaskeanlegg
- Solcelleanlegg
- Bil - og sykkeldelingstjenester

Evt. andre tekniske installasjoner for prosjektet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER

Leangenbukta AS, org.nr: 914 507 774

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

OVERTAKELSE

Beregnet ferdigstillelse er 14 - 18 mnd. etter varslert byggestart, uavhengig av om selgers forbehold er frafalt/inntreffer eller ikke.

Dersom byggestart varsles 01.01.2025, er antatt ferdigstillelse planlagt mellom 01.03.2026 og 01.07.2026. Det gjøres oppmerksom på at byggestart kan bli varsles tidligere, og eventuelt ny overtakelsesperiode vil da fremgå av byggestartsvarslet. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmukt, skal dette beregnes etter 18 mnd. fra varslet byggestart.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og det er en forutsetning for at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør (kjøpesum + evt. tilvalg) inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto. Om ikke, kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarentansvar.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellessarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av 547 garanti.

Boligen leveres i rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Overtakelsesprotokollen er en bekreftelse på at boligen inkl. bod og evt. bruksrett til p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til utbygger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for eventuelt tilbakehold ved mulige mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og utomhusareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/ utomhusarealer med styret for Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2, Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Kjøper gir ved inngivelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere eventuelt tilbakehold.

Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta Fellesareal og P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt, og ferdigstilles iht. ferdigstillelse av de respektive byggetrinnene.

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 har rett til å holde tilbake inntil kr 5 000,- på oppgjørsmeglers klientkonto som sikkerhet for

manglende ferdigstillegg. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvær med manglene. Ved ferdigbefaring gis styret i sameiet fullmakt til å frigi beløpet på vegne av alle seksjonseiere. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp fastsatt av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjelder for å få ferdigattest.

SPEIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN OG ETTER OVERTAKELSE

«Prosjektet Leangenbukta» vil bestå av ca. 500 boenheter, og vil bygges ut i flere byggetrinn. Kjøper er innforstått med, og akseptere de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dette gjelder frem til Prosjektet er ferdigstilt i sin helhet. Det må påberegnes perioder med bl.a. byggarbeider, støv og noe anleggsstøy. Dog skal det til enhver tid være sikker adgang til hver enkelt bolig

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden. Dette på grunn av utbyggers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

HEFTELSER/ SERViTUTTER

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen vil bli fradelt, og det er ikke avklart hvilke servitutter som vil følge de nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter:

2009/710653-1/200 Utbyggingsavtale. Rettighetshaver Trondheim kommune. Avtale om bygging og finansiering av hovedanlegget Haakon VII's gt. med flere bestemmelser

2019/1007555-1/200 Bestemmelse om adkomstrett til trafostasjon. Rettighetshaver gnr. 412 og bnr. 435. Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune Byutvikling.

2020/2157029-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver Tensio TS AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger/utbygger har rett til å tinglyse servitut/teftelser - Ifm. teknisk anlegg

- Adkomstretter inkl. rett til offentlig adgang iht. reguleringen
- Gjensidig rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom
- Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifm. med eiendomsdannelsen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitut/ter erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

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

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om følgende:

1. At det innvilges offentlig godkjenning for prosjektet herunder igangsettelsestillatelse.

2 At det forhånds selges minimum 5 rekkehus, og 16 leiligheter i Saltakshus H, slik at det for selger, oppnås en tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet. (avbestilte boliger regnes ikke som solgt)

Forbehold nr. 1 og 2 skal være avklart innen 01.01.2025.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette disse forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget ramme – og igangsettelsestillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing og endelig organisering av disse.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i forsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått

når kjøper har levert utbygger skriftlig bindende bekrefteelse på kjøp og aksept er meddelt.

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånd- og oversiktstegninger i perspektiv, 3D bilder, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis innredninger, dører, farger, beplanning, møbler, tekst og mm. - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Det anbefales derfor å lese leveransebeskrivelsen nøye, og eventuelt ta kontakt med selger dersom du er usikker på hva som vil leveres. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmukt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er etietomt.

EIERFORHOLD

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

Kjøper vil også være medeier i Realsameiet Leangenbukta p - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpantrett), i medhold av eierseksjonslovens § 25

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil to boligseksjoner i sameiet iht. eier-

seksjonsloven. Dette gjelder også ved direkte eller indirekte eierskap i ervervende selskap jmf. Eierseksjonslovens §23 andre ledd.

GARANTIER

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdels fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 rekrireres senest ved frafalt forbehold. Er forbeholdene frafalt, skal §12 garantien stilles straks etter avtaleinngåelse.

De aktuelle garantier nedregnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til utbygger på vegne av kjøper. Kopi av garanti blir tilsendt kjøper.

BYGGEBSKRIVELSE/ LEVERANSEBSKRIVELSE

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

• De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

• Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2019

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

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og pris på

ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

TILLEGG-/ENDRINGSARBEIDER

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

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

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

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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.

AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse

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

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt/ selges forbehold er frafalt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

FORSINKET BETALING

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 oppgjørsmeglers klient-konto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto.

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videregjøre eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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 pandemier, force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

På tidspunkt for salg av rekkehusene er det en uoversiklig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. På tidspunktet for kjøp/salg er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene under pkt. «Overtakelse» er ikke bindende for selger dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Selger skal varsle kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at frister forskyves.

ENDRINGER- DISPONERING AV USOLGTE LEILIGHETER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter. Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

AREALANGIVELSE

Arsaler fremgår av både prisliste og tegninger, og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Prosjektets BRA - i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten. Dette inkludert også sjakter, innvendige søyler, innvendige vegger og lignende. Prosjektets BRA – e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten – som for eksempel bodør. Prosjektets ALH (areal med lav himlingshøyde på leiligheter med skråtak) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Åpent areal er areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggeres ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen til overtakelse, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Boligene skal dog min. tilfredsstillende energiklasse C.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggeskrivelse 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 unnlat å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med utbygger 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., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlaget øke tilsvarende.

HVITVASKINGSREGLER

Oppgjørsmegler er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregleverket. Det vil bli foretatt ID kontroll av kjøpere i forbindelse med kjøpet. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhentning av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

TRANSPORT AV AVTALEN

Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før utbygger forbehold er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger,
2. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt kopi av bekreftet ID og
3. at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers/utbyggeres oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger/utbygger senest 2 uker før avtalt overtakelse. Videresalg etter dette godkjennes ikke.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien da til-transporteres ny kjøper på førstegangs kjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

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

Vedlegg til kontrakt

Plantegnning, budsjett, vedtekter for eierseksjonssameiet og realsameiene, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger (detaillregulering for området), kjøkken- og baderomstegninger er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til utbygger.

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

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

BUDGIVING

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold.

For mer informasjon ta kontakt

Mari Østgaard Buaas
Prosjektselger
Telefon: 948 11 965
mari.buaas@koteng.no
Leangenbukta.no

//

Jan Erik Fjeldseth
Prosjektselger
Telefon: 932 54 144
jan.erik.fjeldseth@obos.no
obos.no

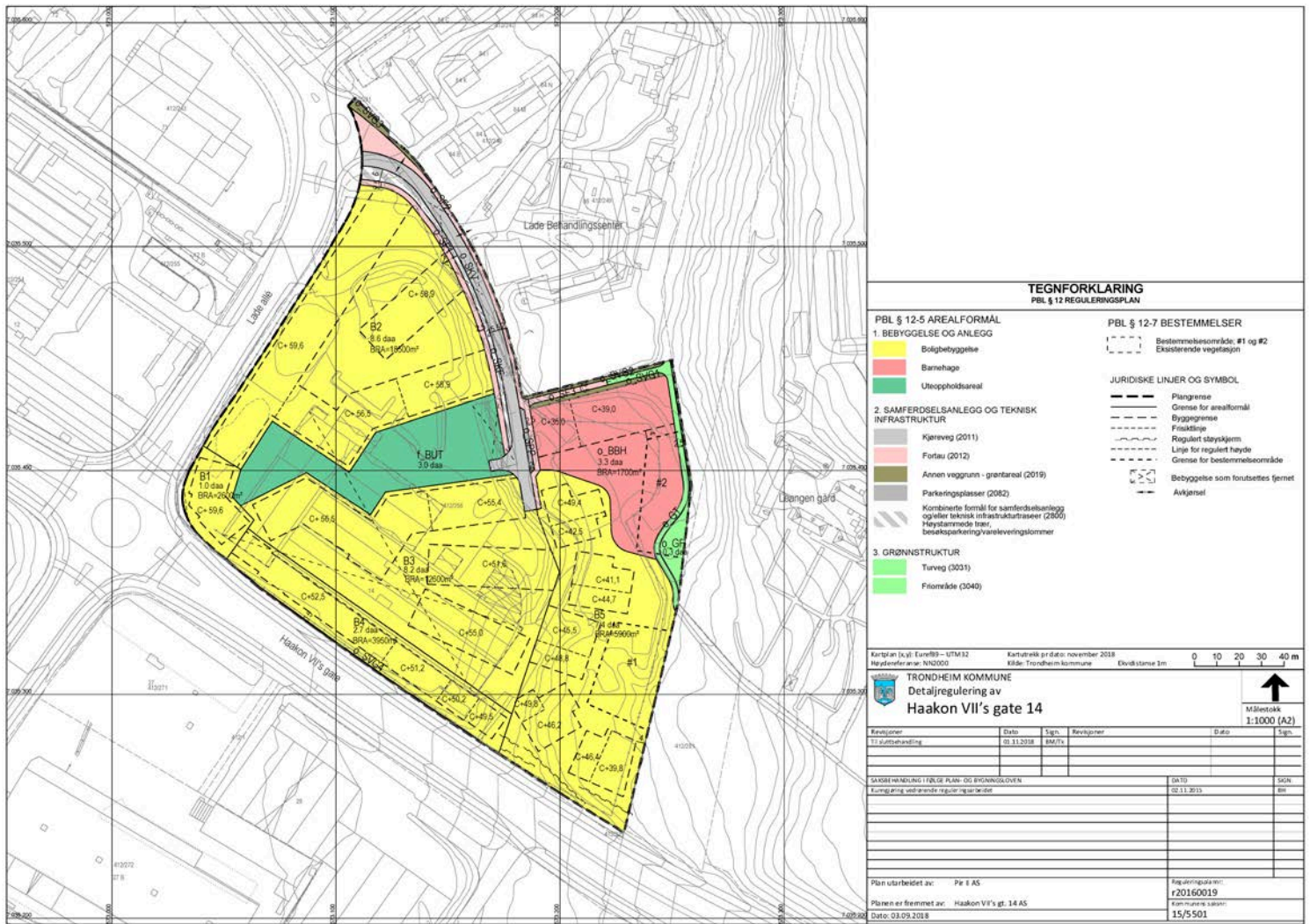
60

Leangenbukta AS eies av:
Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS og OBOS.

Organisasjonsnummer: 914 507 774

Koteng Jenssen  **OBOS**

61





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident:
r20160019

Arkivsak: 15/5501

Detaljregulering av Haakon VII's gate 14, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 01.11.2018

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

Innledning

Planforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Haakon VII's gate 14 AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planen er å utvikle eiendommen fra lager og logistikkvirksomhet til et boligområde, med barnehage og mulighet for innslag av næring. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet.



Planområdet plassering på Lade

Planstatus

Overordnede planer

Eiendommen er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Gjeldende kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.4.2005, viser næringsformål og offentlig formål (tiltenkt barnehage).

Nytt forslag til kommunedelplan for Lade og Leangen, som var på høring i 2013, viste næringsformål som i KPA. Foreliggende forslag til kommunedelplan viser blandet formål bolig/næring/tjenesteyting.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0634p fra 1976, hvor området er regulert til

industriformål og gangvei. Ladesletta er og har vært i transformasjon de siste årene. Det er en rekke pågående planarbeid og prosjekt i området; MetroBuss, nye Leangen stasjon og mulig lokk over jernbanen ved stasjonen, Strindheim knutepunkt, flere nylig vedtatte og pågående boligplaner i Lade allé, planer om videregående skole og bolig i Falkenborgvegen og forslag om bolig og næring vest for planområdet.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel 2012-2024 på arealformål. Eiendommen ble imidlertid vurdert som egnet til en kombinasjon av bolig og næring ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel, og foreslås nå omregulert fra industri til bolig/barnehage/grøntareal med noe tjenesteyting/kontor langs Lade allé.

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll angir byggehøyden innenfor planområdet til maks fire etasjer eller maks 14 meter. Planforslaget foreslår høyder på opptil seks etasjer, det vil si en mønehøyde på 20,8 meter på deler av tomta.

I høringsforslaget fra 2013 til kommunedelplanen for Lade og Leangen er det lagt til grunn krav for indre sone til tetthet, uterom og parkering. Disse krav er derfor lagt til grunn for planforslaget. Foreslått turvegtrasé er noe endret fra kommuneplanens arealdel 2012-2024, men sammenfaller med trasé i kommunedelplan for Lade/Leangen og Rotvoll fra 2005 og i reguleringsplan fra 1974.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er ca 37,2 daa og ligger ca 3 kilometer øst for Trondheim sentrum, i overgangen mellom bydelene Lade og Leangen. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate og Lade allé i sør, vest og nord. Mot øst ligger grøntområder og Leangen gård. Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- gnr/bnr 412/256, eier Haakon VII's gate 14 AS
- gnr/bnr 412/361, eier Haakon VII's gate 14 AS
- gnr/bnr 412/1, eier Trondheim kommune

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygd med to næringsbygg på ca 10 000 m² BTA. Bygningsmassen benyttes til lager, kontor og garasjer for Forsvaret. Deler av eiendommen er opparbeidet til parkering, mens arealene mot øst og nordvest har et grønt preg.

Stedets karakter

Eiendommen utgjør den østlige avslutningen på byomformingsområdet langs Haakon VII's gate på Lade. Eiendommen ligger i direkte tilknytning til eksisterende og planlagte boligområder langs Lade allé. Planområdet ligger innenfor byomformingsområdet Leangen/Lade senterområde hvor store deler av området transformeres fra næring/handel til bolig. Det er for tiden stor byggevirksomhet i bydelen.

Landskap

Det er drøyt ti meter høydeforskjell på tomta. Vestre del av tomta er den høyeste delen av planområdet. Den er forholdsvis flat og er en del av Ladesletta. Østre del av tomta inngår i terrengfallet mot Leangbukta.

Store deler av planområdet har gode solforhold. Mot nordøst er det utsikt mot Leangen gård og fjorden. Nærheten til Trondheimsfjorden gir godt lys fra nord.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Lengst nord i planområdet er det en betongkonstruksjon i grunnen som kan være del av en bunkers fra andre verdenskrig (se miljøgeologisk rapport). Eiendommen grenser til Leangen gård, som er en lystgård opprinnelig bygd i 1661. Dagens bygninger i empirestil skriver seg fra 1820. Bygningene med anlegg er fredet og er et kulturmiljø av nasjonal verdi. Det eies av Trondheim kommune og brukes som representasjonssted.

Leangen gård inngår i et større verneverdig kultur-/herregårdslandskap på Lade/Rotvoll. Herregårdslandskapet er registrert i Riksantikvarens NB!-register over kulturmiljø/landskap med nasjonal verdi. Mange av herregårdene ligger på små høyder, og fjernvirkningen av dette landskapet er viktig å ivareta. Leangen gård ligger ikke på en slik høyde.



Leangen gård markert med rødt

Planområdet ligger på et terrengnivå som er 10-20 meter høyere enn Leangen gård (20 moh), og det er et tett belte med høye trær mellom planområdet og Leangen gård. Dette gir et tydelig skille mellom gården og planområdet. Trærne ligger i hovedsak utenfor planområdet, men noen større trær lengst sørøst i planområdet gir noe skjerming mot landskapet rundt Leangen gård.

Naturverdier

Nordøstre hjørne av planområdet inngår i et større område mellom Leangbukta og Devlebukta registrert som svært viktig lokal naturverdi. Området er et småkupert skogsområde mellom bebyggelsen og sjøen, skrånende ned mot Ladestien. Området er merket nr. 128 i Trondheim kommunes naturdatabase, og registrert som verdifull edelløvskog (botanisk rapport for Lade, NTNU, 2009).



En liten del av planområdet inngår i registrert viktig naturverdi.

Like utenfor planområdet, mellom planområdet og Leangen gård er det tett skog med flere store trær som danner en buffer mellom planområdet og Ladestien/Leangen gård. Disse trærne inngår enten i området registrert med naturverdi eller i fredet hageanlegg ved Leangen gård.

Det er flere store furutrær i planområdet, særlig i sørøstlige del, som ikke inngår i område markert med naturverdi. Disse har likevel verdi som visuell skjerming og som viktige landskapselementer. Trær i og ved planområdet er innmålt og vurdert som en del av planarbeidet.



Innmålte trær innenfor planområdet

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag inngjerdet og er ikke brukt til rekreasjon.

Planområdet grenser til store sammenhengende grøntområder langs fjorden med Ladestien. Det er opparbeidet sti langs eiendommens nordside som gir adkomst til Ladestien fra Lade allé.

Kollektiv trafikk

Det er flere bussavganger i timen fra Lade allé, men få avganger fra Haakon VII's gate. Det planlegges omstigningspunkt mellom jernbanestasjon og stasjon for MetroBuss ved Leangbrua, 250 meter fra planområdet.

Barns interesser

Planområdet brukes ikke av barn og unge til aktivitet i dag, da området er inngjerdet og ikke tilgjengelig for offentligheten.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet

I følge prognosene har Lade skole skolekapasitet, mens skolekapasiteten ved Strindheim skole og Rosenborg ungdomsskole er sprengt. Skolekapasiteten på ungdomstrinnet i området vil forbedres ved bygging av ny ungdomsskole ved Lilleby, men dette er et prosjekt som ligger frem i tid.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Løsning for søppelsug finnes i Lade allé, og tilknytning til anlegget er avklart.

For informasjon om VA, se Overordnet VA-plan vedlagt.

Grunnforhold

Geoteknikk – Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelsene i og

rundt Haakon VII's gate 14. Generelt på eiendommen ble det registrert gress eller asfaltdekke, fyllmasser av varierende kvalitet og mektighet, og underliggende masser av antatt original leire, eller fjell. Dybde til fjell er varierende fra ca. 0,3-15 meter.

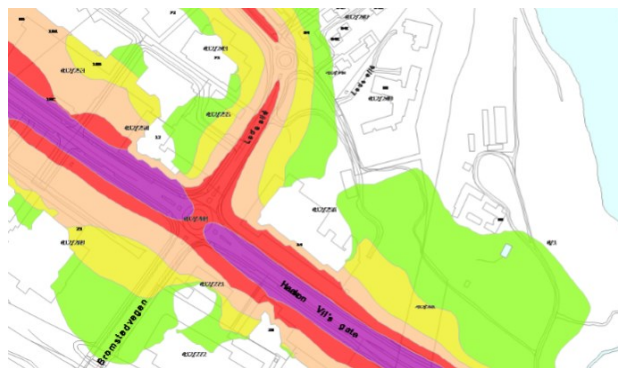
Forurensning i grunn – Det er registrert forurensede masser på tomten. I et punkt er det registrert forurensede masser tilstandsklasse «farlig avfall».

Støyforhold

Planområdet er støyutsatt. Deler av eiendommen ligger i rød støysoner ut mot Haakon VII's gate. Arealene langs Lade allé er også så vidt berørt av rød støysoner. En smal sone langs Haakon VII's gate har støynivå over 70 dBA. Se vedlagt støyrapport.

Luftforurensning

Konsentrasjonen av NO₂ i hele området ligger under både nasjonale mål og gul sone i henhold til luftretningslinjen T-1520. Konsentrasjon av PM₁₀ nær veg er i gul sone. Se vedlagt rapport om luftkvalitet.



Usnitt av støykart for eksisterende situasjon

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne er vedlagt planen.

Næring

Tomten er i dag bebygd med to næringsbygg på totalt ca. 10 000 m² BTA. Bygningsmassen leies i sin helhet av Forsvarsbygg, og er i bruk til lager og logistikkvirksomhet samt kontorer.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger, samferdselsformål og grønnstruktur.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Barnehage (offentlig)

Uteoppholdsareal (felles for alle boligene innenfor planområdet)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn, grøntareal

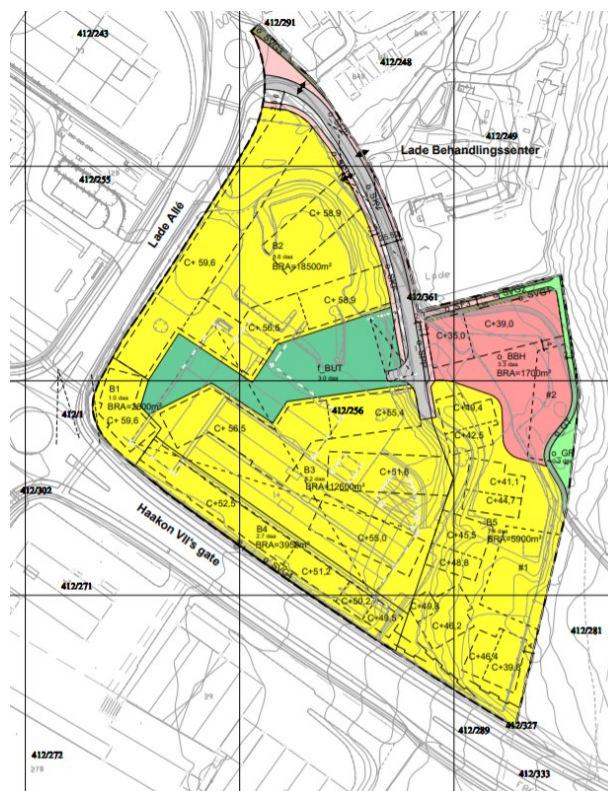
Parkeringsplasser

Kombinerte formål for

samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur: Turveg, Friområde

I tillegg er det to bestemmelsesområder for bevaring av eksisterende vegetasjon.



Plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen langs Haakon VII's gate og Lade allé er plassert parallelt med gatene, og åpner seg ellers mot det grønne og fjorden. Bebyggelsen er organisert slik at det dannes varierte uterom på terreng. I planbestemmelsene sikres takform, som virker dempende på bygningshøyde og positivt på solforhold.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen har varierte høyder og takform. Den høyeste bebyggelsen i planområdet er plassert mot Lade allé med fem etasjer pluss loft. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er vist i plankart.



Illustrasjonsplan

Grad av utnyttning

Samlet utnyttelse av planområdet er 120 %.

Maksimal tillatt utnyttelse for hele planområdet skal ikke overskride 45.250 m² BRA og 11.300 m² BYA.

Tabell 1 - Retningsgivende fordeling av BRA og BYA for de ulike feltene:

	Felt B1	Felt B2	Felt B3	Felt B4	Felt B5	Barnehage	Sum
BYA m²	500	3 700	3 030	1 330	1 760	1 000	11 320
BRA m²	2 600	18 500	12 600	3 950	5 900	1 700	45 250

BRA vist for hvert felt på plankartet er retningsgivende og kan justeres med inntil 10 %, så lenge maksimal samlet BRA og BYA ikke overskrideres.

Teknisk areal og parkerings- og bodareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Frittstående boder på inntil 15 m² på terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning, men det må dokumenteres at arealkrav til uterom oppfylles. Balkonger på inntil 8 m² tillates å krage ut over byggegrense inntil 2,5 meter, men innenfor formålsgrenser.

Det tillates etablert tjenesteyting og/eller kontor i første og andre etasje i bebyggelse langs Lade allé i felt B1 og felt B2. Samlet areal til kontor/tjenesteyting skal ikke overstige 3 000 m² BRA.

Antall boliger, tetthet og leilighetsfordeling

I planforslaget er det lagt opp til minimum 450 boenheter, som tilsvarer om lag 12 boliger, av variert størrelse, per. daa. Ved beregning med snittstørrelse på 70 m² BRA/bolig og maksimal utnyttelse blir tettheten bort i mot 16,7 boliger/daa.

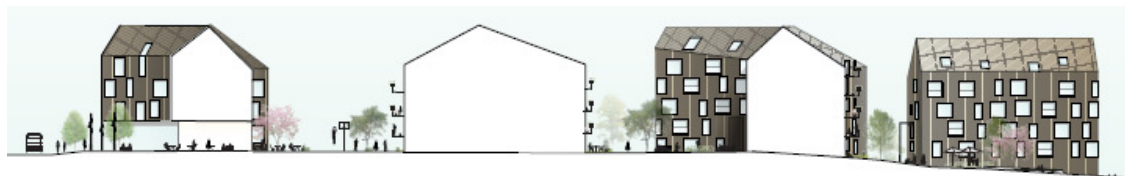
Det er lagt opp til variert boligstørrelse og typologi, mest blokkboliger med innslag av rekkehus langs Haakon VII's gate. Nærmere leilighetsfordeling sikres i planbestemmelsene.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i en overgang mellom lager- og handelsfunksjoner, framtidige boligområder og kulturlandskapet i øst. Dette gir ulike muligheter og utfordringer i de forskjellige delene av planområdet.

Svalganger er ikke tillatt innenfor planområdet, noe som sikrer bedre lysforhold til boligene og en mer effektiv utnyttelse av fasadene. Fraværet av svalganger vil gi flere innganger og et mer levende bakkeplan i planområdet.

I felt B1, B2 og B3 planlegges blokkbebyggelse i tre-fem etasjer, samt loft med asymmetriske skrå takflater. De skrå takflatene gir også området særpreg, og at bebyggelsen oppleves lavere når man beveger seg inne i planområdet. Takformen gjør også at mer sol kommer ned i uterommene.



Snitt som viser leilighetsbygg

I felt B4, langs Haakon VII's gate, planlegges det rekkehus i tre og en halv etasje (tre etasjer, samt

takstue og takterrasser). Rekkehusene vil være noe støyutsatte mot Haakon VII's gate, men det vil bil stille side mot uterom på andre siden av husene. Det er god plass til å opparbeide privat buffersone mellom fortau ved Haakon VII's gate og yttervegg bolig, hvor det kan etableres boder/skjermer.



Snitt som viser rekkehus i relasjon til leilighetsbygg

Innenfor felt B5 er det planlagt boliger med vesentlig lavere tetthet enn i planområdet som helhet. Det er for å skape en mykere overgang til kulturlandskapet rundt Leangen gård. Foreslått bebyggelse har lite fotavtrykk og mye grønt mellom husene.



Illustrasjon som viser ny bebyggelse i forhold til Leangen gård.

Støy

Bebyggelse mot Haakon VII's gate og Lade allé vil bli noe støyutsatt. Denne er sikret en stille side mot felles uterom. Byggene i indre del av området vil få tilfredsstillende støynivåer. Felles utearealer på bakkeplan mellom husene vil få tilfredsstillende støynivåer.

For den sørlige delen av planområdet benyttes støyskjerm i stedet for bebyggelse for å skjerme mot støykilden.

Det sikres i planbestemmelsene at leiligheter i rød støysone har krav om minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

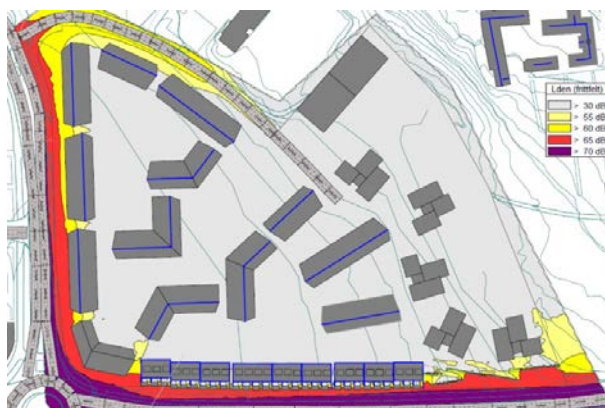
Leiligheter i gul støysone sikres tilgang til uteplass på bakkeplan og på tak mot stille side.

Tilknytning til infrastruktur

VA- plan

Det planlegges at området kan knytte seg til eksisterende vannledninger.

Området er godt dekket av brannkummer. Det er utarbeidet en VA-plan som skal godkjennes av



Utklipp fra støykart i vedlagt støyrapport

Trondheim kommune før utbygging av området.

Renovasjon

De planlegges søppelsug for restavfall, plast og papir og returpunkt med nedgravde konteinere for papp og glass/metall. Søppelsug kan vurderes tilnyttet søppelsugterminal i Lade allé 59-73. Det etableres tre-fem nedkastpunkter innenfor planområdet.

Fjernvarme

Planområdet kobles til fjernvarmeanlegg i Lade allé.

Transport- og trafikk løsninger

Det er utført trafikk tellinger i Haakon den VII's gate forbi planområdet, og gjennomsnittlig trafikkmengde viser seg å være 11.600 ÅDT. Det er gjennomført trafikkutredning i forbindelse med planforslaget.

Adkomst og utforming av veger

Planforslaget har én adkomst, og den er fra nordvest fra Lade allé. Adkomstveg er offentlig og har fortau på begge sider. Det er regulert vendehammer ved enden av adkomstvegen.

Planforslaget er tilpasset framtidige gatetverrsnitt i Lade allé, som har sykkelfelt i to retninger og fortau på begge sider av vegen, i tillegg til annen veggrunn. Lade allé inngår ikke i planområdet, og planforslaget tar derfor ikke stilling til valg av løsning utover at det er satt av tilstrekkelig areal. Adkomst for nyttetraffic og utrykningskjøretøy inne i området løses ved kjørbare gangveger.

Varelevering

Det er tilrettelagt for fire parkeringsplasser på terreng tilknyttet barnehage. Utenfor barnehagens åpningstid vil parkeringsplassene kunne benyttes til varelevering og besøkparkeringsplasser. Varelevering til boliger og mindre næringsfunksjoner skal skje fra parkeringskjeller.

Parkering for boliger og næring

All bilparkering for boliger og næring planlegges i anlegg under bakken. Det planlegges minimumskrav for bilparkering på 0,5 plass per boenhet eller per 100 m² BRA bolig/næring. Det er lagt opp til gjesteparkering parallelt med adkomstvegen.

Parkering for sykler

Det etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet, eller per 100 m² BRA bolig/næring. Minst halvdelen av sykkelparkeringen skal være i parkeringskjeller, og det legges opp til parkering for transportsykler i parkeringskjeller.

Parkering for barnehage

Det planlegges fire parkeringsplasser langs adkomstvegen til korttidsbruk for barnehagen, og god plass til sykkelparkering.

Planlagte offentlige anlegg

Adkomstveg

Adkomstveg fra rundkjøring i Lade allé skal være offentlig.

Barnehage

Barnehagen reguleres offentlig, og gang- og sykkelveg til inngang barnehage skal også være offentlig.

Turveg

Sti som ligger gjennom planområdet i retning Ladestien er definert som offentlig turveg. Stien planlegges tilkoplest framtidig planlagt turveg retning Ladestien.

Uteoppholdsareal

Planområdet ligger opp til Leangen gård og Leangenbukta, med kort avstand til Ladestien. Planlagte uterom innenfor planområdet vil ha lett tilgang til disse turområdene ved et sammenhengende stinett.

Planlagt oppholdsareal

Planområdet skal oppfylle *indre sone*-krav til uteoppholdsareal i KPA 2012-2024 (30 m² per 100 m² boligformål eller per boenhet).

Planforslaget viser over dobbelt så mye felles uteoppholdsareal på terreng som kravet for indre sone.

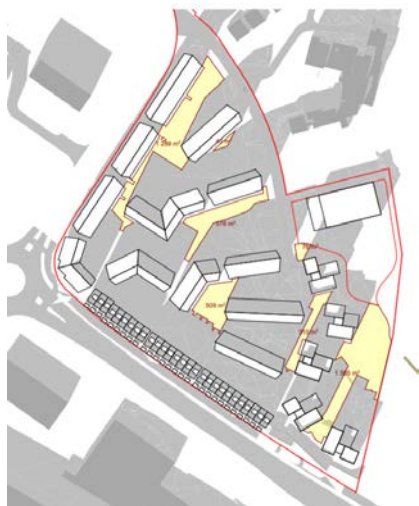


Illustrasjon som viser gangforbindelser gjennom området

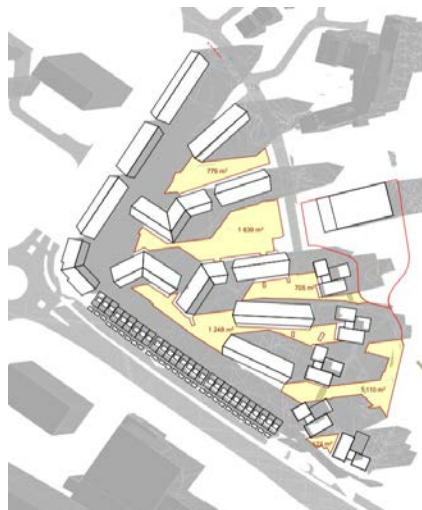
	Totalt	Felles uteareal på bakken	Planlagt privat uteareal på bakken og balkonger	Felles uteareal med sol 21. mars kl 15.00	Felles uteareal med sol 23. juni kl 18.00
Krav	13 455m ²	6 728 m ²	-	3 364 m ²	3 364 m ²
Planlagt	22 710 m ²	14 840 m ²	7 030 m ²	5 610 m ²	4 400m ²

Sol/skygge-forhold

Deler av tomte heller mot nordøst, men ulike grep gir likevel gode solforhold på sammenhengende uterom. Etableringen av et stort felles uterom i øst-vest retning og plassering av bygningskropper, samt løsning med skrå takflater er viktige grep for å sikre gode solforhold.



Solfylt felles uteareal 21. mars kl. 15



Solfylt felles uteareal 23. juni kl. 18

Barnehage

Det planlegges en seksavdelings, offentlig barnehage innenfor planområdet, med direkte adkomst til friluftsområde og grønnstrukturen som grenser til planområdet.

Barnehagen har kjøreadkomst fra planområdets adkomstveg. Gående, syklende og kollektivreisende kan benytte nettet av gangforbindelser gjennom planområdet eller fortau langs adkomstvegen for å nå barnehagen.

Planlagt bygg for barnehage vil fungere som skjerm mot uterom til nabo Blå Kors, som er vurdert som følsomt område. Barnehagebygningen skal ikke ha oppholdsrom for barna, og ikke vinduer med direkte innsyn mot nabo LBS (Blå Kors).



Illustrasjon av barnehagen

Barnehagetomten har gode solforhold i barnehagens åpningstid. På vinterstid på ettermiddag har barnehagetomten skygge av betydning på utearealene. På disse tidspunktene er det svært vanskelig å oppnå gode solforhold for uterommet på barnehagetomta grunnet terreng som heller mot nord. Utfordrende solforhold på ettermiddag vinterstid veies opp av at det er meget gode solforhold på morgen/formiddag på de samme datoene, og av at solforholdene samlet sett over året er svært gode.

Kulturminner og antikvariske verdier

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er mulig det er krigsminner innefor området. Eventuelt krigsminne her vil være underlagt den generelle aktsomhetsplikten, og blir fulgt opp i gjennomføringsfasen.

Leangen gård er det viktigste kulturminnehensyn for denne planen. Forholdet til Leangen gård og kulturlandskapet er ivaretatt i planforslaget gjennom:

- Utnyttelsesgraden i området nærmest Leangen gård er betydelig lavere enn i området for øvrig; høydene på bebyggelsen er lavere og volumene mindre enn i resten av planområdet.
- Foreslått bebyggelse er trukket tilbake fra plangrensen mot Leangen gård for å gi større avstand mellom gården og ny bebyggelse. Det tilrettelegger også for bevaring av de store trærne som er på den delen av tomta.
- Regulert bevaringssone for vegetasjon bidrar til visuell skjerming mellom planområdet og Leangen gård.

Virkninger av planforslaget

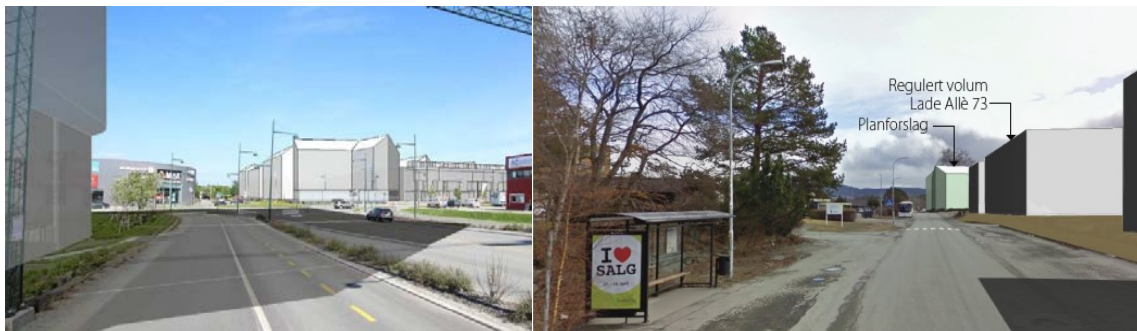
Overordnet plan

Planforslaget legger til rette for en transformasjon fra næring til bolig og barnehage, lik den øvrige utviklingen langs Lade allé.

Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Et grønt sammenhengende drag gjennom planområdet vil ruste opp nærmiljøet sammenlignet med dagens situasjon. Planområdet vil skape forbindelser til de fremtidige boligområdene i Lade allé og Leangen senterområde.

Følgende illustrasjoner viser nær- og fjernvirkninger av planforslaget fra forskjellige retninger. Fjernvirkning av planforslaget er dokumentert fra to standpunkt: Pineberg og Rønningen gård. Fjernvirkning av planforslaget mot Langen gård er minimal fordi det er flere store trær som skjuler den nye bebyggelsen fra gården.



Virkningsperspektiv fra Bromstadvegen forlengelse, og fra Lade allé



Fjernvirkning før utbygging



Fjernvirkning etter utbygging

Naturmangfold

Det er markert naturtype klasse C (lokalt svært viktig) nordøst i planområdet. Markeringen er en

del av et større område som strekker seg langs fjorden og Ladestien. Naturområdet vil reduseres med om lag 200-300 m² grunnet plassering av barnehagen og omlegging av turvegen.

Rekreasjonsinteresser

Planforslaget fremmer folkehelse ved å legge til rette for gode sykkelparkeringsløsninger, og avskjermete uterom. All bilparkering ligger under bakken slik at alle uterom er forbeholdt uteopphold. Området, som tidligere har vært avsperrert, åpnes for gjennomgang og gir enklere tilkomst til Ladestien for Lade/Leangen-området.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Det er én adkomstveg til området, noe hindrer gjennomkjøring, men som gir noen utfordringer med hensyn til vendinger. Det er flere bussavganger i kort avstand fra planområdet, både i Lade allé og Haakon VII's gate.

Barns interesser

Planforslaget er positivt for barns interesser. Planforslaget forbedrer tilgjengelighet til rekreasjonsområdene langs Ladestien. I tillegg etableres det innenfor planområdet nærmiljøanlegg og uterom tilrettelagt for barn og unge.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

En utbygging av bortimot 500 nye boliger vil gi behov for 75 barnehageplasser. Det er i planforslaget tilrettelagt for ny barnehage på inntil seks avdelinger (100 barn) innenfor planområdet. Barnehagekapasiteten i bydelen er per i dag meget god.

Reguleringsplanen antas ikke å komme i konflikt med skolekapasiteten i området på det nåværende tidspunkt.

Risiko og sårbarhet (ROS)

De viktigste ROS-temaene er knyttet til eksisterende forhold; støv og støy fra trafikk og forurenset grunn. Avbøtende tiltak er tatt inn i planforslaget og sikret i bestemmelsene.

Hendelse/situasjon	Kommentar
27. Støv og støy; trafikk	Planområdet er støyuutsatt mot Haakon VII's gate.
29. Forurenset grunn	Området er avmerket på Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn på grunn av tidligere virksomhet (stålindustri). Miljøgeologisk rapport påviser dette.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og søppelsuganlegget ved Lade allé. Det planlegges offentlig barnehage innenfor planområdet, noe som vil gi utgifter for kommunen ved kjøp av tomt, oppføring og drift.

Konsekvenser for næringsinteresser

Lager- og logistikkvirksomhet innenfor området avvikles. Det er i tråd med de overordnede intensjonene for området. Det tillates kontor og tjenesteyting i første etasje langs Lade allé.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Miljøoppfølging	Mål	Tiltak
Transport	Det skal være attraktivt å bruke miljøvennlige transportformer til og fra området, og det skal tilrettelegges for fotgjengere og syklistene.	- Kollektivknutepunkt med holdeplass for tog og fremtidig superbuss ca 250 meter fra planområdet. - Det legges opp til sykkelparkering i kjeller med direkte tilkomst fra de fleste boligene i planområdet. I tillegg suppleres det med sykkelparkering på terreng for besøkende. - Planer om gang- og sykkelforbindelse i Lade allé og eksisterende trasé for myke trafikanter i Haakon VII's gate berøres ikke. - Det legges opp til et nett av snarveger gjennom planområdet. - Planforslaget legger opp til å tilføre kvaliteter til fortau med forhager mot gang/sykkelveger i både Lade allé og Haakon VII's gate.
Nærmiljø og rekreasjon	Området skal oppfattes som attraktivt for beboerne i området.	- Parkeringskjellere frigjør trafikkfrie areal på terreng til opparbeidelse av hager, parkområder, aktiviteter, opphold og samhold. - Det er avsatt tilstrekkelig jordlag over parkeringskjellere til opparbeidelse av grønne gårdsrom, med flersjiktet vegetasjon og private soner langs fasadene, som vist i illustrasjonsplanen. - Det er kort veg til offentlige friområder og nærmiljøområder som er attraktive for barn og ungdom.
Miljøsanering	Forurensset grunn	- Krav til tiltaksplan for behandling av forurensede masser er sikret i planbestemmelsene.
Brukskvaliteter	Inneklima	- Sikret at luftinntak legges bort fra forurensningskilder.

Avveining av virkninger

Planen tilrettelegger for fortetting og boligbygging i tråd med hensikter i vedtatte planer og politikk. Den viktigste avveiningen er knyttet til fortetting versus vern av kulturlandskapet Lade/Rotvoll og Leangen gård.

Det er lokale, regionale og nasjonale mål om høy fortetting ved viktige kollektivknutepunkter, jamfør nullvekstmålet for personbiltrafikken; og Leangen er et slikt knutepunkt. Samtidig er Lade et viktig kulturlandskap nasjonalt, og av den grunn er det i overordnede planer satt en maksimumshøyde for ny bebyggelse på fire etasjer.

I planforslaget er det gjort grundige vurderinger av hvordan en differensiering av høyder på ny bebyggelse kan gjøre denne minst mulig synlig sett fra Leangen gård. Foreslått bebyggelse varierer

fra to etasjer med sokkel til fem etasjer med loft (det vil si at mønehøyden tilsvarer seks etasjer). I tillegg har planforslaget en bebyggelsesstruktur som gir en stram byform langs inntilliggende gater, mens strukturen trappes ned mot kulturlandskapet og det grønne.

Planforslaget oppnår en fortetting i henhold til målsettingen om 120 % utnyttelse og minimum 450 boliger, uten at det går på bekostning av kulturlandskapet eller hensynet til opplevelsen i området rundt Leangen gård.

Tiltaket medfører en generell opprusting av nærmiljøet. Tiltaket gir bedre tilkomst fra Lade-/ Leangen-området til rekreasjonsområdene langs Ladestien ved at det åpnes for flere snarveier gjennom området, og ved at arealbruken endres fra lager til bolig.

Virkningene av planen vurderes samlet sett som positive.

Planprosess og inntømme innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 18.3.2015. Før møtet utførte C-ALCEA/ Arkitekturfabrikken en mulighetsstudie med analyser og fire alternative planskisser. Dette materialet var utgangspunkt for oppstartsmøtet.

Med utgangspunkt i mulighetsstudien ble det i første halvdel av 2015 gjennomført et parallelloppdrag med fire arkitektkontor for utvikling av eiendommen. Parallelloppdraget etterspurte en samlet tomteutnyttelse på ca. 120 %, som for næringsområdet i gjeldende kommunedelplan og forslag til ny kommunedelplan for området. Pir II's forslag ble valgt som utgangspunkt for det videre reguleringsarbeidet, og Pir II fikk oppdraget med å utarbeide reguleringsplan på bakgrunn av dette.

Det er avholdt en rekke arbeidsmøter med utbyggere og Byplankontoret, samt flere møter og en befarings med antikvariske myndigheter.

Innspill til oppstart av planarbeidet

Det er kommet flere innspill fra offentlige instanser:

Fylkesmannen i Trøndelag er opptatt av at omdisponering fra næring til bolig bør belyses i planen, fortetting og støv- og støvsituasjonen.

Statens vegvesen er opptatt av at konsekvenser for trafikksystemet og støvsituasjonen må belyses. Sør-Trøndelag fylkeskommune er opptatt av kulturlandskapet ved Leangen gård og at planen blir utarbeidet i nært samarbeid med dem og byantikvaren.

Andre innspill går på ønsker om å bli oppdatert under reguleringsprosessen.

Kommentar:

Innspill er tatt med i planprosessen og vurdert.

Innspill etter at planforslag er sendt til offentlig ettersyn og lagt ut på høring

Fylkesmannen og Statens vegvesen stiller følgende vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet, må det foretas en vurdering av forslagens

- virkninger for tilgangen på næringsareal. Fylkesmannen er kritisk til et forslag som medfører økt press på jordressurser rundt byen.
2. Med bakgrunn i T-1442 og T-1520 har Fylkesmannen vilkår til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer at det ikke kan etableres nye boliger i områder hvor gul sone for støy- og luftforurensning overlapper. Plankart og bestemmelser må endres slik at B1 og de delene av B4 og B2 som ligger nærmest rundkjøringen, samt de sørøstlige blokkene innenfor B5 reguleres til annet formål (ikke støyfølsom bruk).
 3. Byggegrensen mot Haakon VII's gate må endres, slik at det settes av tilstrekkelig areal til trafiksikkerhetstilbud til myke trafikanter.
 4. Dersom det vurderes at det vil være behov for fremtidig utvidelse av vegarealet for å muliggjøre kollektivfelt i nordlig retning på Lade allé må det løses gjennom strengere byggegrenser mot veg langs Lade allé. Sykkelveg med fortau skal ikke fjernes på bekostning av etablering av dette.
 5. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha minst en billengde mellom rampe og sykkelveg med fortau, for å sikre tilstrekkelig sikt.

Kommentar:

Fylkesmannen og Statens vegvesen har frafalt innsigelser til planen ved at følgende endringer innarbeides:

- Krav om gjennomgående enheter for boliger i rød støysone
- Krav om gjennomgående enheter for boliger med sammenfallende gul støysone for støy og gul sone for luftkvalitet
- Krav om at utearealer skal ha luftkvalitet som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 1 i T1520
- Presisering av bestemmelsene 3.1 om at alle boenheter skal ha egnet uteoppholdsareal, eventuelt andre kvalitetskrav til uteareal.

Bestemmelsene er endret i tråd med Fylkesmannen sine krav.

Faglige råd og anbefalinger fra Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen:

- Flere sykkelparkeringsplasser innendørs med enkel adkomst.
- Endringer i bestemmelser angående utlufting via vinduer på stille sider
- Endringer i plankart angående flere formål.

Kommentar:

Bestemmelsene endres til at det sikres god tilgjengelighet til sykkelparkering i p-kjeller. Bestemmelse om "luftevindu" tas ut. Det tas inn bestemmelse om at det ikke skal etableres balansert ventilasjon i rom som vender mot støykilden. Siktlinje for innkjøring til p- kjeller tas inn i revidert plankart. Formålet "Torg" er tatt ut av planforslaget og areal mot rundkjøringen er tatt inn som "annen veggrunn".

Sør-Trøndelag fylkeskommune er opptatt av at planen tar hensyn til Leangen gård, og at det blir vist aktsomhet for eventuelle kulturminner som kan vise seg på planområdet. Det anbefales spesielt hensyn til bevaring av vegetasjon.

Kommentar:

Innspill fra Fylkeskommunen er ivaretatt i planen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til gjeldende regler og forskrifter.

Kommentar:

Krav om brannsikkerhet og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy er utredet og sikret i planforslaget.

LUKS (Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter) mener det må legges inn bestemte næringslokaler og at varemottak må klargjøres.

Kommentar:

Det planlegges ikke forretninger eller større næringsarealer som krever vareinntak. Varelevering til boliger og mindre servicefunksjoner kan foregå i p-kjeller og i vareleveringslomme langs adkomstvegen. Varelevering til barnehage kan foregå via adkomstvegen og korttidsparkering ved barnehagen.

Lade behandlingssenter (LBS, Blå kors)

LBS er veldig opptatt av forstyrrelse mot sine pasienter. De påpeker at innsyn til både bygning og uterom som følge av planlagt utbygging er i høy grad uakseptabel. Samtidig er de klar over at de vil få boliger og barnehage som nærmeste nabo. I etterkant av høringen har det vært møter med LBS, utbygger og Trondheim kommune, hvor LBS har lagt fram sine innspill.

Kommentar:

Det er gjort endringer i planen etter høring for å imøtekomme LBS sine krav om tiltak for å redusere ulempene. Bebyggelsesstrukturen er endret, innkjøring til p-kjeller er flyttet, det er lagt inn i bestemmelsene krav om vegetasjonsskjerm. Det sikres i bestemmelsene til barnehagetomta at bebyggelsen skal plasseres slik at den danner skjerm mot uterom til LBS, og at følsomme funksjoner ikke skal legges mot uterom til LBS. Det er vurdert ny plassering av innkjøring til LBS sin tomt, men på grunn av situasjonen med etablerte parkeringsplasser, og at det vil ligge utenfor planområdet, er slikt tiltak ikke tatt med i planen.

Forhold som skal vurderes nærmere før sluttbehandling

Vedtak i bygningsrådet tilsier at før sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. Omregulering til andre formål enn bolig langs deler av Haakon VII's gate og Lade allé for å redusere andel støyuksatte boliger. Gjelder i hovedsak felt B4, B1 og sørligste bygg i felt B2.
2. Reduksjon av høydene nord i felt B2 og øst i felt B3 for å gi en jevnere nedtrapping av høyder fra byen til det grønne.
3. Bedring av solforholdene i barnehagen ved å endre tomtedistribusjonen.
4. Opprettholde eksisterende turvegtrasé.
5. Justering av trafikkløsningene innenfor planområdet bl.a.
 - trafiksikkerhet rundt vendehammeren
 - funksjonaliteten for varelevering
 - sykkeltilrettelegging for å øke sykkelandelen og redusere bilbruken
 - tilgjengelighet for HC-parkering

Før sluttbehandling skal det vurderes om ny kryssløsning og rekkefølgekrav for opparbeidelse av den skal tas inn i planen, slik at planområdet sikres en fungerende adkomst.

Kommentar:

Foreslått boligbebyggelse er trukket lenger fra støykilden, og det er lagt inn i bestemmelsene krav om balansert ventilasjon i oppholdsrom. Støyberegninger viser at ved skjermingstiltak vil

boligbebyggelsen komme utenfor rød støysone.

Bygningshøyde er vurdert spesielt opp mot konsekvenser for Leangen gård. Det viser seg at på grunn av terrengsprang og mye vegetasjon (trær), vil negativ virkning på kulturlandskapet og Leangen gård være liten.

Forhold til nabo gjør at forventet barnehagebygg legges lengst nord på tomte. Det gir noe mindre foravtrykk og dermed mer uterom. Solforholdene er optimale om formiddagen, men ikke om ettermiddagen, det skyldes også at tomte heller mot nord.

Det er lagt inn i planen gode turforbindelser til eksisterende turveg i øst og planlagt turveg til Ladestien.

Det er gjort endringer i planen for å imøtekomme mest mulig krav om justeringer i trafikkløsningene innenfor planområdet. Det anses som akseptable løsninger. Det stilles ikke krav til endret kryssløsning i Lade allé.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.



Sameiet Leangenbukta Rekkehus BT2

Budsjett og felleskostnader



Forbehold utarbeidelse av budsjett:

Evt strømforbruk elbillading kommer i tillegg for dem som har dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt faktureres den enkelte direkte fra Trondheim kommune.

Varme / varmt vann

Kostnader til oppvarming og varmtvann følger per dags dato strømprisene, det tas forbehold om endring av prisprinsipp. Strømprisene har over tid variert mye, og det må fortsatt påregnes store svingninger i prisen.

Det er montert forbruksmålere i hver leilighet som fjernavleses, forbruk faktureres den enkelte direkte.

I et sentralvarmeanlegg er det naturlig distribusjonstap i rørnett, kostnader knyttet til dette fordeles på alle som er tilknyttet anlegget. Målt forbruk varme for fellesareal belastes sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

Administrasjonskostnader knyttet til avlesning, fordeling av kostnader og utfaktureringsdekkes av den enkelte. Vi gjør oppmerksom på at kostnader knyttet til oppvarming/forbruk varmtvann vil variere ut fra beboersammensetning og faktisk bruk.

Kabel-TV / bredbånd

Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene.

Vi gjør derfor oppmerksom på at grunnpakken kan endre seg i perioden frem til innflytting, som kan ha følge for pris og produkt.

Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.

Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom

styret eller generalforsamlingen inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader.

Budsjettet tar hensyn til avsetning for fremtidig vedlikehold.

Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak.

Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2023.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget.

Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.



FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIET LEANGENBUKTA REKKEHUS BT2

DRIFTSINNEKTER	Sum
Innkrevde felleskostnader	312 984
SUM DRIFTSINNEKTER	312 984

DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	1 904
Styrehonorar	13 500
Revisjonshonorar	9 000
Forretningsførerhonorar	30 000
Konsulent og forvaltn.tjen	5 000
Drift og vedlikehold (bl.a. vvs, brann, mm)	56 000
Forsikringer	45 000
Kostnader garasjeanlegg	35 640
Kostnader realsameie (Felles grøntareal, vei, utleieleil. mm for området)	30 240
Energi / fjernvarme distribusjonstap (varmetap) etc.	35 000
Kabel-TV/Bredbånd (tjenesteplattform)	2 052
Unloc (Digital nøkkel)	1 620
Andre driftskostnader (bl.a. driftsmaterialer mm)	18 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	312 956

ÅRSRESULTAT	29
--------------------	-----------

Forutsetninger:

Antall leiligheter	9
Antall garasjeplasser	9
Areal totalt for Bolig (BRA)	1 170

Felleskostnader:

Felleskostnader	kr 17,34	pr kvm pr mnd
Digital-Tv/bredbånd (OpenNet tjenesteplattform)	kr 19	pr leil pr mnd
Unloc (Digital nøkkel)	kr 15	pr leil pr mnd
Felleskostnader bruksrett i anleggseiendom	kr 30	pr sek pr mnd
Felleskostnader parkeringsplass	kr 300	pr p-plass pr mnd
Felleskostnader uteområde/realsameie	kr 280	pr sek pr mnd



Leil. Navn	Sek. Nr	Brøk	Felleskost. brøk	Antall p-plasser	Felleskost. P-plass	Felleskost. Garasje-anlegg	Digital-Tv/ Bredbånd	Unloc	Felleskost. Utomhus	Sum felleskost pr mnd
R19	1	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R20	2	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R21	3	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R22	4	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R23	5	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R24	6	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R25	7	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R26	8	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898
R27	9	130	kr 2 254	1	kr 300	kr 30	kr 19	kr 15	kr 280	kr 2 898



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet Leangenbukta. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i byggetrinn, antall eierseksjonssameier og eierseksjoner for området Leangenbukta. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

Vedtekter

for

Sameiet Leangenbukta Rekkehus BT2 org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte xx.xx.xxxx.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Leangenbukta Rekkehus BT2. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.xxxx.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. xxx i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjonering.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen):

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1, Bruksrettsplan. Eneretten gjelder 30 år frem i tid (xx.xx.xxxx).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Med denne bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, felles utomhusområder og fasiliteter i anleggseiendom

4.1 Leangenbukta Fellessameie

Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder i Leangenbukta Fellessameie, gnr. 412 bnr. 256 som er felles grønt, lek og friarealer samt gjesteleilighet for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Leangenbukta Fellessameie vil ha egne vedtekter som regulerer forholdet mellom eierne.

4.2 Leangenbukta Garasjesameie

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Leangenbukta Garasjesameie gnr. 412 bnr. 437, som har egne vedtekter. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Leangenbukta Garasjesameie. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Seksjoner uten rett til parkering vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene garasjesameiet. Denne realandelen kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

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

Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som skal ha rettigheter til Leangenbukta Garasjesameie. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) For ytterligere forpliktelser henvises det til § 4.1 og 4.2.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med digital nøkkel, kollektivt bredbånd og tv fordeles, med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med Leangenbukta Fellessameie fordeles med en lik andel per seksjon. Kostnader forbundet med Leangenbukta Garasjesameie fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og bruksrett ifm fellesfasiliteter.

(4) Kostnader til seksjonens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonen forplikter å betale sin andel av umålt distribusjonstap i anlegget. Seksjonen forplikter å betale sin andel av administrasjonskostnader knyttet til avlesing av målerdata, avregning og utfakturerings.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) 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
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- h) 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
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12. Prosjektet Leangenbukta

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 500 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6. Inntil utbyggingsprosjektet Leangenbukta er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Leangenbukta AS.

Vedtekter
for
Leangenbukta Garasjesameie
Vedtatt på sameiermøte 18.10.2022

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Leangenbukta Garasjesameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Leangenbukta, samt Leangenbukta Fellessameie i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Leangenbukta Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellessområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/42 og en garasje plass tilsvarer 2/42.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskaper, og utbygger Leangenbukta AS på vegne av fremtidige sameiere:

	Gnr./Bnr.
Sameiet Leangenbukta Byvilla 3, 4 & 5	412/442
Leangenbukta AS	Org.nr 914507774

Seksjoner i de tilknyttede boligsameiene, som ikke har rettigheter til garasjen, gnr 412 bnr 437, gjennom ideell andel, vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 412 bnr 437 i Trondheim kommune. – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Det vil bli avsatt to parkeringsplasser for bildelingstjeneste i Leangenbukta Garasjesameie til disposisjon for beboere i Leangenbukta. Plassene vil eies og driftes av sameierne. Det vedtektsfestes at p - plassene til enhver tid vil tilhøre realsameiet og vil ikke kunne selges uten $\frac{3}{4}$ flertall i sameiet.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Leangenbukta AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 16. Sameierne forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettplan 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 (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 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. Bilvask er i garasjeanlegget er kun tillatt på område avsatt for bil og sykkelvask.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

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. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte bruksrettplan – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Prosjektet Leangenbukta, r. 20160019, eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Realsameiet Leangenbukta P-kjeller, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Leangenbukta r. 20160019.

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

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet

Leangenbukta P-kjeller behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer. Det vil også bli fastsatt et beløp for de som kun har bruksrett ifm sykkelparkering/fellesfasiliteter.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, høytrykkspyler, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §16

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

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, 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.

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

10.5 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.

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

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

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Realsameiet Leangenbukta P-kjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Kameraovervåkning

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

§ 14 Solcellepanel og energi

14.1 Strømforbruk i p - kjeller, herunder elbillading, belysning, tekniske installasjoner mm. leveres delvis av solcellepanel montert på enkelte av leilighetsbyggenes tak. Drift og vedlikehold av tak besørges av de respektive eierseksjonssameier, som er pliktig til å levere energi til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av solcelleanlegget skal dekkes av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller enten ved energikjøp eller som en direkte fobruksuavhengig kostnad. Det samme gjelder kostnaden ved hel eller delvis utskifting av anlegget. Realsameiet Leangenbukta P - kjeller er pliktig til å kjøpe energi. Det vil bli tinglyst erklæring som ivaretar forholdet til plikter og rettigheter til solceller og leveranse av energi.

§ 15 Oppløsning

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 16 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel

på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Leangenbukta AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de tilknyttede boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. 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 områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning for de til enhver tid overtatte arealer, herunder tatt i bruk.

oOOo

Vedtekter

for

Leangenbukta Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 18.10.2022

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Leangenbukta Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning, gjesteleilighet og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 412 bnr. 256 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene og parkeringssameiene i prosjektet Leangenbukta, i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Leangenbukta Fellessameie sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Leangenbukta Byvilla 3, 4 & 5	412/442	42/xxx
Sameiet Leangenbukta Rekkehus Bt1	412/441	18/xxx
Sameiet Leangenbukta K og L	412/440	69/xxx
Eventuell fremtidig utvidelse av eiendommen	xxx/xxx	xx/xxx

3.2 Sameiets eiendom er gnr 412 bnr 256 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Leangenbukta AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

3.3 I tillegg til uteoppholdsarealer vil sameiet eie en gjesteleilighet som kan leies av sameierne. Gjesteleiligheten vil bestå av oppholdsareal inkl. kjøkkenkrok, bad og ett soverom. Gjesteleiligheten vil ikke oppfylle krav som selvstendig boenhet.

Gjesteleiligheten etableres midlertidig i «Bygg L» - og vil kunne leies fra det tidspunktet bygget er ferdigstilt og har mottatt ferdigattest. Det er planlagt at den permanente gjesteleiligheten skal ligge i «Bygg E» i Reguleringsplanområdet (Hjørnebygget i sør – vest), dog forbeholder selger seg retten til å bestemme endelig plassering.

Den midlertidige gjesteleiligheten med tilhørende parkeringsplass vil eies av Selger (Leangenbukta AS), og selger står fritt til å selge den når den permanente gjesteleiligheten er etablert. Den permanente gjesteleiligheten vil overleveres Leangenbukta Fellessameie ved ferdigstillelse av prosjektet Leangenbukta i sin helhet. Leangenbukta Fellessameie vil da være juridisk eier av gjesteleiligheten, og vil være ansvarlig for alle kostnader, drift og vedlikehold av denne. Det vedtektsfestes at gjesteleiligheten til enhver tid vil tilhøre Leangenbukta Fellessameie, og vil ikke kunne selges uten $\frac{3}{4}$ flertall i sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel annet enn sammen med sin seksjon/matrikkelenhet.

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

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere med minimum 1 og inntil 2 representanter i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-12 styremedlemmer og med hvert sitt personlige varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

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

9.3 Styret skal blant annet:

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

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

9.5 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.

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

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

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 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 sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Leangenbukta AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsmelding mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning, for de til enhver tids overtatte arealer.

oOOo

VEDLEGG 6



VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

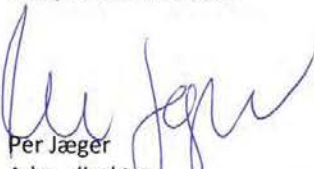
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018


Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

VEDLEGG 7





Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i [§ 42](#).

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarende frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarende vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føreseгна i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

- Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
- a. krevje dagmulkt etter § 18,
 - b. heve avtalen etter § 20,
 - c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
 - d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

- I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
 - b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfyllding gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følge av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarende i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending for overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skiving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betalar forbrukaren ikkje avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betalar ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyltinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukerens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren blir heva på grunn av mishald frå forbrukeren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelseverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukeren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har føre fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningsslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteeemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

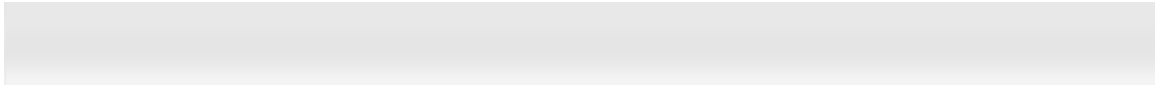
Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.





Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021
Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Rettet	23.03.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 - 6 b)

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering (§§ 7 - 9)

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10 - 19)

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier (§§ 20 - 22 b)

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)

Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)

Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)

Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018.

Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2. Lovens virkeområde

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3. Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4. Definisjoner

I denne loven menes med

- a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6. Forbud mot diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 6 a. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 6 b. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7. Vilkår for seksjonering

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a. hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b. hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c. bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- d. det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e. alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f. seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom
- g. det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8. Seksjoneringstidspunktet

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9. Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10. *Hvordan en eierseksjon opprettes*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11. *Krav til søknaden om seksjonering*

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- a. opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b. opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c. opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a. vedtekter for sameiet
- b. situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- c. plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- d. rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12. Kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13. Kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

Kommunen kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret når det er nødvendig for å løse oppgaver etter loven her.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 74.

§ 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal behandle seksjoneringssøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringssøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

§ 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17. Oversendelse til tinglysing

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. Utsteding av matrikkelbrev

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 19. Registrering i Foretaksregisteret

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. Reseksjonering i andre tilfeller

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilåårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådgighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådgighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slå sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. Plan for sammenslåing

- Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser
- a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
 - b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
 - c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
 - d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a. eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b. eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c. eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a. staten
- b. fylkeskommuner
- c. kommuner
- d. selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f. selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves

hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en byteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 27. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 30. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 31. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har 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 tidspunktet 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 en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til

bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 41. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

§ 42. Ekstraordinært årsmøte

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. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 43. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som fellekostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44. Saker årsmøtet skal behandle

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

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

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

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46. Hvem som kan delta på årsmøtet

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.

§ 47. Ledelse av årsmøtet

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

§ 48. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. 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.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

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 deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel VII. Styret

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 57. Styrets oppgaver

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

§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

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.

§ 59. Inhabilitet

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

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

0 Overskriften endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 63 a. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

0 Tilføyd ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel IX. Regnskap og revisjon

§ 64. Plikt til å føre regnskap

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

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65. Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

§ 66. Ikrafttredelse

Loven gjelder fra den tiden¹ Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

¹ Fra 1 jan 2018, med unntak av § 9, som trer i kraft 1 juli 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393.

§ 67. Overgangsbestemmelser

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjetten ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlatelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjetten ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 68. Endringer i andre lover

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover: — — —

LEANGENBUKTA

Kjøpekontrakt

KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bufl.) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtaler etter lovens § 1 b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Denne loven gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Prosjekt: Leangenbukta Rekkehus 19 - 27

Enhet: R26

Selger/Utbygger: Leangenbukta AS org.nr. 914 507 774

Kjøper: Ole Henrik Solum

1. Partene

1.1 Kjøper (forbruker):

Navn: Ole Henrik Solum

Fødselsnummer:

Adresse:

Telefon:

Mail:

Dersom det er flere kjøpere bekreftes det ved underskrift av denne kontrakt at de hver for seg har fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakten herunder bestilling av tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling og signering av ethvert dokument som er nødvendig for å gjennomføre avtalen mellom partene. Kjøperne er gjensidig solidarisk ansvarlig for å oppfylle kontraktens bestemmelser.

1.2 Selger (entreprenør)

Leangenbukta AS

org.nr. 914 507 774

Travbanevegen 2, 7061 Trondheim

Kontaktperson:

Marius Rennan

Jan Erik Fjeldseth,

2. Eiendommen/Bolig

Kontrakten gjelder kjøp av rekkehus R26 (heretter kalt «Boligen») i Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2 på selveid tomt med Gnr. 412 Bnr. 256. Eierseksjonssameiet er estimert å bestå av 9 rekkehus, men med forbehold om at sameiet vil bli slått sammen med det eksisterende sameiet Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT1 før overtakelse. Endelig seksjonsnummer og eierbrøk vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Det er avtalt en fast kontraktssum for boligen pålydende kr 6 990 000,- (seksmillionerhundreogtittusen kroner) I tillegg til boligen har kjøper bruksrett til 1 stk. parkeringsplass Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

De som erverver p-plass, vil få sin rett til p-plass sikret gjennom eierskap (ideell del) i anleggseiendommen Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. P-plass vil bli tildelt ved overtagelse.

Den endelige organiseringen av prosjektet 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 en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/sameier.

Boligen fremgår av tegning vedlagt (bilag 1).

Boligen leveres iht. salgsoppgave datert 09.04.2024 sist revidert 17.10.2024. (bilag 2).

Standard er beskrevet i salgsoppgave samt kjøkken- og baderoms/wc-tegning. (bilag 3).

3. Regulering

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20160019 – Haakon VII`s gate 14. detaljregulering, godkjent av bystyret 31.01.2019.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan følger som vedlegg til kjøpekontrakten (bilag 4).

4. Oppgjørsansvarlig - oppgjør

Oppgjørsansvarlig for prosjektet er Heimdal Eiendomsmegling AS med oppgjørsansvarlig Tonje Berge. Den oppgjørsansvarlige vil forestå avregning av kontraktssum inkl. omkostninger og eventuelle avtalte tillegg samt innestå for riktig utstedelse og tinglysning av skjøte på boligen.

Avtalt beløp skal være mottatt på Oppgjørsansvarliges klientkonto (kontonummer 4230 16 16400) før overtakelse av boligen.

Oppgjørsansvarlig vil gi nødvendig instruks om gjennomføring av oppgjøret i god tid før overtakelsen.

Spørsmål knyttet til oppgjør kan rettes til oppgjørsansvarlige på epost: tb@hem.no, eller på telefon 996 34 170.

5. Kontraktssum/omkostninger

Kontraktssum inkl. mva.	NOK	6 990 000,-
-------------------------	-----	-------------

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktssum:

Dokumentavgift bolig 2,5% av tomteverdi kr. 1 215 000,-	NOK	30 375,-
Dokumentavgift p – plass, 2,5% av tomteverdi kr. 20 000,-	NOK	500,-
Dokumentavgift fellesareal 2,5 % av tomteverdi kr. 5 000,-	NOK	250,-
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	NOK	545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	NOK	545,-
Etableringsgebyr Eierseksjonssameiet	NOK	2 000,-
Startkapital Eierseksjonssameiet	NOK	12 000,-
Etableringsgebyr Realsameiet Leangenbukta P-kjeller	NOK	500,-
Etableringsgebyr Realsameiet Leangenbukta fellesareal	NOK	500,-
Startkapital Realsameiet Leangenbukta P - kjeller	NOK	5 000,-
Startkapital Realsameiet Leangenbukta Fellesareal	NOK	5 000,-
Samlet omkostninger	NOK	57 215,-

Dersom Oppgjørsansvarlig skal tinglyse mer en ett pantedokument for Kjøperens bank, vil det påløpe NOK 500,- i tinglysningsgebyr pr. pantedokument.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsomkostninger må dekkes av kjøper.

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

Evt. overskytende etableringsgebyr overføres til sameiets og realsameienes driftskonto.

6. Indeksregulering

Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres.

7. Forsinket innbetaling og/eller mangelfull oversendelse av dokumentasjon.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kontraktssummen eller mangelfull innlevering av eventuelle pantedokument til Oppgjørsansvarlig som forsinker gjennomføringen av oppgjøret skal Kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling.

Dersom Kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan Selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

8. Heftelser m.m.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på eiendommen.

Selger har uten Kjøpers samtykke rett til å stifte og tinglyse servitutterklæringer som er nødvendig på grunn av krav oppstilt i lov, forskrift eller forøvrig av offentlig myndighet, som er nødvendig for å gjennomføre offentlige planer og reguleringer, eller som for øvrig er nødvendig for å gjennomføre bygge-prosjektet slik dette er planlagt av Selger.

Tinglyste servitutter på salgsstarttidspunktet er oppgitt i Kjøpsbetingelsene.

Det vil på eiendommen kunne bli tinglyst erklæring som regulerer felles adkomst, bruk av felles uteareal se Kjøpsbetingelsene.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for panteheftelser. Videre garanterer Selger at alle offentlige avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

9. Felleskostnader og pliktige medlemskap

Felleskostnadene er stipulert til kr. 2 898,- pr. mnd. iht. utkast til budsjett. Økte fellesutgifter for evt ekstra parkeringsplass vil komme i tillegg og estimeres til ca. 350,- kr. pr mnd.

Ovennevnte felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaringstall.

Felleskostnadene iht. prisliste og budsjett er stipulert og er ment å dekke styrehonorar, revisjon, avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), medlemskap i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, medlemskap i Realsameiet Leangenbukta fellesareal samt andre driftskostnader.

Utkast til driftsbudsjett første driftsår og vedtekter for Sameiet Leangenbukta Rekkehus BT2, Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning. Forannevnte dokumenter er vedlegg til kontrakt, bilag 5.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, Sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kostnader knyttet til bla. forbruk fjernvarme til oppvarming/ tappevann, avregningsgebyr fjernvarme/tappevann, varmetap fjernvarme, kommunale avgifter, eiendomsskatt, valgt tv/internettleverandør via OBOS OpenNet og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i felleskostnadene, og faktureres direkte til hver enhet.

Ved overtakelse er kjøperen forpliktet til å være medlem av:

- ☒ Eierseksjonssameiet Leangenbukta Rekkehus BT2
- ☒ Realsameiet Leangenbukta P – kjeller.
- ☒ Realsameiet Leangenbukta Fellesareal.

10. Forbehold

10.1 Selgerens forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

1. At det innvilges offentlig godkjenning for prosjektet herunder igangsettelsestillatelse.
2. At det forhåndsselges minimum 5 rekkehus, slik at det for selger, oppnås en tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet. (avbestilte boliger regnes ikke som solgt)

Forbehold nr. 1 og 2 skal være avklart innen 01.06.2025.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette disse forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget ramme – og igangsettingstillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing og endelig organisering av disse.

10.2 Kjøperens forbehold

Kjøperen tar ikke forbehold.

11. Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt, er alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. inkludert i kontraktssummen.

En eventuell økning av avtalte eller innkalkulerte omkostninger, gebyrer og avgifter, herunder økning av merverdiavgift, tinglysningsgebyrer og lignende, er å anse som Kjøperens forhold og kostnad, og vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget fra Kjøper.

12. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

12.1 Selgeren

Selgeren skal for å gjennomføre kontrakten, stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med Bustadoppføringslova § 12.

For krav Kjøperen setter frem mot Selgeren før overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre et beløp tilsvarende minst 3 % av kontraktssummen. For krav som settes frem mot Selgeren på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelsen, skal sikkerheten utgjøre et beløp tilsvarende minst 5 % av kontraktssummen.

§12 garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti for alle kjøperne i Sameiet. Garantien(e) skal utstedes direkte til Kjøper eller kjøperne samlet uten ugrunnet opphold umiddelbart etter bortfall av eventuelle forbehold etter pkt 10.1, eller senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12.

Kjøperen er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen før han har mottatt dokumentasjon for at Selgeren har stilt sikkerhet, jf. Bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan Selgeren kreve at kjøperen skriftlig bekrefter dette, slik at Selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av garantiperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at kjøperen senere reklamerer på mangler som han oppdager, jf. Bustadoppføringslova § 30. Original garanti blir oversendt til Kjøper. Dersom det stilles en samlegaranti for hele sameiet, vil original garanti bli oversendt til styret ved formann eller forretningsfører.

12.2 Kjøperen

Kjøperen skal for å gjennomføre kontrakten stille sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten.

Manglende finansieringsbekreftelse er dog uten betydning for nærværende avtaledokuments gyldighet og Kjøpers kontraktsmessige forpliktelser. Selgeren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

13. Kjøperens medvirkning

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

14. Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er 14 - 18 mnd. etter varslet byggestart, uavhengig av om selgers forbehold er frafalt/innfridd eller ikke.

Dersom byggestart varsles ved forbeholdsfrist 01.06.2025, er antatt ferdigstillelse planlagt mellom 01.08.2026 og 01.12.2026. Det gjøres oppmerksom på at byggestart kan bli varsles tidligere, og eventuell ny overtakelsesperiode vil da fremgå av byggestartsvarslet.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes etter 18 mnd. fra varslet byggestart.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

15. Overtakelse Fellesarealer (Realsameiet Leangenbukta Fellesareal)

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil bli gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for Sameiet Leangenbukta Bygg E og H, Realsameiet Leangenbukta Fellesareal for å avdekke eventuelle feil og mangler samt manglende

ferdigstillelse. Det skal ved befaringen føres en overtakelsesprotokoll som skal signeres av representant fra de representative styrene samt selger/utbygger. Kjøper gir med dette herved styrene fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere tilbakehold.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil – avhengig av årstid – kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen. Overtakelse av boligen med tilhørende fellesareal kan derfor ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

Det vil kun være utomhusarealene tilknyttet salgstrinnet som ferdigstilles ved overtakelsene av leilighetene i Saltakshus H. Resterende utomhusarealer tilhørende Realsameiet Leangenbukta Fellesareal ferdigstilles og overtas sammen med de respektive sameiene i Leangenbukta.

16. Selgerens varslingsfrister

Selgeren skal gi Kjøperen melding senest 4 uker før overtakelse/ferdigstillelse.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle Kjøperen dersom det oppstår forhold som vil medføre at denne blir forsinket med sin utførelse.

17. Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

18. Endringer og tilleggsarbeid

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen 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.

Partene kan kreve justering av kontraktssummen ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøperens side, jf. Bustadoppføringslova § 43. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan også kreve at Kjøperen stiller sikkerhet for Selgerens krav på tilleggsvederlag.

Ev. tilvalg-/endringsbestillinger skal avtales direkte med Selger, eller med den Selger utpeker, og skal være tillegg til denne kontrakt så snart de er inngått. Slike bestillinger vil ikke påvirke størrelsen på garanti/sikkerhetsstillelse som Selger stiller.

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 kontrakts-summen for boligen. Endringer som faktureres direkte til Kjøper fra Selger eller underleverandør skal ha forfall tidligst samme dag som overtakelse.

Selger vil utarbeide/har utarbeidet tilvalgsliste for prosjektet med standardiserte alternativer for endrings- og tilleggsarbeider, og med tilhørende priser og frister for bestilling. Dersom nærværende kontrakt er inngått etter at ovennevnte frister er utløpt, vil det ikke være mulig å bestille slike endrings- og tilleggsarbeider.

Prosjektet er organisert, bemannet og tidsmessig planlagt basert på serieproduksjon. Av den grunn kan det ikke påregnes godkjent tillegg/endringer utover det som fremkommer av tilvalgslisten, jf. buofl. § 9 annet ledd. Også hensynet til øvrige kjøpere eller krav om byggesaksbehandling kan begrunne en nektelse fra Selgers side.

Dersom tillegg/endringer utover tilvalgslisten likevel blir godkjent av Selger, må Kjøper påregne betydelige kostnader utover arbeidstimer og materialer til selve endringsarbeidet. Dette skyldes blant annet at alle endringer må inntegnes på byggetegninger (prosjekteringskostnader), ulike fag må koordineres, endringsarbeidet må administreres, rabatter på standardprodukter bortfaller osv. Videre vil det beregnes påslag i flere ledd (til utførende entreprenør og ev. underentreprenør/leverandør i tillegg til Selgers påslag). I mange tilfeller vil det derfor være langt rimeligere for Kjøper å utføre det aktuelle endringsarbeidet i ettertid.

Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider utover det som framgår av tilvalgslisten og Selger godkjenner dette, vil Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Det vises til buofl. §§ 7 og 8. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., selv om utarbeidelsen av pristilbudet mm. ikke resulterer i noen bestilling fra Kjøpers side, jf. buofl. § 44.

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

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og - pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

19. Forsikring

Senest ved innflytting skal forretningsfører ha etablert forsikring for bygningsmassen til sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsreforsikring.

20. Overtakelse

Kjøperen skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning.

Ved overtakelsesforretningen skal Selgeren føre protokoll jfr. Bustadoppføringslova § 15 som skal angi:

- a) hvem som er til stede.
- b) mangler som kjøper ønsker å gjøre gjeldende og selgers standpunkt til disse forhold.
- c) frist for utbedring av påviste mangler.
- d) hvorvidt eiendommen overtas eller nektes overtatt.
- e) deponert beløp som sikkerhet for omtvistet del av kontraktssummen, jfr. Bustadoppføringslova § 49.
- f) hvorvidt fullt innbetalt oppgjør er bekreftet av megler.
- g) hvorvidt det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Overtakelsen baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse, slik at manglende bekreftelse på fullt innbetalt oppgjør fra Oppgjørsansvarlig gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger. Risikoen for boligen går uansett over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning, og også andre virkninger av overtakelse inntreffer fra samme tidspunkt.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, og i tillegg skal ett eksemplar overleveres Oppgjørsansvarlig. Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres med sameiets styre, og overtakelse av boligen skal skje uavhengig av dette.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført. Kontraktssummen vil da bli stående på klientkonto inntil endelig eiendomsbetegnelse foreligger.

Fra overtakelse svarer Kjøper for alle boligens utgifter (kommunale avgifter, strøm, fjernvarme, eventuelle abonnement på TV/internett m.v.) i tillegg til felleskostnader.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten (bilag 6)

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, er han ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtakelse.

21. Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder Bustadoppføringslova § 49. Om kjøper tilbakeholder deler av kontraktssummen på egen konto i stedet for å sperre dette hos Oppgjørsansvarlig, kan Selger nekte overtakelse.

Kjøper forplikter seg til å gi Selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom 0700 og 1600, eller tidspunkt avtalt i overtakelsesprotokoll.

22. Mangler / Reklamasjon

Kjøperen må reklamere innen de frister som gjelder etter buofl. § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på seksjonen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

23. Avbestilling

Dersom Kjøperen avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler Kjøperen avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom Kjøperen avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Selger skal i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Eventuelle bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i tillegg i sin helhet.

24. Ettårsbefaring

Omlag ett - år etter at boligen er overlevert, skal Selger uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen og foreta en kontrollbefaring av boligen. Selger skal innen rimelig tid utføre eventuelle justeringer og etterarbeider i henhold til protokoll, som settes opp og signeres av begge parter. Mangler som blir avdekket under denne forplikter Selger seg til å utbedre innen rimelig tid og senest innen 3 måneder etter befaringen. Ved en slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes Kjøperens egne forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv. Det vises ellers til Bustadoppføringslova § 16.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør mangler, og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:

1. Sprekkdannelse i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
2. Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
3. Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
4. Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
5. At det er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere, se nærmere orientering i bilag 6.

Ved mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi. Det vises til bufl. §§ 32 og 33.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Kjøper forplikter seg til å gi Selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom 07:00 og 16:00, eller tidspunkt avtalt i protokoll.

Ved overtagelse vil Kjøper motta en FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) som vil bli lastet inn i Kundeportalen. Kjøper plikter å sette seg inn i denne og følge de anvisninger som anføres i denne. Forhold som senere påberopes som mangel, som Kjøper ikke har fulgt opp iht. instruks i FDV - dokumentasjonen, kan det ikke reklameres på.

25. Kontrakten / Tolgingsregler

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av Bustadoppføringslova bestemmelser, jf. Lovens § 3. Ytelser som ikke er inkludert i kontraktssummen, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i leveransebeskrivelsen, jf. Bustadoppføringslova § 13.

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. Ytelser som fremgår av tegningene, omfattes ikke av kontrakten dersom de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for seksjonens detaljutforming, som farger, materialer, mv., og at salgsprospekt kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger seksjonen. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard.

26. Transport av kontrakten

En eventuell transport av denne kontrakt fra Kjøpers side skal skriftlig godkjennes av Selger og forutsetter 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 kopi av bekreftet ID og
- c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgeres/utbyggers oppgjørsansvarlig administrasjonsgebyr på kr 30.000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger/utbygger senest 2 uker før avtalt overtagelse. Videre salg etter dette godkjennes ikke.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten Selgers samtykke. Slikt samtykke kan nektes uten krav til begrunnelse.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringsloven.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien tiltransporteres ny kjøper på førstegangskjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

27. Elektronisk kommunikasjon

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, f.eks. e-post og annen type CRM løsning, aksepteres som skriftlig varsling.

28. Besøk på byggeplassen

All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er strengt forbudt.

29. Pågående arbeider etter overtakelse – utbygging av videre byggetrinn

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper og eventuelle midlertidige tiltak som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet for Sameiet, fellesarealer, utomhusarealene og parkeringskjelleren, også etter at innflytting har funnet sted.

Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse da Eiendommen og prosjektet Leangenbukta inngår i et større utbyggingsområde.

30. Ansvar for kostnader ved eventuelle usolgte enheter

Selger er ansvarlig for felleskostnader og startkapital/stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

31. Endringer – Disponering av usolgte enheter

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter. Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere – uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

32. Hvitvaskingsregler

Oppgjørsmegler er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregleverket. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

33. Forretningsfører. OBOS-ansiennitet

Kjøper er kjent med at OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt som forretningsfører for Sameiet.

Hvis Kjøper har benyttet sin eller en nærstående OBOS-ansiennitet ved kjøp av seksjonen, nullstilles ansienniteten midlertidig fra inngåelse av forenklet kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

33. Vedlegg

Kjøperen har fått seg forelagt kopi av følgende vedlegg og gjort seg kjent med innholdet i disse:

Bilag 1 – ref. kontraktens pkt. 2: Salgstegning av boligen.

Bilag 2 – ref. kontraktens pkt. 2: Komplette salgsoppgave med leveransebeskrivelse og romskjema datert 09.04.2024 sist revidert 17.10.2024.

Bilag 3 – ref. kontraktens pkt. 2: Leveransebeskrivelse med kjøkken- og badroms/wc-tegning.

Bilag 4 – ref. kontraktens pkt. 3: Detaljreguleringsplan r20160019 – Haakon VII's gate 14

Bilag 5 – ref. kontraktens pkt. 9: Utkast til driftsbudsjett for Sameiet Leangenbukta Bygg E og H, vedtekter for Sameiet Leangenbukta Bygg E og H, Realsameiet Leangenbukta P – kjeller, Realsameiet Leangenbukta Fellesareal.

Bilag 6 – ref. kontraktens pkt. 20 og 24: Informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening

Bilag 7 – Bustadoppføringslova og Eierseksjonslova.

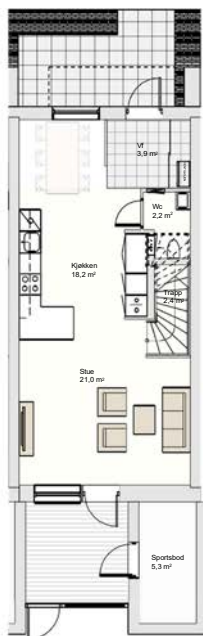
Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav ett til Kjøper, ett til Selger (Oppgjørsansvarlig vil motta kopi av signert kjøpekontrakt). Kontrakten kan eventuelt være signert elektronisk ved bruk av BankID.

Sted/Dato

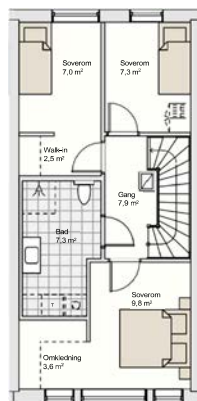
Sted/Dato

Marius Rennan iht fullmakt fra
Leangenbukta AS som Selger

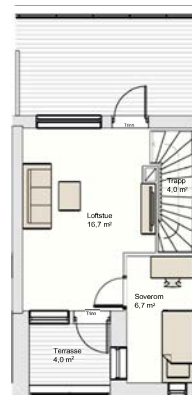
Ole Henrik Solum



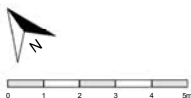
PLAN 1



PLAN 2

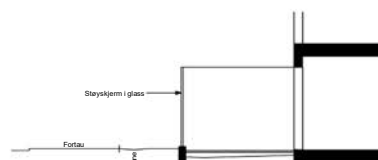


PLAN 3

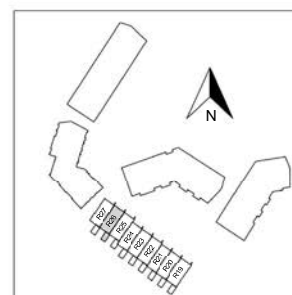


- Ikke tilgjengelig boenhet
- Lest inventar (ringlar ikke i leveransen)
- Overkap kjøkken (ringlar i iht. kontrakt)
- Ventilasjonsaggregat
- Rørskap
- Sikringskap

Arealer:
 BRA - 130,0 m²
 BRA-i - 124,7 m²
 BRA-e - 5,3 m²
 Åpent areal - 25,0 m²



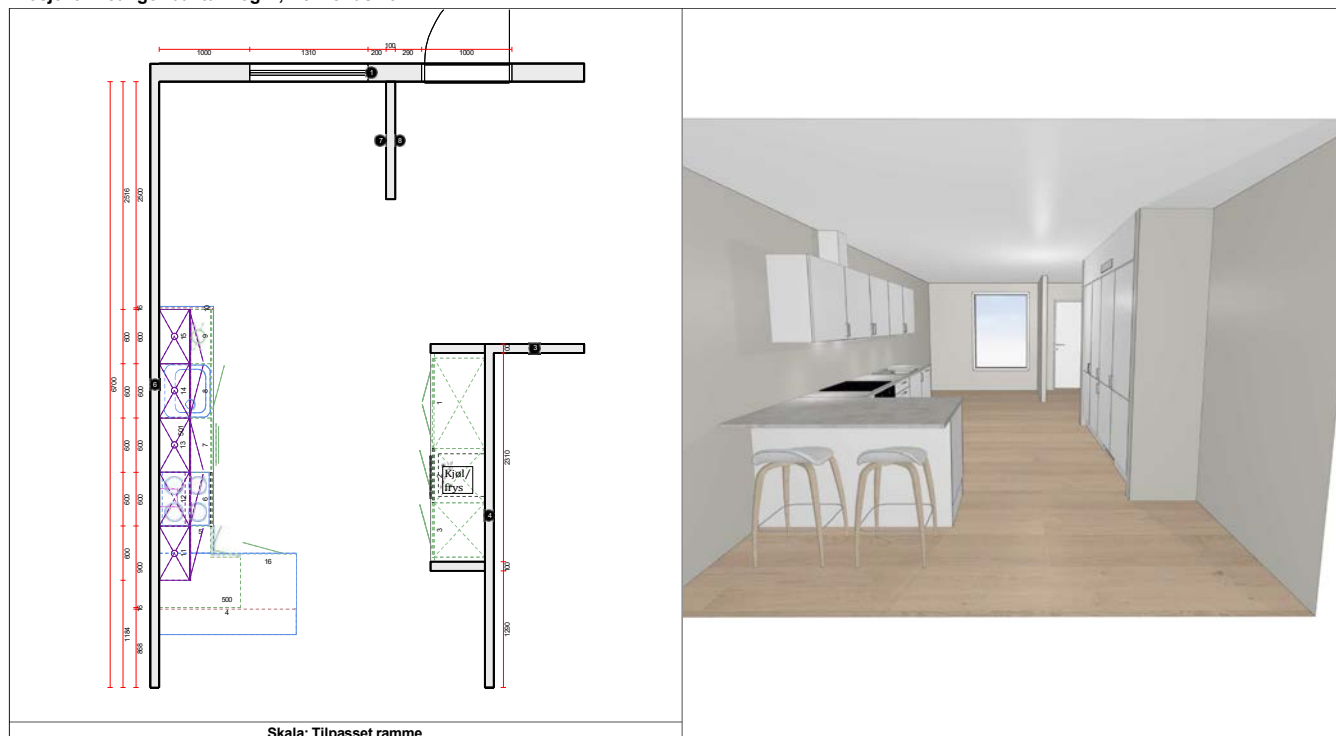
SNITT GJENNOM
UTEAREAL MOT FORTAU



Arkitektkontoret
 Odd Thommesen AS
 Kjøpmannsgt. 51, 7011 Trondheim
 tlf. 73 83 39 96 Mobil: 918 59 523
 e-mail: odd@thommesen-ark.no

1835	HÅKON VII's gt. 14	KOTENG BOLIG AS	Salgstegninger	R26	R26	08.03.24	1:100
PROSJEKTNR:	PROSJEKT:	OPPDRAGSGIVER:	FASE:	TEGNINGSNR:	INNHOOLD:	DATO:	MÅLSTOKK:

FORBEHOLD:
 Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad.



Østre Rosten 68C,
7075 TILLER
Telefon: 72893800 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 948 793 806 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-trondheim.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

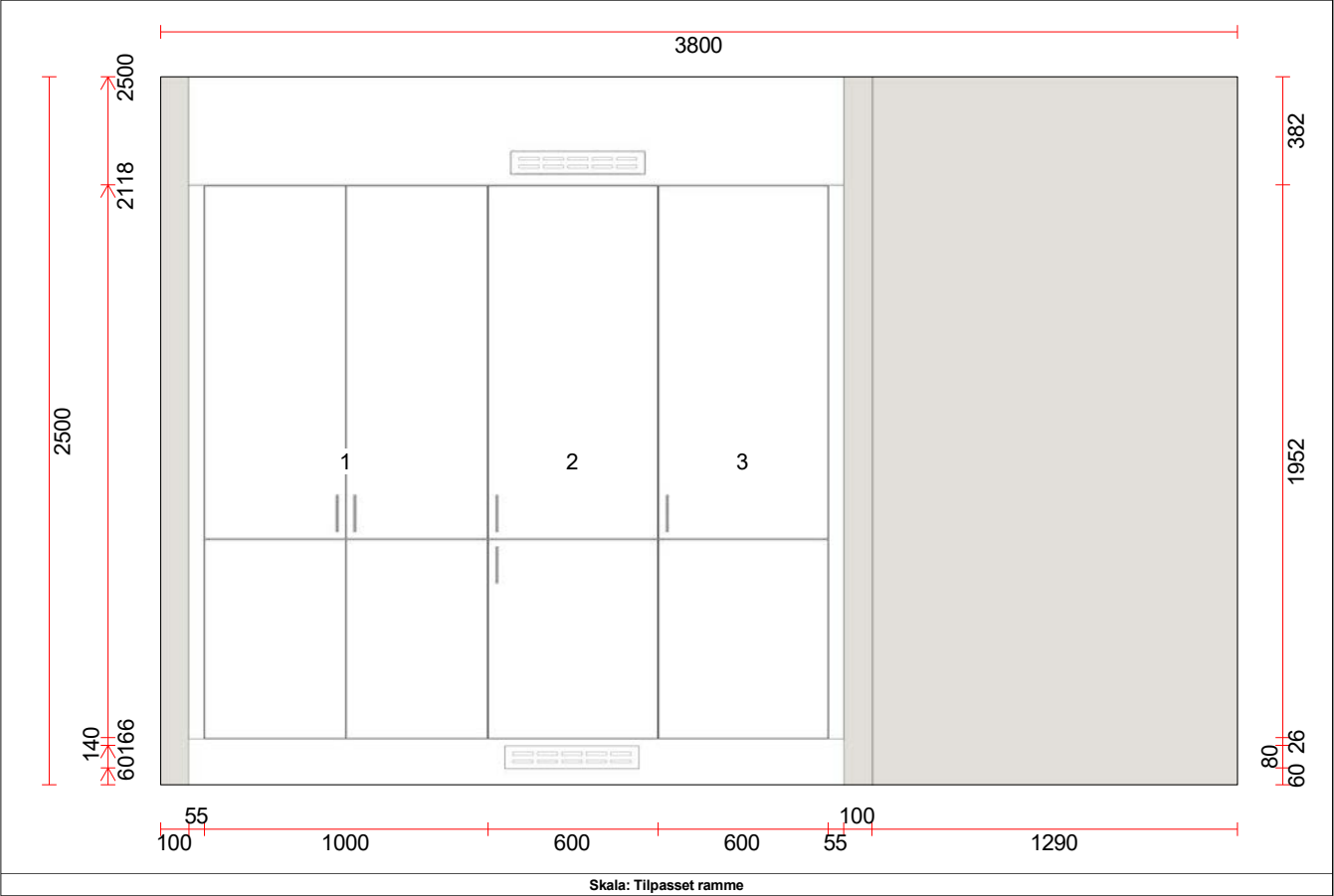
Kunde
Anbud

Tlf	Tlf.priv.
Mobil	Faks
E-Mail	

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

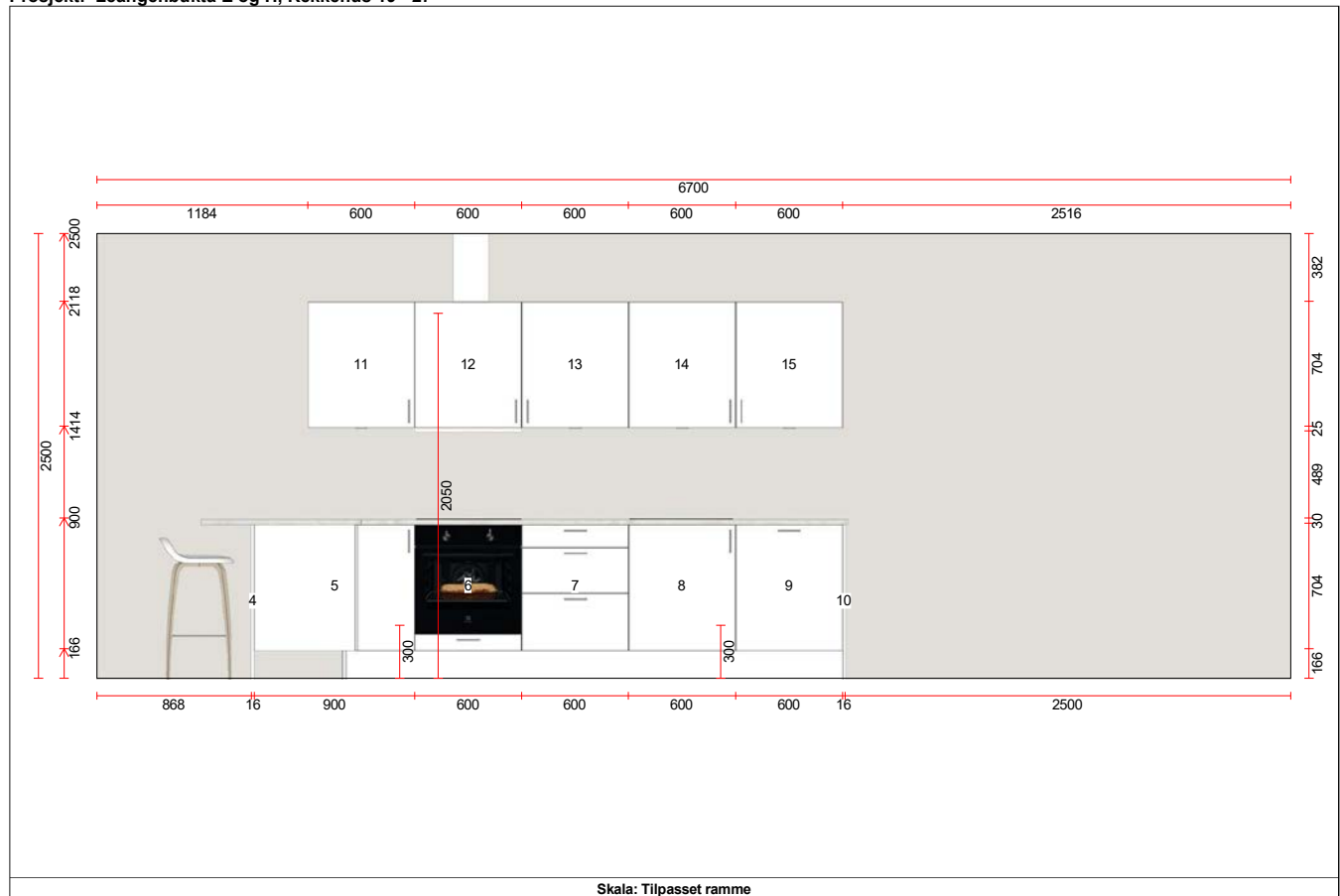
Selger: Nikita Handberg

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

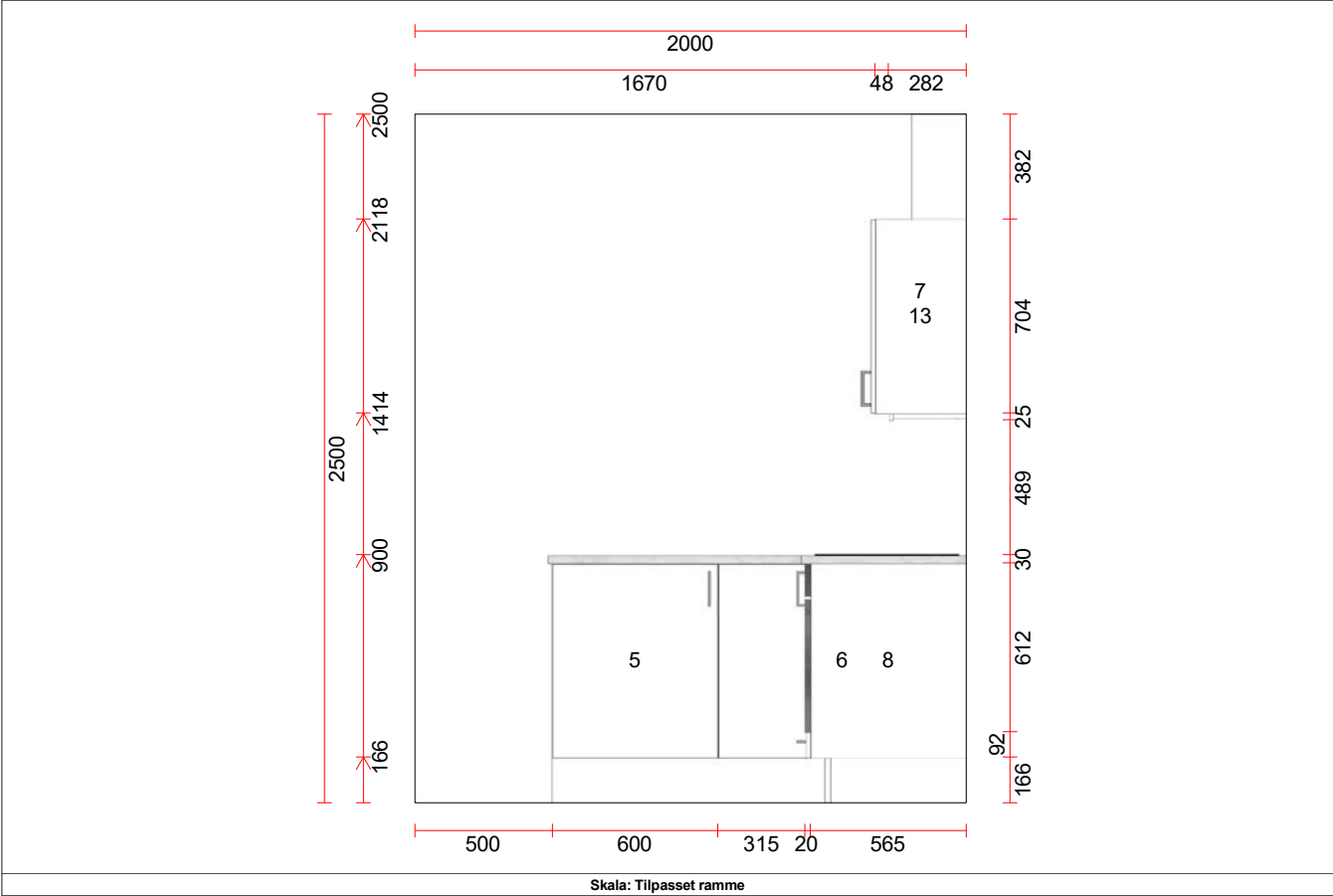
Selger: Nikita Handberg Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

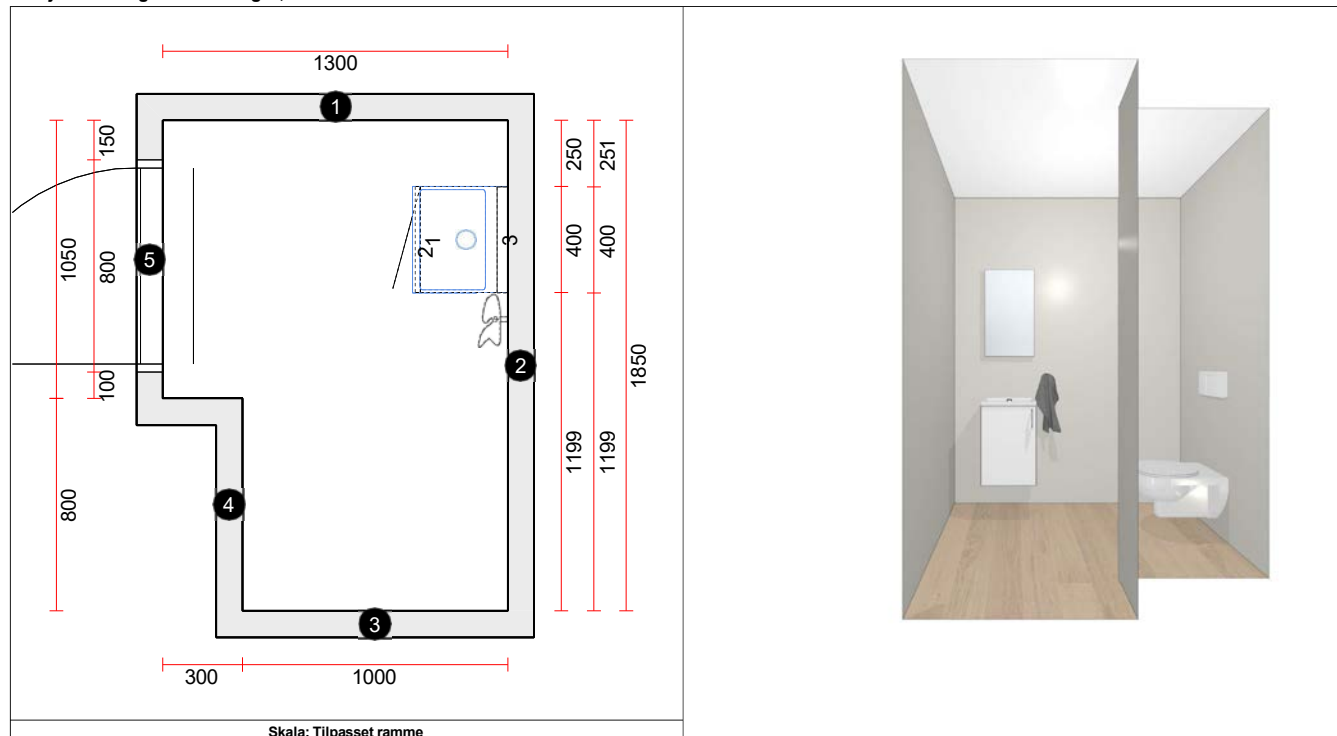
Selger: Nikita Handberg

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Nikita Handberg Side:1 (1)

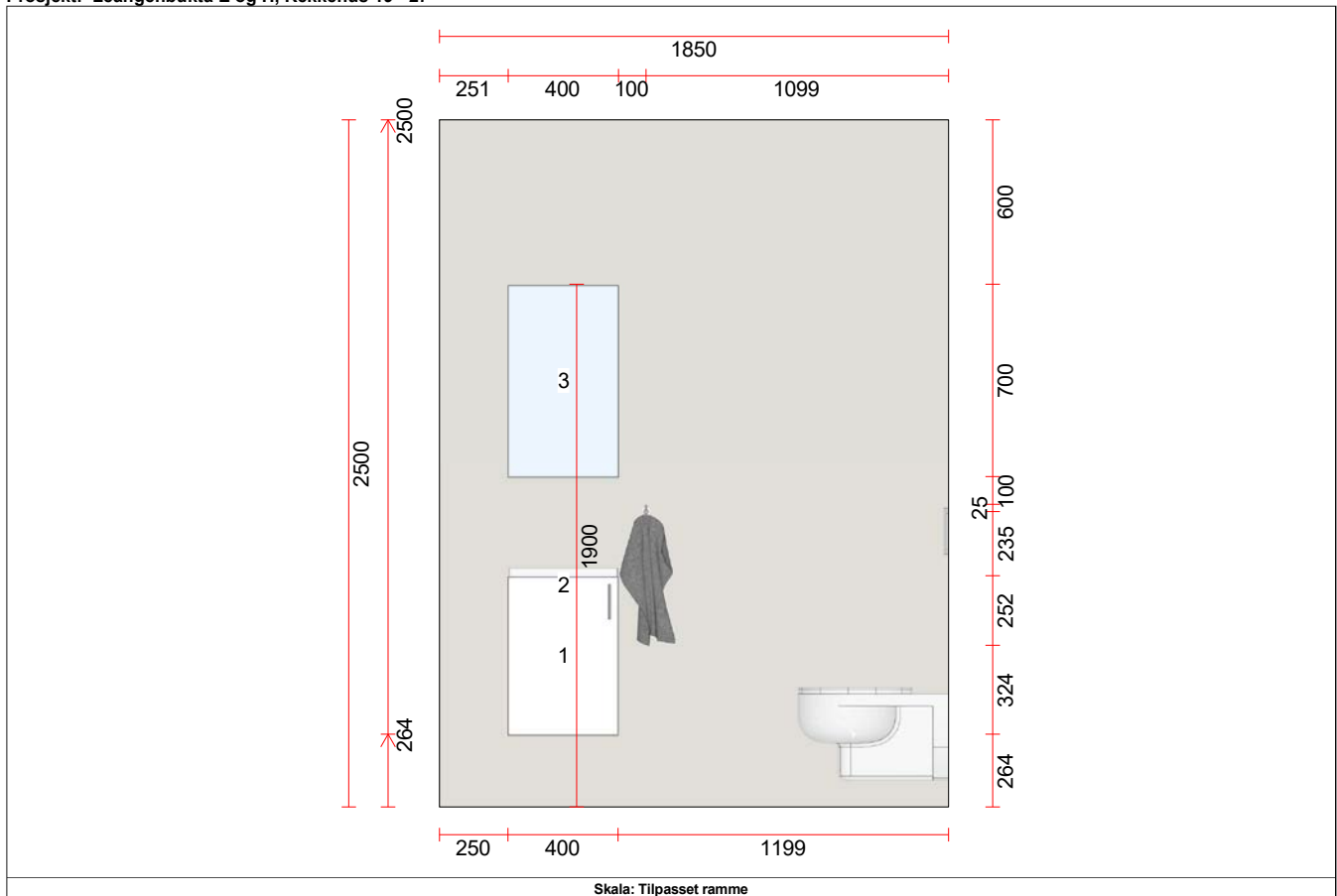


Studio Sigdal Trondheim Østre Rosten 68C, 7075 TILLER Telefon: 72893800 Mobil: Faks: Organisasjonsnr.: NO 948 793 806 MVA E-Mail: post@studiosigdal-trondheim.no Hjemmeside: www.sigdal.com	Sigdal Kjøkken Bad 2018 Lilje Snø	Kunde Anbud , Tlf Tlf.priv. Mobil Faks E-Mail
--	--	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Nikita Handberg

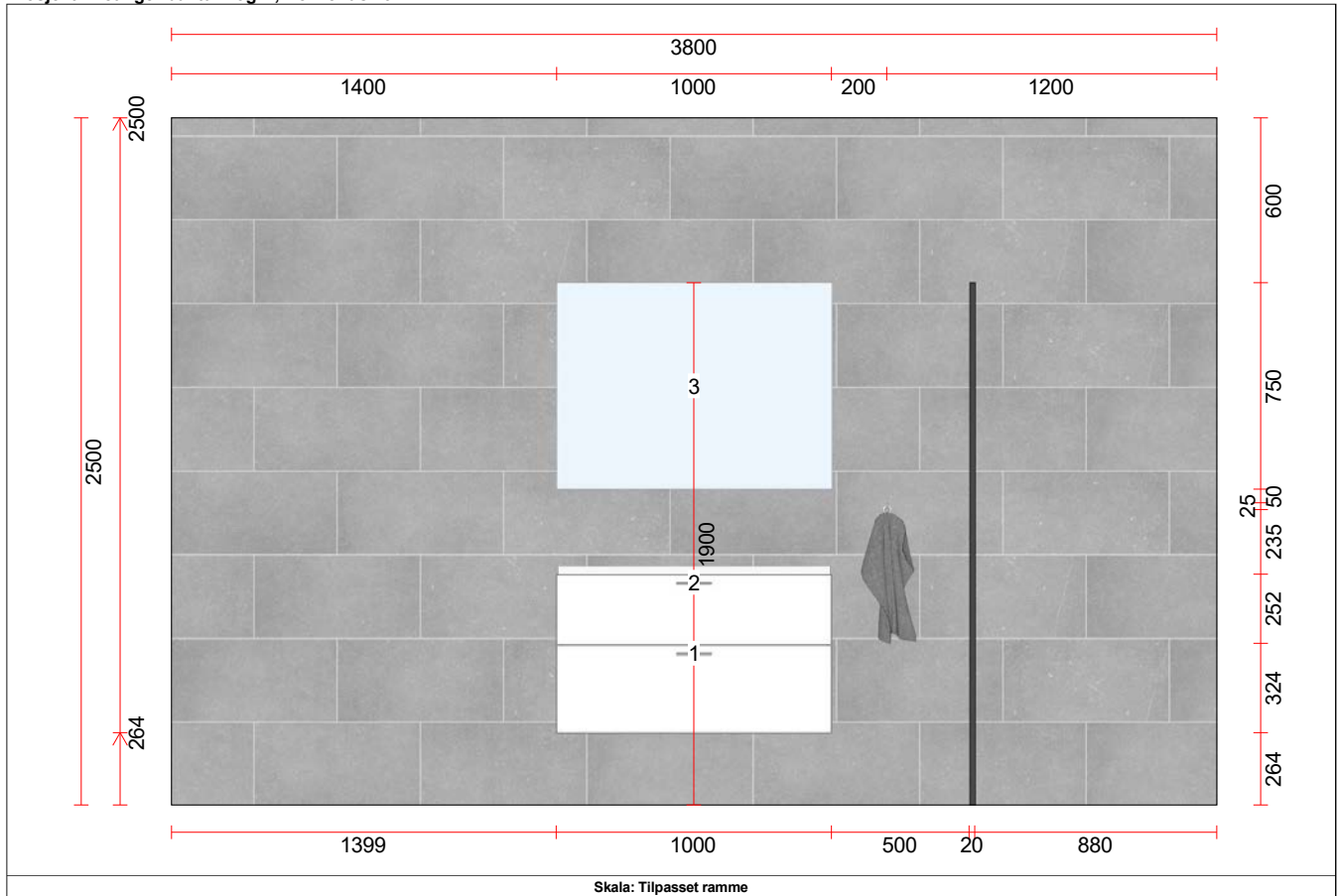
Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Nikita Handberg

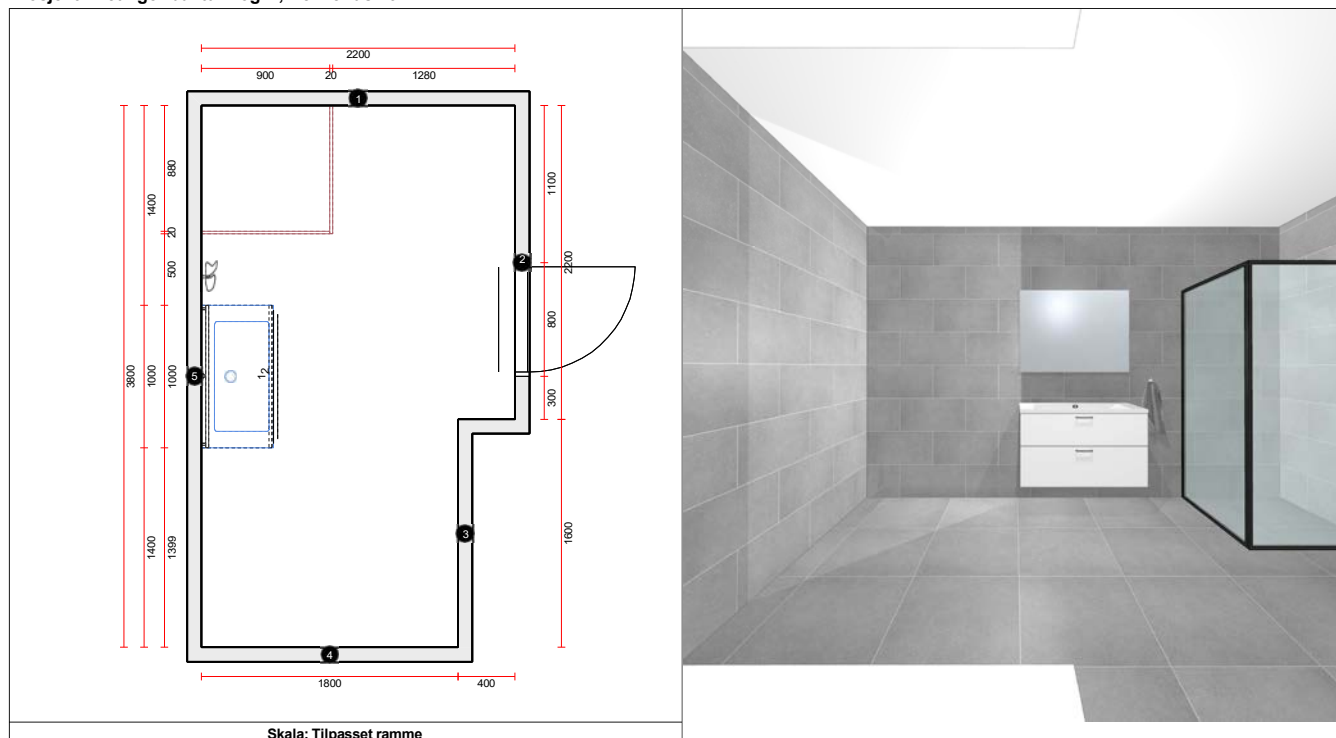
Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Nikita Handberg

Side:1 (1)



Østre Rosten 68C,
7075 TILLER
Telefon: 72893800 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 948 793 806 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-trondheim.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

Bad 2018

Lilje Snø

Anbud

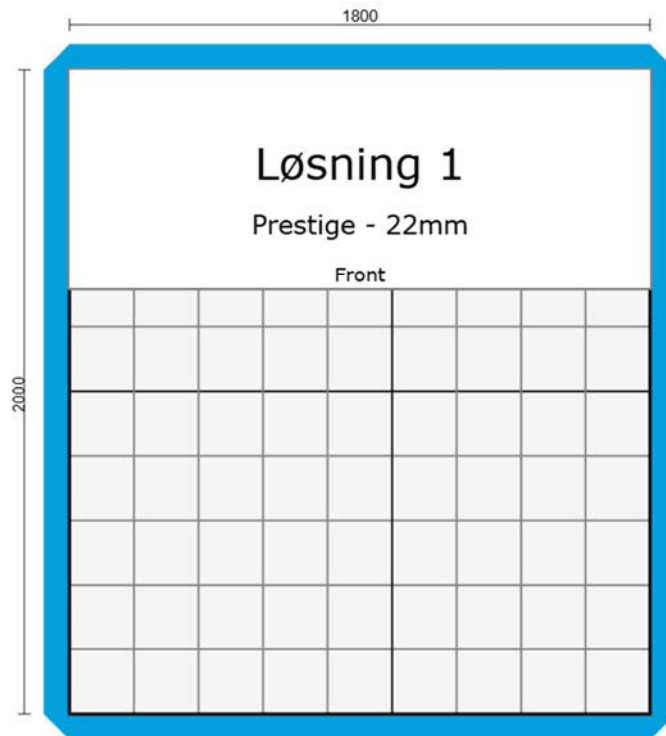
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Nikita Handberg

Side:1 (1)

Bilde av plantegning



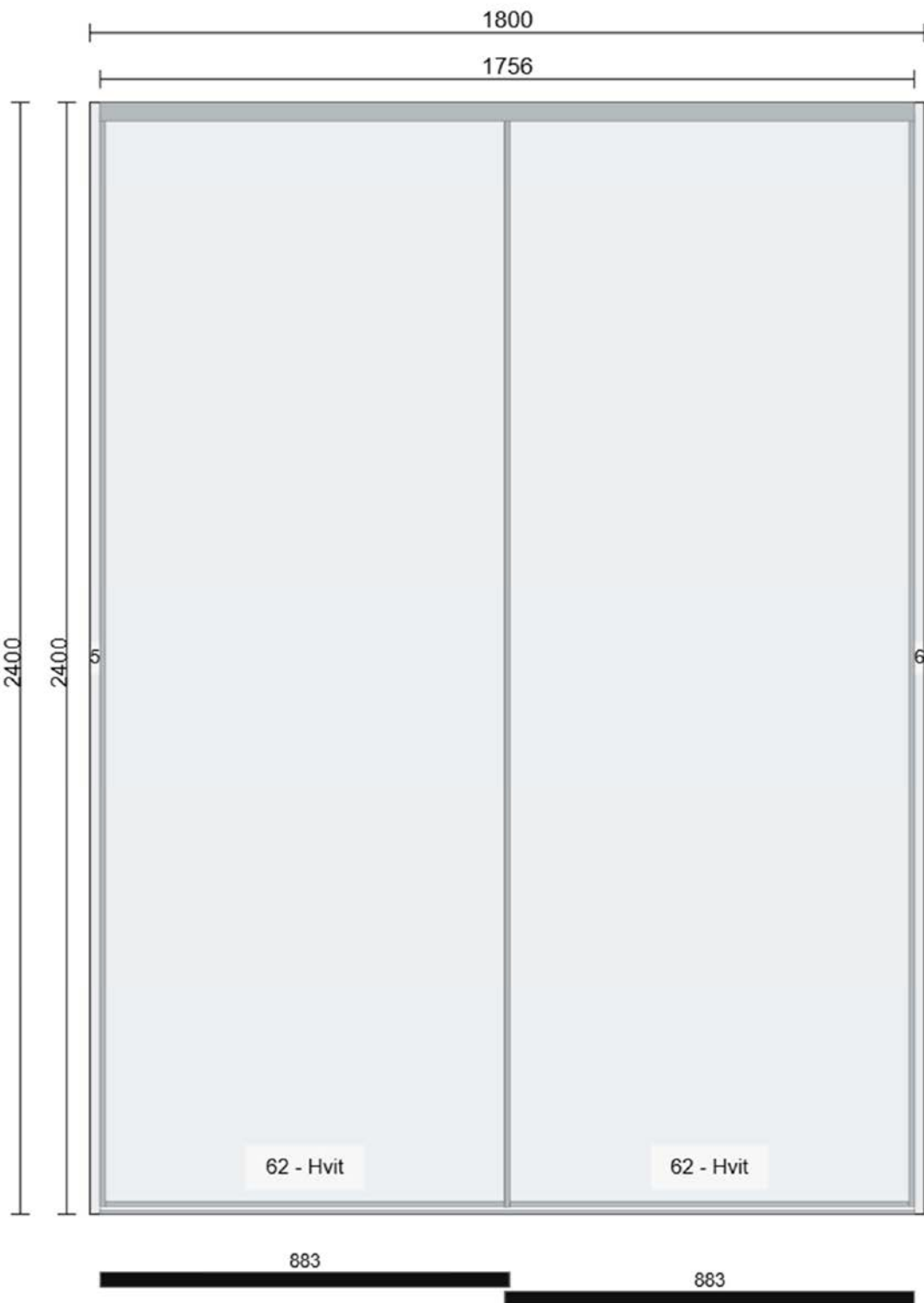
Studio Sigdal Trondheim
7075 Tiller
Tlf. : +4772893800

Nikita Handberg
nikita@studiosigdal-trondheim.no
Direkte telefon: +4772893800

Løsnings-ID: [285721](#)

Side 1 av 2

Løsning 1 - Seksjon 1 - Dører med mål





Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ALLONGE TIL KJØPEKONTRAKT FOR R26 I REKKEHUS 19-27, DATERT 13.02.2025.

Jeg, Ole Henrik Solum født xxxxxxxx bekrefter herved at jeg kjøper bruksrett til en ekstra p – plass tilhørende R26. Forutsetning at p-plass som opprinnelig medfølger i kjøpet av rekkehus R26 og denne ekstra p-plassen ligger ved siden av hverandre.

Kjøpesum 1 stk. p – plass	kr. 200 000,-
---------------------------	---------------

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesum:

Dokumentavgift p plass	kr. 500,-
------------------------	-----------

Totalt	kr. 200 500,-
--------	---------------

Kjøper er kjent med at felleskostnadene øker med ca. kr. 350,- pr. mnd. i forbindelse med den ekstra bruksretten til parkeringsplass.

Betaling av p – plass skal følge kjøpekontrakten, og vil fremgå av oppgjørsinstruks i forkant av overtakelsen.

Kjøpere:

Sted/dato:

Ole Henrik Solum

Selger:

Sted/dato:

Leangenbukta v/Marius Rennan



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Kontaktinfo kjøper:

Anne Berit Solum

Ole Henrik Solum

Prosjekt Saltakshus H og
rekkehus 19-27
Leangenbukta

Enhet R26

Dato 22.10.2025

Fullførte tilvalg:

Produkt	Antall/Areal	Pris NOK
---------	--------------	----------

Fellesvalg

	HELE LEILIGHETEN MALT I JOTUN SOOTHING BEIGE Maling	1 stk	0,-
	BJELIN KOLONA 3-STAVS PARKETT 15,5MM Gulv	106.0 M²	0,- Standard
	FOTLIST I TILNÆRMET SAMME FARGE SOM GULV Fotlist	1 stk	0,- Standard
	INNDERDØR SLETT HVIT Innerdører	6 stk	0,- Standard
	HVITMALT LISTVERK RUNDT DØR Listverk rundt dør	6 stk	0,- Standard
	HVITPIGMENTERT EIK TERSKEL Dørterskel	6 stk	0,- Standard
	DØRVRIDER 8301 BØRSTET KROM Dørhåndtak	6 stk	0,- Standard

	JEG ØNSKER KLARGJØRING FOR EL BIL LADER El bil lader	1 stk	6 760,-
	ENDRINGSAVTALE ELEKTRO REKKEHUS 26	1	87 825,-
	SIGNERT AVTALE SIGDAL	1	47 292,-
Entre			
	LB EXTRA 720 IVORY 60X60 WC/ENTRE Gulvflis Entre	4.0 M²	4 884,-
WC Rom			
	LB EXTRA 720 IVORY 60X60 WC/ENTRE Gulvflis Entre	1.0 M²	1 221,-
	ORAS SAFIRA KROM Servantkran	1 stk	0,- Standard
	VILLEROY & BOCH O.NOVO WC	1 stk	0,- Standard
	TECE BASE HVIT Betjeningsknapp	1 stk	0,- Standard
Kjøkken			
	ORAS SAGA KJØKKENKRAN HØY Kjøkkenkran	1 stk	0,- Standard
	KJØKKENTEGNINGER	1	0,-
Bad plan 2			
	LB EXTRA 720 IVORY 60X60 Veggflis	26.0 M²	14 300,-
	LB EXTRA 720 IVORY 60X60 GULV Gulvflis	7.3 M²	6 526,-

	ORAS SAFIRA KROM Servantkran	1 stk	0,- Standard
	SERVANTPROPP M/KULEKJEDE Bunnventil	1 stk	0,- Standard
	ORAS ORAMIX MED ORAS APOLLO DUSJGARNITYR Dusjgarnityr	1 stk	0,- Standard
	1904 TOKE DUSJDØRER KROM 90X90 Dusjdører	1 stk	0,- Standard
	VILLEROY & BOCH O.NOVO WC	1 stk	0,- Standard
	TECE BASE HVIT Betjeningsknapp	1 stk	0,- Standard
	SLUKRIST I STÅL Slukrist	1 stk	0,- Standard
Trapp			
	STANDARD TRAPP Standard trapp	1 stk	0,- Standard

TOTALT

168 808,-

Tilvalg betyning		Pris eks. mva	pris ink. mva	Antall	eks. mva	ink. mva	7	8
Tilvalg:	Downlight LED standard (Forutsetter nedføret tak)	2350	2938	28	65900	82250	13	
Tilvalg:	Oppgradering av downlight til Georgia (Sort/Hvit/Stål) OBS! (Prisen kommer i tillegg til downlight LED standard i rom hvor downlight ikke er standardleveranse)	320	400	0	0	0		
Tilvalg:	Nordesign Shine Ø220 (Hvit)	1645	2056	0	0	0		
Tilvalg:	Nordesign Stripe Trim Ø220 (Sort/Hvit)	1645	2056	0	0	0		
Tilvalg:	Nordesign Stripe Trim Ø350 (Sort/Hvit)	2135	2669	0	0	0		
Tilvalg:	Vox spotskinne 1m med 3 spotter (sort/Hvit)	5120	6400	0	0	0		
Tilvalg:	Vox spotskinne 2m med 4 spotter (Sort/Hvit)	5975	7469	0	0	0		
Tilvalg standard								
Tilvalg:	Dimmebryter	2540	3175	0	0	0		
Tilvalg:	Ekstra lysbryter	1920	2400	0	0	0		
Tilvalg:	Ekstra stikk/punkt til taklys/spotskinne	1900	2375	0	0	0		
Tilvalg:	Ekstra stikkontakt	1900	2375	1	1900	2375		
Tilvalg:	Ekstra punkt for TV/Data-uttak (1xCat6)	2820	3525	0	0	0		
Tilvalg:	Ekstra stikk utvendig	2350	2938	0	0	0		
Tilvalg sort elektroutstyr								
Tilvalg:	Endring fra standard utstyr til SG Sorte stikk og brytere Stikkontakter bak kjøkkeninnredning vil være standard 6-veis stikkontakt ved TV leveres hvit. Utenpåliggende	8400	8000	0	0	0		
Tilvalg brannsikkerhet								
Tilvalg:	Brann-detektor soverom	3200	4000	0	0	0		
Tilvalg:	USB lader	2135	2669	0	0	0		
Tilvalg sikringskap								
Tilvalg:	Ekstra kurs for terrassevarmer	5210	7763	0	0	0		
Tilvalg:	Ekstra kurs for kjøkkenutstyr	5210	7763	0	0	0		
Omtegnning og kundetilpassning								
Tilvalg:	Omtegnning og kundetilpassning projektering	2550	3200	1	2560	3200		
TOTALSUM					70260	87825		



STUDIO SIGDAL TRONDHEIM

SMS Interiør AS

Østre Rosten 68C

ORGNR: 948 793 806

KONTRAKT TILVALG SIGDAL KJØKKEN

KUNDE

Anne Berit og Ole Henrik Solum

DATO

Sendt: 14.06.2025

PROSJEKT

Leangenbukta

LEILIGHET

R26

Kjære kunde,

Vedlagt finner du kontrakt.

Klikk på lenkene for vedlegg under og les godt gjennom kontrakten før du godkjenner.

Om du har spørsmål til tilbudet er det bare å ta kontakt med din kontaktperson hos oss, så vil vi kunne hjelpe deg og eventuelt gjøre eventuelle justeringer på kontrakten før aksept.

Ved å akseptere denne avtalen elektronisk, bekrefter du å ha lest, forstått og akseptert avtalens innhold, priser, betingelser og eventuelle vedlegg. Du bekrefter også at du gjennom din aksept, inngår avtale med Sigdal Kjøkken, som beskrevet i dette dokumentet.

Etter godkjenning mottar begge parter automatisk en kopi av den signerte avtalen på e-post.

Alle priser er i NOK og er inkl. mva.

Med vennlig hilsen

Sigdal Kjøkken

DETALJER	ANTALL	ENHETSPRIS	TOTAL
Tilvalg kjøkken	1	20 110,92	20 110,92 NOK
- Uno Snø + Kandia Marmor laminat + Edge Antrasitt			
Tilvalg WC	1	3 160,15	3 160,15 NOK
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap uten lys			
Tilvalg bad	1	4 867,01	4 867,01 NOK
- Lilje Snø + Edge Antrasitt + speilskap med lys			
Skyvedører	1	2 482,04	2 482,04 NOK
- Steingrå + speil + Sølv profiler			



Påslag Koteng	1	5 338,28	5 338,28 NOK
- 15 %			
Omprosjekteringskostnad	1	1 875,00	1 875,00 NOK

TOTAL

37 833,40 NOK

25 % MVA

9 458,35

TOTALSUM INK. MVA.

47 291,75

VEDLEGG

 [R26 Tilvalg kjøkken.pdf](#)

 [R26 Tilvalg WC 1 etg.pdf](#)

 [R26 Tilvalg bad 2. etg.pdf](#)

 [REKKEHUS - R26.pdf](#)



Tegning	Tilvalg kjøkken 13_6.cmrw	Utskrevet	14.06.2025
Kunde	Leangenbukta AS 20240340	Utarbeidet	14.06.2025
Tegningsnr	759	Endret	14.06.2025
Prosjektnavn	TILVALG R26		

sigdal

TILBUD

Leangenbukta AS 20240340
Travbanevegen 2
7044 Trondheim
Arbeid 950 66 077

Gyldighet	30 dager (14.07.2025)
Forhandler	Studio Sigdal Trondheim Østre Rosten 68C 7075 Tiller Norge Tlf 98883811 E-post Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no
Selger	Odd-Erik M Lindvik / COROEL Mobil 98883811 E-post Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no
Prosjekt	TILVALG R26 Utarbeidet 27.05.2025 Utskrevet 14.06.2025
Tegning	Tilvalg kjøkken 13_6 Endret 14.06.2025

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning Tilvalg kjøkken 13_6.cmdrw Utskrevet 14.06.2025
 Kunde Leangenbukta AS 20240340 Utarbeidet 14.06.2025
 Tegningsnr 759 Endret 14.06.2025
 Prosjektnavn TILVALG R26
 Eggedal NCS:

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
Electrolux			
Hvitevarepakke			
1	EH60KI2NC Platetopp		3 758,00 kr
1	EOK1B0K1 Stekeovn		4 239,00 kr
1	KNS5LE18S Kombiskap		7 600,00 kr
1	LSV48400L Oppvaskmaskin		6 808,00 kr
Total Hvitevarepakke			22 405,00 kr
Total Electrolux			22 405,00 kr

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
Sigdal			
Fra plukkliste			
1	Kildesortering bunnmontert.set, 1x13 liter ventiltet beholder, 1x14 liters bøtte. 2 avdelere		1 668,60 kr
1	Led Dimbar Trafo 12V. 15W		739,54 kr
Total Fra plukkliste			2 408,14 kr
Skap			
1	Benk 50 m.2 hyller V Uno Snø Hvitt skrog		2 745,98 kr
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Hjørnebenk 90x90 V Uno Snø Hvitt skrog		4 629,85 kr
1	Hjul m/skruer f/hj.benk 90x90		147,29 kr
1	Benk 60 m/skuff f/innb.steik Uno Snø Hvitt skrog		2 308,23 kr
1	Skuffeseksjon Tandem 60cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm Uno Snø Hvitt skrog		7 135,84 kr
1	Bestikkinnl.plast 60 tandembox		395,52 kr
1	Oppvaskbenk 60 u/innredning Uno Snø Hvitt skrog		2 975,67 kr
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Tetningssett		738,51 kr
1	Høyskap 50 m/5 hyller 2 dr. H Uno Snø Hvitt skrog		4 669,92 kr
5	Hengsel 110gr m/demping		
1	Høyskap 50 m/5 hyller 2 dr. H Uno Snø Hvitt skrog		4 669,92 kr
5	Hengsel 110gr m/demping		
1	Høysk.f/int.K/F 178 f.glskinne Uno Snø Hvitt skrog		5 537,28 kr
1	Høyskap 60 m/5 hyller 2 dr. H Uno Snø Hvitt skrog		5 994,60 kr
5	Hengsel 110gr m/demping		
1	Overskap 60 V Uno Snø Hvitt skrog., spott i bunn		2 436,98 kr
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Pace 12V. Stål		240,23 kr
1	Ventilatorskap 60 m/hel dør Uno Snø		2 463,76 kr

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning Tilvalg kjøkken 13_6.cmrw Utskrevet 14.06.2025
 Kunde Leangenbukta AS 20240340 Utarbeidet 14.06.2025
 Tegningsnr 759 Endret 14.06.2025
 Prosjektnavn TILVALG R26
 Eggedal NCS:

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
	Hvitt skrog		
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Overskap 60 H		2 436,98 kr
	Uno Snø		
	Hvitt skrog., spott i bunn		
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Pace 12V. Stål		248,23 kr
1	Overskap 60 V		2 436,98 kr
	Uno Snø		
	Hvitt skrog., spott i bunn		
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Pace 12V. Stål		248,23 kr
1	Overskap 60 H		2 436,98 kr
	Uno Snø		
	Hvitt skrog., spott i bunn		
2	Hengsel 110gr m/demping		
1	Pace 12V. Stål		248,23 kr
1	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekkklister		900,22 kr
	Uno Snø		
1	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål		304,88 kr
	Total Skap		56 358,30 kr
	Benkeplate Implast		
1	Benkeplate 30mm 451-625mm, (basis pl. alm.). DUO	2 731 mm	2 680,72 kr
	IM 638 Kandia marmor		
1	Benkeplate tillegg ;, Skjøt		216,30 kr
1	Benkeplate tillegg ;, Forkant 32 pp 1.5mm	2 731 mm	711,67 kr
1	Benkeplate tillegg ;, Forkant 32 pp 1.5mm	600 mm	156,35 kr
1	Benkeplate 30mm 626-900mm, (basis pl. alm.). DUO	1 731 mm	2 116,34 kr
	IM 638 Kandia marmor		
1	Bpl.:Bearbeiding vinkelskjøt, 90 grader		216,30 kr
1	Benkeplate tillegg ;, Forkant 32 pp 1.5mm	900 mm	234,53 kr
1	Benkeplate tillegg ;, Forkant 32 pp 1.5mm	1 131 mm	294,73 kr
1	Benkeplate tillegg ;, Forkant 32 pp 1.5mm	1 731 mm	451,08 kr
	Total Benkeplate Implast		7 078,03 kr
	Oppvaskbenk		
1	Franke Bell BCX 210-51 S, stål, vask for nedfelling		2 236,13 kr
	Total Oppvaskbenk		2 236,13 kr
	Sider		
2	Benkevang med rett kant		1 932,28 kr
	Klassisk Hvit		
1	Rygg 16mm stående h870 måltp, lengde 50-2050/2400, høyde 100-870	1 716 mm	3 033,00 kr
	Snø malt		
	Total Sider		4 965,28 kr
	Foringer		
1	Foring 2420x100	2 420 mm	391,40 kr
	Klassisk Hvit		
1	Lyslist/foring 54x2420	2 420 mm	502,64 kr
	Klassisk Hvit		
	Total Foringer		894,04 kr
	Sokler		
9	Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)		1 130,94 kr
1	Sokkelfront 2420x166	2 420 mm	661,26 kr
	Klassisk Hvit		
3	Sokkelfront 2420x166	7 260 mm	1 983,78 kr
	Klassisk Hvit		
	Total Sokler		3 775,98 kr
	Grep		
18	Håndtak Edge, børstet antrasitt lengde 200		2 688,30 kr
	Total Grep		2 688,30 kr
	Røros		

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
 7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning Tilvalg kjøkken 13_6.cmdrw Utskrevet 14.06.2025
 Kunde Leangenbukta AS 20240340 Utarbeidet 14.06.2025
 Tegningsnr 759 Endret 14.06.2025
 Prosjektnavn TILVALG R26
 Eggedal NCS:

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
1	RM9260 slange Ø125mmx3m., m/2 slangeklemmer		474,83 kr
1	RM403322 Slide SenseSA.60.Farg Balansert ventilasjon Snø malt Ingen mantel		14 793,89 kr
Total Røros			15 268,72 kr
Tilbehør			
1	Flekklakk 20ml 0601-G70Y, Snø		109,18 kr
1	Lufterist Alu. 500x86		249,26 kr
Total Tilbehør			358,44 kr
Norcool			
1	Norcool Cave 30 BU DZ		11 296,01 kr
Total Norcool			11 296,01 kr
Total Sigdal			107 327,36 kr

Komponenter (Salgpris st.)	129 732,36 kr
Fratrekk std kjøkken	-111 737,65 kr
Frakt (6 %)	1 144,46 kr
Tilleggsmontering	1 500,00 kr
Påslag 15% à netto (15 %)	3 549,08 kr
Omprosjekteringskostnad kr. 1875,- eksl mva	1 875,00 kr
Avrunde	-0,56 kr
Sum ekskl. mva (Salgpris st.)	25 535,00 kr
Mva (25 %)	7 979,69 kr
Sum (Salgpris st.)	31 918,75 kr

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning	Tilvalg WC 1 etg.cmdrw	Utskrevet	14.06.2025
Kunde	Leangenbukta AS 20240340	Utarbeidet	14.06.2025
Tegningsnr	632	Endret	14.06.2025
Prosjektnavn	TILVALG R26		

sigdal

TILBUD

Leangenbukta AS 20240340
Travbanevegen 2
7044 Trondheim
Arbeid 950 66 077

Gyldighet 30 dager (14.07.2025)

Forhandler Studio Sigdal Trondheim
Østre Rosten 68C
7075 Tiller
Norge

Selger Odd-Erik M Lindvik / COROFI

Prosjekt TILVALG R26
Utarbeidet 27.05.2025
Utskrevet 14.06.2025

Tegning Tilvalg WC 1 etg
Endret 14.06.2025

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning Tilvalg WC 1 etg.cmdrw Utskrevet 14.06.2025
Kunde Leangenbukta AS 20240340 Utarbeidet 14.06.2025
Tegningsnr 632 Endret 14.06.2025
Prosjektnavn TILVALG R26
Eggedal NCS:

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
Sigdal			
Skap			
1	Servantskap h576 b400 d330, 1 dør h572, 1 grunn hylle Lilje Klassisk Hvit Hvit skrog		2 062,06 kr
1	Speilskap h704 b400 d160, 1 speildør h700, 2 glasshyller Lilje Klassisk Hvit Hvit skrog		3 912,97 kr
Total Skap			5 975,03 kr
Oppvaskbenk			
1	Servant Vela b40 d35. blank, Marmite, 401x353x122/30, Lev. uten bunnventil		2 563,67 kr
Total Oppvaskbenk			2 563,67 kr
Grep			
1	Håndtak Edge, børstet antrasitt lengde 40		91,67 kr
Total Grep			91,67 kr
Total Sigdal			8 630,37 kr

Komponenter (Salgpris st.)	8 630,37 kr
Fratrekk std kjøkken	-5 579,51 kr
Frakt (6 %)	194,03 kr
Påslag 15% à netto (15 %)	557,85 kr
Avrunde	-1,00 kr
Sum ekskl. mva (Salgpris st.)	3 718,00 kr
Mva (25 %)	1 161,88 kr
Sum (Salgpris st.)	4 647,50 kr

Studio Sigdal TrondheimØstre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal

Tegning	Tilvalg bad 2 etg.cmdrw	Utskrevet	13.06.2025
Kunde	Leangenbukta AS 20240340	Utarbeidet	13.06.2025
Tegningsnr	633	Endret	13.06.2025
Prosjektnavn	TILVALG R26		

sigdal

TILBUD

Leangenbukta AS 20240340
Travbanevegen 2
7044 Trondheim
Arbeid 950 66 077

Gyldighet 30 dager (13.07.2025)

Forhandler Studio Sigdal Trondheim
Østre Rosten 68C
7075 Tiller
Norge

Selger

Prosjekt TILVALG R26
Utarbeidet 27.05.2025
Utskrevet 13.06.2025

Tegning Tilvalg bad 2 etg
Endret 12.06.2025

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal



Tegning Tilvalg bad 2 etg.cmdrw Utskrevet 13.06.2025
 Kunde Leangenbukta AS 20240340 Utarbeidet 13.06.2025
 Tegningsnr 633 Endret 13.06.2025
 Prosjektnavn TILVALG R26
 Eggedal NCS:

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde	Pris
Sigdal			
Skap			
1	Servantskap h576 b1000 d475, 1 skuff h252 d270. nr.15, 1 skuff h316 d460. nr.6, Øvre skuff uten reling Lilje Klassisk Hvit Hvit skrog		4 437,24 kr
1	Speilskap h704 b1000 d160, 2 speildører h700, 2 glasshyller Lilje Klassisk Hvit Hvit skrog		5 489,90 kr
1	Ledbelysning til skap b80/100, lengde 766 mm. IP44, 350mA		1 916,83 kr
Total Skap			11 843,97 kr
Oppvaskbenk			
1	Servant Vela b100 d50. blank, Marmite, 1001x503x122/30, Lev. uten bunnventil		4 768,90 kr
Total Oppvaskbenk			4 768,90 kr
Grep			
2	Håndtak Edge, børstet antrasitt lengde 40		183,34 kr
Total Grep			183,34 kr
Total Sigdal			16 796,21 kr

Komponenter (Salgpris st.)	16 796,21 kr
Fratrekk std kjøkken	-12 805,99 kr
Frakt (6 %)	253,78 kr
Montering	750,00 kr
Påslag 15% à netto (15 %)	858,99 kr
Avrunde	-0,58 kr
Sum ekskl. mva (Salgpris st.)	5 726,00 kr
Mva (25 %)	1 789,38 kr
Sum (Salgpris st.)	7 157,50 kr

Studio Sigdal Trondheim

Østre Rosten 68C
7075 Tiller

Tlf 98883811

Odd-Erik@studiosigdal-trondheim.no

Org. 948793806

sigdal



sigdalTilbudsdato: 4.6 2025
Merkning: REKKEHUS - R26**Kunde informasjon**Leangenbukta
Haakon VII's gate

7041 Trondheim NO

LeveringsinformasjonLeangenbukta
Haakon VII's gate Leveringsetasje:07041 Trondheim NO
Ønsket leveringsuke: 16
Sjåførmelding:**Tilbud**Takk for din interesse. Vi har herved gleden av å tilby følgende løsning.
Oppmåling/montering henvises til www.myslidingdoors.dkGjelder til: 4.7 2025
Merkning: REKKEHUS - R26**Løsning 1**Ytre dimensjoner (B,H,D)
Skrog farge
Dør type
Dør ramme
Skinne

Mål på dør åpning

Dør mål

Dør farge

Seksjon 1

B: 1800 x H: 2400 x D: 680 mm.

Steingrå

Alu Limbus

Sølv

2-sporede Takskinne Type A, Sølv
2-sporede Gulvskinne Type A, Sølv

B: 1756 x H: 2400 mm.

Dør 1: B: 883 H: 2360 mm.

Dør 2: B: 883 H: 2360 mm.

Dør 1: Sølv speil
Dør 2: Steingrå**Veil. utsalgspris**Løsning 1 NOK 9.434,40
Fratrekk standardleveranse NOK -7.588,00
Påslag Koteng 15 % av netto kr NOK 372,36
2482,40

Frakt og gebyr: NOK 636,00

MVA(25%): NOK 713,60
Avrunding: NOK -0,36
Pris inkl. MVA: NOK 3.568,00Studio Sigdal Trondheim
7075 Tiller
Tlf. : +4772893800Odd-Erik Lindvik
odd-erik@studiosigdal-trondheim.no
Direkte telefon: +4772893800

Løsnings-ID:353076

Side 1 av 4

sigdal

Tilbudsdato: 4.6 2025
Merkning: REKKEHUS - R26

Pos.	Vare nr.	Beskrivelse	Materiale	Dimensjoner	Antall	Veil. utsalgspris ekskl. MVA	Total ekskl. MVA
Løsning 1							
Seksjon 1							
1	13024010	Alu Limbus, Dør 1	Sølv	883x2360x32 mm	1	4.512,00	4.512,00
		Alu Limbus, Fylling 1-1	Sølv speil	879x2356 mm	1	0,00	0,00
2	13020710	Alu Limbus, Dør 2	Sølv	883x2360x32 mm	1	3.212,00	3.212,00
		Alu Limbus, Fylling 2-1	Steingrå	879x2356 mm	1	0,00	0,00
3	S5031	Softlukkk t/alu dør 610-1009 mm			2	564,80	1.129,60
4	U15602	2-sporede Takskinne Type A	Sølv	1756x40x82 mm	1	0,00	0,00
5	U16602	2-sporede Gulvskinne Type A	Sølv	1756x8x65 mm	1	0,00	0,00
6	9407	Anslag 100 mm	Steingrå	22x2750x100 mm	1	290,40	290,40
7	9407	Anslag 100 mm	Steingrå	22x2750x100 mm	1	290,40	290,40
Felles							
Ekstra produkter							
8		Fratrekk standardleveranse			1	-7.588,00	-7.588,00
9		Påslag Koteng 15 % av netto kr 2482,40			1	372,36	372,36
10	S990	Frakttilllegg			1	636,00	636,00
Ekskl. MVA		MVA sats	MVA beløp	Avrunding	Total inkl. MVA		
NOK 2.854,40		25,00 %	NOK 713,60	NOK -0,36	NOK 3.568,00		

Studio Sigdal Trondheim
7075 Tiller
Tlf. : +4772893800

Odd-Erik Lindvik
odd-erik@studiosigdal-trondheim.no
Direkte telefon: +4772893800

Løsnings-ID:353076

Side 2 av 4

INITIATIVTAKER

Studio Sigdal Trondheim

Odd-Erik M. Lindvik (odd-erik@studiosigdal-trondheim.no)

SIGNERENDE PART

Anne Berit og Ole Henrik Solum

Tid: 14.06.2025 11:36 UTC

IP: 46.230.133.35

Miljø: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)

Version/19.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

Signeringsmetode: Klikk-signering via SMS

REVISJONSSPOR

14.06.2025 11:33 UTC Dokument sendt via e-post av Odd-Erik M. Lindvik

14.06.2025 11:32 UTC

14.06.2025 11:32 UTC

14.06.2025 11:32 UTC

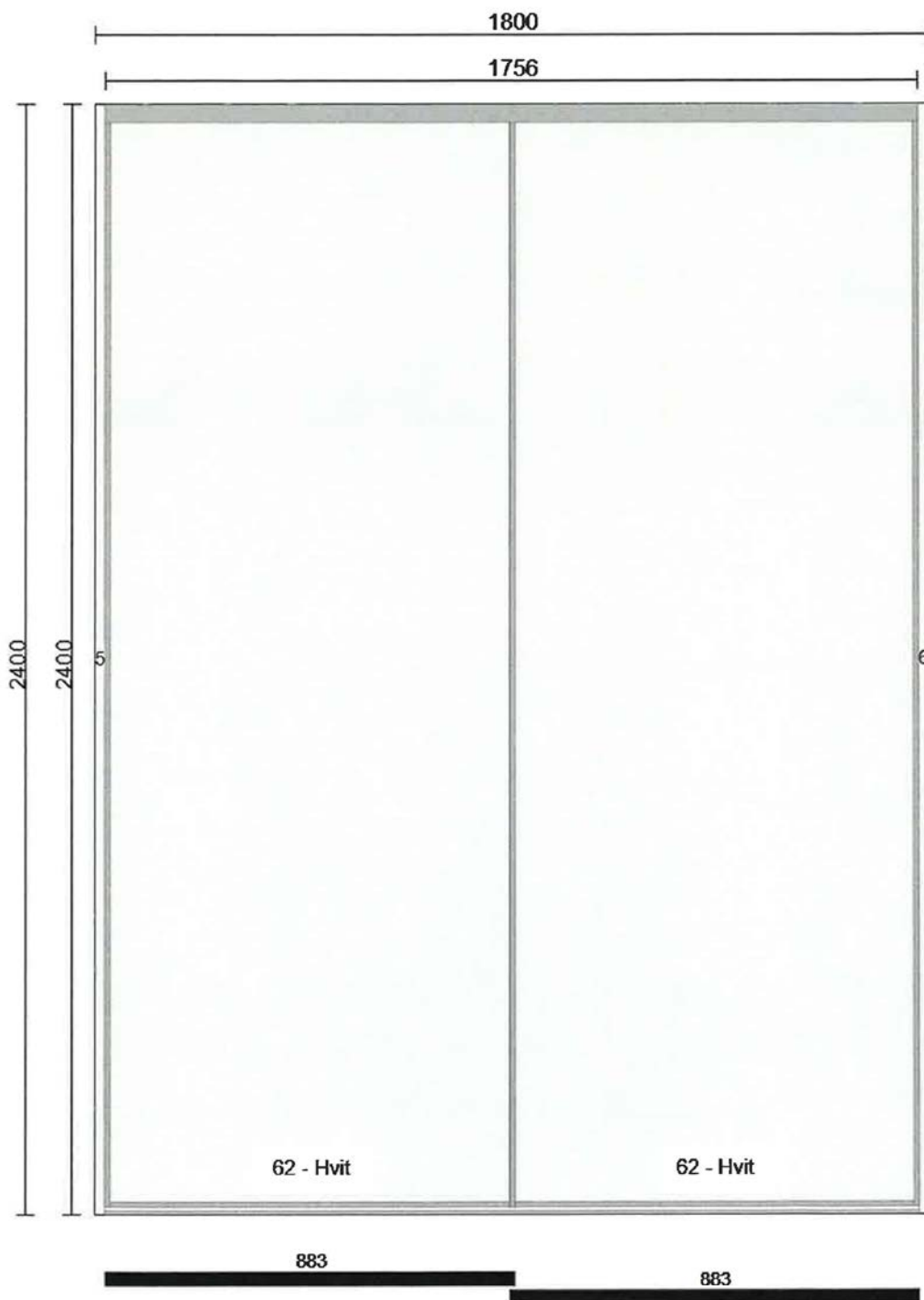
14.06.2025 11:33 UTC

14.06.2025 11:34 UTC

14.06.2025 11:36 UTC



Løsning 1 - Seksjon 1 - Dører med mål



**Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova****Utførelsestid No 22606 Reklamasjonstid No 22607**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:

Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Bolig nr. 26 - Leangenbukta Rekkehus BT2**Beneficiant:**

Ole Henrik Solum

F.nr.

Garanti debitor:

LEANGENBUKTA AS

Org.no.

914507774

Travbanevegen 2

7061 Trondheim

Kontraktsforpliktelse:

Kontraktssum: NOK 6 990 000

Prosjektnavn: Rekkehus 19 - 27

Prosjektadresse: 7041 Trondheim

Entreprisebeskrivelse: Gnr. 412 Bnr. 256 i Trondheim kommune.

Garantien omfatter**Maximum dekning (NOK)****Varighet**

Utførelsestid 3%

209 700

31/03/2025 - 01/08/2026

Reklamasjonstid 5%

349 500

02/08/2026 - 01/08/2031

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:

Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:

Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:

Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:

Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.

Tlf: [+47 67 55 25 00](tel:+4767552500) E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:

Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:

Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Twist og lovvalg:

Twister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:

- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: [+47 67 55 25 00](tel:+4767552500)

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: [+47 48 20 36 60](tel:+4748203660)



Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: [23131960](tel:23131960), Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 31/03/2025

For Atlas Garanti AS:

Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lade Alle 152
7041 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre