



LILLE  
LADE

# Innhold

## 1 Oversikt og plantegninger

|                    |    |
|--------------------|----|
| Landskapsplan      | 08 |
| Leilighetsoversikt | 10 |
| Plantegninger      | 14 |
| Disclaimer         | 38 |

## 2 Viktige opplysninger

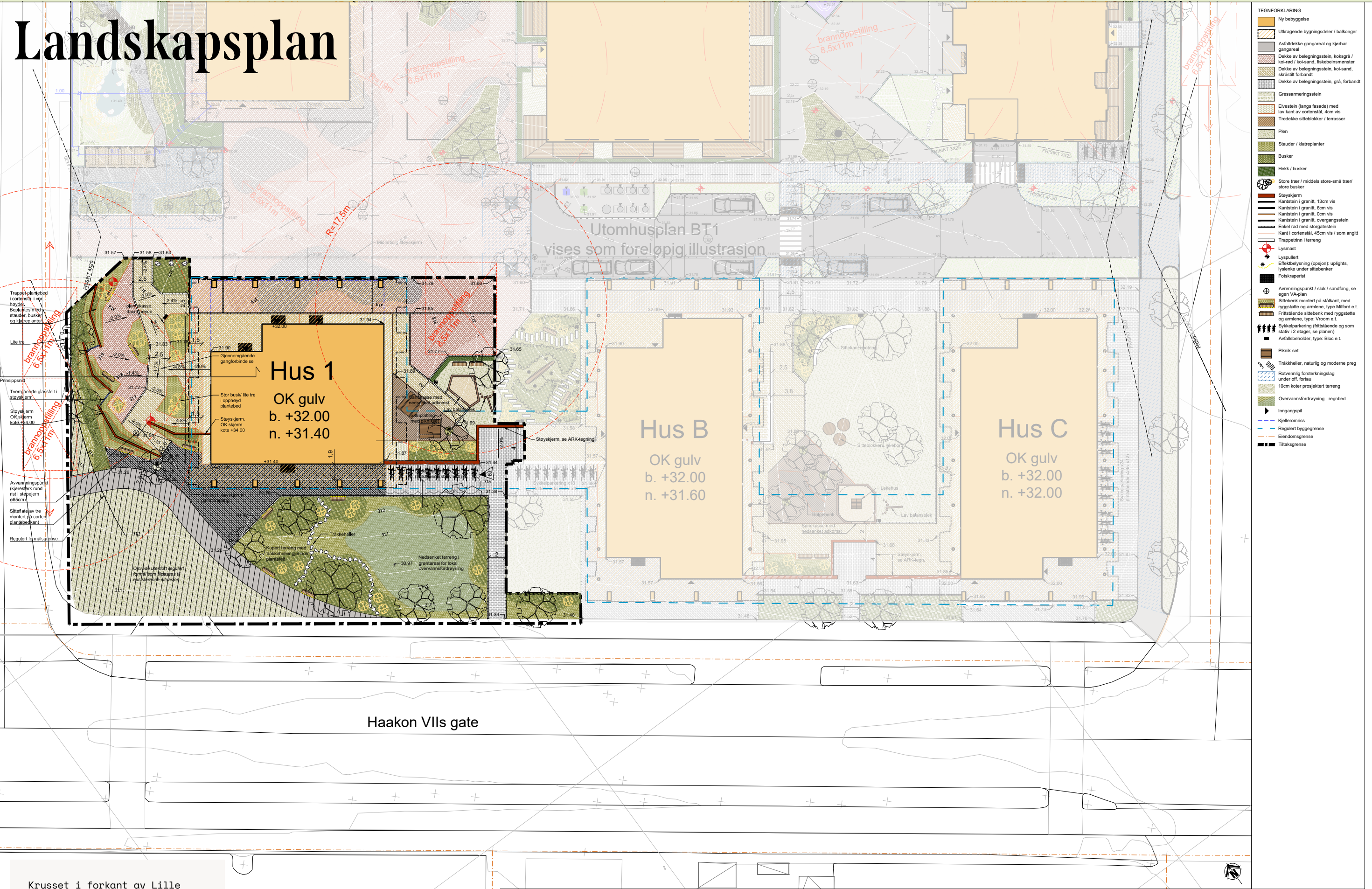
|                              |    |
|------------------------------|----|
| Leveransebeskrivelse         | 42 |
| Interørkonsepter             | 46 |
| Romskjema                    | 48 |
| Kjøpsbetingelser             | 54 |
| Budsjett                     | 68 |
| Vedtekter                    | 70 |
| Reguleringsbestemmelser      | 80 |
| Reguleringskart              | 88 |
| Kart                         | 90 |
| Bindende bekreftelse på kjøp | 93 |
| Megler og kontaktinformasjon | 94 |



Krysset i forkant av Lille Lade kan bli erstattet av rundkjøring, som vist på reguleringsplan på side 88.

# Oversikt og plantegninger

# Landskapsplan



Krysset i forkant av Lille Lade kan bli erstattet av rundkjøring, som vist på reguleringsplan på side 88.

Bygningstegninger hus 1: 30.09.2025  
Bygningstegninger hus 2: 02.05.2023  
Bygningstegninger hus 3: 02.05.2023

Viser til tegning L401 for prinsippnett

Kartgrunnlag: EUREF NTM10  
Høydereferanse: NN2000

**SELBERG ARKITEKTER AS**  
plan | arkitektur | landskap

| Nr | Beskrivelse                                                            | Tegnet | Dato       |
|----|------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 01 | Justert anslutningsnett hus 1-2, mur til terrengsnitt hus 2            | OurHom | 12.10.2023 |
| 02 | Midlertidig støykjerm, hus 1 (berent, åpning av støykjerm ulendt 0.4m) | Pawryk | 11.04.2024 |
| 03 | Løseplattes lag inn mellom bygg 2 og 3                                 | TM     | 25.09.2024 |
| 04 | Endret plassering midlertidig støykjerm                                | NvE    | 16.10.2024 |
| 05 | Endret løsning støykjerm og tilhørende justeringer                     | AvE    | 13.03.2025 |
| 06 | Til endret rammeavstand C1                                             | AvE    | 28.03.2025 |
| 07 | Tilordnet for å innrette sykkelparkering                               | TM     | 06.05.2025 |
| 08 | Mindre justering av bygg, kjeller og sykkelparkering                   | TM     | 03.10.2025 |
| 09 | Mindre justering av bygg, kjeller og sykkelparkering                   | NvE    | 09.12.2025 |

Solon Eiendom

Ringve C1

Utomhusplan  
Til endret rammeavstand

|                |            |       |            |
|----------------|------------|-------|------------|
| Prosjektnummer | 25010      | L001  | 09         |
| Dato           | 24.05.2023 |       |            |
| Tegnet         | OurHom     |       |            |
| Kontrollert    | NvE        | Skala | 1:200 (A1) |

# Leilighets- oversikt

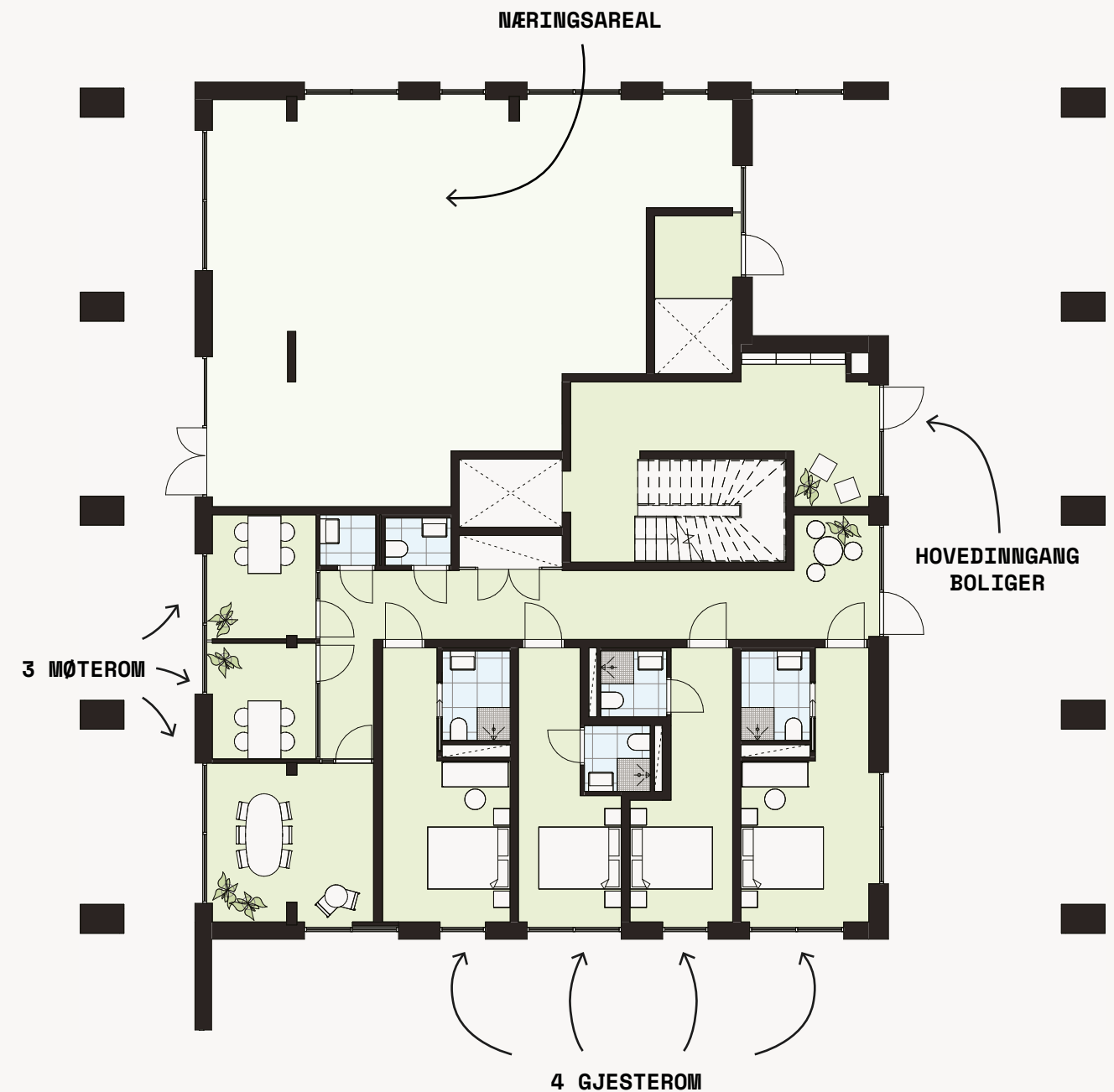
## 1. etasje

7

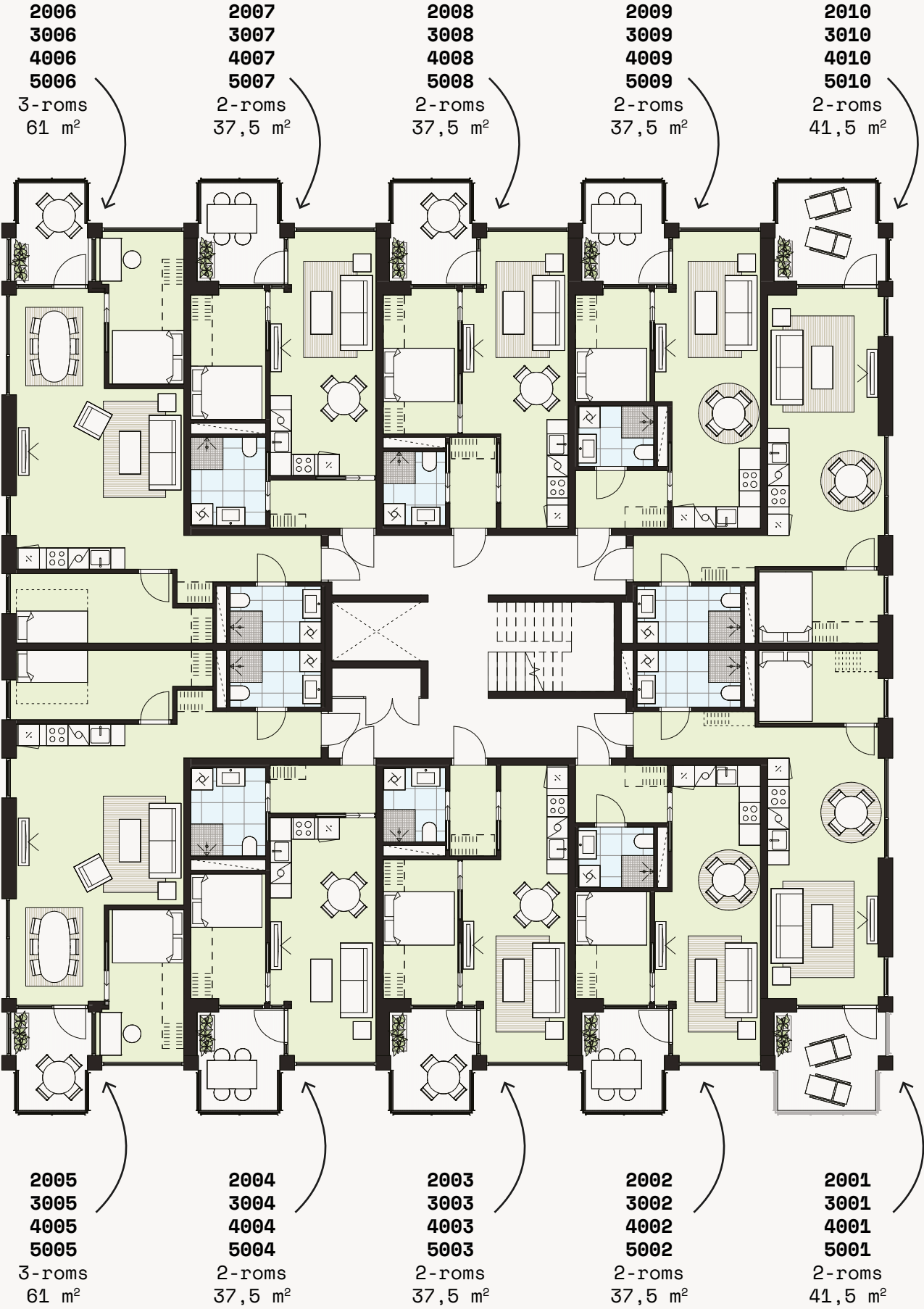


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

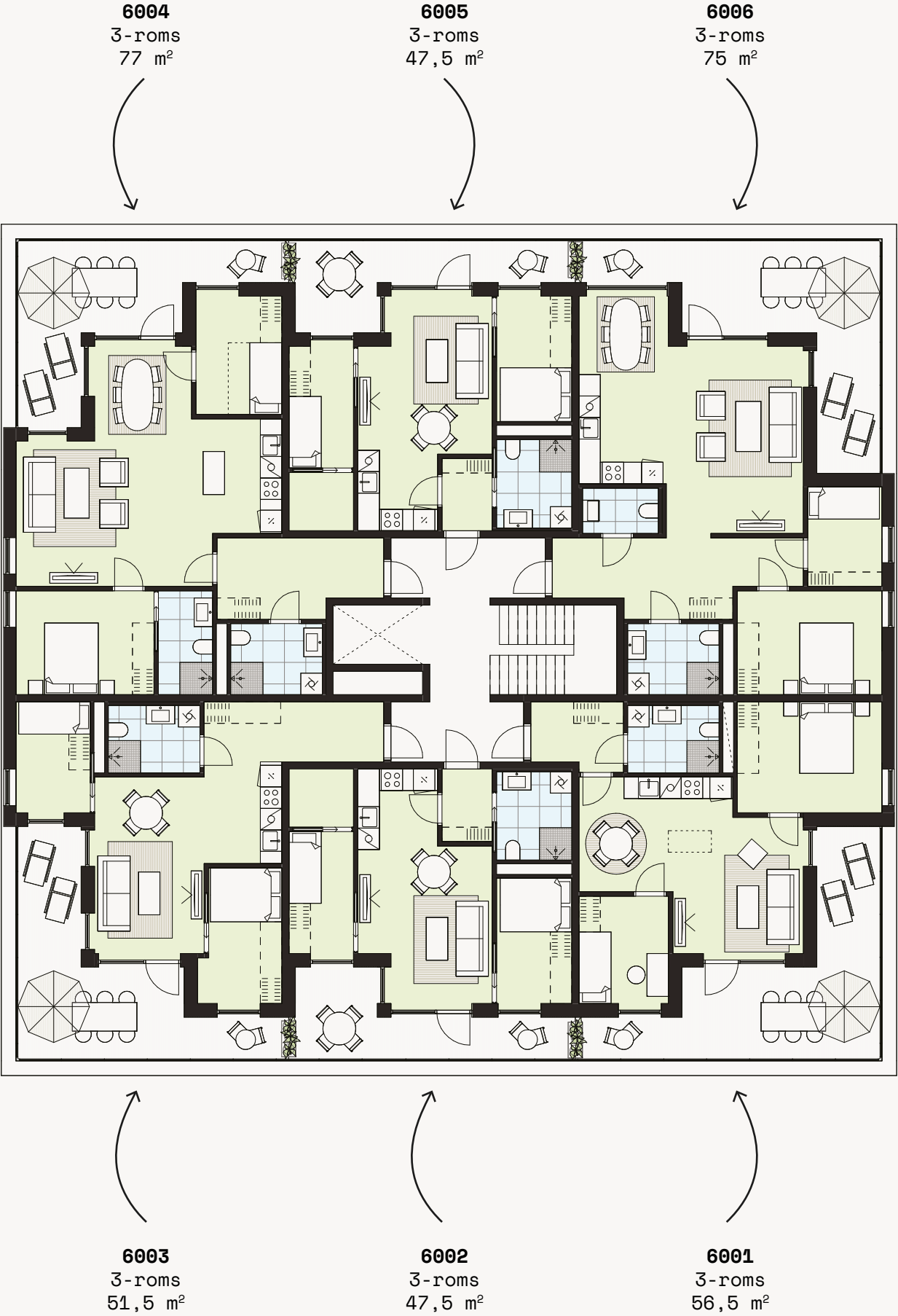
Ambisjonen med Lille Lade har vært å skape et boligprosjekt som gir mer enn antall rom og kvadratmeter. Her er hver kvadratmeter utnyttet godt, og alle leiligheter har egen uteplass. Totalt 46 leiligheter fordelt på 5 etasjer fra 2. til 6. etasje. Størrelser fra 37,5 m² til 77 m².



# 2.-5. etasje

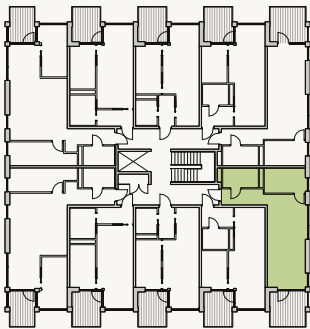


# 6. etasje

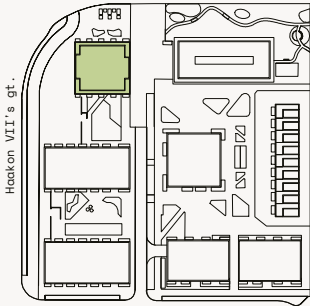


2001  
3001  
4001  
5001

Etasjeplan



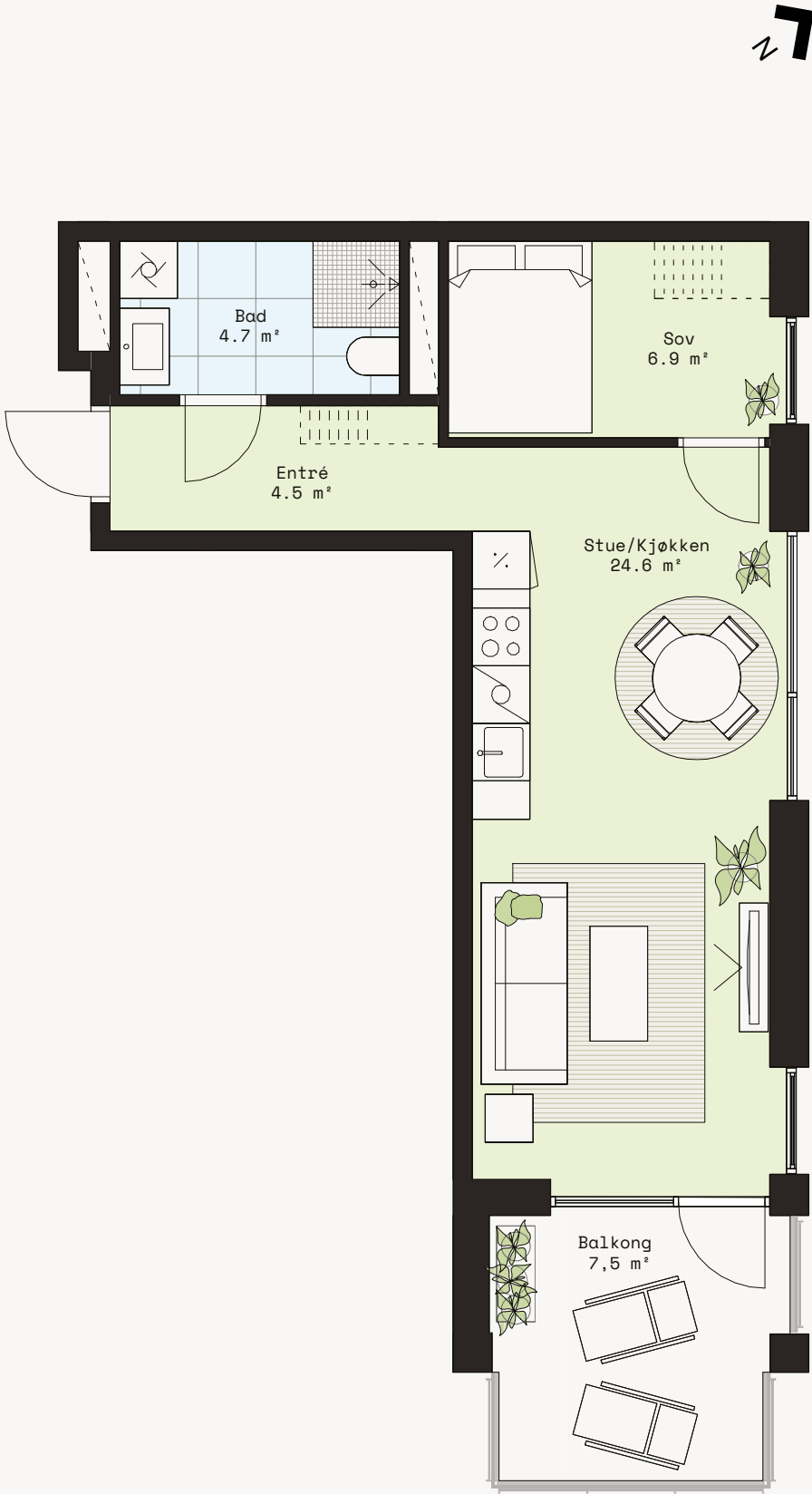
Situasjon



Fasade sør-øst

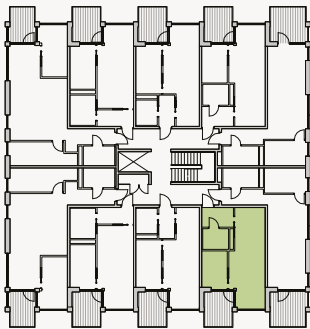


| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 44,m² | 41,5 m² | 2,5 m² | 7,5 m²  |

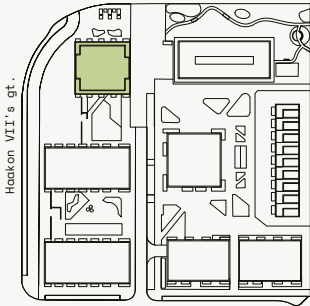


2002  
3002  
4002  
5002

Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst



| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |



2003  
3003  
4003  
5003

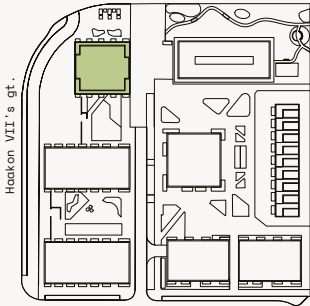
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |

7

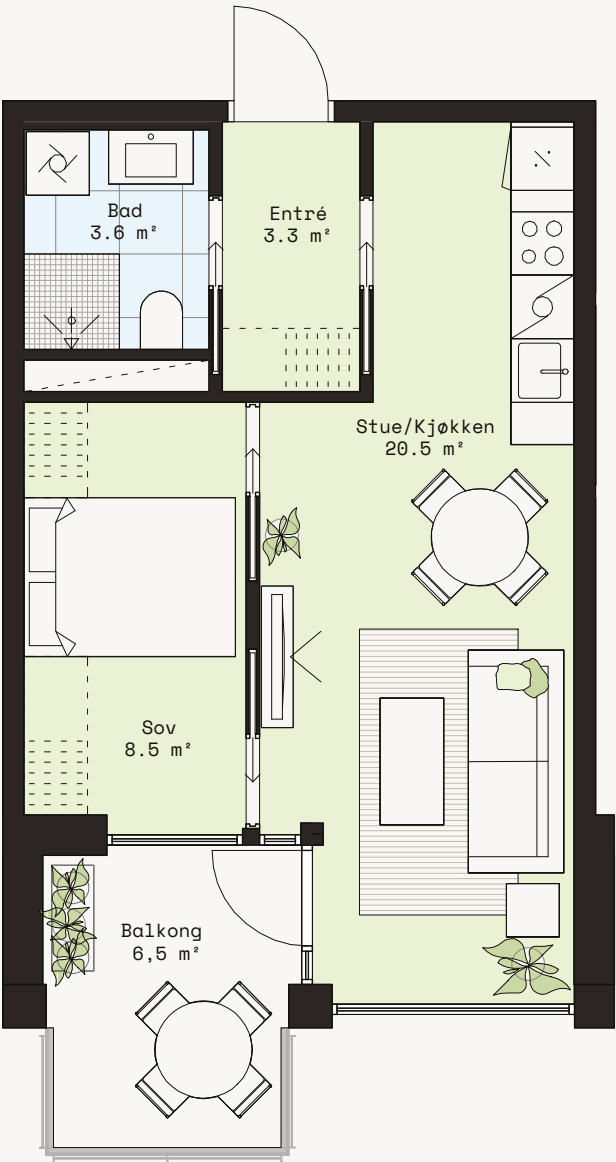
Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst

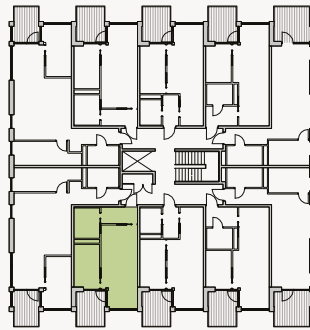


2004  
3004  
4004  
5004

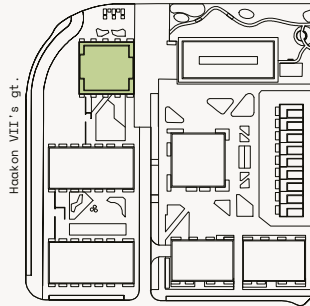
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |

7

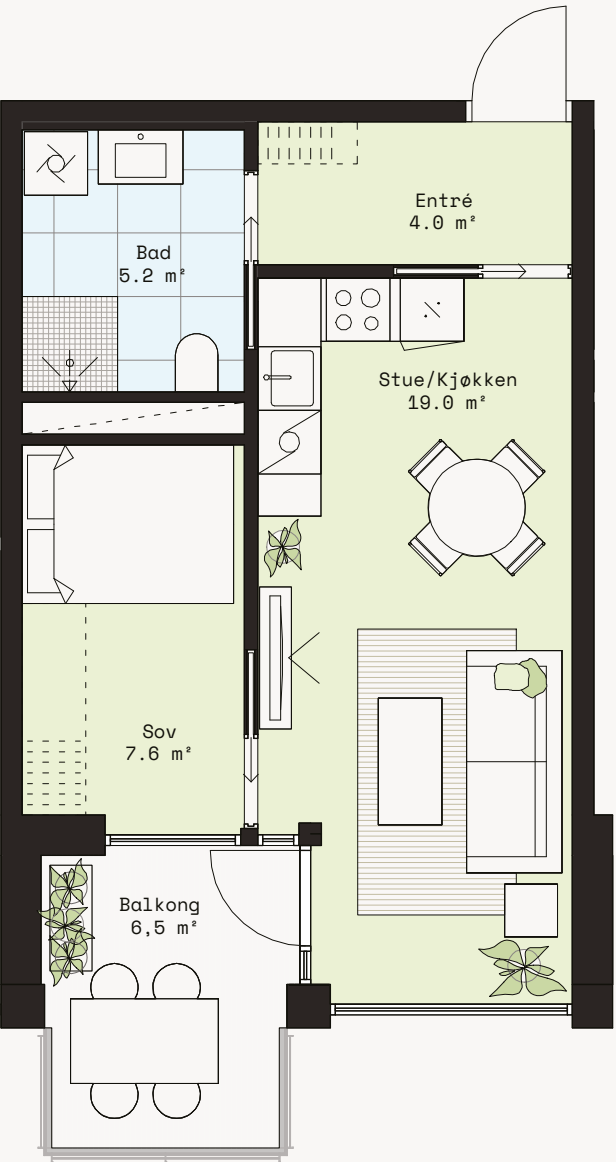
Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst

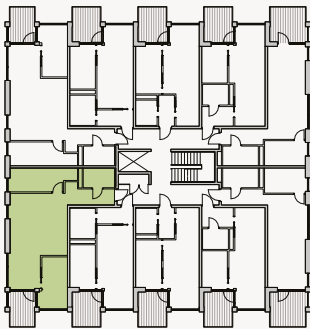


2005  
3005  
4005  
5005

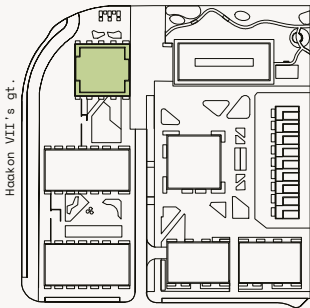
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i | BRA-e | Balkong |
|--------|------------|-------|-------|-------|---------|
| 2.-5.  | 3          | 66 m² | 61 m² | 5 m²  | 5,5 m²  |

7

Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst

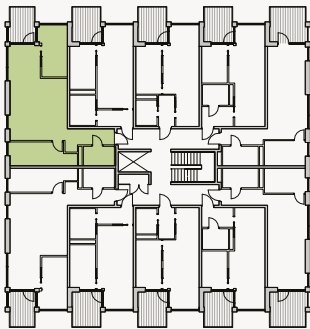


2006  
3006  
4006  
5006

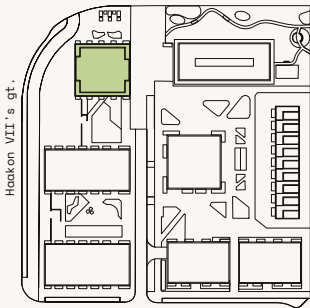
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i | BRA-e | Balkong |
|--------|------------|-------|-------|-------|---------|
| 2.-5.  | 3          | 66 m² | 61 m² | 5 m²  | 5,5 m²  |

7

Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest

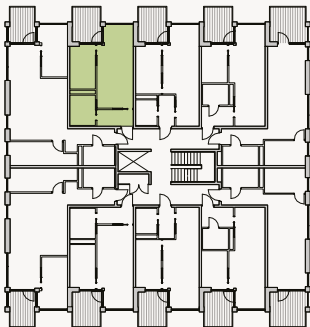


2007  
3007  
4007  
5007

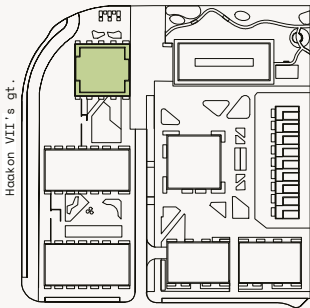
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |

7

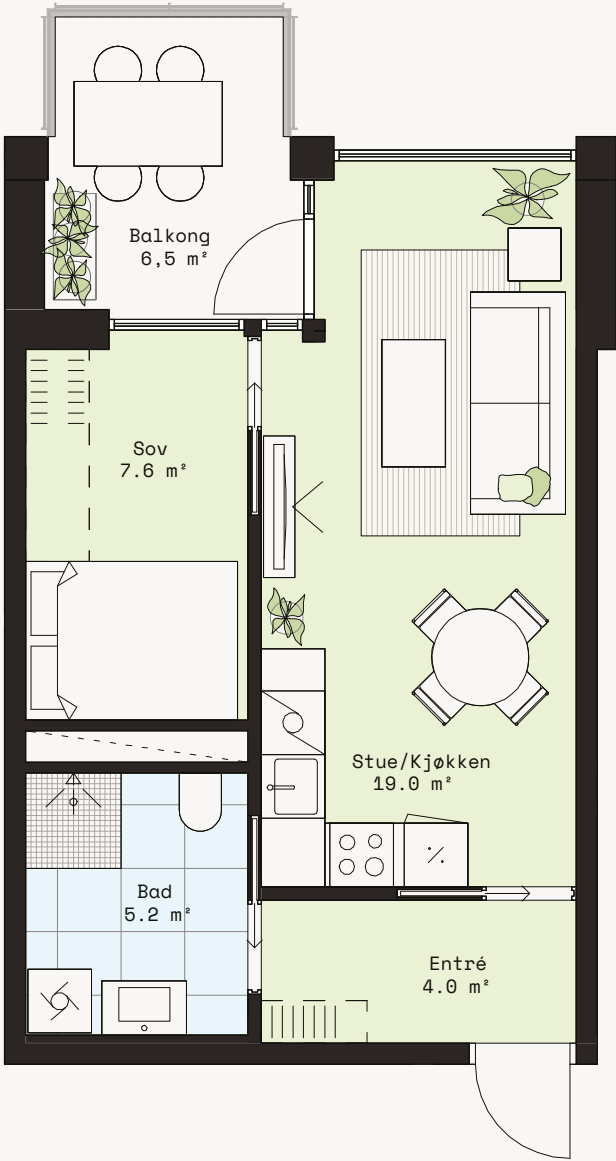
Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest



2008  
3008  
4008  
5008

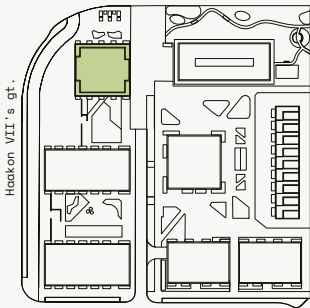
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |

7

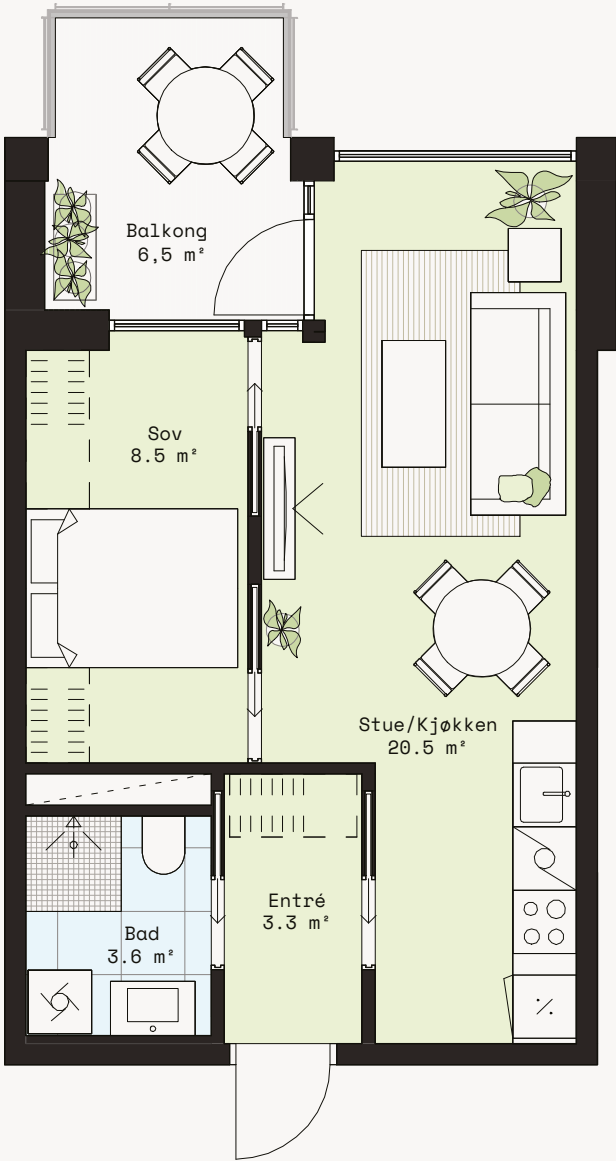
Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest

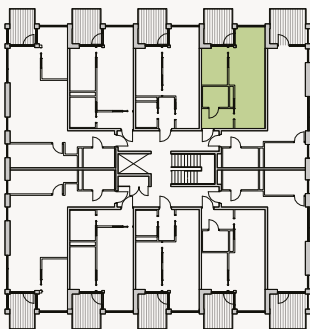


2009  
3009  
4009  
5009

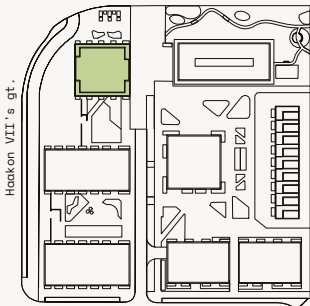
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 40 m² | 37,5 m² | 2,5 m² | 6,5 m²  |

7

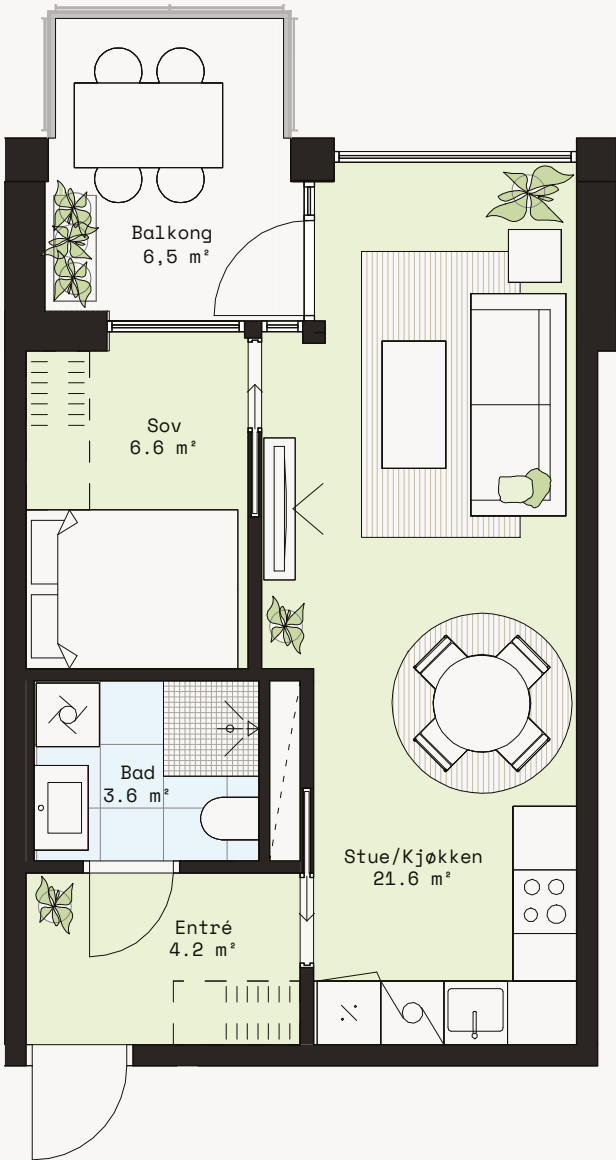
Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest

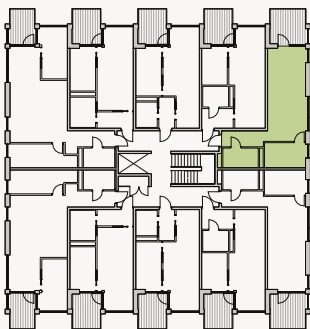


2010  
3010  
4010  
5010

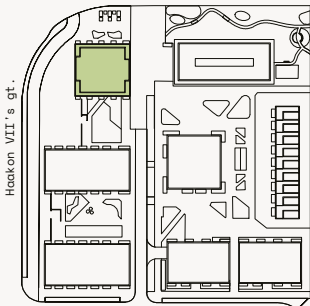
| Etasje | Antall rom | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|--------|------------|-------|---------|--------|---------|
| 2.-5.  | 2          | 44 m² | 41,5 m² | 2,5 m² | 7,5 m²  |

7

Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



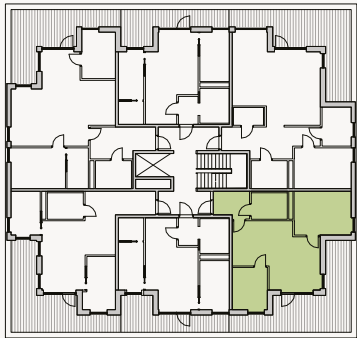
# 6001



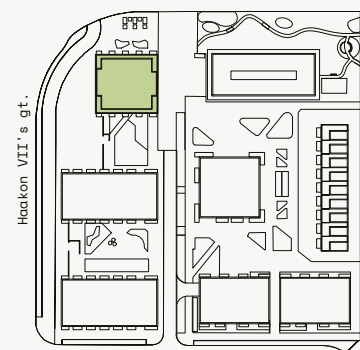
| Antall rom | Etasje | BRA     | BRA-i   | BRA-e | Balkong |
|------------|--------|---------|---------|-------|---------|
| 3          | 6.     | 61,5 m² | 56,5 m² | 5 m²  | 25,5 m² |

En attraktiv og moderne toppleilighet som byr på en kombinasjon av god planløsning, rikelig lys og en stor innbydende balkong. En balkong perfekt både til hverdag og sosiale anledninger. Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning som skaper naturlig samlingsplass. Store vindflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

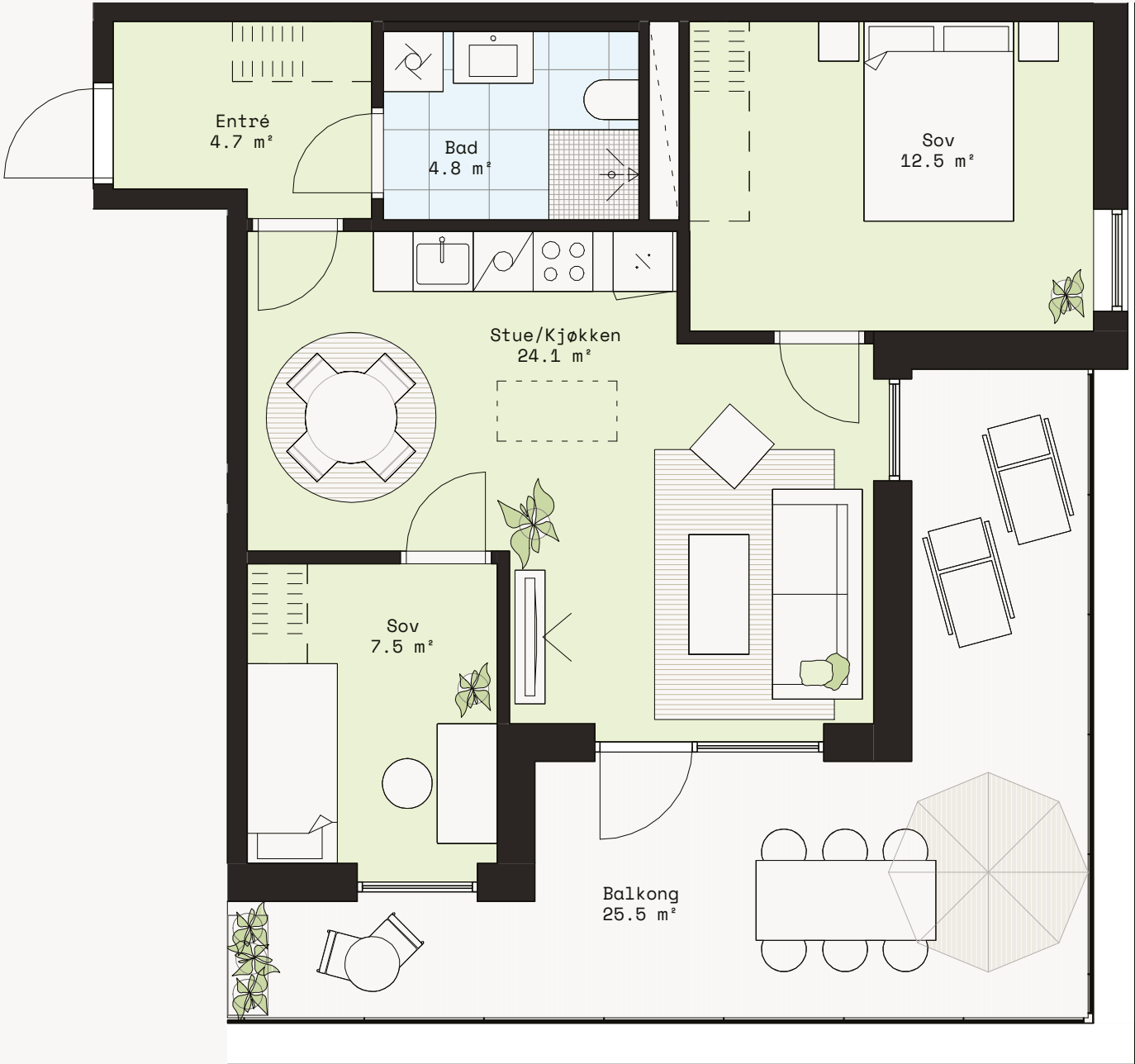
Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst



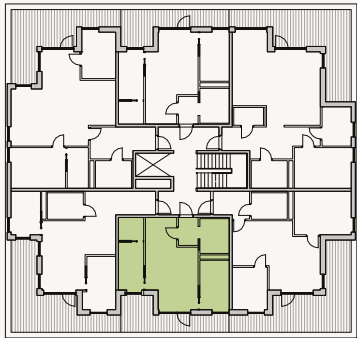


# 6002

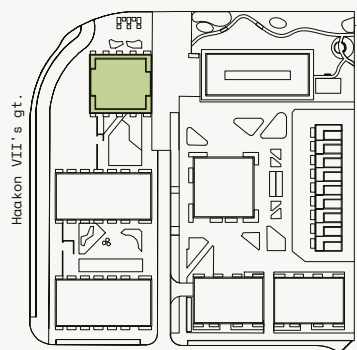
| Antall rom | Etasje | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|------------|--------|-------|---------|--------|---------|
| 3          | 6.     | 50 m² | 47,5 m² | 2,5 m² | 13 m²   |

En attraktiv og moderne toppleilighet med åpen og innbydende stue og kjøkkenløsning. Gode vindusflater som gir godt lys, og direkte utgang til romslig balkong på 13,5 kvm med gode lysforhold.

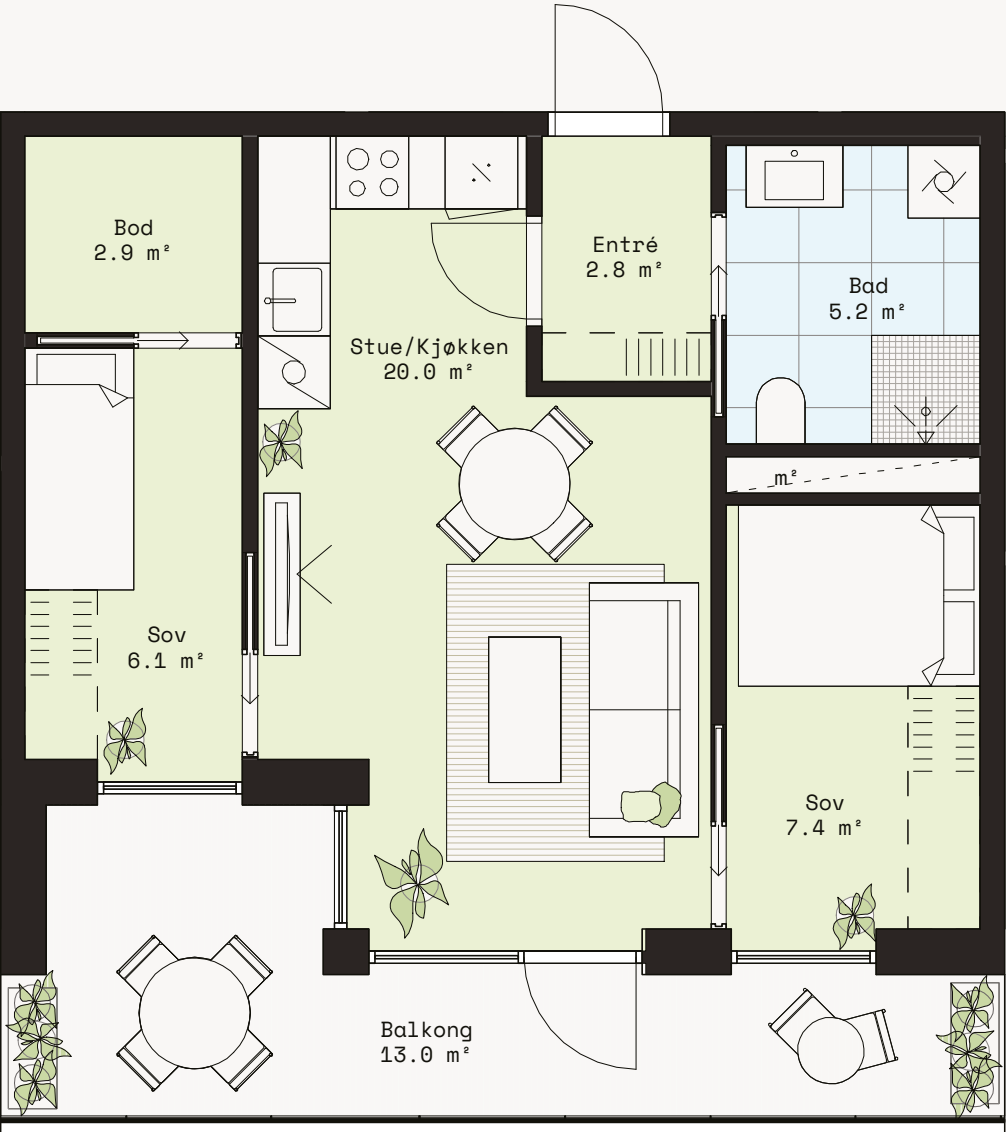
Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst



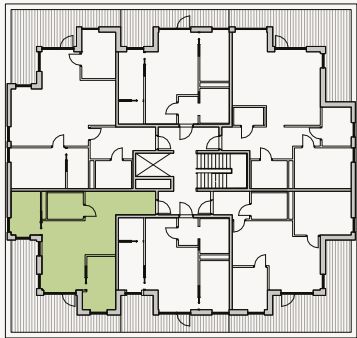


# 6003

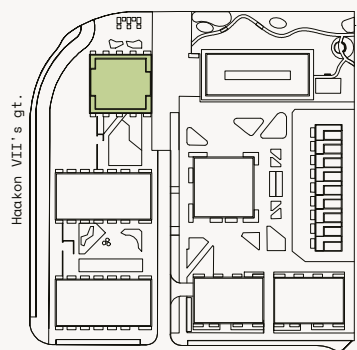
| Antall rom | Etasje | BRA     | BRA-i   | BRA-e | Balkong |
|------------|--------|---------|---------|-------|---------|
| 3          | 6.     | 56,5 m² | 51,5 m² | 5 m²  | 23,5 m² |

En attraktiv og moderne toppleilighet beliggende på hjørnet mot sør. Leiligheten byr på en kombinasjon av god planløsning, rikelig med lys og en stor innbydende balkong på 23,5 kvm. Perfekt både til hverdag og sosiale anledninger. Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

Etasjeplan



Situasjon



Fasade sør-øst



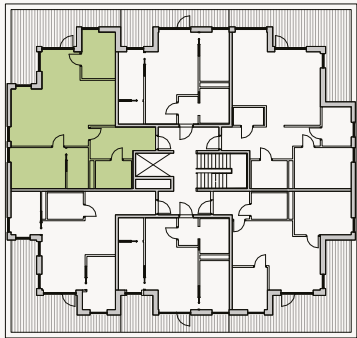
# 6004



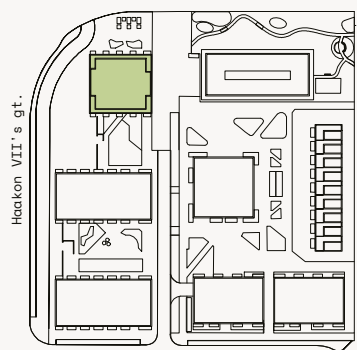
| Antall rom | Etasje | BRA   | BRA-i | BRA-e | Balkong |
|------------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 3          | 6.     | 82 m² | 77 m² | 5 m²  | 21 m²   |

Prosjektets største leilighet. En attraktiv toppleilighet med åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning som skaper en naturlig samlingsplass. Romslig hovedsoverom med tilgang til eget bad. Leiligheten har rikelig med lys og en stor og solrik balkong på 21 kvm. som ligger vendt mot sørvest. Store vindflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest



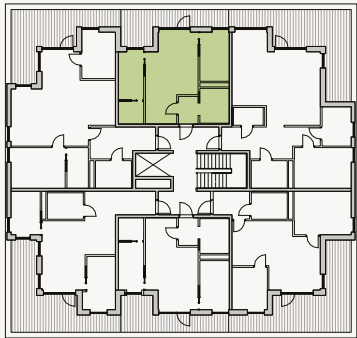


# 6005

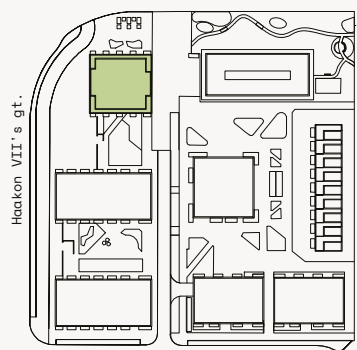
| Antall rom | Etasje | BRA   | BRA-i   | BRA-e  | Balkong |
|------------|--------|-------|---------|--------|---------|
| 3          | 6.     | 50 m² | 47,5 m² | 2,5 m² | 13,5 m² |

En attraktiv og moderne toppleilighet med åpen og innbydende stue og kjøkkenløsning. Gode vindusflater som gir lys fra flere sider, og direkte utgang til romslig balkong på 13,5 kvm med gode sol og utsiktforhold.

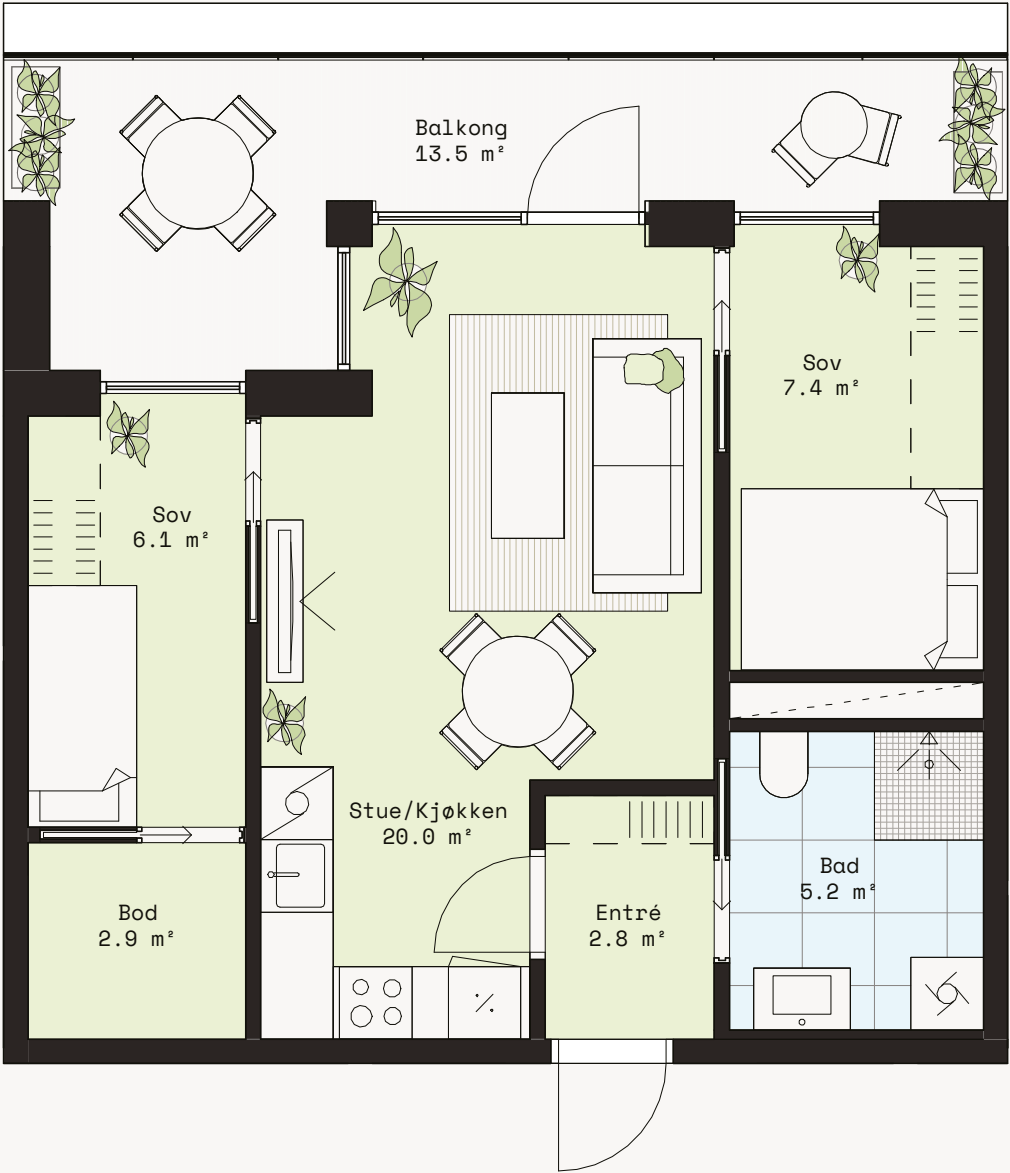
Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest



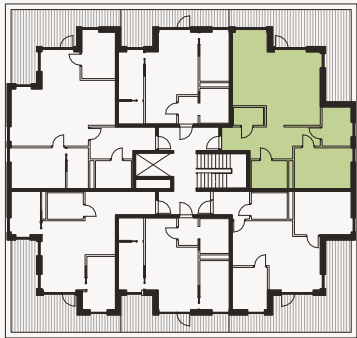
# 6006



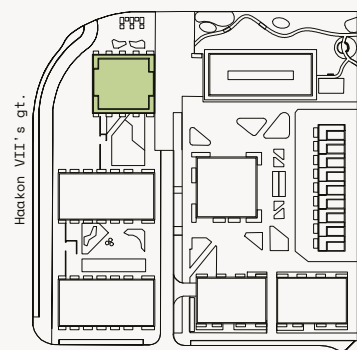
| Antall rom | Etasje | BRA   | BRA-i | BRA-e | Balkong |
|------------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 3          | 6.     | 80 m² | 75 m² | 5 m²  | 25,5 m² |

Stor og attraktiv toppleilighet med to gode soverom, bad og separat WC i tillegg. Leiligheten byr på en kombinasjon av god planløsning, rikelig med lys og en stor innbydende hjørnebalkong på hele 25,5 kvm. Perfekt til både hverdag og sosiale anledninger. Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen.

Etasjeplan



Situasjon



Fasade nord-vest



# Disclaimer

Gjør oppmerksom på bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes. I tillegg kan tekniske føringer og installasjoner medføre utføringer, innkassinger som ikke er vist på tegningen. De oppgitte arealene på tegningene er å betrakte som cirkaarealer.

Kjøper må akseptere mindre justeringer i areal, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentlig-rettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mm. Se prospekt vedrørende utfyllende informasjon/forbehold om arealberegning.

Rom som bad, entré, bod, gang el. vil få himlingshøyde ned mot 2,2 meter. Generell himlingshøyde er 2,65 meter. Kjøkken er veiledende. Endelig løsning fremgår av egen leverandørtegning. Hvitevarer er vist som illustrasjon. Faktisk leveranseomfang av hvitevarer fremgår i øvrig salgsunderlag. Vinduer er i hovedsak tenkt som innadslående i kombinasjon med faste felt, men dette vil avklares i senere prosjekteringsfase.

Møbleringsforslag inngår ikke i leveransen og er kun vist på plantegning som et eksempel på mulig møblering. Møblering kan være vist i konflikt med tilgjengelighet i leiligheter med tilgjengelig utforming.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Viktige opplysninger

# Leveranse- beskrivelse

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes bestanddeler og funksjoner.

Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og romskjema er i motstrid, har denne beskrivelsen forrang. Utbygger forbeholder seg retten til å endre til tilsvarende produkter hvor konkrete produkter er beskrevet.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Salgs-/Kontraktstegninger viser kun omfanget av kjøkken-innredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning og omfang av leveranse fremgår av kjøkkentegninger fra leverandør.

Prosjektet er rammesøkt i henhold til Teknisk forskrift av 2017.

## Prosjektets organisasjon

Utbygger er Ringve Utbygging AS. EiendomsMegler 1 og Prosjektselgere fra OBOS Nye Hjem AS vil forestå salget av boligene.

Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Arkitekt for prosjektet er Arc Arkitekter AS.

Byggingen gjennomføres i form av totalentreprise. Entreprenør er Spennarmering AS.

## Bebyggelsen

Utbyggingsområdet Ringve Nord og Syd består av flere felt og byggetrinn. Dette aktuelle byggetrinnet Lille Lade blir organisert som selsveierleiligheter og har kjeller med boder,

teknisk rom og sykkelparkering direkte under bygningskroppen.

Parkeringsplasser for Lille Lade ligger i kjeller under bebyggelse på naboeiendommen Ringve Park (gnr 412 bnr 470) og har ingen direkteadkomst fra Lille Lade.

Det er i alt 46 leiligheter på Lille Lade. Plan 1 i bygget vil bestå av gjesterom tilknyttet Ringve Pluss og noe næringsareal.

## Eiendommen

Eiendommen har (foreløpig) gnr. og bnr 412/473 i Trondheim kommune, men har foreløpig ikke fått adresse.

## Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få god kvalitet. Prosjektet er ikke detaljprosjektet, og det vil derfor forekomme endringer på blant annet utomhusplanen som vises i salgsoppgaven/prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Grøntområder beplantes blant annet med plen, trær, stauder og busker.

Endelig materialvalg og omfang er ikke detaljprosjektet. Utendørs belysning leveres etter nærmere detaljert belysningsplan, og det tas forbehold om at belysning kan flyttes og erstattes/fjernes. Belysning på illustrasjoner er altså kun ment som en illustrasjon, og endelig løsning er ikke detaljprosjektet.

## Parkering

Parkering finner sted i parkeringskjeller – Ringve Pluss Parkeringskjeller. Det er totalt ca. 15 parkeringsplasser tilgjengelig å kjøpe for beboere i Lille Lade.

Parkeringskjeller har adkomst fra Haakon VII's gate.

## Renovasjon

Området leveres med avfallssug for restavfall og papp og

papir tilknyttet felles sentral. Plassering fremkommer på utomhusplan. Returpunkt med nedgravde containere for øvrige avfallsfraksjoner er tilgjengelig innenfor reguleringsplanområdet.

## Boder og sykkelparkering

Leiligheter leveres med innvendig bod for oppbevaring der dette fremgår av plantegningen. I tillegg leveres én sportsbod på ca. 2,5 - 5 m² pr. leilighet lokalisert i kjeller. Sportsboder leveres med tette vegger, tett front til 2,2 m med netting over. Dør med feste for hengelås. Sportsboder er plassert i adskilt rom fra parkeringskjeller.

Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær, bilder og annet som normalt lagres tørt i leiligheten. Det etableres innvendig sykkelparkering i kjeller, med egen sykkelheis til 1. etg.

## Innvendige fellesarealer

Inngangsparti med trapper, heiser og korridorer er fellesarealer. Det leveres låsbare postkasser tilpasset låssystem innenfor ytterdør i felles trappeoppgang iht. Posten Norge sine krav.

Inngangspartiene (frem til heis) leveres med representativ belysning, innfelte postkasser og flis på gulv.

Trappeoppganger og fellesganger leveres med malte vegger med innslag av trepanel , enhetlig belysning, dørstoppere og etasjeanvisning i stilren utforming, valgt av arkitekt. På gulv legges flis i 1 etg. og trapper, men det leveres teppeflis på felles etasjeplan.

## Heis/trapp

Hver oppgang leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer, herunder kjeller. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

## Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong. Etasjeskiller planlagt levert som plasstøpt betong.

Yttervegger og fasader utføres hovedsakelig av bindingsverk med kledning som angitt i avsnitt under.

## Fasader og balkonger

De sammenhengende bygningsvolumene er brutt opp med sprang i fasaden og nedtrapping av høyden. Ulike materialer understreker nedbrytningen av bygningsvolumene. Det benyttes ulike varianter og farger av tegl, treverk og platekledning.

Alle balkonger leveres i plasstøpt betong med tregulv. Avrenning skjer mellom terrassebord og føres ned i takrenne. Undersiden av balkong leveres som ubehandlet

betong. Balkongen og terrasse er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten i forbindelse med nedbør. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv.

Det tas forbehold om at omramming på balkonger kan endres. Rekkverk utføres i spilerekkverk med glass.

Enkelte balkonger kan leveres med lydabsorbenter i tak over balkong og/eller skjerming i sidefelt. Aktuelle balkonger avklares i detaljprosjekteringsfasen, da detaljerte beregninger for akustikk og omfang lydreduksjon ikke er utført.

På takterrasser føres enten fasader (parapet) helt opp og utgjør deler av rekkverket. Mens glass og spiler utgjør den øverste delen

## Grunn og fundamenter

Bygget planlegges direktefundamentert.

## Vinduer/dører

Det leveres trevinduer med energiglass i henhold til isolasjons-krav. Vinduer leveres med aluminiumskledning utvendig og malt innvendig, foringer leveres i sparklet og malt gips i samme utførelse som vegg . Dørhåndtak og nøkkelskilt leveres i matt sort. Glattkant gerikter rundt dører. Gerikter leveres med synlige spikring.

Vinduer er i hovedsak tenkt som innadslående i kombinasjon med faste felt, men dette vil avklares i senere prosjekteringsfase. Åpningsbare soveromsvindu mot Haakon VII gt skal leveres som lyddempende vinduerog oppfylle tilfredstillende støynivå i lufteposisjon

Solavskjerming leveres på vinduer som har behov iht. inneklimateberegning. Leveranse utover dette på sør- og vestfasade kan tilbys som tilvalg.

Til hovedbalkonger og takterrasser leveres balkongdør med glass. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringeklokke.

## Gulv

Gulv på baderom og separat WC leveres med 60cm x 60 cm lys grå/beige flis. Det leveres en liten nedsenk i dusj sone med flis i 5x5 i samme farge.

Øvrige gulv i leiligheter leveres med 1-stavs eikeparkett med en Beige tone. Overflate mattalaktert.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres gulv med fliser og teppeflis. I inngangsparti leveres fliser. Gulv i kjeller leveres i malt utførelse eller slipt betong med impregnering.

**Vegger**

Baderomsvegger leveres med 60 cm x 60 cm lys grå/beige flis.

Øvrige vegger i leiligheten leveres i gips eller betong malt i lys farge. Maling leveres i estetisk klasse k2.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres malte betongvegger og innslag av treverk/veggpanel.

**Himling**

Himlinger leveres som malt betong/gips uten synlige V-fuger.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres himling i hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov.

I gangareal med nedforet himling benyttes systemhimling.

Kjeller leveres uhimlet bortsett fra sluse.

**Nedforinger og innkassinger**

I entré/gang og i deler av leilighet blir det nedforet gips-himling og innkassinger med takhøyde ned til ca. 2,20 m i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l.

**Listverk**

Det leveres rettkant gulvlist i eik tilpasset gulvet og med synlig innfesting. Listverk fuges ikke mot vegg, så det må stedvis påregnes synlige mindre sprekker som følge av normale toleranseavvik ved utførelse av vegger og gulv. Overgang mellom tak og vegg fuges uten taklister. Nødvendige overgangslister på vegg og gulv kan utføres ved nødvendighet.

**Kjøkken**

Kjøkken leveres i HTH`s modell 47/Mood eller 36/Glatt Beige, eller en kombinasjon med følgende integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Se også beskrivelse av interiørkonseptene for de enkelte leilighetene. Overskap leveres med LED stripe.

I tilvalgsperioden vil det i samråd med kjøkkenleverandør tilbys mulighet for tilpasning av de enkelte kjøkken.

Kjøkken leveres med AEG eller tilsvarende, integrerte hvitevarer. Induksjonstopp i svart utførelse. Benkeplate i laminat. Tykkelse 30 mm.

Kjøkken ventilator, type Røroshetta slimline slide eller tilsvarende.

Underlimt vask i stål.

**Bad**

Bad leveres plassbygget. Dusjvegger og innredning iht. rom-skjema. Fall på badegulv til sluk utføres i henhold til gjeldende krav. Baderommet utenfor våtsone kan bygges med tilnærmet flatt gulv, og mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl i disse områdene. Det er avsatt plass til, og opplegg for, vaskemaskin/tørketrommel på bad/vaskerom hvor vaskemaskin/tørketrommel er stippet på salgstegning.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tiliggende rom hvor nødvendig, i henhold til gjeldende regelverk.

**Ventilasjon**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon, desentraliserte anlegg planlagt plassert i bod, eller i himling i entre der dette er formålstjenlig

**Garderobe**

Det leveres ikke garderobeløsninger til leilighetene som standard. På plantegningene er det skissert et utvalg plasseringsmuligheter for garderobe.

**Farger**

Farger i henhold til rombehandlings skjema.

**Oppvarming**

Hovedoppvarming via fjernvarme.

Varmbåren gulvvarme på bad entre og stue/kjøkken.

Endelig løsning for gulvvarme øvrige rom, avklares i detaljprosjekteringen. Individuell avlesning for hver leilighet plasseres i fordelskap. Vannfordelingsskap plasseres på bad.

**Varmtvann**

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller tilknyttet fjernvarme. Fordelskap plasseres på bad, med individuell avlesning.

**Elektro/TV/telefon**

El-installasjoner utføres iht. NEK400:2018.

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger og betongvegger. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det anlegges belysning under overskap på kjøkken.

Det leveres sikringsskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal.

Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.

Tilknytningsavgift er inkludert.

På vegne av sameiet inngås egnet abonnementsavtale på leveranse av tv og/eller bredbånd. Grunnpakken vil være inkludert i månedlige felleskostnader.

Månedlige utgifter faktureres over felleskostnadene.

Tjenesteleverandør/-er vil tilby tilleggstjenester på TV og bredbåndshastighet utover grunnpakken. Dette faktureres den enkelte beboer direkte.

Tjenesteleverandør til sameiet avgjøres av utbygger i løpet av byggetiden. Utbygger tar forbehold om bindingstid på 1 - 3 år fra ferdigstillelse.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

**Porttelefon**

Det leveres porttelefonanlegg ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hver inngang. Hver leilighet leveres med svarapparat fortrinnsvis plassert i entré, el stue/kjøkken.

**Brann- og røykvarsling**

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert sprinklingsanlegg i tak, eventuelt øverst på vegg.

Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

**Tilvalg**

Det blir utarbeidet en tilvalgsliste med oversikt over mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, hvitevarer, fliser på bad, elektro m.m. Det vises til denne tilvalgslisten for nærmere opplysninger. Det kan ikke bestilles tilvalg/endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.

**Krigshandlinger**

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 angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

**Tillegg til forbehold om detaljprosjektering**

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre bygningsmessige endringer i bygning/leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må regnes med synlige inspeksjons-/serviceluker for tekniske anlegg/røranlegg. Areal per rom, balkong og terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

**Diverse**

Typiske justeringer som kan bli nødvendig er for eksempel plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter og forskyvning av vegger. Møblering som vises i salgstegning er ikke alltid den samme som vil tilfredsstille tilgjengelighetskrav iht. teknisk forskrift for det aktuelle rommet. Boenhetens interne bruksareal (BRA-i) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Avvik fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også i annonser o.l.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder kjøkken- og garderobeløsninger, belysning, møblering og innredningsdetaljer, men kan også omfatte bygnings-tekniske løsninger samt elementer i utomhusplan osv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Bilder er kun ment som illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som er tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen og romskjema, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses det om at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-føringer per tid ikke er detaljprosjektet og derfor ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i salgsoppgaven/prospektet er – blant annet av denne grunn – ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksom på at dør- og vindusplasseringer, samt utforming av hver enkelt leilighet kan avvike noe fra de generelle planer på grunn av blant annet byggets arkitektoniske utforming, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

Boligprosjektet leveres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

# Interiørkonsepter



**LEILIGHETER:**  
2007, 2008, 2009, 3007, 3008, 3009,  
4007, 4008, 4009 5007, 5008, 5009,  
6002, 6005

- Konsept 1 Tidløs ro inkluderer:**
- Vegg og tak i fargen Blek Sand fra Jotun. Eller en av tre utvalgte farger fra Jotun: Tudor, Hazelnut Beige eller Pink Ambiance.
  - Parkett i fargen Oak Cream eller tilsvarende på gulv.
  - Kjøkken fra HTH i modell Glatt Beige.
  - Laminat benkeplate i 30 mm med F32 forsterket forkant i farge 674 Crystal Marble.
  - Håndtak type Lounge Krom, med click-push på overskap.
  - Leveres med underlimt vask i stål.
  - Leveres med lux-skuffer med soft-lukk, bestikkinlegg i plast.
  - Leveres standard med dempere på alle hengsler og skuffer.
  - Leveres med sokler, frisider og forkanter på skrog lik front.
  - Hvitevarer til kjøkken som inkluderer ovn, induksjon, oppvaskmaskin og kombiskap.
  - Rørshetta Slimline Slide.
  - Armatur kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse.
  - Bad leveres med lyse fliser på gulv og vegger.
  - Servantskap fra HTH i modell Glatt Beige, med heldekkende vask i porselen.



**LEILIGHETER:**  
2002, 2003, 2004, 3002, 3003, 3004,  
4002, 4003, 4004, 5002, 5003, 5004,  
6001, 6003

- Konsept 2 Naturrosé inkluderer:**
- Vegg og tak i fargen Pink Ambiance fra Jotun. Eller en av tre utvalgte farger fra Jotun: Tudor, Blek Sand, eller Hazelnut Beige.
  - Parkett i fargen Oak Cream eller tilsvarende på gulv.
  - Kjøkken fra HTH i modell Mood.
  - Laminat benkeplate i 30 mm med F32 forsterket forkant i farge 674 Crystal Marble.
  - Håndtak type Lounge Krom, med click-push på overskap.
  - Leveres med underlimt vask i stål.
  - Leveres med lux-skuffer med soft-lukk, bestikkinlegg i plast.
  - Leveres standard med dempere på alle hengsler og skuffer.
  - Leveres med sokler, frisider og forkanter på skrog lik front.
  - Hvitevarer til kjøkken som inkluderer ovn, induksjon, oppvaskmaskin og kombiskap.
  - Rørshetta Slimline Slide.
  - Armatur kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse.
  - Bad leveres med lyse fliser på gulv og vegger.
  - Servantskap fra HTH i modell Mood, med heldekkende vask i porselen.
  - Håndtak type Lounge Krom.
  - Speil med int. belysning.



**LEILIGHETER:**  
2001, 2005, 2006, 2010, 3001, 3005, 3006,  
3010, 4001, 4005, 4006, 4010 5001, 5005,  
5006, 5010, 6004

- Konsept 3 Nordisk ro inkluderer:**
- Vegg og tak i fargen Blek Sand fra Jotun. Eller en av tre utvalgte farger fra Jotun: Tudor, Hazelnut Beige eller Pink Ambiance.
  - Parkett i fargen Oak Cream eller tilsvarende på gulv.
  - Kjøkken fra HTH i modell Mood i underskap og høy skap, med overskap i modell Glatt Beige.
  - Laminat benkeplate i 30 mm med F32 forsterket for kant i farge 674 Crystal Marble.
  - Håndtak type Lounge Krom, med click-push på overskap.
  - Leveres med underlimt vask i stål.
  - Leveres med lux-skuffer med soft-lukk, bestikkinlegg i plast.
  - Leveres standard med dempere på alle hengsler og skuffer.
  - Leveres med sokler, frisider og forkanter på skrog lik front.
  - Hvitevarer til kjøkken som inkluderer ovn, induksjon, oppvaskmaskin og kombiskap.
  - Rørshetta Slimline Slide.
  - Armatur kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse.
  - Bad leveres med lyse fliser på gulv og vegger.
  - Servantskap fra HTH i modell Mood, med heldekkende vask i porselen.



**LEILIGHET:**  
6006

- Konsept 4 Naturro (tilvalg) inkluderer:**
- Vegg og tak i fargen Tudor fra Jotun. Eller en av tre utvalgte farger fra Jotun: Blek Sand, Hazelnut Beige eller Pink Ambiance.
  - Parkett i fargen Oak Cream eller tilsvarende på gulv.
  - Kjøkken fra HTH i modell Focus Mosegrønn i underskap og høyskap, overskap i modell Glatt Beige.
  - Laminat benkeplate i 30 mm med F32 forsterket forkant i farge 674 Crystal Marble.
  - Håndtak type Lounge Krom, med click-push på overskap.
  - Leveres med underlimt vask i stål.
  - Leveres med lux-skuffer med soft-lukk, bestikkinlegg i plast.
  - Leveres standard med dempere på alle hengsler og skuffer.
  - Leveres med sokler, frisider og forkanter på skrog lik front.
  - Hvitevarer til kjøkken som inkluderer ovn, induksjon, oppvaskmaskin og kombiskap.
  - Rørshetta Slimline Slide.
  - Armatur kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse.
  - Bad leveres med grå fliser på gulv og vegger.
  - Servantskap fra HTH i modell Focus Mosegrønn, med heldekkende vask i porselen.
  - Håndtak type Lounge Krom.
  - Speil med int. belysning.
  - Elektro brytere og stikk i hvit utførelse.

# Romskjema

| Rom     | Gulv                                                                                                             | Vegger                                                                                            | Tak/himling                                                                                               |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entré   | Parkett, 13 mm Eik Oak cream.<br><br>Tilpassede eikelister.<br><br>1-stavs parkett.                              | Malt gips/betong.<br>Farge: iht. interiørkonsept.                                                 | Malte gipsplater og nedforet himling.<br>Farge: iht. interiørkonsept.                                     |
| Kjøkken | Parkett, 13 mm Eik Oak cream.<br><br>Tilpassede eikelister.<br><br>1-stavs parkett.                              | Malt gips/betong.<br>Farge: iht. interiørkonsept.                                                 | Malt betong.<br><br>Malte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.<br><br>Farge: iht. interiørkonsept. |
| Stue    | Parkett, 13 mm Eik Oak cream<br><br>Tilpassede eikelister<br><br>1-stavs parkett.                                | Malt gips/betong<br>Farge: iht. interiørkonsept<br><br>Det kan benyttes list ved materialovergang | Malt betong<br><br>Malte gipsplater ved nedforet himling/innkassing<br><br>Farge: iht. interiørkonsept    |
| Bad     | Fliser 60x60 cm.<br>Farge: iht. interiørkonsept.<br><br>Nedsenket en flistykkelse i dusjsone. 5x5 cm i dusjsone. | Fliser 60x60 cm.<br>Farge: Farge iht. interiørkonsept.                                            | Malte gipsplater og nedforet himling.<br><br>Farge: iht. interiørkonsept.                                 |

| Elektro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Saniter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Annet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stikkontakter iht. NEK-400.<br>Downlights i entre (antall tilpasset rom).<br>Bryter m/dimmer for lys.<br>Stikkontakter ved tak i leiligheter uten nedforet himling. Bryter for lys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Porttelefon.<br>Ventilasjonsaggregat plasseres i himling gang der leiligheten ikke har bod.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stikkontakter iht. NEK-400<br><br>Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys.<br><br>LED-list tilpasset kjøkkenbenk, plassert under overskap.<br><br>Stikkontakt(er) over arbeidsbenk.<br><br>Stikkontakter ved gulv.<br><br>Nødvendig antall stikkontakter for avtrekkshette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin.<br><br>*I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på gang/stue. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht. NEK-400. | Ettgreps blandebatteri.<br>Oppvaskmaskin tilkoblet avløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Benkeplate: 30mm laminat benkeplater med F32 forsterket forkant (675 Crystal Marble). Sokkel, friserer og forkanter på skrog lik front. Overskap med foring til tak. Underskap og høyskap med håndtak i type Lounge Krom. Overskap med click-push. Hvitevarer: Ovn, platetopp m/induksjon, oppvaskmaskin, kombiskap og avtrekkshette. Bestikkinlegg og kildesortering. |
| Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys.<br><br>Stikkontakter iht. NEK-400<br><br>1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht. forskriftskrav.<br><br>*I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på kjøkken/gang. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht. NEK-400.                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Alternativ plassering av porttelefon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Downlights m/dimmer i tak.<br><br>Stikkontakt iht. NEK-400.<br><br>Stikkontakt for vaskemaskin.<br>Stikkontakt for tørketrommel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | WC: Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete.<br><br>Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.<br><br>Dusjvegger: 90x90 i klart,herdet glass. Rettvinklet og innoverslående.<br><br>Servant: Servant i 80 cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse.<br><br>Avløp for tørketrommel.<br>Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin. | Badet er plassbygget. Redusert takhøyde.<br><br>Fronter i samme farge som underskap kjøkken (iht. interiørkonsept) Håndtak Lounge krom (likt som på kjøkken).<br><br>Speil i servantens bredde.<br><br>1 stk. dorullholder.<br><br>3 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.<br><br>Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.                    |

| Rom                                       | Gulv                                                                                                                                                                          | Vegger                                                                                                   | Tak/himling                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WC                                        | Fliser 60x60 cm.<br>Farge: iht. Interiørkonsept.                                                                                                                              | Malt gips/betong<br>Farge: iht. interiørkonsept<br><br>Listverk: hvitmalt med synlig spikring            | Malte gipsplater og nedforet himling.<br><br>Farge: iht. interiørkonsept                                                                                 |
| Soverom                                   | Parkett, 13 mm Eik Oak cream.<br><br>Tilpassede eikelister .<br><br>1-stavs parkett.                                                                                          | Malt gips/betong.<br>Farge: iht. interiørkonsept.                                                        | Malt betong.<br><br>Malte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.<br><br>Farge: iht. interiørkonsept.                                                |
| Bod innvendig/<br>Walk-in-closet          | Parkett, 13 mm Eik Oak cream.<br><br>Tilpassede eikelister.<br><br>1-stavs parkett.                                                                                           | Malt gips/betong.<br>Farge: iht. interiørkonsept.                                                        | Malt betong med synlige fuger.<br><br>Malte gipsplater ved nedforet himling/innkassing.<br><br>Farge: Hvit.                                              |
| Balkong                                   | Impregnert terrassebord.                                                                                                                                                      | Yttervegg iht. fasadetegninger.<br><br>Stålspilerekkverk med glass.                                      | Betong/lyddempende plate v/krav.<br><br>Tak over øverste balkong iht. plan – og fasadetegninger.                                                         |
| Takterrasser                              | Impregnert terrassebord.                                                                                                                                                      | Stålspilerekkverk.<br>Klart glass v/lydkrav.                                                             | Tak over deler av terrassen iht. plan – og fasadetegninger.                                                                                              |
| Felles inngang                            | Fliser i «vevet» leggemønster.<br>Produkt MGM Blendstone i 3 ulike farger eller tilsvarende.                                                                                  | Veggpanel i eik opp til 1,8 m malt over. Lekter i plateskjørt og topp sokkelflis. Speil over postkasser. | Systemhimling Rockfon System T24X eller tilsvarende.                                                                                                     |
| Felles inngangsparti (utvendig)           | Belegningsstein.                                                                                                                                                              | Iht. fasadetegninger.                                                                                    | Tak over inngangsdør iht. fasadetegninger.                                                                                                               |
| Felles trapp/<br>trapperom/<br>sluse/gang | Repos og inntrinn med 60x30 cm flis lik 1etg i trapp fra 1etg til 2 etg.<br><br>Resterende trapper legges med beige flis 30x30 cm.<br><br>Teppeflis på hovedplan fra 2-6 etg. | Malt betong/gips.<br>Innslag av treverk.                                                                 | Malt betong/gips. Hvit (synlige fuger).<br>Evt. lyddempende plater i trapperom.<br><br>Systemhimling Rockfon System T24X eller tilsvarende på hovedplan. |
| Felles teknisk rom                        | Epoxymalt betong.                                                                                                                                                             | Malt betong.                                                                                             | Malt betong.                                                                                                                                             |
| Felles sportsbod                          | Epoxymalt betong.                                                                                                                                                             | Malt betong.<br><br>Tett front med vegger opp til ca. 2,2 m, netting over.                               | Malt betong.                                                                                                                                             |
| Felles uteplass på ”terreng”              | Iht. utomhusplanen.                                                                                                                                                           |                                                                                                          |                                                                                                                                                          |

| Elektro                                                                                                                                                    | Sanitær                                                                                                                    | Annet                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lampe i tak. Bryter m/dimmer for lys.<br><br>Stikkontakter iht. NEK-400                                                                                    | Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse.<br><br>Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete. | Fronter i samme farge som underskap kjøkken (iht. interiørkonsept) Håndtak Lounge krom (likt som på kjøkken).<br><br>Speil i servantens bredde.                |
| Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter m/ dimmer for lys.<br><br>Stikkontakter iht. NEK-400.<br><br>Trekkerør for datapunkt til det største soverommet. |                                                                                                                            | Det følger ikke med garderobeskap i leveransen.                                                                                                                |
| Lampe i tak.<br><br>Stikkontakter iht. NEK-400.                                                                                                            |                                                                                                                            | Det følger ikke med garderobeskap i leveransen.                                                                                                                |
| 1-2 stk veggarmatur.<br>1-2 stk dbl stikk.                                                                                                                 |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                |
| 1-2 stk veggarmatur.<br>1-2 stk dbl stikk.                                                                                                                 |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                |
| Nødvendig belysning(LED).<br><br>Ringeklokke v/ inngangsdør til leiligheter.                                                                               |                                                                                                                            | Postkasser i farge som står godt til trepaneler RAAL 6005 Moss Green eller tilvarende.<br><br>Speil på vegg over.<br><br>Brannvarslingsanlegg.                 |
| Lys(LED) ved inngangsdør.<br><br>Utvendig montert ringetablå m/ porttelefon.                                                                               |                                                                                                                            | Husnummerskilt.<br>Sykkeloppstillingsplasser.<br>Fotskraperist.                                                                                                |
| Nødvendig belysning(LED) i tak.<br><br>1 dbl stikk i hver etg.                                                                                             |                                                                                                                            | Pulverlakkertstålrekkverk m/ håndløper.<br><br>Pulverlakkert flattsål RAL 8012 Red Brown med håndløper i eik. Eller tilsvarende.<br><br>Etasjeanviser/merking. |
| Nødvendig belysning.                                                                                                                                       |                                                                                                                            | Sluk, vask og kran m/ kaldt og varmt vann                                                                                                                      |
| Nødvendig belysning (LED).                                                                                                                                 |                                                                                                                            | Hengelås m/ låsesylinder.                                                                                                                                      |
| Pullert LED belysning iht. utomhusplan<br>1 dbl stikk pr husvegg.                                                                                          | 1 stk utvendig kran.                                                                                                       | Se utomhusplan.                                                                                                                                                |

# Romskjema

## generelt

| Innvendige dører                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vinduer/balkondører                                                                  | Lister/gerikter                                                                                                                                                                                                                                 | Overflater                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dørblad glatte, hvitmalt.<br><br>Glassdør mellom stue/entre iht plantegninger.<br><br>Skyvedører iht plantegning.<br><br>Inngangsdør til leiligheter m/ kikkeshull.<br><br>Dører i fellesområder; malte dører.                                                                   | Leveres malte med ulike farger utvendig og innvendig.<br>Aluminiumsmantlet utvendig. | Eikelister tilpasset gulv som gulvlister.<br><br>Hvite glatte gerikter på dører.<br><br>Gipsede vindusmyg.<br><br>Ikke taklister mot betong-/ gipshimling.                                                                                      | Alle malte flater har samme standard farge i alle rom i iht interiørkonsept.<br><br>Himlinger iht interiørkonsept. |
| Oppvarming                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      | Antenne/TV/Data                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Leilighetene får vannbåren varme i gulv* fra felles varmesentral i kjeller. Individuell måler pr leilighet (iht krav fra kommunen).<br><br>Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. vaskerom.<br><br>*Soverom, walk-in-closet og innvendig bod: Ingen varmekilde. |                                                                                      | Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| Brannsikkerhet                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      | Innredninger                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                    |
| Leilighetene er tilkoblet sprinkleranlegg iht forskriftskrav.<br>Røykdetektorer og sprinklerhoder er plassert iht forskrifter på egnede steder i leilighetene.<br><br>Sprinklerhoder blir synlige på vegg/himling.<br><br>Det leveres 1 stk brannslukningsapparat pr leilighet.  |                                                                                      | Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH, komplett med integrerte hvitevarer: ovn, platetopp m/induksjon, kombiskap kjøl/frys, og oppvaskmaskin.<br><br>Avtrekkshette fra Røroshetta i type Slimline Slide i sort og stål.<br>Underlimt vask i stål. |                                                                                                                    |

| Smarthus                                                                                               | Ventilasjon                                                           | Elektro                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forberedt med 1,5 bokser, for mulig senere utvidelse til smarthus.<br><br>Kan også velges som tilvalg. | Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav. | Skjult anlegg*. Alle stikkontakter er jordet.<br><br>Hver leilighet har egen strømmåler plassert i skap i fellesareal.<br><br>* Det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger. |
| El-bil ladesystem                                                                                      |                                                                       | Diverse                                                                                                                                                                                                                                |
| El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg.                                                                   |                                                                       | Som tilvalg kan det mot et pristillegg velges blant alternativer på flis, farge på vegg og parkett. Det vil være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken i tilvalgsportalen.<br><br>Evt. planendringer prises på forespørsel.                 |
|                                                                                                        |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                        |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                        |

# Kjøpsbetingelser

## Meglerforetak

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

## Oppdragsnr.: 49250099

### KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Lille Lade av 07.01.2026

## Beskrivelse av Prosjektet

**Lille Lade** består av 46 selveierleiligheter.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Seksjon 1 i bygget seksjoneres som næringsseksjon. Seksjon 2 i bygget seksjoneres som næringsseksjon og består av 4 gjesterom, 2 møterom, 1 arbeidsrom og WC/bøttekott. Arealer i seksjon 2 er tilknyttet Plusskonseptet.

## Plusskonseptet – Ringve Pluss:

Eierseksjonssameiet vil inngå i Plusskonseptet (PlussBolig®), som består av arealer som kan benyttes av alle medlemmer/eiendommer som har rettigheter til Plusskonseptet.

Rettigheter til Plusskonseptet gir tilgang til bl.a. lounge med kaffebar og ferske aviser, velutstyrt treningsrom, flere tilgjengelige gjesterom, møterom, arbeidsrom, selskaps-lokale med storkjøkken og betjent resepsjon.

PlussBolig® er et registrert varemerke. Retten til å omtale boligen som PlussBolig® følger serviceavtalen.

Ved utløp eller oppsigelse av avtalen bortfaller retten til å benytte benevnelsen PlussBolig®.

Det forutsettes at kjøpere av Plussbolig® aksepterer Serviceavtalen, og dermed får eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet. Serviceavtalen er tilgjengelig på prosjektets nettside, og vil for øvrig inngå i kontraktgrunnlaget som vedlegg til kjøpekontrakt.

Tjenestene som er omfattet av Serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bor i seksjonen. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Plusskonsept arealer ligger på ulike eiendommer i området, pr.d.d. gnr. 412 bnr. 448 (Sameiet Ringve Pluss Autronica) og gnr. 412 bnr. 473 snr. 2 (Lille Lade Sameie).

Plusskonsept arealer kan utvides til arealer på eiendommer i forbindelser med fremtidig utbygging på gnr. 412 bnr. 250.

Pr. i dag er det inngått en serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS ift. drift av arealer tilknyttet Plusskonseptet. Avtalen med Selvaag Pluss Service AS er inngått i 15 år (fra 2024 til 2039), med mulighet til forlengelse med ytterligere 5 år.

Ringve Utbygging AS forbeholder seg retten til å forhandle og eventuelt inngå nye avtaler om videre tilgang og drift av arealer knyttet til Plusskonseptet når avtalen med Selvaag Pluss Service AS utløper.

Pr. i dag foreligger det ingen avtaler utover den eksisterende perioden på 15 + 5 år med Selvaag Pluss Service AS. Om ny serviceavtale ikke inngås, vil eksisterende avtale med Selvaag Pluss Service AS opphøre.

Iht. gjeldende Serviceavtale tilkommer en månedlig Serviceavgift for Plusskonseptet på kr. 1.086,- pr. bolig. Serviceavgiften indeksreguleres i januar som angitt i Serviceavtalen, basert på indeks pr. oktober året før.

Forretningsfører vil på vegne av Plusskonseptet innkreve 3 måneder ekstra Serviceavgift som startkapital til Plusskonseptet. Beløpet innkreves i forbindelse med overtakelse av boligen. Kapitalinnskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig serviceavgift eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Seksjon 2 vil driftes av Selvaag Pluss Service AS iht. inngått serviceavtale.

Ringve Utbygging AS forbeholder seg retten til å overskjøte seksjon 2 til eierseksjonssameiet. Utbygger forbeholder seg retten til å transportere serviceavtalen til sameiet og at sameiet forplikter seg til å tre inn som part i avtalen. Utbygger er forpliktet til å besørge eventuell overskjøting. Dokumentavgift er inkludert i kjøpesum for boligseksjon.

Forutsatt overskjøting av seksjon 2 til Lille Lade Sameie, vil eierseksjonssameiet etter endt serviceavtale være ansvarlig for drift og vedlikehold, herunder eventuelle inntekter for

seksjon 2. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse rett for fremtidige boliger på Ringve Nord (gnr. 412 bnr. 250 og 381) og eksisterende bebyggelse på Ringve Sør (gnr 412 bnr 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 544, 456, 457, 458, 459 og 460) til å benytte arealene som del av Plusskonsept arealene, også for tiden etter et ev. utløp av serviceavtalen.

## Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av OBOS ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være å jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 12 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt OBOS bestemmer.

Forkjøpsretten gjelder kun ved første gangs lansering av prosjektet, sameiet vil deretter bli et frittstående sameie uten forkjøpsrett.

## Adresse og matrikkelnummer

Eiendommen: gnr. 412 Bnr. 473 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

## Tomt

Ca. 1.731 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

## Regulering

Eiendommen omfattes av Haakon VII's gate 4, detaljregulering (PlanID r20130055) og Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 19.09.2025.

Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan r20130055:

### §4.1.3. Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minst 50 m2 pr. 100 m2 BRA boligformål. Areal til boligformål under terreng skal ikke medregnes i BRA-grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Areal i felt f\_ST som ikke er i gul støysone eller benyttes til varelevering og renovasjon kan medregnes som uteoppholdsareal. Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon. [...]

### §4.1.7 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense. [...]

### §4.1.10 Støy

Det tillates også boliger i rød støysone inntil  $L_{den} \leq 70$  dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side med støynivå under 55 dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side. [...]

### §4.3.2 Luftforurensning og støy

Det tillates ikke boliger i første etasje i område BKB. Det kan tillates små serviceareal for bolig i første etasje dersom de er vendt mot f\_BUT3 eller f\_BUT4. [...]

### §4.3.3 Formål første etasje

Det tillates inntil 150 m2 BRA forretning i første etasje. Det tillates inntil 1000 m2 BRA samlet til tjenesteyting, forretning eller kontor i første etasje. Øvrig areal i første etasje kan benyttes til boligrelaterte funksjoner. [...]

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: k20110088 Lade og Leangen.

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen: Haakon VII's gate 4, nordre del.

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

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

## Vei-vann-avløp

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

## OBOS Nett

Boligene etableres med et moderne fibernett tilsluttet OBOS Nett.

Alle boenheter leveres med et tomt skjult røranlegg og fiberkabel i rør ført frem til modem i teknisk skap.

Derfra kables det videre i skjulte rør for ett dobbelt kablet punkt til stue for TV/data.

Det leveres 1.stk trådløs router(WIFI) i hver boenhet.

Med OBOS Nett får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom bredbåndstjenester med forskjellige hastigheter og flere tjenesteleverandører innen TV.

Boenhet inkluderer som standard en 200/200 internettlinje, men kjøper tegner etter eget ønske privat abonnement innenfor OBOS Nett sitt Tv-tilbud.

Huskjøper informeres før overtakelse om tjenestetilbud og muligheter. For mer informasjon om OBOS Nett, se: <https://www.obos.no/boligselskap/nett>.

**Brukstillatelse/ferdigattest**

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Gjenstående arbeid skal da ferdigstilles av selger innen en frist som settes av kommunen.

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

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

**Visning**

Se annonse på [www.lille-lade-no](http://www.lille-lade-no), [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

**Pris**

Se prisliste.

**Finansiering**

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2. ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

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

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
  - Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
  - Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

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

Ved heving av avtalen kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

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

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

**Omkostninger**

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

|                                                                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi *                                                                                             | Se prisliste |
| Tinglysningsgebyr skjøte p.t.                                                                                                    | kr 545,-     |
| Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.                                                                                             | kr 545,-     |
| Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon **                                                                                          | kr 5 000,-   |
| Startkapital                                                                                                                     | kr 10 000,-  |
| * Tomteverdien omfatter boligseksjon og andel av seksjon 2.                                                                      |              |
| ** Etableringsgebyr omfatter kostnader med seksjonering og etablering av eierseksjonssameiet og registrering i enhetsregisteret. |              |

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

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

**Kommunale avgifter og formuesverdi**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatte-etaten og kommune etter ferdigstillelse.

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

**Sameie/forretningsfører**

Selger har, på vegne av sameiet, engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Selger vil også inngå andre avtaler som selger anser nødvendig for sameiet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/opsigelsestid.

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

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

**Vedtekter**

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

**Felleskostnader**

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

Felleskostnader for boligseksjonene er fordelt etter eierbrøk med unntak av OBOS nett, energiservice, serviceavgift Plusskonseptet og felleskostnader til andre eiendommer som fordeles likt.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

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

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, og individuelt strømforbruk og fjernvarmforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for parkeringsplass er ikke hensyntatt i budsjettet da dette har eget budsjett.

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

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

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

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

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

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

**Boder og sykkelparkering**

Boder ligger i kjeller i Lille Lade. Hver boligseksjon får vedtektsfestet midlertidig eksklusiv bruksrett til en bod hver. Bruksrettene fremkommer av Bruksrettsplan som er vedlegg til vedtektene. Endring av Bruksrettsplanen anses ikke som

vedtektsendring. Endring i tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Styret eller forretningsfører sørger for at bruksrettsplanen er oppdatert til enhver tid.

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

Sykkelparkering er fellesareal og ligger i kjeller i Lille Lade, samt vaskeplass for sykkel, sykkelheis og teknisk rom.

#### Ringve Pluss Parkeringskjeller

Selger har 15 stk. parkeringsplasser til salgs for boligene. Parkeringsplassene er i parkeringskjeller på naboeiendom, gnr. 412, bnr. 470. Parkeringskjelleren er fradelt som egen anleggseiendom og er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Parkeringskjeller, org. nr. 933 060 462. De som har kjøpt rett til parkering får denne sikret med tinglyst ideell(e) andel(er) til sin boligseksjon. En parkeringsplass tilsvarer to eierandeler. En eierandel tilsvarer til en hver tid totalt antall boder + parkeringsplasser. Sameiet har egne vedtekter og budsjett.

Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Sameierne kan ikke pantsette, selge eller på annet vis disponere sin eierandel uavhengig av eierseksjonen/boligen realandelen er knyttet til.

Bestemmelsen om salg gjelder ikke andeler eid av Pluss-konseptet eller utbygger (uten realtilknytning). Bestemmelsen gjelder heller ikke ved salg av parkeringsplassen til en annen sameier i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Salg skal godkjennes av styret og styret kontrollerer at ny realtilknytning opprettes på riktig bolig.

Det vil være mulig å kjøpe abonnement for elbil-lading på samtlige parkeringsplasser. Det er tilrettelagt for slikt abonnement fra en bestemt tilbyder.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i realsameiet for parkeringskjeller med ideell eierandel fremkommer av prisliste.

Konferer megler for pris og tilgjengelighet for parkeringsplasser. Det vil påløpe dokumentavgift pålydende 2,5 % av kjøpesum ved kjøp av parkeringsplass. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie).

Månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av parkeringsplass er stipulert til kr. 415 pr. 23.12.25.

Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

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

#### Leverandøravtaler

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

- Heis
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

#### Øvrige kjøpsforhold

##### Selger

RINGVE UTBYGGING AS, org.nr: 933725367.

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

#### Selgers forbehold

Byggestart forutsetter:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for det prosjekterte bebyggelse foreligger, og at eventuelle klager er avklart.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Normalt sett betyr det at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.12.2026. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklarings tidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette

uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

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

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. møbler, innredning og tilvalg, og det vil derfor fremkomme mange elementer og utførelsesvalg i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke

reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger presiserer særlig at utforming av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene. Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

#### Servitutter/forpliktelser/rettigheter

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, jf oversikt inntatt under. Grunnboksutskrift følger i tillegg som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse eller beholde bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet, Ringe Plusskonseptet eller naboforhold.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor rammetillatelsen og reguleringsplanen av prosjektet.

I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

#### Overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 20 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 21 etter sletting av selgers forbehold.

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



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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

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

Overleveringer vil foretas trinnvis. Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Utbygger har rett til å benytte eiendommen så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

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

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

#### **Fellesarealer/utomhusarealer**

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

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

Sameiet har i tillegg til eget regulert utomhusareal på sin eiendom, tinglyst bruksrett til utomhusarealer på gnr. 412 bnr. 447 (Sameiet Ringve Pluss Uteareal). Bruksretten er gitt mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Det er også tinglyst gjensidig rett til bruk av utomhusarealer mellom gnr. 412 bnr. 473 (Lille Lade Sameie) og bnr. 474-475 (iRingve), mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Gjensidig bruksrett til felles utomhusarealer gjelder også fremtidig utbygging på gnr. 412 bnr. 250 og bnr. 381 iht. tinglyst erklæring 2023/1363317. Det vil etter ferdigstillelse bli pliktig deltakelse i drift og vedlikehold av arealene, likt som for øvrige gjensidige bruksretter til felles utomhusarealer mellom eiendommer.

**Heftelser/servitutter**

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

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

1981/17120-1/107 04.11.1981 ERKLÆRING/AVTALE  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2010/18239-1/200 11.01.2010 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Finansieringsavtale Lade, Leangen og Rotvoll  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2010/186754-1/200 12.03.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 381

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2010/186754-2/200 12.03.2010 BEST.  
OM VANN/KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 381  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2020/2557068-1/200 08.06.2020 21:00  
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG  
Rettighetshaver: TENSIO TS AS  
ORG.NR: 978 631 029  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2023/1363317-3/200 05.12.2023  
21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
Bestemmelse om vedlikehold

2023/1363317-4/200 05.12.2023 21:00  
ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til avfallsstasjoner  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2023/1363317-5/200 05.12.2023 21:00  
ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om felles teknisk infrastruktur  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250

2023/1363317-6/200 05.12.2023 21:00  
ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: HAAKON VIIS GATE 4 UTVIKLING AS  
ORG.NR: 923 559 922  
Rettighetshaver: RINGVE UTBYGGING AS  
ORG.NR: 933 725 367  
Bestemmelse om vederlagsfri tiltrede til eiendommene  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 412 BNR: 250  
2024/1676585-1/200 08.07.2024 21:00 \*\* TRANSPORT  
FRA: HAAKON VIIS GATE 4 UTVIKLING AS  
ORG.NR: 923 559 922  
TIL: RINGVE UTBYGGING AS  
ORG.NR: 933 725 367

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

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

**Generelle forutsetninger**

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.

Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

**Kontraktsvilkår**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens

her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

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

**Eierforhold**

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

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

**Garantier**

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova §§ 12 og ev. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjons-

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

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

#### Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse

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

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

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

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

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

#### Tillegg-/ endringsarbeider

Det vil i henhold til leveransebeskrivelse være mulig å gjøre enkelte valg på overflate inkludert i kjøpesum. Utover dette

vil det i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg til boligene.

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

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

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

Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger.

Endringer ut over de som fremkommer i leveransebeskrivelsen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

#### Tilleggsvederlag

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

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

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

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

#### Tilleggsfrist

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

#### Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettings-tillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

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

Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller betales i sin helhet.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### Forsinkelse kjøper

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

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

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

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

#### Forsinket levering

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

#### Energimerking

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en

skala fra A - G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### Arealangivelse

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

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

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

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

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

**Endringer i gebyr/omkostninger**

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

**Videresalg før overtakelse****Videresalg fra forbruker - transport av kontraktsposisjon**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

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

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

**Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/****Investor - salg etter Bustadoppføringslova**

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

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

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

**Markedsmateriell**

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

**Transport/ending av avtalen**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold

til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

**Vedlegg**

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

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

**Meglers rett og plikt til å stanse****gjennomføring av en handel**

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

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

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

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere “mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med “mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres

ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Personvern**

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern).

**Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger**

Provisjon: 0,8 % av total salgssum pr.enhet/oppgjørs-honorar kr. 4.000,- pr. solgte enhet/tilrettelegginghonorar kr. 1.000,- pr. enhet

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

**Fastpris**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

**Til orientering**

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

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

LILLE LADE SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

| INNTEKTER                                                                           | Totalt    | Boligseksjoner | Næringsseksjon 1 | Næringsseksjon 2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------|------------------|
| Startkapital                                                                        | 470.000   | 460.000        | 10.000           |                  |
| Driftsinntekter                                                                     | 886.732   | 829.555        | 25.711           | 31.465           |
| Abonnement internett                                                                | 120.888   | 120.888        |                  |                  |
| Fjernvarme                                                                          | 15.760    |                | 7.124            | 8.636            |
| Serviceavgift Plusskonsept                                                          | 599.472   | 599.472        |                  |                  |
| Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Parkeringskjeller (gnr 412 Bnr 470)            | 76.500    | 76.500         |                  |                  |
| Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Autronica for serviceområder (Gnr 412 Bnr 448) | 150.144   | 150.144        |                  |                  |
| Felleskostnader fra andre eiendommer iht. tinglyst erklæring                        | 60.242    |                |                  |                  |
| Gnr 412 Bnr 250 og Bnr 381 (ved utvikling av eiendommene)                           |           |                |                  |                  |
| iRingve 1 Sameie (Gnr 412 Bnr 475)                                                  |           |                |                  |                  |
| iRingve 2 Sameie (Gnr 412 Bnr 474)                                                  |           |                |                  |                  |
| Sameiet Ringve Pluss Uteareal (Gnr 412 Bnr 447)                                     |           |                |                  |                  |
| SUM INNTEKTER                                                                       | 2.379.738 | 2.294.292      | 44.091           | 41.356           |

| KOSTNADER                                                                  | Fordelingsnøkler mellom bolig og næring |           |        |        |   |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|--------|--------|---|
| Administrasjonskostnader                                                   | 162.486                                 |           |        |        |   |
| Styrehonorar inkl. aga                                                     | 52.486                                  | 50.299    | 1.093  | 1.093  | 1 |
| Revisjonshonorar                                                           | 10.000                                  | 9.583     | 208    | 208    | 1 |
| Forretningsførerhonorar                                                    | 90.000                                  | 86.250    | 1.875  | 1.875  | 1 |
| Administrasjon og møter                                                    | 10.000                                  | 9.583     | 208    | 208    | 1 |
| Abonnement internett                                                       | 120.888                                 | 120.888   |        |        | 3 |
| Energikostnader                                                            | 65.760                                  |           |        |        |   |
| Energikostnader fellesarealer                                              | 50.000                                  | 45.512    | 2.029  | 2.459  | 2 |
| Fjernvarme næringseksjonene                                                | 15.760                                  |           | 7.124  | 8.636  | 4 |
| Energiservice (måling/avregning)                                           | -                                       | -         | -      | -      | 1 |
| Forsikring                                                                 | 120.000                                 | 109.230   | 4.869  | 5.902  | 2 |
| Driftsavtaler                                                              | 796.722                                 |           |        |        |   |
| Renhold fellesareal inkl. fasaderenhold støyskjerm                         | 127.250                                 | 115.829   | 5.163  | 6.258  | 2 |
| Skjøtsel utearealer, snøbrøyting/strøing                                   | 70.000                                  | 67.083    | 1.458  | 1.458  | 1 |
| Driftstjenester                                                            | -                                       | -         | -      | -      | 5 |
| Serviceavgift Plusskonsept                                                 | 599.472                                 | 599.472   |        |        | 3 |
| Serviceavtaler tekniske anlegg                                             | 198.700                                 |           |        |        |   |
| Abonnement porttelefon                                                     | 20.700                                  | 19.639    |        | 1.061  | 5 |
| Årskontroll sprinkleranlegg                                                | 30.000                                  | 27.307    | 1.217  | 1.475  | 2 |
| Serviceavtale brannalarm, internkontroll/elektro og nødløs                 | 30.000                                  | 27.307    | 1.217  | 1.475  | 2 |
| Serviceavtale ventilasjonsanlegg                                           | 30.000                                  | 27.307    | 1.217  | 1.475  | 2 |
| Serviceavtale dgrautomatikk                                                | 20.000                                  | 18.205    | 811    | 984    | 2 |
| Serviceavtale heis                                                         | 40.000                                  | 36.410    | 1.623  | 1.967  | 2 |
| Serviceavtale varmeanlegg                                                  | 20.000                                  | 18.205    | 811    | 984    | 2 |
| Sykkelvask                                                                 | 8.000                                   | 7.282     | 325    | 393    | 2 |
| Vedlikehold                                                                | 70.000                                  |           |        |        |   |
| Generelt vedlikehold og driftsmateriell                                    | 20.000                                  | 18.205    | 811    | 984    | 2 |
| Avsetning fremtidig vedlikehold                                            | 50.000                                  | 45.512    | 2.029  | 2.459  | 2 |
| Felleskostnader til andre eiendommer iht tinglyst erklæring                | 148.538                                 |           |        |        |   |
| Gnr 412 Bnr 250 og Bnr 381 (ved utvikling av eiendommene)                  | -                                       | -         |        |        | 3 |
| iRingve 2 Sameie Gnr 412 Bnr 474                                           | 18.818                                  | 18.818    |        |        | 3 |
| Sameiet Ringve Pluss Uteareal (Gnr 412 Bnr 447)                            | 129.720                                 | 129.720   |        |        | 3 |
| Felleskostnader til andre eiendommer iht inngåtte avtaler                  | 226.644                                 |           |        |        |   |
| Sameiet Ringve Pluss Parkeringskjeller (Gnr 412 Bnr 470) Parkeringsplasser | 76.500                                  | 76.500    |        |        | 3 |
| Sameiet Ringve Pluss Autronica (Gnr 412 Bnr 448) Serviceområder            | 150.144                                 | 150.144   |        |        | 3 |
| SUM KOSTNADER                                                              | 1.909.738                               | 1.834.292 | 34.091 | 41.356 |   |

|          |         |         |        |   |
|----------|---------|---------|--------|---|
| RESULTAT | 470.000 | 460.000 | 10.000 | - |
|----------|---------|---------|--------|---|

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg. Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbrøk/arealer og vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Avtaler på eksterne tjenester til service, drift og vedlikehold kan innhentes før etablering av sameiet.

Felleskostnader for boligseksjonene er fordelt etter eierbrøk med unntak av Obos nett, energiservice, skjøtsel, serviceavgift plusskonsept og felleskostnader til andre eiendommer som fordeles likt.

Det forutsettes at kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon fakturert direkte til seksjonene. Fjernvarme faktureres direkte til hver boligseksjon. Det forutsettes at kostnader til varmetap inngår i grunnlagene. Dersom denne kostnaden samt kostnad knyttet til avregning kommer direkte til sameiet må dette inntas i budsjettet. Eventuell kostnad til avregning estimeres til kr. 150,-/mnd/seksjon.

OBOS nett leverer internett. Ønsker seksjonseiere tilleggstjenester eller høyere hastighet faktureres mellomlegget direkte til seksjonseier

Seksjonseierne som kjøper parkeringsplass vil få en tilleggskostnad på 425,-/mnd/p-plass for drift og vedlikehold. Dette faktureres via felleskostnadene.

Selvaag Pluss Service AS drifter "Plusskonseptet". Dette innebærer at boligseksjonene i Lille Lade Sameie har bruksrett til tjenesten. Det faktureres en månedelig serviceavgift for Plusskonseptet samt en andel av felleskostnader for serviceområdet til Sameiet Ringve Pluss Autronica.

Fordelingsnøkler mellom bolig og næring

- 1 Enhet alle
- 2 Eierbrøk alle
- 3 Enhet boligseksjoner
- 4 Eierbrøk næringsseksjoner
- 5 Eierbrøk næring seksjon 2 + boliger

Utarbeidet 16.01.2026

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR

LILLE LADE SAMEIE

Kostnad inntas når fordeling er kjent

| Seksjon | Leilighet nr. | Etg. | Eierbrøk | Driftskostnader | Abonnement internett | Fjernvarme | Serviceavgift Plusskonsept | Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Autronica for serviceområder | Felleskostnader andre eiendommer | Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Parkeringskjeller for P-plass | Sum månedlige kostnader |
|---------|---------------|------|----------|-----------------|----------------------|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1       | Næring        | 1    | 99       | 2.143           |                      | 594        |                            |                                                                   |                                  |                                                                    | 2.736                   |
| 2       | Næring        | 1    | 120      | 2.622           |                      | 720        |                            |                                                                   |                                  |                                                                    | 3.342                   |
| 3       | 2001          | 2    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 4       | 2002          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 5       | 2003          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 6       | 2004          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 7       | 2005          | 2    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 8       | 2006          | 2    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 9       | 2007          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 10      | 2008          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 11      | 2009          | 2    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 12      | 2010          | 2    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 13      | 3001          | 3    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 14      | 3002          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 15      | 3003          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 16      | 3004          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 17      | 3005          | 3    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 18      | 3006          | 3    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 19      | 3007          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 20      | 3008          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 21      | 3009          | 3    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 22      | 3010          | 3    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 23      | 4001          | 4    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 24      | 4002          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 25      | 4003          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 26      | 4004          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 27      | 4005          | 4    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 28      | 4006          | 4    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 29      | 4007          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 30      | 4008          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 31      | 4009          | 4    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 32      | 4010          | 4    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 33      | 5001          | 5    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 34      | 5002          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 35      | 5003          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 36      | 5004          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 37      | 5005          | 5    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 38      | 5006          | 5    | 66       | 1.911           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.597                   |
| 39      | 5007          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 40      | 5008          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 41      | 5009          | 5    | 40       | 1.312           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 2.998                   |
| 42      | 5010          | 5    | 44       | 1.404           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.090                   |
| 43      | 6001          | 6    | 62       | 1.819           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.505                   |
| 44      | 6002          | 6    | 50       | 1.542           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.229                   |
| 45      | 6003          | 6    | 57       | 1.704           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.390                   |
| 46      | 6004          | 6    | 82       | 2.280           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | 425                                                                | 4.391                   |
| 47      | 6005          | 6    | 50       | 1.542           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | -                                                                  | 3.229                   |
| 48      | 6006          | 6    | 80       | 2.233           | 219                  |            | 1.086                      | 272                                                               | 109                              | 425                                                                | 4.345                   |

Utarbeidet 16.01.2026

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

VEDTEKTER

FOR

LILLE LADE SAMEIE

Org.nr. \_\_\_\_\_

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Lille Lade Sameie.  
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 48 eierseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 473 i Trondheim kommune.  
To av seksjonene har næringsformål mens de øvrige seksjonene har boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

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

3 HEFTELSESFØRM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

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

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Næringsseksjonene har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v.  
Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som ikke er til vesentlig ulempe for boligseksjonene.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til vesentlig ulempe for boligseksjonene.

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

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

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

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

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

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

4 BODER OG PARKERING

Hver boligseksjon får midlertidig eksklusiv bruksrett til en bod hver. Bruksrettene er inntegnet i en Bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter. Endring av Bruksrettsplanen anses ikke som vedtektsendring. Endring i tildelte bruksretter krever samtykke fra reelle rettighetshavere. Styret eller forretningsfører sørger for at bruksrettsplanen er oppdatert til enhver tid.

Parkeringskjelleren gnr. 412, bnr. 470 er fradelt som egen anleggseiendom. Parkeringskjelleren er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Parkeringskjeller, org. nr 933 060 462. De som har kjøpt rett til parkering får denne sikret som tinglyst realkobling til sin seksjon. Sameiet har egne vedtekter og budsjett.

5 **SÆRLIGE BESTEMMELSER**

**Plusskonsept/Serviceområde**

Eiere av boligseksjoner i Lille Lade Sameie er pliktige medlemmer i Plusskonseptet. Alle som har bruksrett til Serviceområdet gjennom serviceavtalen, kan benytte dette arealet. Kostnadene knyttet til dette arealet fordeles på boligseksjonene, og faktureres via sameiets felleskostnader. Bruksretten er gjensidig. Tjenestene som er omfattet av serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bor i seksjonen. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten også for leietaker.

Det er inngått en serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS og boligsameiene innenfor området for drift av Plusskonseptet. Boligsameiene tiltrår avtalen etter hvert som de stiftes og kommer i drift.

I henhold til gjeldene Serviceavtale faktureres en månedlig serviceavgift for Plusskonseptet. I tillegg kommer en månedlig felleskostnad som skal dekke drift og vedlikehold av Serviceområdet. Prisjusteringer skjer normalt en gang per år.

Rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av Plusskonseptet er regulert i gjeldene Serviceavtale, samt tinglyst avtale mellom Lille Lade Sameie og Sameiet Ringve Pluss Autronica org nr 932 900 793. Avtalen oppbevares av styret og alle seksjonseiere har tilgang til avtalen på forespørsel.

6 **VEDLIKEHOLD**

**Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

**Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og

de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

7 **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

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

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

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

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

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

Næringsseksjonene har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht. offentlig rettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonene er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

8 **ORDENSREGLER**

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

9 **STYRET**

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonene.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges ett interimstyre, med en styreleder og ett styremedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

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

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

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

## 10 ÅRSMØTET

### Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

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

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

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

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

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

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

### Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

## 12 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

## 13 FORSIKRING

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

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

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

## 14 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader med eiendommens drift skal søkes skilt mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik at;

- kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner
- kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Følgende kostnader fordeles likt mellom alle seksjoner:

- energiservice (avregning energi/fjernvarme)
- skjøtsel utvendige fellesarealer

Følgende kostnader fordeles kun mellom boligseksjonene etter enhet:

- abonnement internett
- serviceavgift for Plusskonsept jfr. pkt. 5
- kostnader til naboeiendommene gnr 412 bnr. 250, bnr 381, bnr 447, bnr 470, bnr 448 og bnr 474.

Individuelle avtaler med leverandør om utvidete leveranser på tv/internett dekkes av den enkelte seksjonseier.

Følgende kostnader fordeles med lik andel mellom bolig og næringsseksjoner, dog skal fordelte kostnader til boligseksjonene fordeles etter innbyrdes eierbrøk for disse:

- administrasjon
- honorarer til styret, forretningsfører og revisor
- renhold

Næringsseksjon 1 er fritatt for deling av kostnader til porttelefonanlegg og innleide driftstjenester.

Kostnader knyttet til fjernvarme for boligseksjonene faktureres direkte og inngår ikke i felleskostnadene.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

## 15 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

## 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte. Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

## 17 INTERIMSBESTEMMELSER

Eiendommen gnr 412 bnr 473 prosjektet "Lille Lade" ligger innenfor detaljreguleringsplan R20130055 som utvikles og selges.

Seksjon 2 vil driftes av Selvaag Pluss Service AS iht inngått serviceavtale. Ringve Utbygging AS forbeholder seg retten til å overskjøte seksjon 2 til eierseksjonssameiet. Forutsatt overskjøting av seksjon 2 til Lille Lade sameie, vil eierseksjonssameiet etter endt serviceavtale være ansvarlig for drift og vedlikehold, herunder evt inntekter for seksjon 2.

Utbygger, Ringve Utbygging AS org.nr. 933 725 367, har rett til å inneha styreposisjoner inntil alle seksjoner er solgt. Sameiet eller styret kan i interim perioden ikke foreta disposisjoner som får vesentlig påvirkning på planlagte organisering eller kostnadsnivå.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lille Lade" 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.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130055

Arkivsak: 20/31

## Haakon VII's gate 4, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.5.2020

Dato for godkjenning av Kommunal- og moderniseringsdepartement: 9.3.2021

Dato for bystyrets vedtak: 3.9.2020

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket arc arkitekter as, datert 14.5.2018, sist endret 2.6.2020.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### §3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensede uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

### §3.2 Trær

Det skal etableres trerekke mot tilgrensede samferdselsanlegg i o\_SVG3 og o\_SVG4. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for friskt i avkjørlene.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### §4.1 Fellesbestemmelser

##### §4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 50 m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere i gatetun (f\_SGT1).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus i felt BKB med atkomst fra f\_SGT1 og/eller f\_ST.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

##### §4.1.2 Fiernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

##### §4.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 50m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100m<sup>2</sup> BRA boligformål. Areal til boligformål under terreng skal ikke medregnes i BRA- grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Areal i felt f\_ST som ikke er i gul støysone eller benyttes til varelevering og renovasjon kan medregnes som uteoppholdsareal.

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,5 m jorcoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

Uteoppholdsareal skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.

Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med armert gress.

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone.

Det skal minimum være en sandkasse eller lignende installasjon beregnet på småbarn på lekeplassene, og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen.

Lekeplasser skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

##### §4.1.4 Parkering

For bolig skal det etableres min. 0,2 plasser og maks. 0,8 parkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA boligformål, men ikke mer enn 111 parkeringsplasser samlet.

For forretning, kontor og tjenesteyting tillates det etablert maks. 1 plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA, men ikke mer enn 10 plasser samlet.

Bilparkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f\_SPH.

Det tillates inntil 10 besøks- og gjesteparkeringsplasser på terreng i gatetun (f\_SGT1) for boliger, forretninger og tjenesteyting. Parkering for bil på terreng tillates ikke i øvrige byggeområder og uteoppholdsareal.

Parkering for ansatte skal etableres i felles parkeringskjeller (f\_SPH).

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller og/eller til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Det skal være mulighet for lading av elbil ved alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m<sup>2</sup> BRA boligformål, hvis det etableres 0,2-0,5 parkeringsplasser for bil. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser, hvis det etableres 0,5-0,8 plasser for bil. Minimum halvparten av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak. Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

Heis fra parkeringskjeller skal utformes med tilstrekkelig plass til sykkel.

#### §4.1.5 Universell utforming

Publikumsbygg, opparbeidet uteområde og offentlige og felles samferdselsanlegg skal være universelt utformet. Det tillates avvik for BBB3 dersom universell utforming ikke er forenelig med bygningsvernet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.

Ved beplantning i uteområder skal det benyttes allergivennlige planter.

#### §4.1.6 Grad av utnyttning

Det skal etableres minimum 180 nye boliger i planområdet.

#### §4.1.7 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense fra andre etasje og oppover. Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. De skal være inntrukket minimum 2,5m fra gesims.

Parkeringsanlegg for sykkel tillates etablert utenfor byggegrense i BBB3, og/eller i f\_BUT1, f\_BUT2 og f\_BUT3 i tilknytning til o\_SGS1, f\_ST eller f\_SGT1. Parkeringsanlegg for sykkel kan oppføres med maksimum høyde 3,5m.

#### §4.1.8 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet. I f\_G1 kan det etableres åpen fordrøyning av overvann. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig. I BKB og f\_ST, i forlengelse av f\_G1, kan det etableres fordrøyning under terreng.

#### §4.1.9 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BBB1, BBB2 eller BKB. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra enten Haakon VII' s gate, f\_SGT1, f\_ST eller f\_SKV2.

#### §4.1.10 Støy

Det tillates etablering av boliger i gul støyzone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Det tillates etablert stille side ved spesiell bygningsutforming og lokale skjermingstiltak.

Det tillates også boliger i rød støyzone inntil Lden ≤ 70 dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side med støynivå under 55 dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

#### §4.1.11 Luftkvalitet

Det tillates ikke boenheter med fasade mot Haakon VII' s gate i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Det tillates ikke uteoppholdsareal i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at det er tilfredsstillende luftkvalitet.

#### §4.1.12 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst.

#### §4.1.13 Leilighetsfordeling

Maks. 15 % av boligene i samlet ny bebyggelse kan være ettroms. Min. 40 % av boligene i samlet ny bebyggelse skal være treroms eller større. Boliger i BBB3 kan unnlates fra bestemmelsen om leilighetsstørrelse, dersom det går på bekostning av bevaring av kulturmiljø.

#### §4.1.14 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet, med unntak av bebyggelse i BBB3 (Autronicabygget), forutsettes revet.

### §4.2 Boligbebyggelse

#### §4.2.1 Adkomst

Del av eiendommen nord for planområdet skal ha adkomst fra o\_SKV1 ved o\_SVG2 som angitt med pil i plankartet. Boliger i BBB1, BBB2, BBB3 og BKS skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy via f\_SKV2/ f\_SGT1/f\_ST, som vist med pil på plankartet.

#### §4.2.2 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjeller (f\_SPH) skal etableres integrert i bygg i BBB1 og/eller BKB fra f\_SKV2. Foran bom til parkeringsgarasje skal det være areal til en ventende bil, uten å komme i konflikt med gående.

Minst en nedkjøring skal ha eget felt for gående og syklende med minimum 1,5 m bredde, som skal være separert fra kjørefelt for bil med rekkverk eller kantstein.

#### **§4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB**

##### **§4.3.1 Formål**

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

##### **§4.3.2 Luftforurensning og støy**

Det tillates ikke boliger i første etasje i område BKB. Det kan tillates små serviceareal for bolig i første etasje dersom de er vendt mot f\_BUT3 eller f\_BUT4.

Det tillates ikke boligarealer for støyømfintlig bruk i andre og tredje etasje i den delen av bebyggelsen som vender mot Haakon VII's gate og som ligger i gul og rød sone for luftforurensning. Disse arealene kan benyttes til boder, møtelokaler etc.

Utearealer på tak mot Haakon VII's gate må ha tett rekkverk mot Haakon VII's gate. Balkonger, terrasser, soveromsvinduer og luftinntak skal vende bort fra Haakon VII's gate. Luftinntak plasseres slik at støy fra ventilasjonsanlegget ikke er til sjenanse for boliger.

##### **§4.3.3 Formål første etasje**

Det tillates inntil 150 m<sup>2</sup> BRA forretning i første etasje. Det tillates inntil 1.000 m<sup>2</sup> BRA samlet til tjenesteyting, forretning eller kontor i første etasje. Øvrig areal i første etasje kan benyttes til boligrelaterte funksjoner som ikke inkluderer boenheter.

##### **§4.3.4 Tilgjengelighet**

Første etasje ut mot Haakon VII's gate skal ha åpen og aktiv fasade som bidrar til byliv. I første etasje skal det etableres tre innganger. Fasadene i første etasje mot Haakon VII's gate skal ha minimum 1/3 vindusflater. Innganger skal være i plan med gatenivå. Det skal også etableres en ulåst trinnfri passasje mellom Haakon VII's gate og gatetun (f\_SGT1) og en mellom Haakon VII's gate og torg (f\_ST). Passasjene skal være min. 4 m bred og ha tilstrekkelig høyde for allmenn ferdsel.

Varelevering til virksomheter skal foregå fra f\_SGT1 og/eller f\_ST.

#### **§4.4 Uteoppholdsareal**

##### **§4.4.1 f\_BUT1**

f\_BUT1 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Det skal etableres gangsti mellom o\_SGS1 og f\_SGT1 gjennom f\_BUT1.

##### **§4.4.2 f\_BUT2**

f\_BUT2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Det kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplantes med trær og/eller større busker.

Det skal etableres kjørbare gangveg mellom o\_SGS1 og f\_ST over området. Det tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter der dette ikke er i konflikt med tiltenkt bruk av området.

Feltet skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

##### **§4.4.3 f\_BUT3 og f\_BUT4**

Feltene skal være felles for alle boligene i planområdet. Feltene kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplantning med trær og/eller store busker.

Det kan tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter.

Feltene skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

#### **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **§5.1 Kjøreveg**

Områdene o\_SKV1, o\_SVG2 og 3, o\_SGS3 og o\_SGS1 skal være offentlige. f\_SKV2 med tilhørende sideareal og f\_SGT1 skal være felles for bebyggelse i planområdet.

##### **§5.2 Gang-/sykkelveg, o\_SGS1**

o\_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Julianus Holms veg og opparbeides med tilsvarende dekke og utforming. Vegen skal ha belysning.

##### **§5.3 Gatetun, f\_SGT1**

f\_SGT1 skal etableres som bygate med særskilt hensyn til myke trafikanter, og er felles for all bebyggelse i planen.

Det skal avsettes min. 2,5 m sone for gangareal på hver side av kjøreareal. Arealet mellom kjøreareal og gangareal skal markeres med tosidige trerekker.

Gatetunet skal ha belysning.

Det skal etableres en vendehammer for større kjøretøy tilknyttet f\_SGT1.

##### **§5.4 Torg, f\_ST**

f\_ST skal etableres som torg med et tydelig skille i dekke i overgangen fra f\_SGT1 i øst og kjøreveg i vest.

f\_ST skal møbleres med sittemuligheter og beplantes med trær og/eller større busker.

Torget er felles for all bebyggelse i planen.

Uteservering fra tiliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

Torget skal være fysisk stengt for gjennomkjøring med unntak av varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Torget skal ha belysning.

##### **§5.5 Parkeringshus/-anlegg, f\_SPH**

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene og næringsareal i planområdet.

#### **§6 GRØNNSTRUKTUR**

**§6.1 Felles grønnstruktur (f\_G1)**

Feltet skal beplantes med trær og annen vegetasjon og tillates opparbeidet som del av uteoppholdsareal for tilgrensende boliger.

Det tillates åpen/underjordisk fordrøyning av overvann i området.

**§7 HENSYNSSONER****§7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet. Ved ombygging skal byggets arkitektoniske uttrykk bevares. Materialer i det eksisterende bygget som inneholder miljøgifter tillates utskiftet med bygningsdeler av samme karakter. Balkonger på utsiden av bygget tillates utvidet, til maksimalt 170 cm dybde, dersom øvrige arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt. Den tette karakteren til balkongene og åpne/transparente felt skal ivaretas. Det tillates inntrukket oppbygg på tak for trapp og heis til takhage. Eksisterende uttrykk med store vindusfelt skal beholdes. Vinduer tillates ikke foliert eller på annet vis permanent tildekket.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

Det tillates ikke selvstendige boenheter i første etasje i felt BBB3. Første etasje i BBB3 skal brukes til utadrettet virksomhet felles for boligene i feltet.

**§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING****§8.1 Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

**§8.2 Geoteknikk**

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

**§8.3 Forurensset grunn**

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

**§8.4 Vann- og avløp**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

**§8.5 Dokumentasjon av bygg**

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende bygg i planområdet kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning.

**§9 REKKEFØLGESKRAV****§9.1 Uteoppholdsareal**

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilhørende uterom være opparbeidet. Kravet skal oppfylles på tilgrensende egen grunn og/eller innenfor tilgrensende del av felles/offentlig uteoppholdsareal/ grønnstruktur.

**§9.2 Veg**

o\_SKV1 med avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller i f\_SKV2 og o\_SVG2 og 3, o\_SGS3 og o\_SGS1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i området kan gis.

**§9.3 Avkjørsel**

Avkjørsel mellom o\_SVG1 og o\_SGS2 skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse i BBB1 kan gis.

**§9.4 Gatetun/torg**

f\_SGT1 og f\_ST skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKB kan gis.

**§9.5 Gangveg**

o\_SGS1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKS kan gis.

**§9.6 Renovasjon**

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

**§9.7 Nettstasjon**

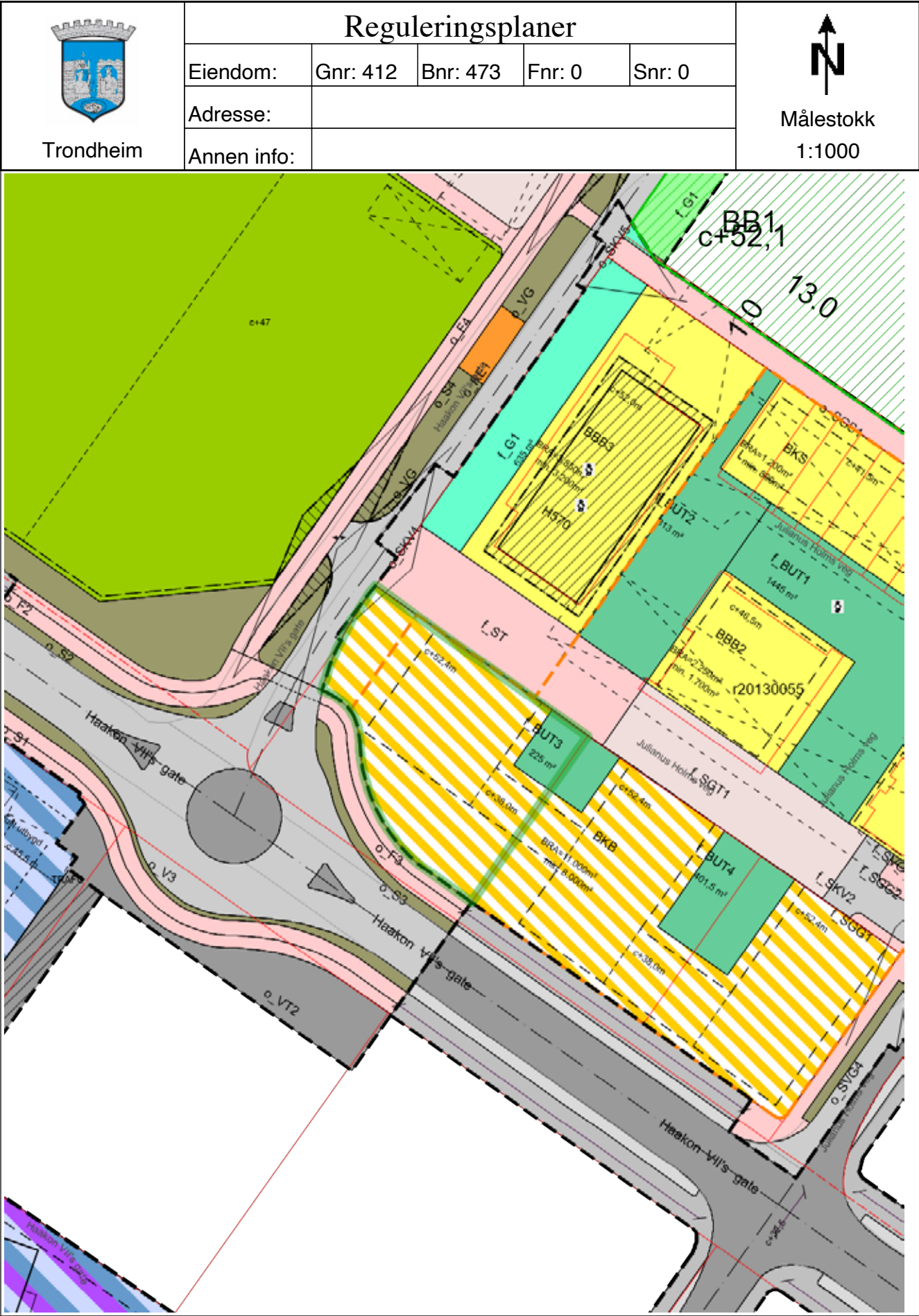
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

**§9.8 Sosial infrastruktur**

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

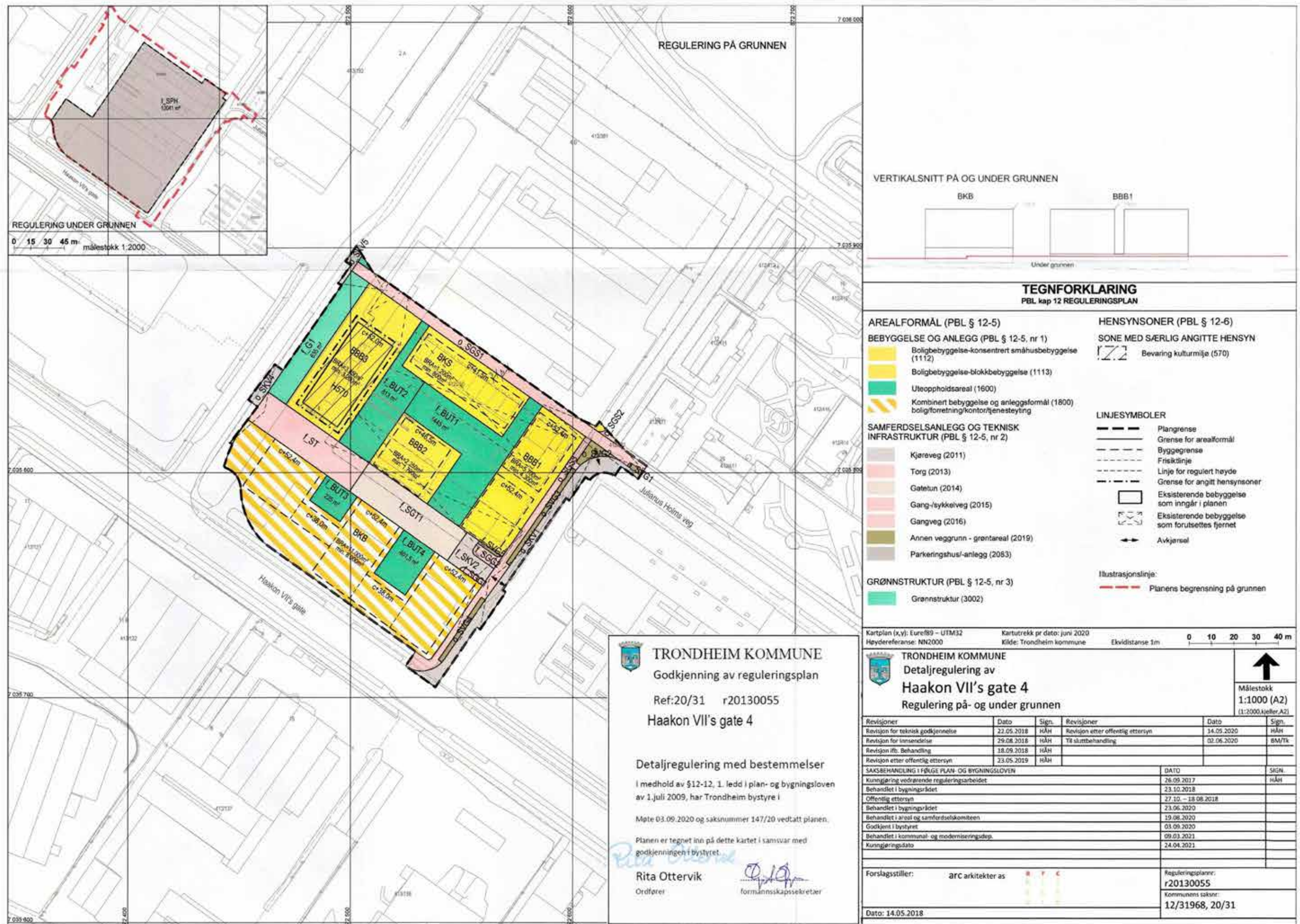
Dato og signatur

Pita Ottersen



Tegnforklaring

|                                                                                       |                                              |                                                                                       |                                       |                                                                                       |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    | RpOmråde forslag                             |    | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |    | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå    |
|                                                                                       | RpOmråde vedtatt                             |                                                                                       | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå       |                                                                                       | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå    |
|    | Eiendomsgrense god nøyaktighet               |    | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet     |    | Veg                                   |
|                                                                                       | Fylkesveg gatenavn .                         |                                                                                       | Kommunalveg gatenavn .                |                                                                                       | Privatveg gatenavn .                  |
|    | Plan dispensasjon punkt                      |    | RpFormålGrense                        |    | RpAngittHensynGrense                  |
|    | RpGrense                                     |    | RpSikringGrense                       |    | Avkjørsel - både inn og utkjøring     |
|    | Byggegrense                                  |    | Planlagt bebyggelse                   |    | Bebyggelse som inngår i planen        |
|    | Bebyggelse som forutsettes fjernet           |    | Regulert senterlinje                  |    | Frisiktlinje                          |
|    | Regulert parkeringsfelt                      |    | Regulert fotgjengerfelt               |    | Måle- og avstandslinje                |
|    | RpRegulertHøyde                              |    | Kjøreveg                              |    | Annen veggrunn                        |
|    | Gang-/sykkelveg                              |    | Felles avkjørsel                      |    | Forretning/Kontor                     |
|    | Forretning/Kontor/Industri                   |    | Bevaring kulturmiljø                  |    | Frisikt                               |
|  | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse |  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse       |  | Idrettsanlegg                         |
|  | Renovasjonsanlegg                            |  | Uteoppholdsareal                      |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|  | Veg                                          |  | Kjøreveg                              |  | Fortau                                |
|  | Torg                                         |  | Gatetun                               |  | Gang-/sykkelveg                       |
|  | Gangveg/gangareal/gågate                     |  | Sykkelveg/-felt                       |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg      |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                  |  | Grønnstruktur                         |  | Blå/grønnstruktur                     |
|  | RpFormålGrense                               |  | RpGrense                              |  | Parkeringshus/-anlegg                 |





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Lille Lade Leil. nr. \_\_\_\_\_

Kjøpesum iht. prisliste kr \_\_\_\_\_ + omkostninger iht. prisliste

☐ Ønsker å kjøpe ekstra p-plass

Eventuelle forbehold:

Finansiering

Bank

|               |         |
|---------------|---------|
| Kontaktperson |         |
| E-post        | Telefon |

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

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

☐ Ja   ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank1

☐ Ja   ☐ Nei

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

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

|                            |          |                            |          |
|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
| Navn                       |          | Navn                       |          |
| Personnummer (11 siffer)   |          | Personnummer (11 siffer)   |          |
| Telefon                    |          | Telefon                    |          |
| E-post                     |          | E-post                     |          |
| Adresse                    |          | Adresse                    |          |
| Postnummer                 | Poststed | Postnummer                 | Poststed |
| Sted, dato:<br>Underskrift |          | Sted, dato:<br>Underskrift |          |

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Meglere



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

**Tara Husmo Fagerstad**  
+47 948 15 713  
tara.fagerstad@em1.no

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

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

# Utbyggere



Et samarbeidsprosjekt mellom  
Solon Eiendom og OBOS

Konsept, art direction og design: Eberlin  
3D-illustrasjoner: EVE Images  
Satt med: Span, Neue Haas Grotesk og Space Mono

Med forbehold om trykk- og skrivefeil.  
Illustrasjoner vil avvike fra faktisk leveranse, og viser i mange tilfeller tilvalg som ikke medfølger.  
Oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringsplan.

**`lillelade.no`**

