

Prosjektbeskrivelse

Vedlegg til kjøpekontrakt

Sjetneliv

Bygg A, B, C og D
84 selveierleiligheter



Utgivelsesdato:	02.09.2020, rev. 30.09.2021
Byggherre og tiltakshaver:	JM Norge Region Vest - Trondheim
Salg ved:	DNB Eiendom - Avd. Nybygg Midt-Norge
	Tor-Kristian Gilstad, tlf 928 88 669
	Fredrik Johnson, tlf 414 05 111
	Kristian Dahl-Andersen, tlf 920 23 198

Forord

Prosjektbeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Prosjektbeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

Oppdragsansvarlig

DNB Eiendom

Beddingen 16, 7014 TRONDHEIM

Tlf. 91 50 99 99

Epost: TrondheimNybygg@dnbeiendom.no

Oppdragsnummer: 814205008

Prosjektets adresse er Keiseråsvegen 6, 8 10 og 12, 7081 Sjetnemarka

Arkitekt

pka ARKITEKTER v/Karin Skjåk-Bræk og Espen Krogdahl

Innhold:

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Dokumentasjon etc.
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

1. Eiendommen

Reguleringsmessig status

Reguleringsplan:

Hallsteingård felt BB3, prosjekt Sjetneliv, er en del av reguleringsplan r20140007 – *Hallsteingård, gnr/bnr 322/305*, vedtatt 18.02.2016. Området er regulert til bolig, barnehage, undervisning, idrettsanlegg, grønnstruktur, turveger, friområde mv. Reguleringsplan og bestemmelser ligger vedlagt.

Byggetomta

Vegetasjon

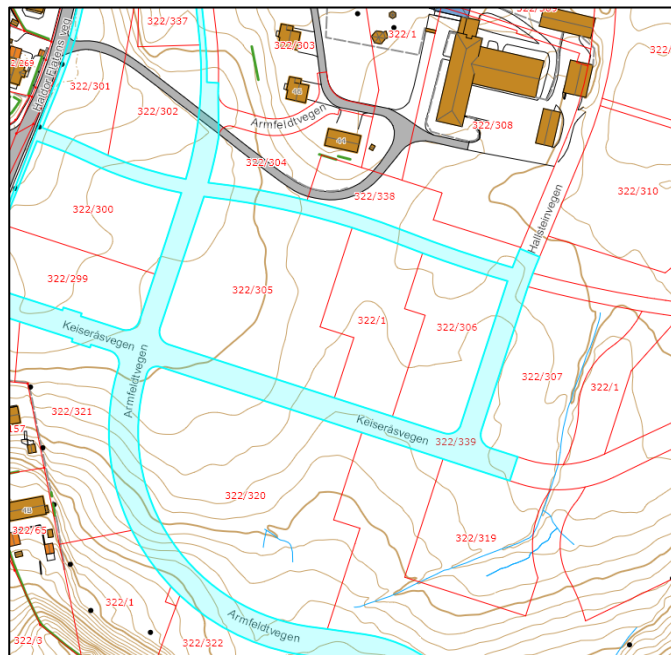
Terreng/grunnforhold

Tomten er tilnærmet flat med noe helning mot nordvest. Fjell og fast leire i varierende dybde.

Adkomst/parkering

Adkomst til feltet

Adkomst vil i hovedsak bli fra Armfeldtsvegen ned til feltet fra Tiller (John Aaes veg). Nye veier i feltet blir knyttet til eksisterende veinett i Sjetnemarka hvor det etableres nye fortau. Feltet vil også bli tilknyttet Metrobuss via shuttlebuss opp til Tonstad kollektivknutepunkt. Innkjøring til felt BB3 med besøkparkering og nedkjøring til parkeringskjeller vil bli etablert fra Keiseråsvegen.



Omfang/størrelse

Eiendommen

Gnr.: 322 Bnr.: 305 i Trondheim Kommune.
Adresse er Keiseråsvegen 6, 8, 10 og 12, 7081
Sjetnemarka.

Størrelse på eiendommen

Ca. 7,2 dekar tomt Hallsteingård felt BB3 Sjetneliv. Endelig
tomteareal vil foreligge etter oppmåling.

Antall boenheter

Første salgstrinn bygg A og B, 46 leiligheter. Hus C og D
består av 38 leiligheter. Totalt 84 stk på BB3.

Fremtidig eierforhold

Eiendommen (tomt og bygninger) skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: balkong, boder eller privat uteplass på terreng).

Bydelspark mellom BB3 og BB4 merket o_P2 i reguleringsplan skal være en offentlig park.

2. Energi, miljø og sikkerhet

Lavenergihus

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK17) med de overgangsregler som gjelder. TEK17 angir minstekravet for nybygg.

JM har imidlertid besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper, men eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning o.l. Myndighetskravet refererer seg til det søknadspliktige tiltak, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk. Det ekstra gode klimaskallet, sammen med balansert ventilasjon med energigjenvinning, sikrer lavt energiforbruk og en god og jevn temperaturfordeling uten trekk.

Boligen er utstyrt med ekstra godt isolerende vinduer. Dette medfører imidlertid at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

For ytterligere å redusere energiforbruket, er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort samtidig med redusert vannforbruk.

Energimerking

Energimerke utstedes av JM og blir gitt ved overlevering. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere. Hvilken energikarakter leiligheten får oppgis på forespørsel.

Sunne materialer

JM følger "føre var" - prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks. mykgjørere i plast (ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

Allergihensyn

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

Kildesortering

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

Fuktsikring

Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

Lyd og akustikk

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

Sikkerhet

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannslukkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden. Det opplyses at noen større vinduer på leiligheter og trapperom vil måtte vaskes med bruk av lift i regi av sameiet.

Tilgjengelighet

Alle boligene, med unntak av JM 36, oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør det mulig. Det betyr at de i tillegg til å oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol, også er brukbare for syns- og hørselshemmede, svaksynte og allergikere.

Svanemerket

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg, se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

3. Utvendige anlegg

Tekniske anlegg i grunnen

Overvannshåndtering

Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak og takterrasser utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet i lukkede ledninger til stedlig fordrøyningsmagasin, og videre til kommunalt ledningsnett. Regn- og smeltevann fra terreng vil hovedsakelig bli fordrøyd i bakken. Det ligger en drensledning underkant fundament som samler opp vann i grunnen og pumper dette ut på kommunalt ledningsnett for å sikre en tørr kjeller.

Vann- og spillvannsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabelføringer

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i hver bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

Offentlige arealer

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

Private fellesarealer

Fellesarealene opparbeides som angitt på kontraktstegning.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk med maks belastning 3,5 tonn for personbil/ambulanse, liten lastebil/traktor, og tilkomst til stigebil/brannbil i ulykkestilstand. Arealene asfalteres/støpes med fast dekke, og utstyres med gatebelysning. Det kan etableres bom på interne gangveier for å hindre uønsket trafikk.

Skilt

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

Fundamentering	Direktefundamentering på banketter og søylefundamenter. Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling i U1.etg.
Grunnmur	Vegger mot terreng (grunnmurer) støpes i betong og isoleres utvendig.
Bærekonstruksjoner	Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller brannisolerte stålsøyler. Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.
Yttervegger	Yttervegger er bindingsverk av stål med isolasjon og fuktbestandig plate utvendig.
Vinduer	Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m2K. Foringer i MDF eller gips.
Fasademateriale	Tegl og platemateriale, for øvrig trepanel bak balkonger, og fasadeplater på trapp- og heis fasade, samt i noen vindusbånd.
Yttertak	Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.
Balkonger	Balkonger bygges av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkongdekke leveres som glatt betong, med fall fra veggen og avrenning i renne med nedløpsrør. Balkonger får glassrekkverk på 1-1,2 meter.
Avskjerming over øverste balkong og takterrasser	Baldakin av betongplate som krager ut ca.1.0m meter ut fra fasade. Leiligheter med takterrasse vil ha delvis inntrukket fasade med himling av betong.
Rekkverk balkonger og takterrasser	Rammer og håndløper i aluminium og glassrekkverk av laminert sikkerhetsglass. Glassrekkverk leveres i sotet transparent farge
Innvendige vegger	Ikke bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av tre/stålprofiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, bygges lydvegger som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull. Leilighetsskiller er hovedsakelig betongvegger av 20 cm betong. Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.
Romhøyde	Innvendig netto romhøyde i boligene er ca. 2,50 m. I nedforede områder, f.eks. i våtrom og i gang/entre vil romhøyden være lavere, men minimum 2,20 m.
Felles inngangspartier	Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.
Trapperom	Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser.
Heis	Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).
Felles parkeringskjeller	Gulvet leveres med overflate av asfalt med fall. Vegger og søyler av betong males ett strøk. Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling under boligareal. Garasjeport av stål med automatisk portåpner. Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger og bak/rundt søyler.

	Grunnet høydeforskjell i parkeringskjeller vil noen av plassene få skrående parkeringsdekke. Det er mulig å kjøpe ekstra p-plss for både bil og motorsykel. Det kan bestilles elbil-ladeboks til p-plassen (tilvalg). Type og pris fremgår av innredningsguiden, og det er kun denne typen som kan benyttes i garasjeanlegget. Systemet er laststyrt og det vil bli inngått en avtale med Movel AS for avlesing og fakturering av strømforbruk.
Boder	Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller/fellesareal. Vegger mot korridor leveres tett i lakkert stål, eller annet tett materiale. Gitter mellom bodene. Fri høyde minst 2 m. Kan forekomme tekniske installasjoner (rør etc.) i bodene. Det er mulig å kjøpe ekstra bodplass.
Sykelboder	Det etableres sykkelparkering ved bodarealene under husene, med tilgang fra parkeringskjeller og inngang til trapp og heis.
Avfallshåndtering	Det leveres søppelnedkast i feltet vist på utomshusplan. Fraksjoner iht. retningslinjer i Trondheim Renholdsverk. Søppelsug går til felles avfallssentral i annet felt.
Postkasser	Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hvert oppgangsinngangsparti. Postkassene leveres med lås.
Ringeanlegg	Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med callinganlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren. Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.
Øvrige fellesarealer	Det etableres felles areal for beboerne i tilknytning til bygg A med fellesfunksjoner slik som sykkelvask/sykkelveksted. I tillegg leveres det et overbygg (levegg med tak) med grillplass i sosial møtesone ute på gårdsrommet. En del av fellesarealene herunder overbygg vil først bli etablert ved ferdigstilling av alle fire blokkene. På grunn av årstid/temperatur vil planting og tilsåing utsettes til klimaet tillater dette etter overlevering.
Varme, vann og sanitær	Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt elektrisk ovn der det fremgår av kontraktstegning. I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i himling, dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt- og kaldtvann lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-til-rør-skap plasseres på vegg, fortrinnsvis over toalett. Felles forsyning med varmt forbruksvann fra varmepumpe.
Sprinkler	Det leveres automatisk brannsløkkingssystem
Elektro sterkstrøm	Elanlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.
Ventilasjon	Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtret og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, bod og kjøkken. Kjøkkenhette er tilknyttet egen avtrekkskanal. Bodarealer i kjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.
TV, telefon og bredbånd	Kabler for TV, telefon og bredbånd føres fra svakstrømskap frem til 1 stk. koblingspunkt i hver bolig. Internett med trådløs

	ruter leveres. TV-abonnement bestilles av kunde selv hos signalleverandør. I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.
Skjeggkre m.v	Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

Romskjema fellesarealer

	Gulv	Vegger	Himling, annet
Inngangsparti felles	Keramisk flis	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Trapp	Terrazzo eller flis	Malt	
Korridorer/trapperom	Gulvbelegg	Malt	Akustisk plater For øvrig malt
Garasje	Asfalt ev. betongheller	Støvbundet betong, med hvit overflate. Kontrastfarge på søyler.	Støvbundet betong
Fellesboder	Malt betong	Malt betong eller plater på bakvegg. Gitterskillevegger.	Støvbundet betong

Boligene

Listverk

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk).

Dørlistes leveres i glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vindussmyg leveres i hvit MDF eller gipses.

Vinduer og vindusdører

Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Farger bestemmes av arkitekt.

Innredninger

Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken og garderobeskap leveres av Marbodal eller tilsvarende. Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

Dører, luker

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmen og dørblad i malt, hvit utførelse.

Romskjema boligene

Rom	Gulv	Vegger	Himling
Entré	Eik 3-stavs, hvitlasert	Malt, Hvit NCS S 0500 -N	Malt, hvit
Kjøkken	Eik 3-stavs, hvitlasert	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Stue	Eik 3-stavs, hvitlasert	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Soverom	Eik 3-stavs, hvitlasert	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Sluk	Keramiske fliser	Nedforet himling av sparklet og malt gips
Toalett uten sluk	Keramiske fliser som i baderom	Malt, Hvit	Nedforing som i baderom
Bod i boligen	Eik 3-stavs, hvitlasert	Malt, Hvit NCS S 0500-N	Nedforing som i baderom
Privat oppholdsareal på bakken.	Terrassegulv av behandlet tre.	Leskjerm i leilighetsskille ca. 1,8 m høyt	
Takterrasse	Terrassegulv av behandlet tre.	Glassrekkverk	
Balkong	Se teknisk beskrivelse kap. 4		

6. Innredningsvalg

JM Original og tilvalgssortiment

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i JMs digitale innredningsvelger.

Rammer for tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i Innredningsguiden.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i Innredningsguiden oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for hus, leilighetsbygg m.m. Produkter

som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av JM. Videre tar JM forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet i Innredningsguiden som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m. v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

Tilvalgsprosess

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen, ulike valg som er kostnadsfrie og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos JMs leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til JMs digitale innredningsvelger. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av JMs innredningsansvarlige for å få veiledning.

Tilvalgsfrist

JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i innredningsvelgeren. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

Tilvalgsbestilling – priser

Alle priser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht Innredningsguiden, kan man be om ikke skal leveres. I så fall gis det ikke kompensasjon for at slike produkter utgår fra leveransen.

Kontroll av bestilling

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Signering

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original.

Betaling av tilvalg

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet samtidig ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 150 000,- skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

7. Dokumentasjon

Huseierbok

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert en perm med relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil det også sameiets leder få utlevert en huseierbok til som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

Driftsavtaler

JM vil på vegne av deg som kjøper inngå avtaler om

- Etablering og drift av boligsameie/real sameie (velforening) med TOBB
- Strømløyper
- Forsikring av byggene
- Abonnement på internett med 3 års bindingstid. Leverandør er HomeNet og hastighet 50/50 for grunnpakke. Avtale om økt hastighet og/eller tv-pakke inngås av hver enkelt kjøper.
- Elbilladesystem fra Movel med 1 års bindingstid

Du overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold

JM og TOBB kan på vegne av sameiet hvis dette er hensiktsmessig inngå avtaler for:

- Vaktmestertjenester (brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg)
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg og varmepumper
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Avtaler om henting av avfall, herav eventuelt søppelsugeanlegg
- Drift og vedlikehold av garasjeporter
- Automatisk brannslukningsanlegg (sprinkleranlegg)

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Betalingsbetingelser

Kr. 100 000,- forfaller til betaling når selger har stilt garanti iht. Bustadoppføringslova § 12. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20% av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler. JM kan stille garanti iht. buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2R. Ved bestilling av tilvalg over kr 150 000,- forfaller overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Restsummen, tilvalg og omkostninger betales ved overtagelsen. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. Bustadoppføringsloven § 47.

Tilgang til utleie

Selveierleiligheter som kan leies ut til boligformål iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og evt. vedtektene. Boligen har ingen egen utleiedel.

Sikkerhetsstillelse

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen.

Tilvalg/endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Parkering/garasje

Det er planlagt 98 garasjeplasser i parkeringsanlegget i felt BB3. Parkeringsanlegget er under bygging, samt i felles parkeringsplan under gårdsrommet. Det er heis fra garasjeanlegget til boligene. Selger planlegger å organisere parkeringsanlegget som et realsameie med ideelle andeler (næringsseksjon). De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger. Parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Garasjeplass koster kr. 250 000,- og er inkludert i den oppgitte prislisten for de seksjonene som får garasjeplass (gjelder alle unntatt leilighetene på 36 kvm BRA).

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta tildeling av parkeringsplasser og boder før innflytting. Plasser beregnet for HC-parkering vil bli tildelt etter brukerbehov for HC parkering.

Det vil være mulig å bestille ladepunkt til el-bil som tilvalg.

HC-plasser

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

MC-plasser

Det er planlagt 8 motorsykkelplasser i kjeller som selges til kr 50.000,- pr stk.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien opplyst av selger å være kr 6 610,- per kvm BRA for boligene. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-. Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 757,-

Etableringsgebyr for sameiet kr 1 300,-

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Ved kjøp av *ekstra* parkeringsplass tas det forbehold om at det påløper ekstra dokumentavgift, inntil 2,5 % av kjøpesummen.

Se prisliste for omkostninger for den enkelte leilighet.

Å konto innbetaling til sameiet kr 10 000,- forfaller ved overtagelse. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Priser, budgivning

Se vedlagt prisliste. JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt, uten foregående varsel. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud. Usolgte boder og MC- og biloppstillingsplasser ved overtagelse tilhører JM.

Kredittvurdering, finansierungsbevis

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansierungsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

Forbehold om tilstrekkelig salg m.v.

JM Norge tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakten.

Tilvalg

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt 1.-2. kvartal 2023. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Endelig dato for overtagelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstilling av boligen. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Forhåndsbeifaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i beifaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

Endrede løsninger m.v.

Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger og nedforinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

Seksjonering

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted.

Forsikring

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf buofl. § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Felleskostnader, andre løpende utgifter

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a. felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Budsjett for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samråd med JM. Utkast til budsjett er vedlegg til kontrakt. Felleskostnadene er estimert til ca. kr 25-26 pr kvm BRA pr måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås på årsmøtet.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til ca. kr. 200,- pr mnd.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømudgifter. Videre påløper eventuelle utgifter til TV-abonnement eller oppgradering av netthastighet.

Kommunal avgifter og eiendomsskatt blir beregnet av Trondheim kommune ved ferdigstillelse og blir fakturert til hver enkelt bolig direkte.

Offentlige forhold

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

Tomteforhold, fellesarealer

Sameiets tomt er eiet fellesareal. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn, vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboere inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Heftelser

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige. Se vedlagt grunnbokutskrift.

Likningsverdi

Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

Sameieforhold

Sameiet for byggetrinn 1 (hus A, B, C og D) er planlagt å bestå av totalt 84 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet og parkeringssameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører TOBB for sameiet, samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc.). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-årsbefaring

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Meglers sikkerhetsstillelse, meglerhonorar m.v.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

Avbestilling

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JMs styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Transport av kontrakt

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JMs salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr.100.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

JM oppfordrer kjøper til å sjekke ut 'Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015' (lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, ev. kontakt megler for mer informasjon.

Kjøpers mislighold

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Spesielle forhold i byggeperioden

Forbruker må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Kontraktsmaler/lovgrunnlag

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl., og JM benytter DNB Eiendoms standardkontrakt. Prosjektbeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.



EIENDOMMEN FRA A TIL Å

- BOLIG UNDER OPPFØRING

Hovedoppdragsnummer

814215008

Ansvarlig megler

Navn: Tor-Kristian Gilstad, telefon 928 88 669

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Beddingen 16, 7014 Trondheim

Org.nr. 910 968 955

Kontaktperson

Navn: Kristian Dahl-Andersen, telefon 920 23 198

Tittel: Eiendomsmegler/fagansvarlig

Selger/Utbygger

Navn: JM Norge AS

Adresse: Havnegaten 9, 7010 Trondheim

Org.nr.: 829 350 122

Entreprenør

Navn: JM Norge AS

Adresse: Havnegaten 9, 7010 Trondheim

Org.nr.: 829 350 122

Generelt om prosjektet Sjetneliv

Sjetnemarka er en levende bydel hvor folk trives. Det er kanskje ikke så rart, for rett utenfor døra finner du både lysløype og gode turmuligheter, sommer som vinter og det er kort vei inn til Trondheim sentrum.

Aktivitets- og kulturtilbudene er også uvanlig mange, fra korps og idrettslag til revygruppe, kor og pensjonistlag. Dette området er aktuelt for alle aldersgrupper, fra unge i etableringsfasen, til voksne som kanskje ønsker seg mindre vedlikehold og mer fritid.

Her på Sjetneliv kan du nå velge mellom 84 flotte leiligheter fra 36 kvm til 111 kvm beliggende i 4 bygg. Boligene er tegnet av pka arkitekter i Trondheim, og som alle boliger i JM-regi er hele prosjektet svanemerket. Dette er din garanti for at både byggeprosess, materialvalg og energiløsning følger de strengeste miljøkravene. Svanemerkede boliger gir et mindre klimaavtrykk. De er godt isolert og trenger lite energi, samtidig som du får et godt inneklima.

I dette prosjektet er kvalitetsstandarden høy, blant annet med plasstøpte konstruksjoner, teglsteinsfasader og glassrekkverk på balkongene. Det blir også gode uterom mellom husene.

Utbyggingsområdet vil bestå av leiligheter og garasjeanlegg i flere bygg og på ulike eiendommer.

Eiendommen

Prosjektet Sjetneliv 1 skal oppføres på eiendommen gnr 322, bnr 305 i Trondheim kommune. Tomten skal bebygges med fire blokker med tilhørende underjordisk garasjeanlegg, som planlegges oppført som ett byggetrinn.

Det samlede tomteareal for bnr 322 bnr 305 er av kommunen oppgitt til ca. 7 274 m².

Eiendommene tilhørende det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bli opprettet som egne eiendommer/matrikler og vil bli organisert som eierseksjonssameier eller tingsrettslige sameier.

De enkelte eierseksjonssameier i prosjektet vil bestå av seksjoner hvor hver seksjon utgjør en bolig eller næringsseksjon med tilhørende sameieandel i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjonseier vil bli sameier med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer. Realsameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg.

Det er planlagt oppført et underjordiske garasjeanlegg hvor boligene er tiltenkt å ha sine parkeringsplasser og sportsboder.

Prosjektet

Sjetneliv byggetrinn 1 består av fire bygg med til sammen 84 boliger. Salgstrinn 1 utgjør bygg A og B med 46 boliger, og salgstrinn 2 utgjør 38 boliger i bygg C og D.

Det er videre planlagt ytterligere to bygg (bygg E og F) med tilhørende garasjeanlegg på gnr 322 bnr 306 i byggetrinn 2 med til sammen 41 leiligheter innenfor kvartalet. Dette er angitt som felt BB4 i reguleringsplanen.

Adresse

Adresse er Keiseråsvegen 6 (bygg B), 8 (bygg A), 10 (bygg C) og 12 (bygg D), 7081 Sjetnemarka.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn, vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboere inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Det planlegges organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon. Selger forbeholder seg retten til å organiseres dette på annen måte, dersom dette er hensiktsmessig. Alternative modeller er å legge det som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Øvrige utomhusarealer på eiendommen vil bli organisert som fellesareal og vil bli ferdigstilt samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Det samme vil gjelde nødvendig gang- og kjøreveier med tilhørende infrastruktur.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å

medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod og evt en innendørs parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering. Det medfølger parkeringsplass for leiligheter på 43 kvm eller mer.

Det er noen få ekstra parkeringsplasser og sportsboder i garasjeanlegget som selges til fast pris og «først til mølla»-prinsippet. Ta kontakt med megler for informasjon om dette.

Selger planlegger å organisere parkeringsanlegget som et realsameie med ideelle andeler (næringsseksjon). De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

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

Bodene planlegges som tilleggsdel til boligseksjon, men det tas forbehold om annen organisering, dersom dette er hensiktsmessig.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder.

Ladning for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.
Det etableres 6 utvendige gjesteparkeringsplasser for felt BB3.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Sameiet

Sameiet for byggetrinn 1 (hus A, B, C og D) er planlagt å bestå av totalt 84 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et

selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader for første driftsår er stipulert og fremkommer av prislisten. Budsjett er utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB for år 1-5, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og renhold, grunnpakke TV/internett, akonto varmtvann og ventilasjon er inkludert. Felleskostnadene pr bolig er estimert og fremkommer av budsjett og prisliste. Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- ekstra per plass per måned for første driftsår, og er inntatt i felleskostnader for de leilighetene som har parkering i garasjekjeller.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømudgifter. Videre påløper eventuelle utgifter til TV-abonnement eller oppgradering av netthastighet.

2) Kommunale avgifter



Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon, og dette blir fakturert direkte fra kommunen. Unntatt fra dette er første driftsår, hvor kommunen vil fakturere sameiet, som vil viderefakturere dette.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 33,36 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør ca kr 2 000,- pr person. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i årlig forbruk på 60 m³ pr person, som er stipulert av kommunen. I tillegg kommer fast årsavgift og målerleie på ca kr 1 700,-. Standard årlig renovasjonsgebyr for nedgravde løsninger er ca kr 1 900 pr seksjon.

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger i året.
Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2021.
Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt

Det er i følge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt 1.-2. kvartal 2023. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Endelig dato for overtakelse innenfor denne perioden vil bli meddelt senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt, ref vedtektene. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

1901/900105-1/107 01.10.1901 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har innhentet kopi av denne, men har ikke lyktes i å tyde innholdet. Kopi foreligger hos megler.

1903/900150-1/107 05.09.1903 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 9 Bestemmelse om benyttelse av en vei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har innhentet kopi av denne, men har ikke lyktes i å tyde innholdet. Kopi foreligger hos megler.

1905/900133-1/107 05.12.1905 SKJØNN Ekspr.skjønn i anl. kommunens anlegg av kraftledning fra Øvre Leirfoss GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1907/900140-1/107 25.05.1907 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 1601 GNR: 322 BNR: 14 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 323 BNR: 5 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1908/900152-1/107 07.01.1908 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1908/900153-1/107 18.08.1908 SKJØNN Elektriske kraftlinjer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1 1917/900359-1/107 03.07.1917 SKJØNN Skjønn vedr. Fjæremsfossen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1917/900360-1/107 03.07.1917 SKJØNN Skjønn vedr. Fjæremsfossen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1927/900432-1/107 29.11.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 21 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1928/903336-1/107 10.02.1928 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Inneh. div. forpl. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har innhentet kopi av denne, men har ikke lyktes i å tyde innholdet. Kopi foreligger hos megler.

1929/903336-1/107 12.07.1929 SKJØNN I anledning regulering av Selbusjøen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1 2011/671267-1/200 25.08.2011 ** DIVERSE PÅTEGNING Bestemmelse om tvangsinnløsning av årlig erstatning

Megler har innhentet kopi av denne, men har ikke lyktes i å tyde innholdet. Kopi foreligger hos megler.

1929/903337-1/107 30.08.1929 ERKLÆRING/AVTALE Elektriske kraftlinjer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Megler har innhentet kopi av denne, men har ikke lyktes i å tyde innholdet. Kopi foreligger hos megler.

1940/403626-1/107 23.12.1940 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk. GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av denne heftelsen.

1958/407113-2/107 18.10.1958 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. OG RETT TIL Å KOBLE SEG PÅ VANNLEDNING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1960/401009-1/107 06.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1960/401346-1/107 02.05.1960 ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Denne heftelsen er forsøkt innhentet, men eksisterer ikke i arkivene hos Statens kartverk.

1971/758-1/107 19.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1973/7260-1/107 24.05.1973 SKJØNN Elektriske kraftlinjer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Denne heftelsen er forsøkt innhentet, men eksisterer ikke i arkivene hos Statens kartverk.

1979/20450-1/107 05.12.1979 ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1984/8124-1/107 07.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Hallsteingård, planid r20140007, vedtatt 18.02.16. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur mv. Den gjeldende tomten BB3 er regulert til blokkbebyggelse.

Reguleringsplanen inneholder faseplan datert 06.11.2015 som viser utbyggingstakt for offentlige og private veg-grønt og tekniske anlegg.

Tomten grenser i øst til område o_P2 som er regulert til bydelspark. På motsatt side av veien mot nord vil det bli kvartalslekeplass med volleyballbane og område tilrettelagt for skating. Tomten på motsatt side av veien mot vest er regulert til barnehage. De øvrige nabotomtene er regulert til boliger.

Rammetillatelse for prosjektet er gitt 31.08.20. Det er gitt dispensasjon bl.a. fra reg.bestemmelsens §5, pkt 5.3 og 5.5. Disse omhandler avstand mellom byggene og retning på byggene. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsbetingelser

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prislister.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien opplyst av selger å være kr 6 610,- per kvm BRA for boligene. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-. Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 757,-

Etableringsgebyr for sameiet kr 1 300,-

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Ved kjøp av *ekstra* parkeringsplass tas det forbehold om at det påløper ekstra dokumentavgift, inntil 2,5 % av kjøpesummen.

Se prisliste for omkostninger for den enkelte leilighet.

À konto innbetaling til sameiet kr 10 000,- forfaller ved overtagelse. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtagelse belastes sameiet.

Betalingsbetingelser

Kr. 100 000,- forfaller til betaling når selger har stilt garanti iht. Bustadoppføringslova § 12.

20 % av kjøpesum dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Ved bestilling av tilvalg over kr 150 000 forfaller overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen/tilvalgsavtalen, ref pkt 6 i Prosjektbeskrivelsen.

Restkjøpesummen, tilvalg + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 31 250,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 4 000,- i oppgjørstjenester og kr 6 000,- i tilretteleggingsgebyr per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 1 000,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved transport eller videresalg kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør, men dette er ikke et krav. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport eller samtykke til direkteoverskjøting påløper et administrasjonsgebyr på kr 100 000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. En endring av allerede utstedt skjøte vil medføre gebyr på kr 10 000,-. JM aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

Kjøper oppfordres til å lese 'Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015' (lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, ev. kontakt megler for mer informasjon. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rett til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.
Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc.

Prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger og nedforinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og

prosjektbeskrivelsen vil beskrivelsen og kontraktstegninger ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokumenter:

- 1) Prisliste
- 2) Nærværende dokument
- 3) Prosjektbeskrivelse datert 02.09.20, revidert 30.09.21
- 4) Plantegningshefte: bygg A og B datert september 20, bygg C og D datert september 21
- 5) Utkast sameievedtekter datert 13.11.19, oppdatert 04.04.22
- 6) Utkast budsjett datert 16.09.21
- 7) Utkast sameievedtekter Sjetneliv parkering 1, datert 03.05.22
- 8) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 9) Matrikkelkart
- 10) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser
- 11) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

Dokumentnummer 8-11 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 15.09.22

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.



Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Det vises til pkt 6 Innredningsvalg i Prosjektbeskrivelse for detaljer om tilvalgsprosessen.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en



internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Sjetneliv. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om organisering av parkeringsplasser og boder og antall seksjoner 04.04.22

Vedtekter

for

Sameiet Sjetneliv 1

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjetneliv 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 83 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 322, bnr. 305 i Trondheim kommune. Næringsseksjonen består av boder og parkeringsplasser for biler og motorsykler.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Snr. 84 (næringsseksjon) er organisert som et sameie med ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass for bil eller MC i sameiet kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere innenfor reguleringsplanen r 2014 0007 Hallsteingård. Eierandelen i sameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon). Det henvises til egne vedtekter for Sameiet Sjetneliv Parkering 1.

4-2 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler i henhold til eierbrøken.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og parkering/bod som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-2.

Kostnader knyttet til varmtvann og ventilasjon fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjon har ikke stemmerett i saker som angår boligene. For næringsseksjon (parkeringskjelleren) gjelder egne vedtekter.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet Sjetneliv Parkering 1. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. 03.05.22

Vedtekter for Sameiet Sjetneliv Parkering 1

(Org.nr.....)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den xx.xx.xx

1 Navn

1.1

Sameiets navn er Sameiet Sjetneliv Parkering 1 (**«Sameiet»**)

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 322 bnr. 305 smr- 84 . i Trondheim Kommune (**«Eiendommen»**)

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1 org.nr. xxxxx

Dersom det tilkommer sameiere som er seksjonseiere i andre boligsameier i prosjektet Sjetneliv skal dette tilføres vedtektene. Dette anses ikke som vedtektsendring.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk (**«Sameiebrøken»**)

1.2

Sameiets styre skal samarbeide med Sameiet Sjetneliv 1 i saker av felles interesse.

2 Sameieandelene og sameiets eiendom

2.1

Sameiet er et sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), rettigheter til Sameiet Sjetneliv Parkering 1 sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, og installasjoner.

Eierandelene er fordelt som følger:

Bod: 1 eierandel

MC plass 1 eierandel

P-plass 2 eierandeler.

Det er knyttet en sameierbrøk til hver eierandel.

Sameiere har bare rett til å selge eller låne ut sine andeler til seksjonseiere innenfor området til boligprosjektet og reguleringsplan r2014007 Hallsteingård.

2.2

Utbygger, JM Norge AS har rett til å eie usolgte andeler inntil de er solgt til seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1 eller de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan Hallsteingård. De kan selges eller leies ut i henhold til 2. 1

2.3

Sameiets eiendom er definert til:

Næringsseksjon og parkeringskjeller på gnr.322 bnr.305 snr. 84 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren består boder, parkeringsplasser for bil og motorsykkel.

3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget (Eiendommen) slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i Sameiet Sjetneliv 1 eller eiere i andre sameier innenfor reguleringsplan r2014007. Hallsteingård som har kjøpt rettighet til parkeringsplass for bil eller motorsykkel har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan følge med ved salg av seksjon eller de kan selges separat til seksjonseiere innenfor reguleringsplan r 20140007 Hallsteingård.

Oversikt over hvilke seksjonseiere som har tilhørende bruksrett følger som bruksrettsplan

(Vedlegg 1). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i bruksrettsplan krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.**

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkr. 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

4 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret sine ideelle andeler i sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sykkelparkering ligger på fellesarealer i eierseksjonssameiet.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass for bil eller motorsykkel i garasjeanlegget kan selges. Slik sameieandel kan likevel bare selges til matrikkelenheter innenfor reguleringsplan r20140007 Hallsteingård.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i Sameiet Sjetneliv 1 eller et annet boligsameie innenfor reguleringsplan Hallsteingård.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt 5 under.

5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass for bil eller motorsykel i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor reguleringsplan r20140007 Hallsteingård.

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

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i sameiet med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonsnedsettelse kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonsnedsettelse har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet Sjetneliv Parkering 1 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, tildeling skjer etter ansiennitet i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon

6.1

Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til sameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold eierbrøken Sameiet.

6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strom
- Kostnader ved forretningsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

7 Ordinært sameiermøte

7.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Sjetneliv 1 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, og senest 30.06.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskalpsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.2

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

7.3

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

7.4

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

7.5

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

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.6

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

8 Ekstraordinært sameiermøte

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

9 Sameiets styre

9.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styret er til enhver tid styremedlemmene i Sameiet Sjetneliv 1. Varamedlemmer kan velges.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

9.3 Styret skal blant annet:

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

9.4

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

9.5

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

9.6

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder eller nestleder.

9.7

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9.8

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

9.9

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

10 Diverse bestemmelser

10.1

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

10.2

Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 Oppløsning.

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

12 Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

13. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på sameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Det vil under bygging være behov for noen særskilte bestemmelser i en overgangsperiode

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, JM Norge AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger har rett til å sitte å sitte med bruksrett til parkering etter at sameiet er overlevert.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i

Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil Sameiet Sjetneliv 1 er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

Bruksrettsplan ihh til pkt 4

DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET SJETNELIV ABCD

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	Antall leiligheter: 84				
	Prisutvikling i %: 2,5				
INNTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Innbetaling startkapital	840 000				
Felleskostnader drift	1 100 613	1 128 128	1 156 332	1 185 240	1 214 871
P-kjeller	290 400	297 660	305 102	312 729	320 547
Kollektivt bredbånd	200 592	205 607	210 747	216 016	221 416
Sum inntekter	2 431 605	1 631 395	1 672 180	1 713 985	1 756 834
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar	131 613	134 903	138 276	141 733	145 276
Revisjon	14 000	14 350	14 709	15 076	15 453
Styrehonorar	70 000	71 750	73 544	75 382	77 267
Drift og serviceavtaler	180 000	184 500	189 113	193 840	198 686
Løpende vedlikehold	120 000	123 000	126 075	129 227	132 458
Renhold fellesareal	100 000	102 500	105 063	107 689	110 381
P-kjeller	290 400	297 660	305 102	312 729	320 547
Bygningsforsikring	255 000	261 375	267 909	274 607	281 472
Fellesstrøm	70 000	71 750	73 544	75 382	77 267
Vaktmestertjenester	120 000	123 000	126 075	129 227	132 458
Kollektivt bredbånd	200 592	205 607	210 747	216 016	221 416
Andre driftsutgifter	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153
Sum kostnader	1 591 605	1 631 395	1 672 180	1 713 985	1 756 834
DRIFTSRESULTAT	840 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	840 000	0	0	0	0
Årsresultat	840 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	840 000	840 000	840 000	840 000
Disponible midler 31.12	840 000	840 000	840 000	840 000	840 000
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Alle felleskostnader er fordelt etter eierbrøk (BRA), foruten p-kjeller og kollektivt bredbånd som fordeles flatt. I tillegg kommer varmt tappevann og oppvarming via ventilasjon. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en a konto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.

Innbetaling startkapital 10.000kr pr seksjon betales inn ved overtakelse og skal være en oppstartskapital for sameiet.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Under drift og serviceavtaler ligger bl.a. heis, ventilasjonsanlegg, brannvarsling- og sprinkelanlegg.

Drift og vedlikehold av p-kjeller er satt til 200kr/mnd pr p-plass og 100kr/mnd pr bod.

Kollektiv avtale på bredbånd (50/50mbps) er estimert til 199kr/mnd og forutsetter prosjektet kan leveres med dette.

Kommunale avgifter og renovasjon er ikke tatt med i sameiets budsjett. Dette faktureres normalt ut til hver enkelt seksjon. Unntatt fra dette er første driftsår, hvor Trondheim kommune vil fakturere sameiet for kommunale avgifter. Det kan derfor være aktuelt at forretningsfører fakturerer sameierne ekstra for dette, isteden for at dette belastes sameiet startkapital.

Under andre driftsutgifter er det tatt høyde for eventuelle tilleggskontrakter som f.eks hovednøkkelavtale, HMS-avtale.

Antatt kostnad knyttet til varmt tappevann og oppvarming via ventilasjon er estimert til 7kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg til kostnader til måling og avregning.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Gjør oppmerksom på det kan bli endringer i organiseringen. Endringer i organisering, areal (opp mot endelig seksjonering) eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.

SAMEIET SJETNELIV ABCD

TOBB

Bygg	Husnr	Areal BRA m2	P-kjeller pr mnd	Kollektivt bredbånd pr mnd	Felleskost. drift pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd	Akonto varmtvann og ventilasjon pr mnd
A	H0101	66,2	300	199	1 096	1 595	613
A	H0102	76,0	300	199	1 258	1 757	682
A	H0103	50,3	300	199	832	1 331	502
A	H0104	36,1	100	199	597	896	403
A	H0105	86,6	300	199	1 433	1 932	756
A	H0106	58,5	300	199	968	1 467	560
A	H0201	66,2	300	199	1 096	1 595	613
A	H0202	76,0	300	199	1 258	1 757	682
A	H0203	50,3	300	199	832	1 331	502
A	H0204	36,1	100	199	597	896	403
A	H0205	86,6	300	199	1 433	1 932	756
A	H0206	58,5	300	199	968	1 467	560
A	H0301	66,2	300	199	1 096	1 595	613
A	H0302	76,0	300	199	1 258	1 757	682
A	H0303	50,3	300	199	832	1 331	502
A	H0304	36,1	100	199	597	896	403
A	H0305	86,6	300	199	1 433	1 932	756
A	H0306	58,5	300	199	968	1 467	560
A	H0401	66,2	300	199	1 096	1 595	613
A	H0402	76,0	300	199	1 258	1 757	682
A	H0403	50,3	300	199	832	1 331	502
A	H0404	36,1	100	199	597	896	403
A	H0405	86,6	300	199	1 433	1 932	756
A	H0406	58,5	300	199	968	1 467	560
A	H0501	102,8	300	199	1 701	2 200	870
A	H0502	50,3	300	199	832	1 331	502
A	H0503	36,1	100	199	597	896	403
A	H0504	110,7	300	199	1 832	2 331	925
B	H0101	66,2	300	199	1 096	1 595	613
B	H0102	76,0	300	199	1 258	1 757	682
B	H0103	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0104	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0105	62,5	300	199	1 034	1 533	588
B	H0106	83,3	300	199	1 379	1 878	733
B	H0201	66,2	300	199	1 096	1 595	613
B	H0202	76,0	300	199	1 258	1 757	682
B	H0203	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0204	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0205	62,5	300	199	1 034	1 533	588
B	H0206	83,3	300	199	1 379	1 878	733
B	H0301	66,2	300	199	1 096	1 595	613
B	H0302	76,0	300	199	1 258	1 757	682
B	H0303	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0304	43,2	300	199	715	1 214	452
B	H0305	62,5	300	199	1 034	1 533	588
B	H0306	83,3	300	199	1 379	1 878	733
C	H0101	66,2	300	199	1 096	1 595	613
C	H0102	76,0	300	199	1 258	1 757	682
C	H0103	88,0	300	199	1 456	1 955	766
C	H0104	86,6	300	199	1 433	1 932	756
C	H0105	58,5	300	199	968	1 467	560
C	H0201	66,2	300	199	1 096	1 595	613
C	H0202	76,0	300	199	1 258	1 757	682
C	H0203	88,0	300	199	1 456	1 955	766
C	H0204	86,6	300	199	1 433	1 932	756
C	H0205	58,5	300	199	968	1 467	560
C	H0301	66,2	300	199	1 096	1 595	613
C	H0302	76,0	300	199	1 258	1 757	682
C	H0303	88,0	300	199	1 456	1 955	766
C	H0304	86,6	300	199	1 433	1 932	756
C	H0305	58,5	300	199	968	1 467	560
C	H0401	66,2	300	199	1 096	1 595	613
C	H0402	76,0	300	199	1 258	1 757	682
C	H0403	88,0	300	199	1 456	1 955	766
C	H0404	86,6	300	199	1 433	1 932	756
C	H0405	58,5	300	199	968	1 467	560
D	H0101	66,2	300	199	1 096	1 595	613
D	H0102	76,0	300	199	1 258	1 757	682
D	H0103	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0104	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0105	62,5	300	199	1 034	1 533	588
D	H0106	83,3	300	199	1 379	1 878	733
D	H0201	66,2	300	199	1 096	1 595	613
D	H0202	76,0	300	199	1 258	1 757	682
D	H0203	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0204	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0205	62,5	300	199	1 034	1 533	588
D	H0206	83,3	300	199	1 379	1 878	733
D	H0301	66,2	300	199	1 096	1 595	613
D	H0302	76,0	300	199	1 258	1 757	682
D	H0303	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0304	43,2	300	199	715	1 214	452
D	H0305	62,5	300	199	1 034	1 533	588
D	H0306	83,3	300	199	1 379	1 878	733
		5542,3	24 200	16 716	91 718	132 634	51 396