

KONTRAKTSVEDLEGG

Høyden Flatåsen Bygg A og B

Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende bilag datert 28.09.2026 til prospekt og kontrakt:

- Prisliste (eget vedlegg)
- Salgsprospekt med leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser (eget vedlegg)
- Situasjonsplan (i salgsprospekt)
- Planløsning (i salgsprospekt)
- • Tegninger:
 - etasjeplaner datert 25.03.25 og 27.04.26
 - fasade datert 06.06.24 og 25.03.25
- • snitt 06.06.24
- • utomhusplan 20.03.2026
- • situasjonsplan 06.06.2024
- • Kjøkkentegninger
- • Arealoppgave
 - Utkast til vedtekter boligsameie Mars 26
 - Utkast til budsjettboligsameie Mars 26
 - Utkast til vedtekter for realsameiet fellesareal Mars 26
 - Utkast til budsjett for realsameiet fellesareal Mars 26
 - Utkast til vedtekter for realsameiet P-kjeller Mars 26
 - Utkast til budsjett for realsameiet P-kjeller Mars 26
 - Reguleringsplan med bestemmelser
 - Gjeldende regulering med plankart
 - Infoskriv om skjeffkre av Boligprodusentenes Forening
 - Informasjon ved nyboligkjøp NEF
 - Standard kjøpekontrakt for prosjektet
 - Finansieringsbevis
 - Kjøpetilbud
 - For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Snitt B-B
A-03-201

Snitt A-A
A-03-200

Snitt B-B
A-03-201

Snitt A-A
A-03-200

BRA-i:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 36,1 m²
Leil.nr. A-102/202/302/402/502 52,3 m²
Leil.nr. A-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. A-104/204/304/404/504 38,0 m²
Leil.nr. A-105/205/305/405/505 52,3 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 36,1 m²

TBA:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 0 m²
Leil.nr. A-102 13,0 m²
Leil.nr. A-103 11,2 m²
Leil.nr. A-104 11,2 m²
Leil.nr. A-105 13,0 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 0 m²
Leil.nr. A-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. A-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. A-204/304/404/504 6,7 m²
Leil.nr. A-205/305/405/505 7,8 m²

50% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (A-X01 og A-X06 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk A: 1610.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - plan 1

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-100

B

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 36,1 m²
Leil.nr. A-102/202/302/402/502 52,3 m²
Leil.nr. A-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. A-104/204/304/404/504 38,0 m²
Leil.nr. A-105/205/305/405/505 52,3 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 36,1 m²

TBA:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 0 m²
Leil.nr. A-102 13,0 m²
Leil.nr. A-103 11,2 m²
Leil.nr. A-104 11,2 m²
Leil.nr. A-105 13,0 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 0 m²
Leil.nr. A-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. A-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. A-204/304/404/504 6,7 m²
Leil.nr. A-205/305/405/505 7,8 m²

50% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (A-X01 og A-X06 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk A: 1610.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - plan 2

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-101

B

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:

Leil.nr. A-101/201/301/401/501	36,1 m²
Leil.nr. A-102/202/302/402/502	52,3 m²
Leil.nr. A-103/203/303/403/503	38,0 m²
Leil.nr. A-104/204/304/404/504	38,0 m²
Leil.nr. A-105/205/305/405/505	52,3 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506	36,1 m²

TBA:

Leil.nr. A-101/201/301/401/501	0 m²
Leil.nr. A-102	13,0 m²
Leil.nr. A-103	11,2 m²
Leil.nr. A-104	11,2 m²
Leil.nr. A-105	13,0 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506	0 m²
Leil.nr. A-202/302/402/502	7,8 m²
Leil.nr. A-203/303/403/503	6,7 m²
Leil.nr. A-204/304/404/504	6,7 m²
Leil.nr. A-205/305/405/505	7,8 m²

50% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (A-X01 og A-X06 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk A: 1610.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - plan 3

Prosjektnummer	21035
Dato	20.12.22
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-102

B

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



BRA-i:

Leil.nr. A-101/201/301/401/501	36,1 m ²
Leil.nr. A-102/202/302/402/502	52,3 m ²
Leil.nr. A-103/203/303/403/503	38,0 m ²
Leil.nr. A-104/204/304/404/504	38,0 m ²
Leil.nr. A-105/205/305/405/505	52,3 m ²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506	36,1 m ²

TBA:

Leil.nr. A-101/201/301/401/501	0 m ²
Leil.nr. A-102	13,0 m ²
Leil.nr. A-103	11,2 m ²
Leil.nr. A-104	11,2 m ²
Leil.nr. A-105	13,0 m ²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506	0 m ²
Leil.nr. A-202/302/402/502	7,8 m ²
Leil.nr. A-203/303/403/503	6,7 m ²
Leil.nr. A-204/304/404/504	6,7 m ²
Leil.nr. A-205/305/405/505	7,8 m ²

50% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (A-X01 og A-X06 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk A: 1610.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - plan 4	
Prosjektnummer	21035
Dato	20.12.22
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr
A-03-103	
B	
Skala (A3)	1 : 100



BRA-i:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 36,1 m²
Leil.nr. A-102/202/302/402/502 52,3 m²
Leil.nr. A-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. A-104/204/304/404/504 38,0 m²
Leil.nr. A-105/205/305/405/505 52,3 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 36,1 m²

TBA:
Leil.nr. A-101/201/301/401/501 0 m²
Leil.nr. A-102 13,0 m²
Leil.nr. A-103 11,2 m²
Leil.nr. A-104 11,2 m²
Leil.nr. A-105 13,0 m²
Leil.nr. A-106/206/306/406/506 0 m²
Leil.nr. A-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. A-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. A-204/304/404/504 6,7 m²
Leil.nr. A-205/305/405/505 7,8 m²

50% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (A-X01 og A-X06 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk A: 1610.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

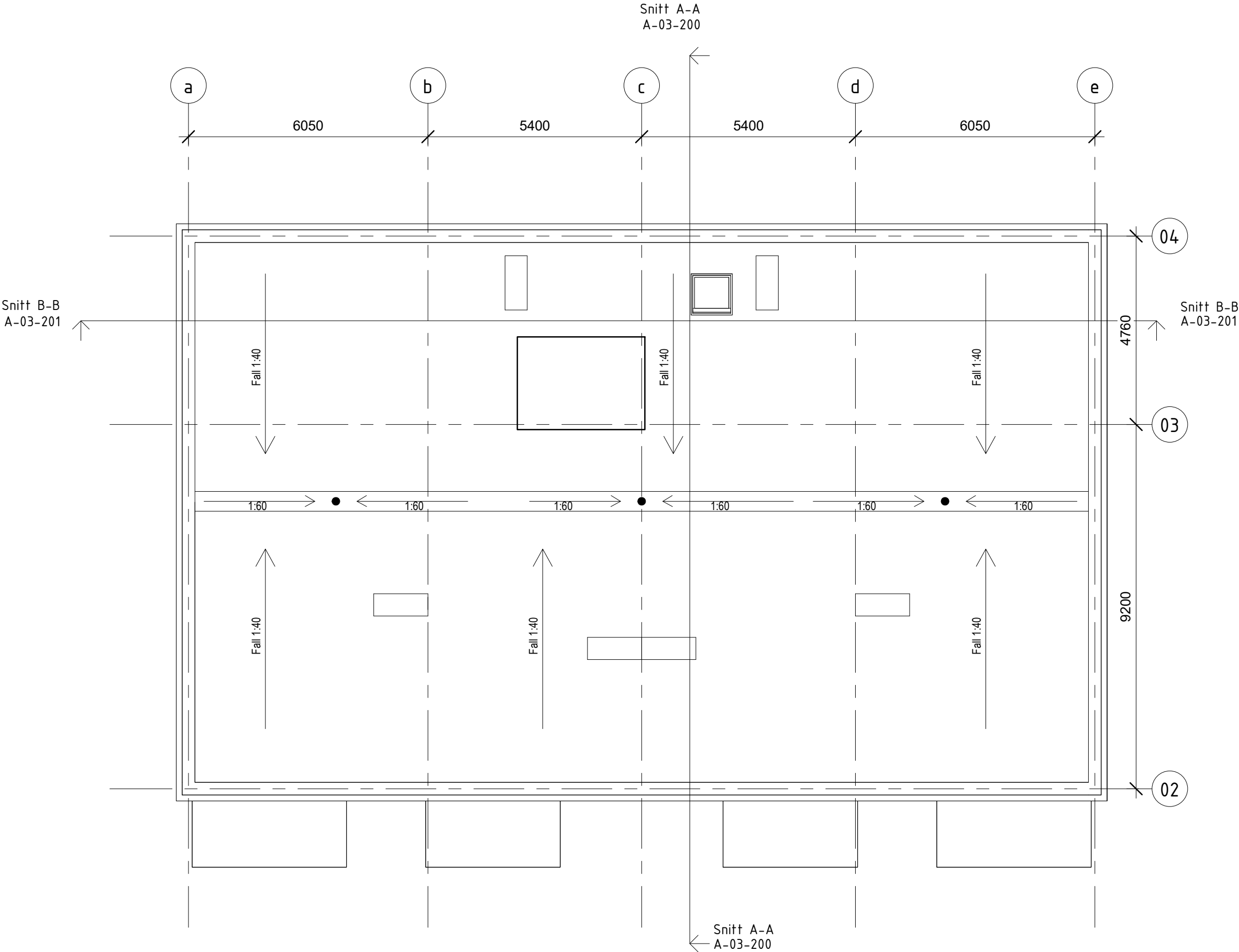
Blokk A - plan 5

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-104

B

Skala (A3) 1 : 100



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - takplan	
Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr
A-03-105	
A	
Skala (A3)	1 : 100



BRA-i:
Leil.nr. B-101/201/301/401/501 42,0 m²
Leil.nr. B-102/202/302/402/502 47,5 m²
Leil.nr. B-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. B-104/204/304/404/504 47,5 m²
Leil.nr. B-105/205/305/405/505 42,0 m²

TBA:
Leil.nr. B-101 2,7 m²
Leil.nr. B-102 16,0 m²
Leil.nr. B-103 11,2 m²
Leil.nr. B-104 16,0 m²
Leil.nr. B-105 0 m²
Leil.nr. B-201/301/401/501 2,7 m²
Leil.nr. B-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. B-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. B-204/304/404/504 7,8 m²
Leil.nr. B-205/305/405/505 2,7 m²

60% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (B-X01 og B-X05 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk B: 1389.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025
C	Lagt til balkong leil. B-101	27.04.2026

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

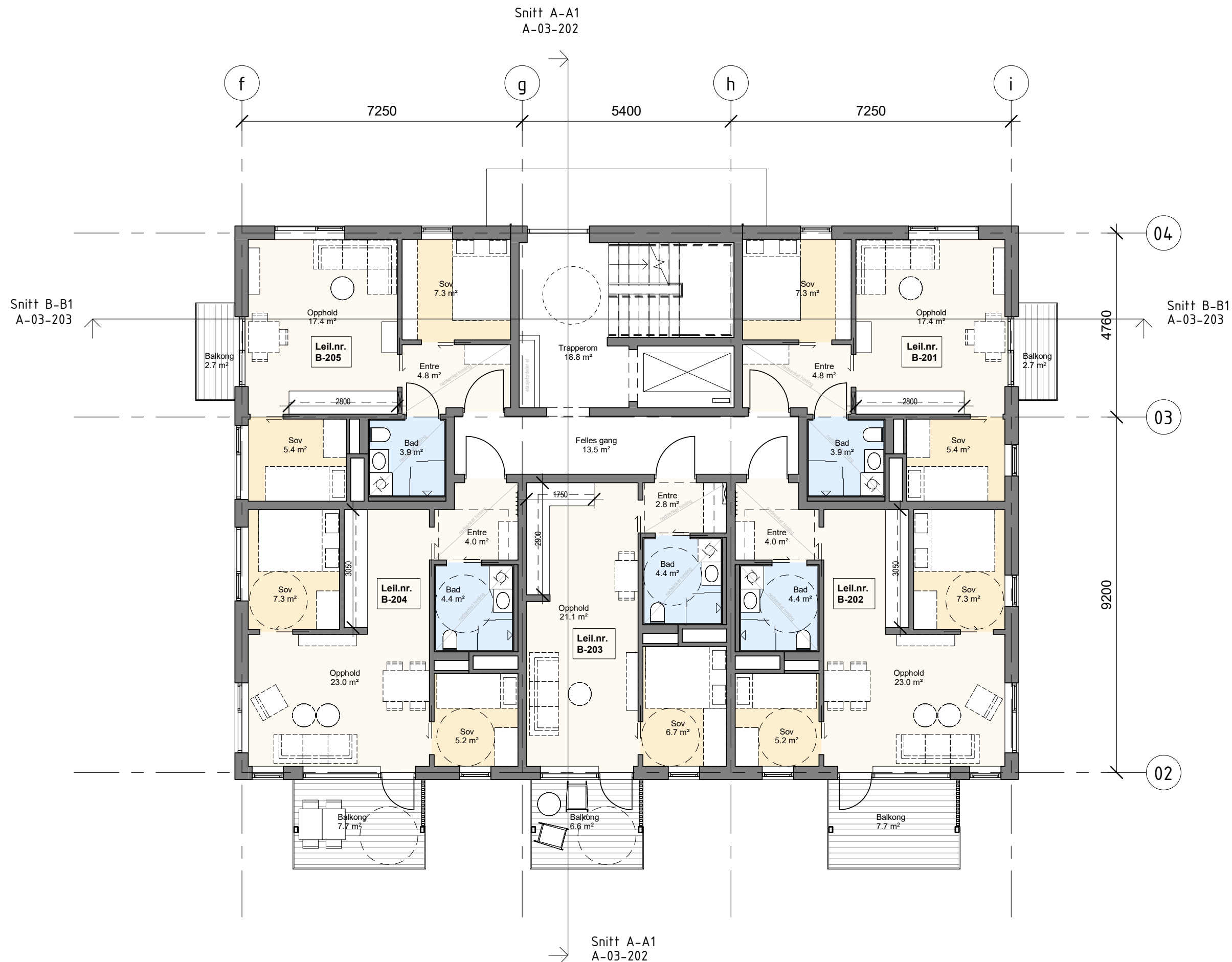
Blokk B - plan 1

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-106

C

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:

Leil.nr. B-101/201/301/401/501	42,0 m²
Leil.nr. B-102/202/302/402/502	47,5 m²
Leil.nr. B-103/203/303/403/503	38,0 m²
Leil.nr. B-104/204/304/404/504	47,5 m²
Leil.nr. B-105/205/305/405/505	42,0 m²

TBA:

Leil.nr. B-101	0 m²
Leil.nr. B-102	16,0 m²
Leil.nr. B-103	11,2 m²
Leil.nr. B-104	16,0 m²
Leil.nr. B-105	0 m²
Leil.nr. B-201/301/401/501	2,7 m²
Leil.nr. B-202/302/402/502	7,8 m²
Leil.nr. B-203/303/403/503	6,7 m²
Leil.nr. B-204/304/404/504	7,8 m²
Leil.nr. B-205/305/405/505	2,7 m²

60% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (B-X01 og B-X05 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk B: 1389.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

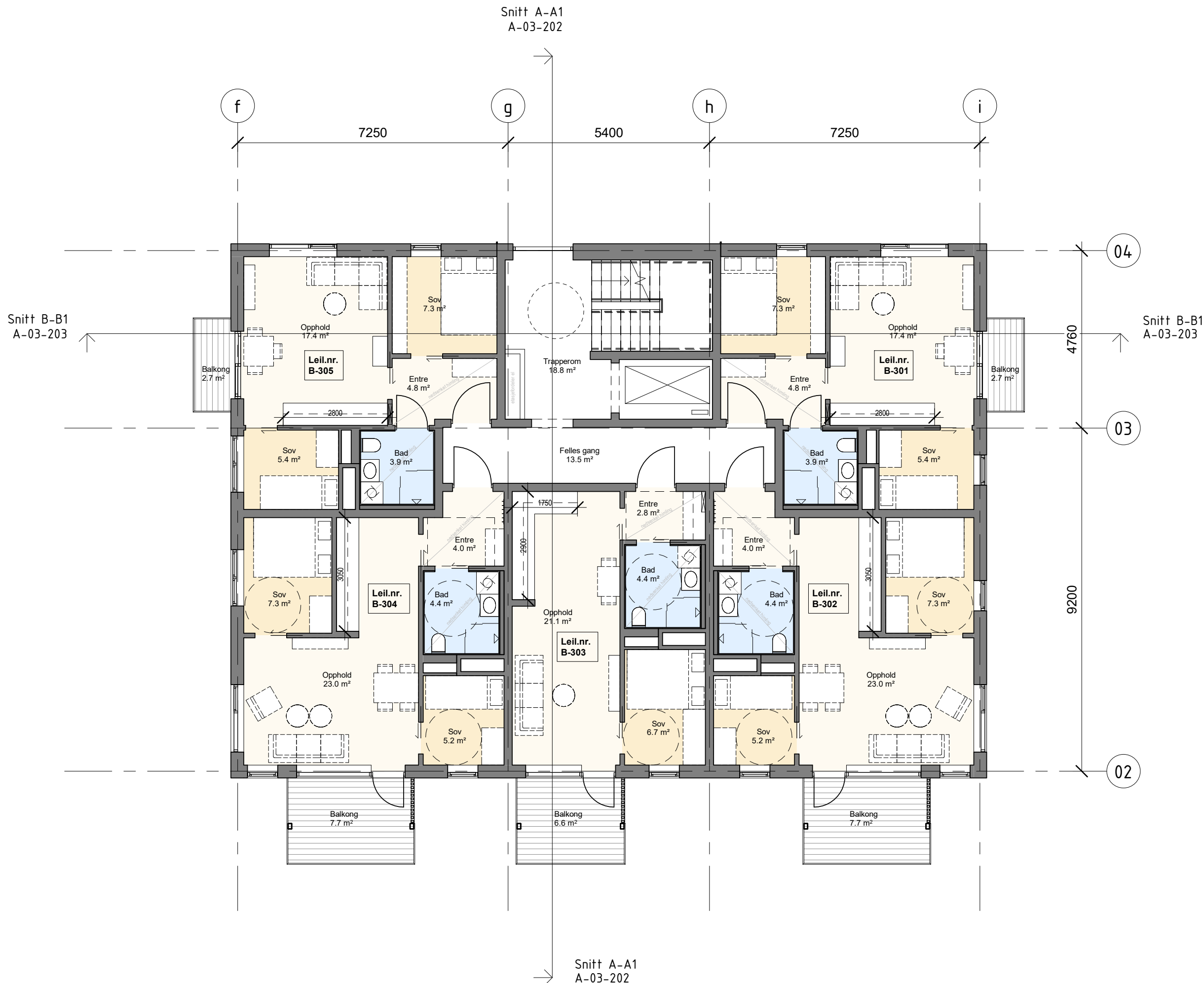
Blokk B - plan 2

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-107

B

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:

Leil.nr. B-101/201/301/401/501	42,0 m ²
Leil.nr. B-102/202/302/402/502	47,5 m ²
Leil.nr. B-103/203/303/403/503	38,0 m ²
Leil.nr. B-104/204/304/404/504	47,5 m ²
Leil.nr. B-105/205/305/405/505	42,0 m ²

TBA:

Leil.nr. B-101	0 m ²
Leil.nr. B-102	16,0 m ²
Leil.nr. B-103	11,2 m ²
Leil.nr. B-104	16,0 m ²
Leil.nr. B-105	0 m ²
Leil.nr. B-201/301/401/501	2,7 m ²
Leil.nr. B-202/302/402/502	7,8 m ²
Leil.nr. B-203/303/403/503	6,7 m ²
Leil.nr. B-204/304/404/504	7,8 m ²
Leil.nr. B-205/305/405/505	2,7 m ²

60% av leilighetene under 50 m² oppfyller tilgjengelighetskrav (B-X01 og B-X05 oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk B: 1389.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

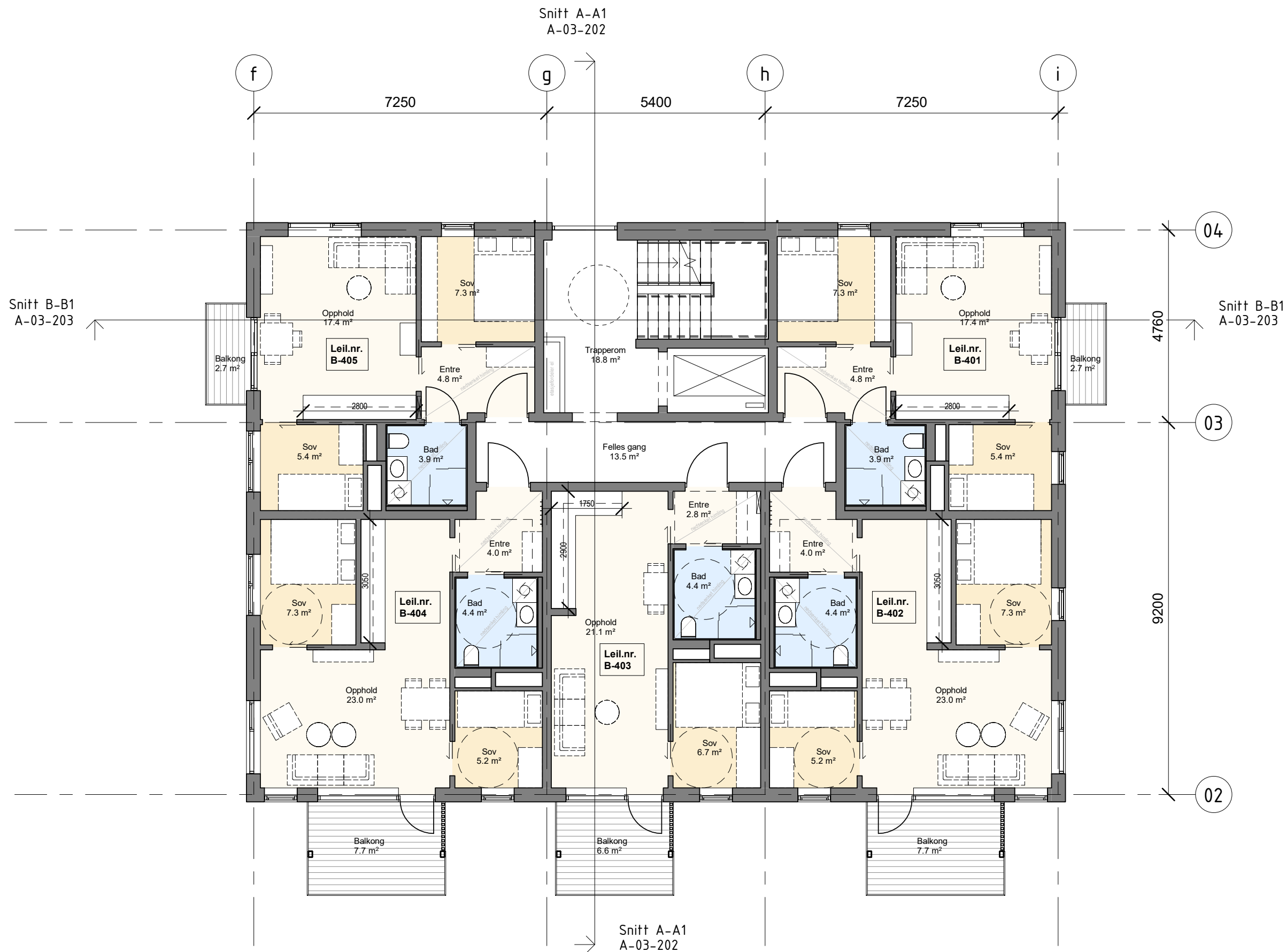
Blokk B - plan 3

Prosjektnummer	21035
Dato	20.12.22
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-108

B

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:
Leil.nr. B-101/201/301/401/501 42,0 m²
Leil.nr. B-102/202/302/402/502 47,5 m²
Leil.nr. B-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. B-104/204/304/404/504 47,5 m²
Leil.nr. B-105/205/305/405/505 42,0 m²

TBA:
Leil.nr. B-101 0 m²
Leil.nr. B-102 16,0 m²
Leil.nr. B-103 11,2 m²
Leil.nr. B-104 16,0 m²
Leil.nr. B-105 0 m²
Leil.nr. B-201/301/401/501 2,7 m²
Leil.nr. B-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. B-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. B-204/304/404/504 7,8 m²
Leil.nr. B-205/305/405/505 2,7 m²

60% av leilighetene under 50 m² oppfyller
tilgjengelighetskrav (B-X01 og B-X05
oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk B: 1389.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

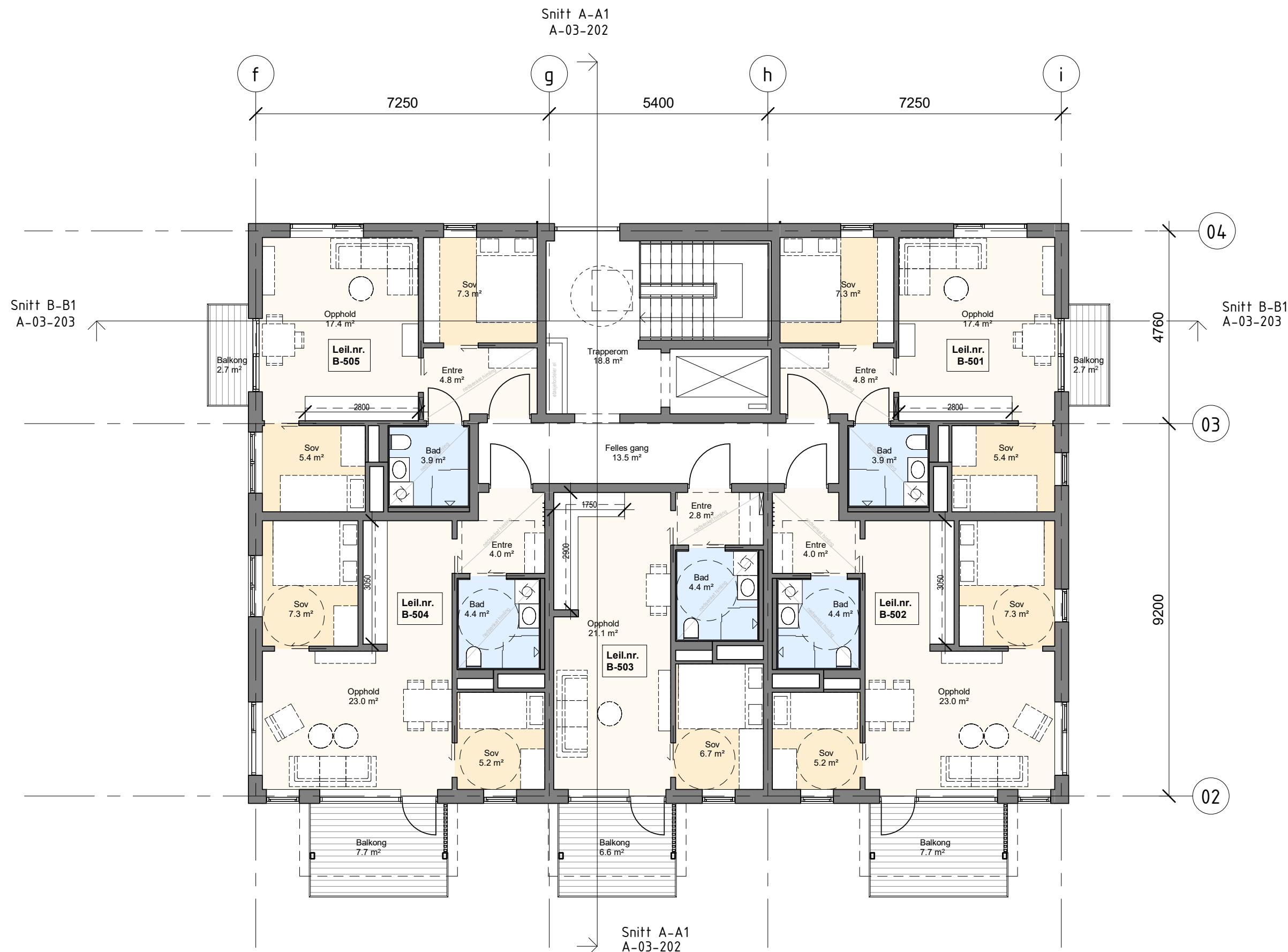
Blokk B - plan 4

Prosjektnummer	21035
Dato	20.12.22
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-109

B

Skala (A3) 1 : 100



BRA-i:
Leil.nr. B-101/201/301/401/501 42,0 m²
Leil.nr. B-102/202/302/402/502 47,5 m²
Leil.nr. B-103/203/303/403/503 38,0 m²
Leil.nr. B-104/204/304/404/504 47,5 m²
Leil.nr. B-105/205/305/405/505 42,0 m²

TBA:
Leil.nr. B-101 0 m²
Leil.nr. B-102 16,0 m²
Leil.nr. B-103 11,2 m²
Leil.nr. B-104 16,0 m²
Leil.nr. B-105 0 m²
Leil.nr. B-201/301/401/501 2,7 m²
Leil.nr. B-202/302/402/502 7,8 m²
Leil.nr. B-203/303/403/503 6,7 m²
Leil.nr. B-204/304/404/504 7,8 m²
Leil.nr. B-205/305/405/505 2,7 m²

60% av leilighetene under 50 m² oppfyller
tilgjengelighetskrav (B-X01 og B-X05
oppfyller ikke krav).

BRA bygning blokk B: 1389.1 m²

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Planløsninger justert	25.03.2025

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

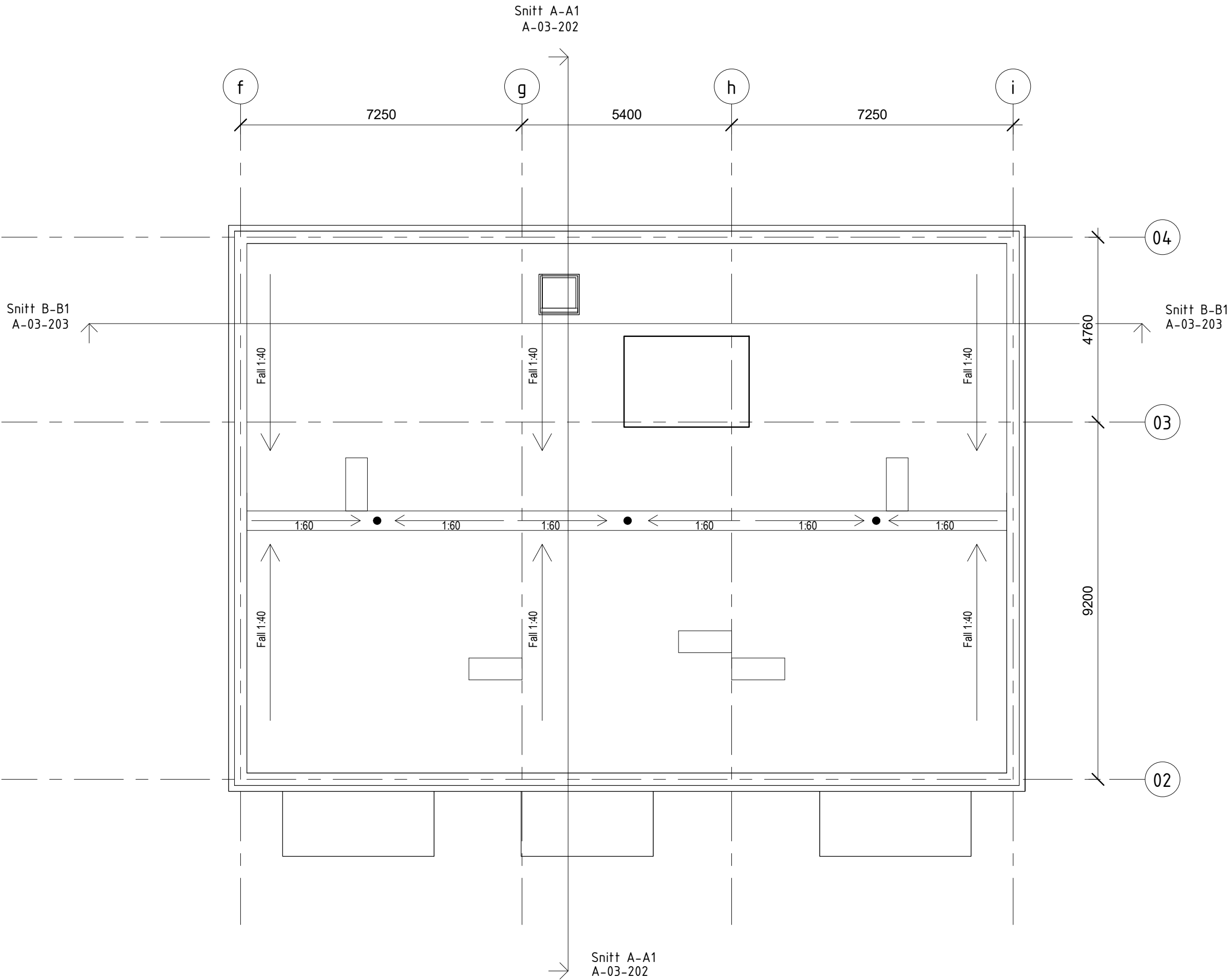
Blokk B - plan 5

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-110

B

Skala (A3) 1 : 100



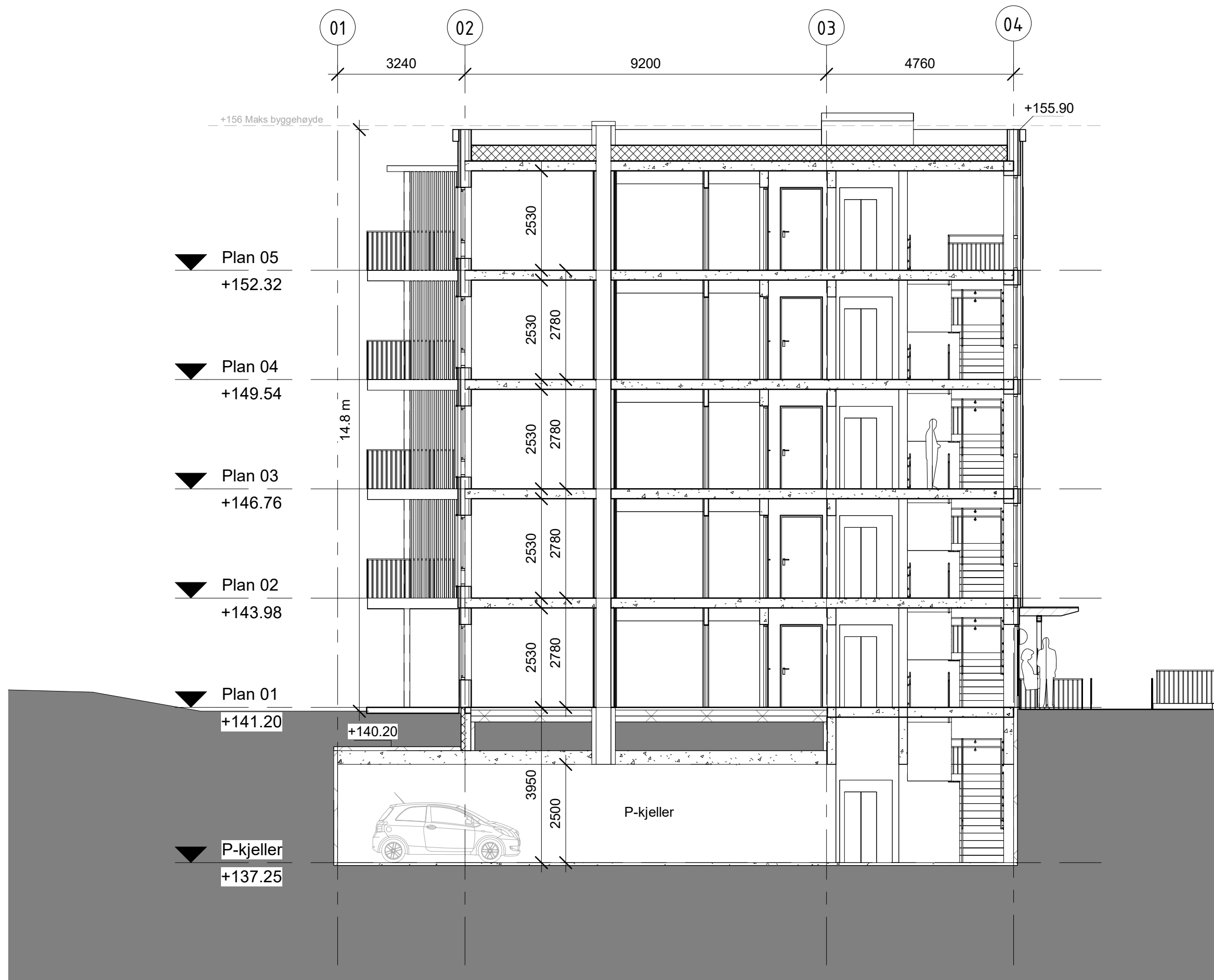
Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - takplan	
Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr
A-03-111	
A	
Skala (A3)	1 : 100



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

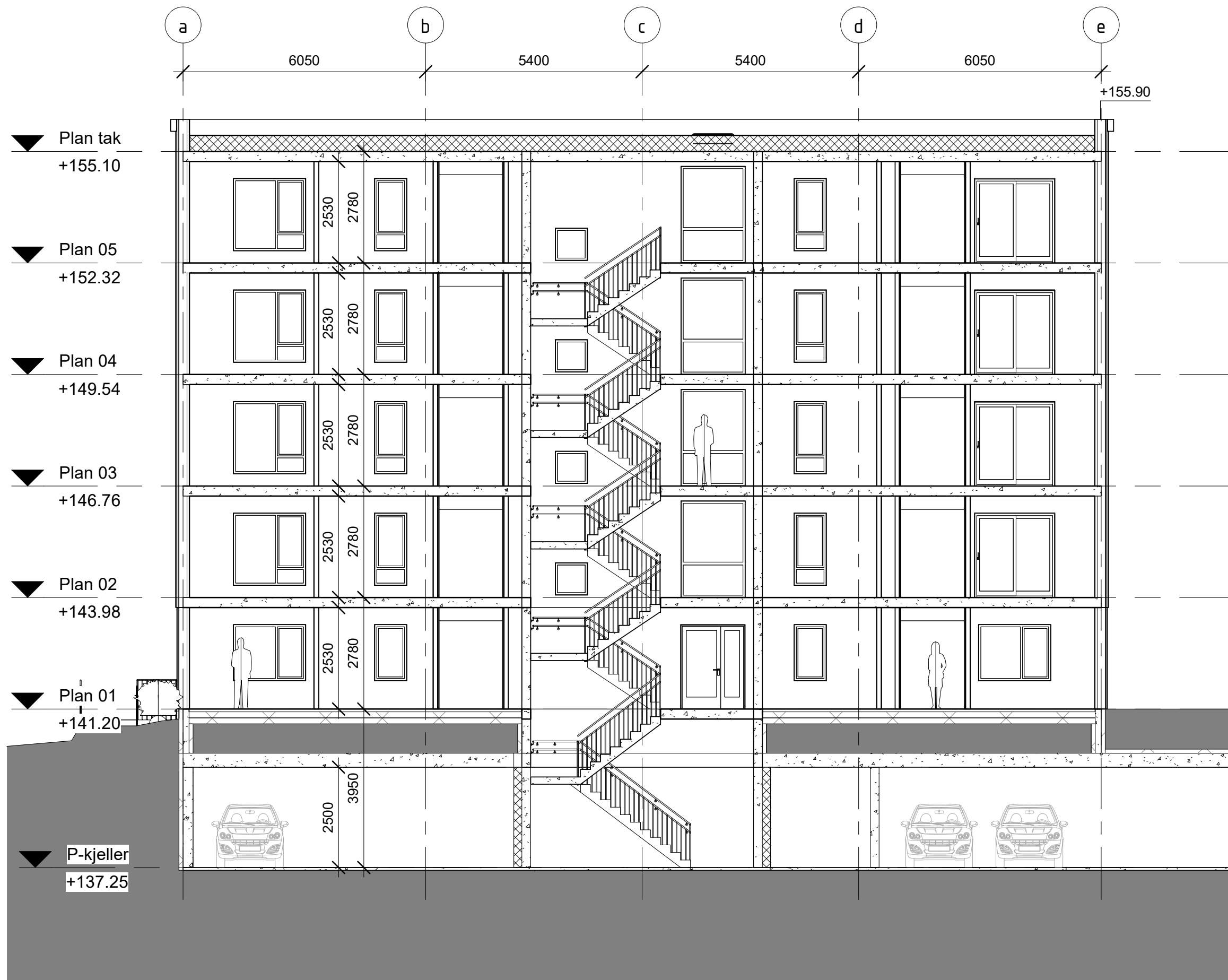
Blokk A - snitt A-A

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-200

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - snitt B-B

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-201

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

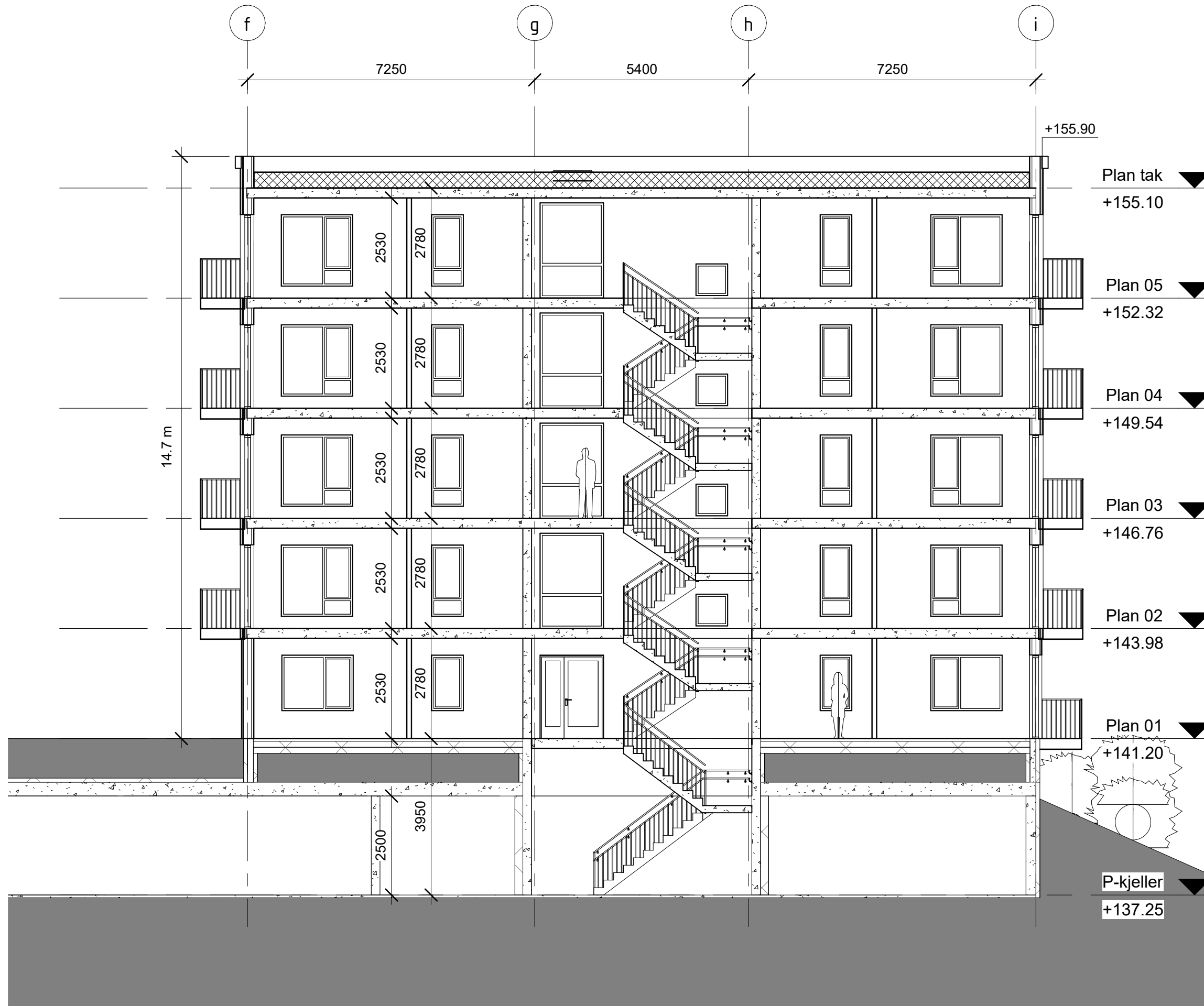
Blokk B - snitt A-A

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-202

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Lagt til balkong leil. B-101	27.04.2026

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - snitt B-B

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-203

B

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - fasade sør

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-300

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - fasade nord

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-301

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



----- Eksisterende terrenglinje

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Fasade oppdatert iht justert planløsning	25.03.2025

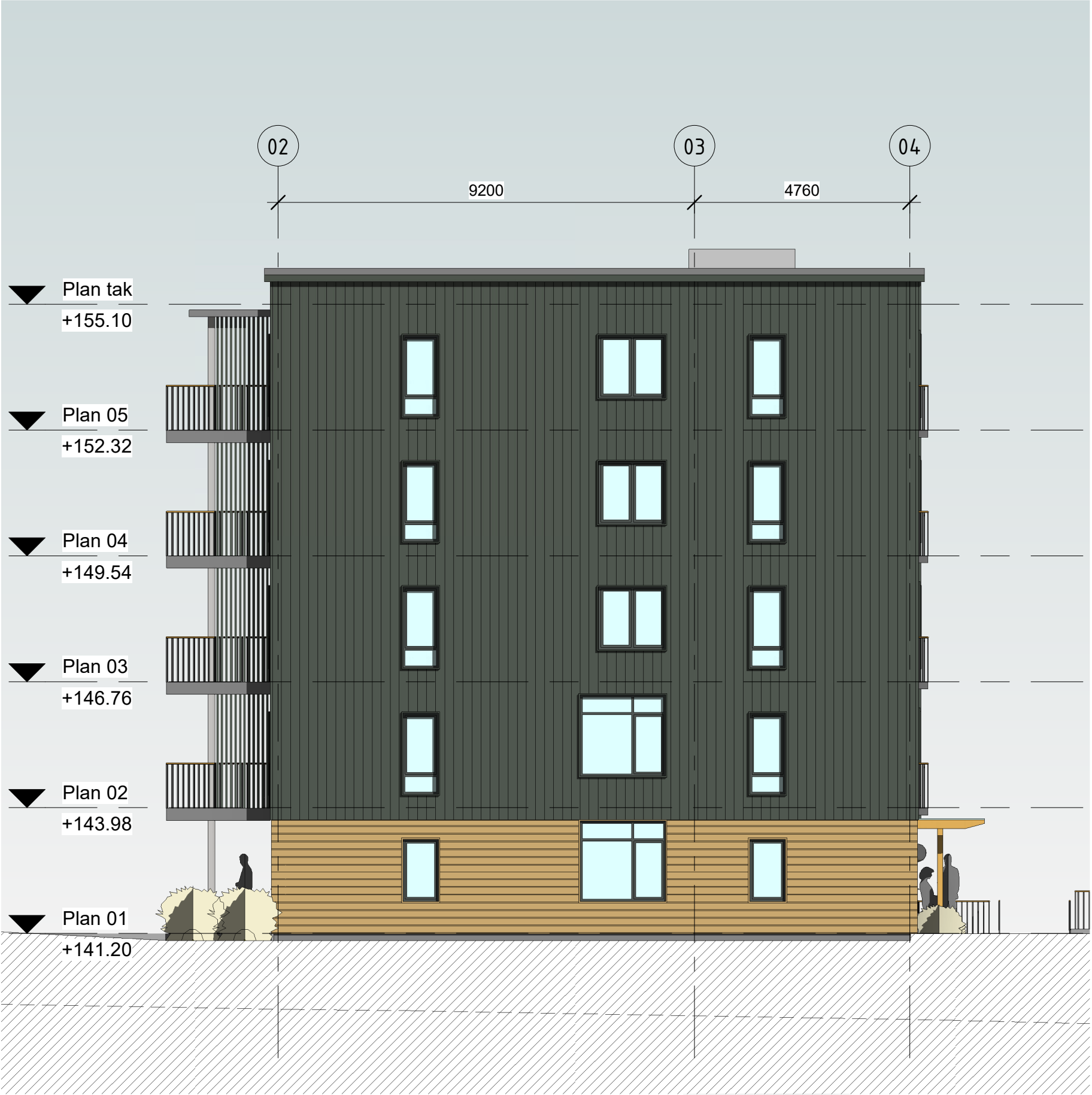
OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - fasade vest

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr
A-03-302	
B	
Skala (A3)	1 : 100



----- Eksisterende terrenglinje

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk A - fasade øst

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-303

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - fasade sør

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-304

A

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Lagt til balkong leil. B-101	27.04.2026

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - fasade nord

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-305

B

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - fasade vest

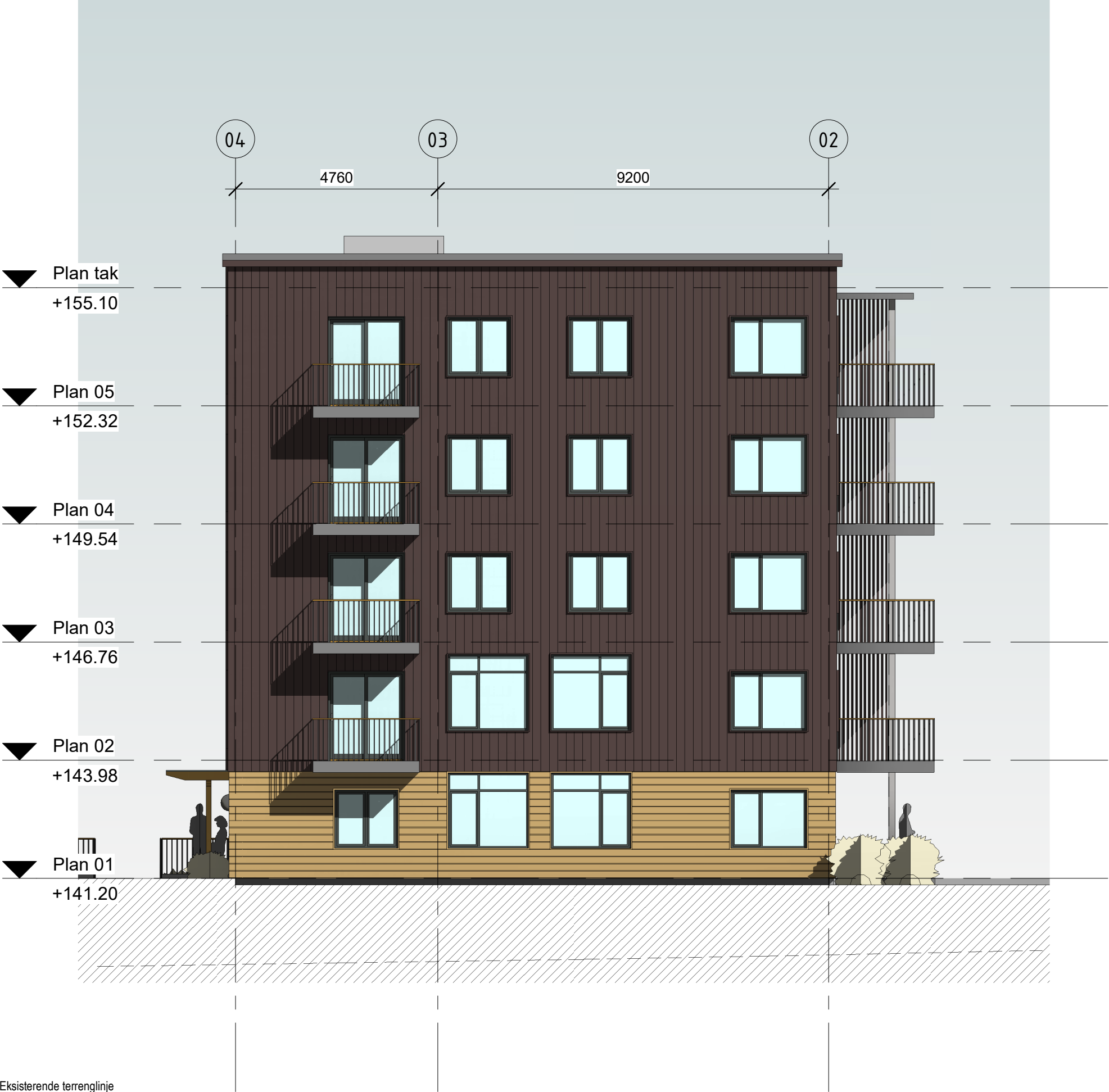
Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-306

A

Skala (A3)

1 : 100



----- Eksisterende terrenglinje



--- Eksisterende terrenglinje

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Rev fotavtrykk, planløsning og fasader	06.06.2024
B	Fasade oppdatert iht justert planløsning	25.03.2026
C	Lagt til balkong leil. B-101	27.04.2026

OBOS Block Watne

Forprosjekt

Flatåsenga B1-3

Blokk B - fasade øst

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-03-307

C

Skala (A3)	1 : 100
------------	---------



Kartunderlag
Euref 89 NTM 10
Høyder i NN2000
Basert på kartdata mottatt 07.06.2021

sign	rev	rev dato	responsen gælder
A/E	A	30.11.22	Generel opspørgning ved Lomhusban
A/E	B	14.03.23	Endring hus 4 og generel opspørgning i stuehusban
A/E	C	27.06.24	Endring hus 1, 10, 13, 14, 15 og lokker, samt generel opspørgning i stuehusban
A/E	D	01.04.25	Flere over B73 tag
A/E	E	20.03.26	Trapp ved Jask 4 samt og thannide julestanger

[illegible]

prosjekt
Flatåsenga

tegring

Översiktsplan

status

Salgstegning
målestokk
1:250 i A1

filnavn	T_O_Utomhus.dwg
---------	-----------------

dato	
17.02.2021	
tegnet av	kontrollert

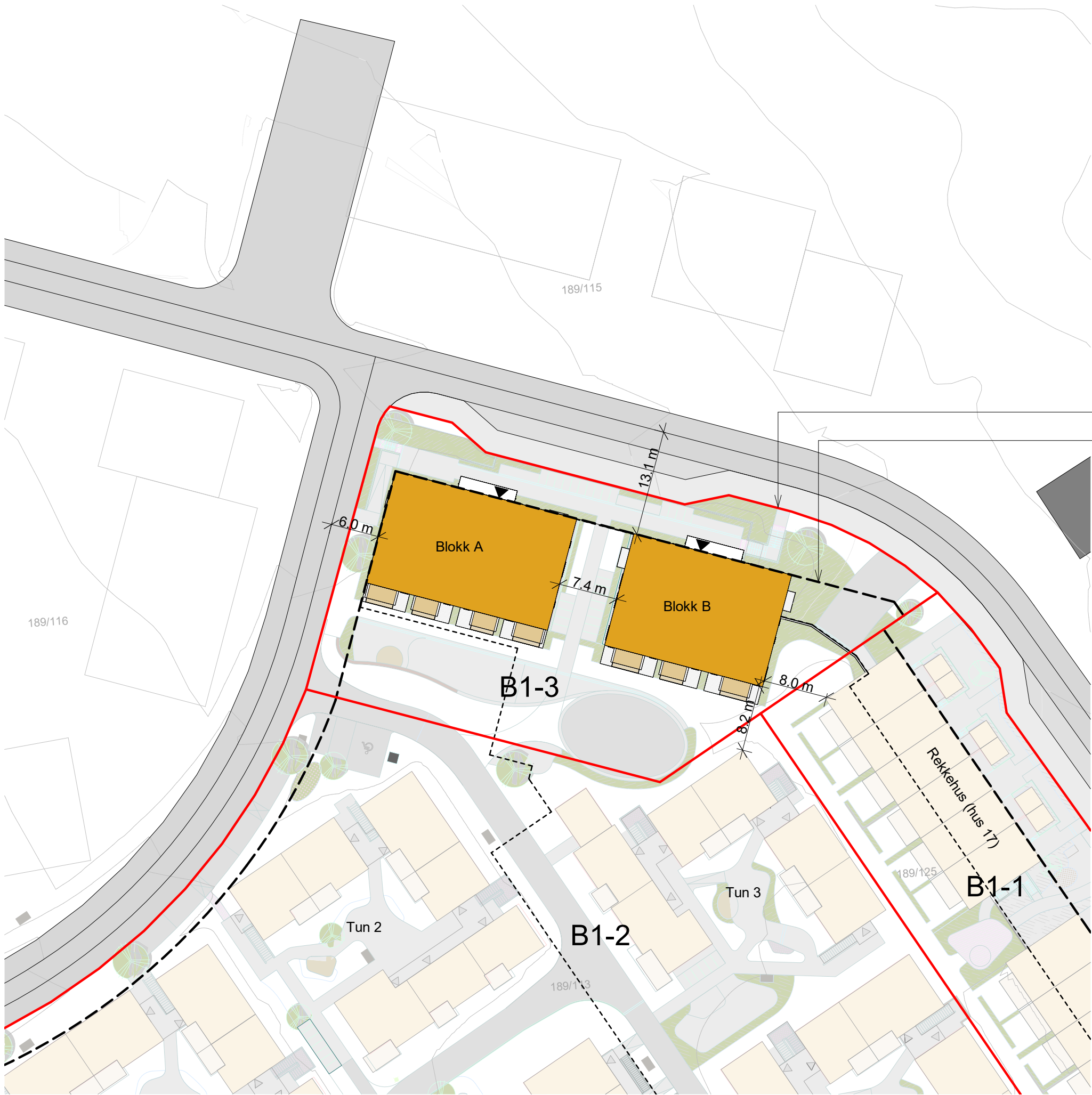
AvE	NvE
saksbehandler	godekjent
AvE	NvE

legn.nr.	rev.
LA_21035_09_C_01	E

produkt for
OBOS
Block Watne AS

produsert av

 **SELBERG ARKITEKTER AS**
etabl. i arkitektur i Nordkapp



Formålsgrense
Byggegrense

Nr.	Beskrivelse	Dato
A	Endringer ifm justert prosjekt	06.06.2024

OBOS Block Watne
Søknadstegninger
Flatåsenga

Situasjonsplan felt B1-3

Prosjektnummer	21035
Dato	17.10.2022
Tegnet	jw
Kontrollert	kmr

A-01-101	A
Skala (A3)	1 : 500

Blokk A – Arealoppsett (BRA-i / BRA-e / BRA / TBA)

Merk: TBA er oppgitt per leilighet, men inngår ikke i summering (Sum etasje).

Etasje 1

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
A-101	36,1	2,5	38,6	0,0
A-102	52,3	5,0	57,3	13,0
A-103	38,0	2,5	40,5	11,2
A-104	38,0	2,5	40,5	11,2
A-105	52,3	5,0	57,3	13,0
A-106	36,1	2,5	38,6	0,0
Sum etasje	252,8	20,0	272,8	

Etasje 2

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
A-201	36,1	2,5	38,6	0,0
A-202	52,3	5,0	57,3	7,8
A-203	38,0	2,5	40,5	6,7
A-204	38,0	2,5	40,5	6,7
A-205	52,3	5,0	57,3	7,8
A-206	36,1	2,5	38,6	0,0
Sum etasje	252,8	20,0	272,8	

Etasje 3

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
A-301	36,1	2,5	38,6	0,0
A-302	52,3	5,0	57,3	7,8
A-303	38,0	2,5	40,5	6,7
A-304	38,0	2,5	40,5	6,7
A-305	52,3	5,0	57,3	7,8
A-306	36,1	2,5	38,6	0,0
Sum etasje	252,8	20,0	272,8	

Etasje 4

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
A-401	36,1	2,5	38,6	0,0
A-402	52,3	5,0	57,3	7,8
A-403	38,0	2,5	40,5	6,7
A-404	38,0	2,5	40,5	6,7
A-405	52,3	5,0	57,3	7,8
A-406	36,1	2,5	38,6	0,0
Sum etasje	252,8	20,0	272,8	

Etasje 5

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
A-501	36,1	2,5	38,6	0,0
A-502	52,3	5,0	57,3	7,8
A-503	38,0	2,5	40,5	6,7
A-504	38,0	2,5	40,5	6,7
A-505	52,3	5,0	57,3	7,8
A-506	36,1	2,5	38,6	0,0
Sum etasje	252,8	20,0	272,8	

Blokk B – Arealoppsett (BRA-i / BRA-e / BRA / TBA)

Merk: TBA er oppgitt per leilighet, men inngår ikke i summering (Sum etasje).

Etasje 1

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
B-101	42,0	2,5	44,5	0,0
B-102	47,5	2,5	50,0	16,0
B-103	38,0	2,5	40,5	11,2
B-104	47,5	2,5	50,0	16,0
B-105	42,0	2,5	44,5	0,0
Sum etasje	217,0	12,5	229,5	

Etasje 2

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
B-201	42,0	2,5	44,5	2,7
B-202	47,5	2,5	50,0	7,8
B-203	38,0	2,5	40,5	6,7
B-204	47,5	2,5	50,0	7,8
B-205	42,0	2,5	44,5	2,7
Sum etasje	217,0	12,5	229,5	

Etasje 3

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
B-301	42,0	2,5	44,5	2,7
B-302	47,5	2,5	50,0	7,8
B-303	38,0	2,5	40,5	6,7
B-304	47,5	2,5	50,0	7,8
B-305	42,0	2,5	44,5	2,7
Sum etasje	217,0	12,5	229,5	

Etasje 4

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
B-401	42,0	2,5	44,5	2,7
B-402	47,5	2,5	50,0	7,8
B-403	38,0	2,5	40,5	6,7
B-404	47,5	2,5	50,0	7,8
B-405	42,0	2,5	44,5	2,7
Sum etasje	217,0	12,5	229,5	

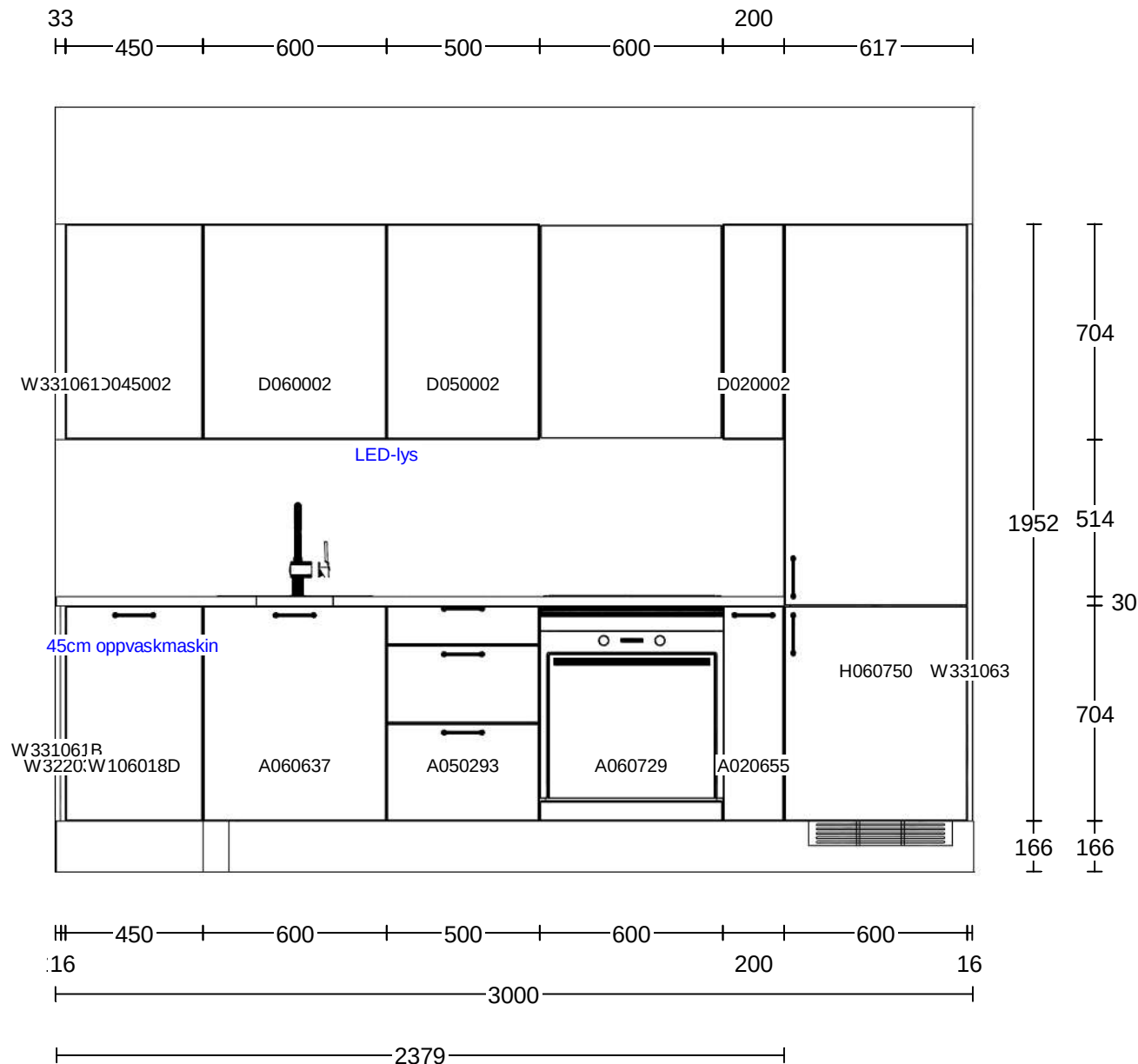
Etasje 5

Leil.nr.	BRA-i (m ²)	BRA-e (m ²)	BRA (m ²)	TBA (m ²)
B-501	42,0	2,5	44,5	2,7
B-502	47,5	2,5	50,0	7,8
B-503	38,0	2,5	40,5	6,7
B-504	47,5	2,5	50,0	7,8
B-505	42,0	2,5	44,5	2,7
Sum etasje	217,0	12,5	229,5	



Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:
OBOS Block Watne Byggherre		HTH Kjøkken Trondheim AS	Model: Glatt Beige
Postboks 6666, St. Olavs plass		Haakon VIIs gt 11B	Tilbudsnr: TR254342 , Tegningsnr: 1
0129 Oslo		Prosjektavdelingen	Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5
Flatåsenga Blokk A		7041 TRONDHEIM	Opprettet: 2025-11-13
Leilighet A-01, Kjøkken		Selger: Gunhild Nyhus	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)
7079 Flatåsen			Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
			Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
			og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A
Leilighet A-01, Kjøkken
7079 Flatåsen

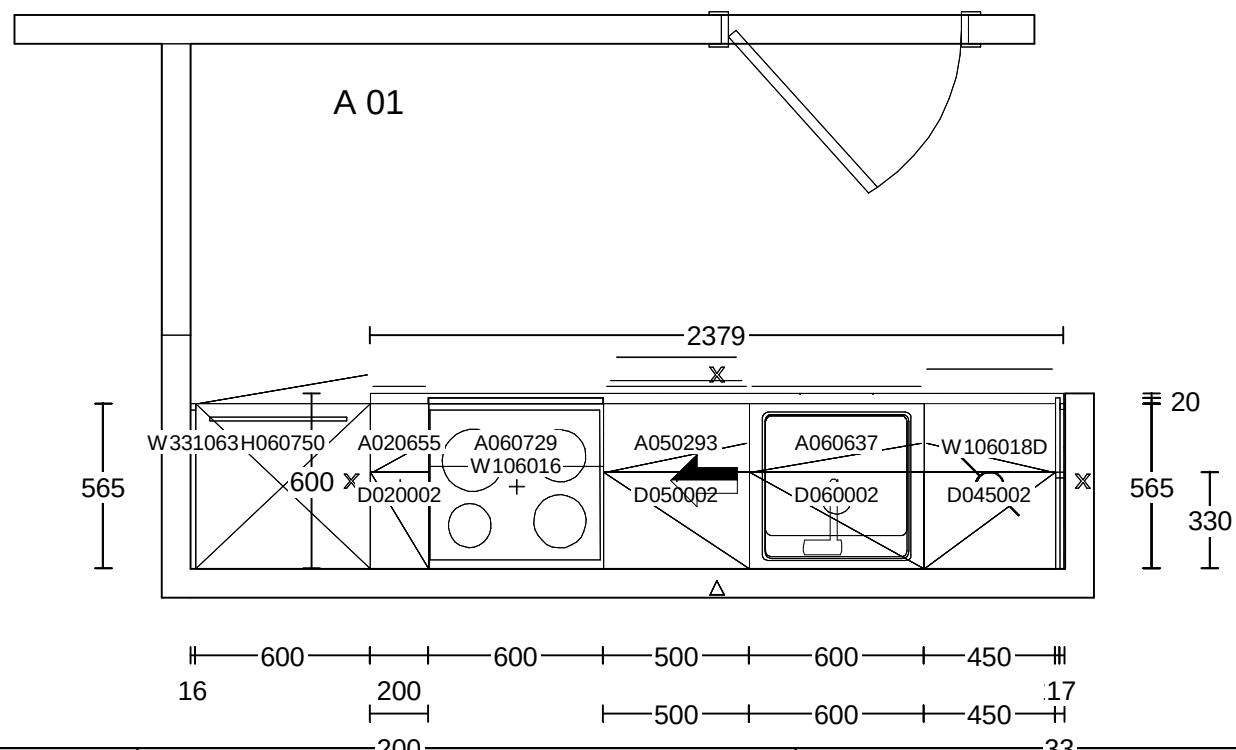
Butik:

HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon Vilis gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254342 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



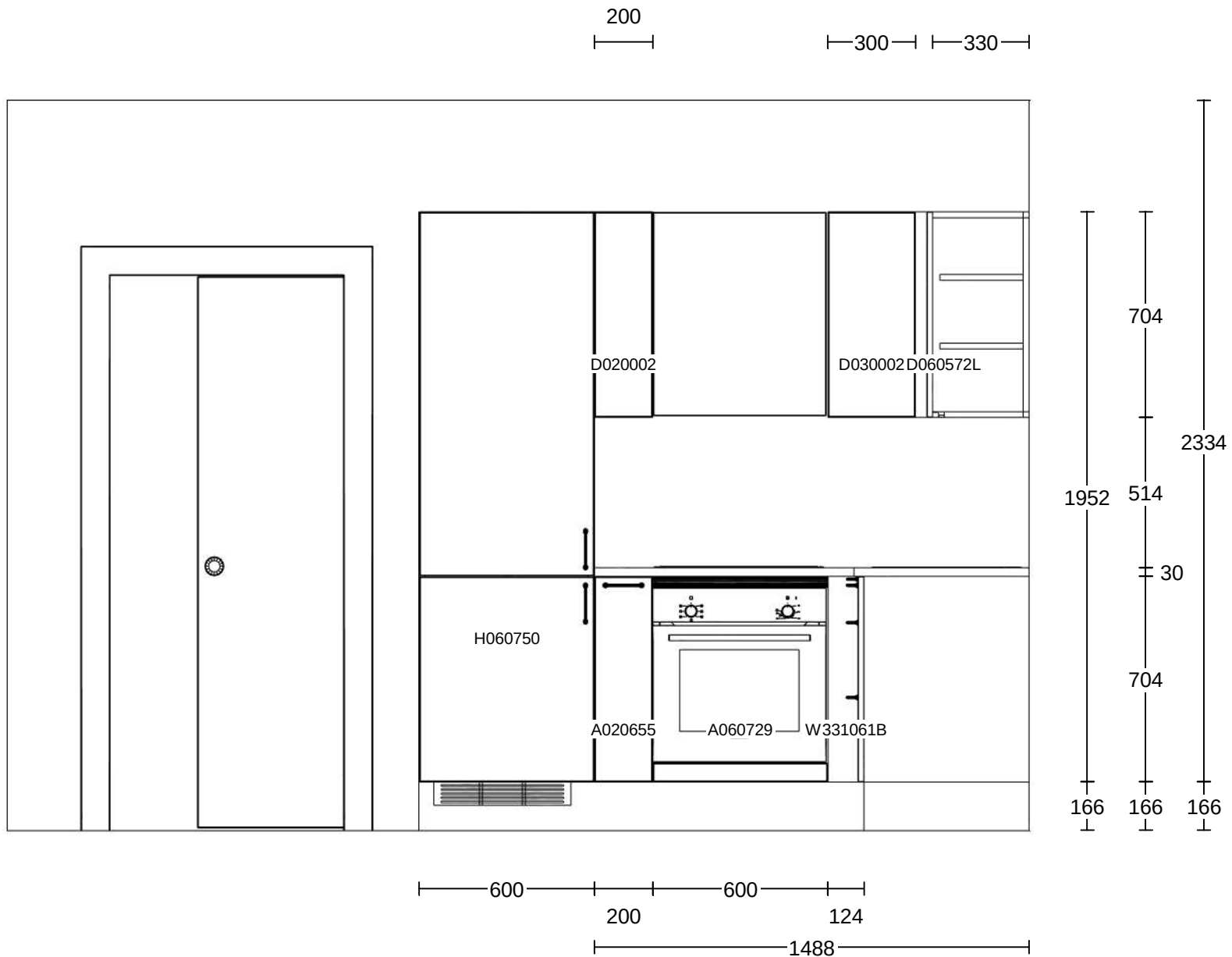


Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige	
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon VIIs gt 11B	Tilbudsnr:	TR254342 , Tegningsnr: 1	
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 5	
Flatåsenga Blokk A	7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-13	
Leilighet A-01, Kjøkken	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)	
7079 Flatåsen		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:	
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
		www.hth.no		



Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:
OBOS Block Watne Byggherre		HTH Kjøkken Trondheim AS	Model: Glatt Beige
Postboks 6666, St. Olavs plass		Haakon VIIs gt 11B	Tilbudsnr: TR254345 , Tegningsnr: 1
0129 Oslo		Prosjektavdelingen	Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5
Flatåsenga Blokk A		7041 TRONDHEIM	Opprettet: 2025-11-13
Leilighet A-02, Kjøkken		Selger: Gunhild Nyhus	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)
7079 Flatåsen			Lev. uke/år: 0 2023
			Tegningen er kun en visuel visning
			og ikke en ordre bekreftelse.
			Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
			www.hth.no





Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A
Leilighet A-02, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

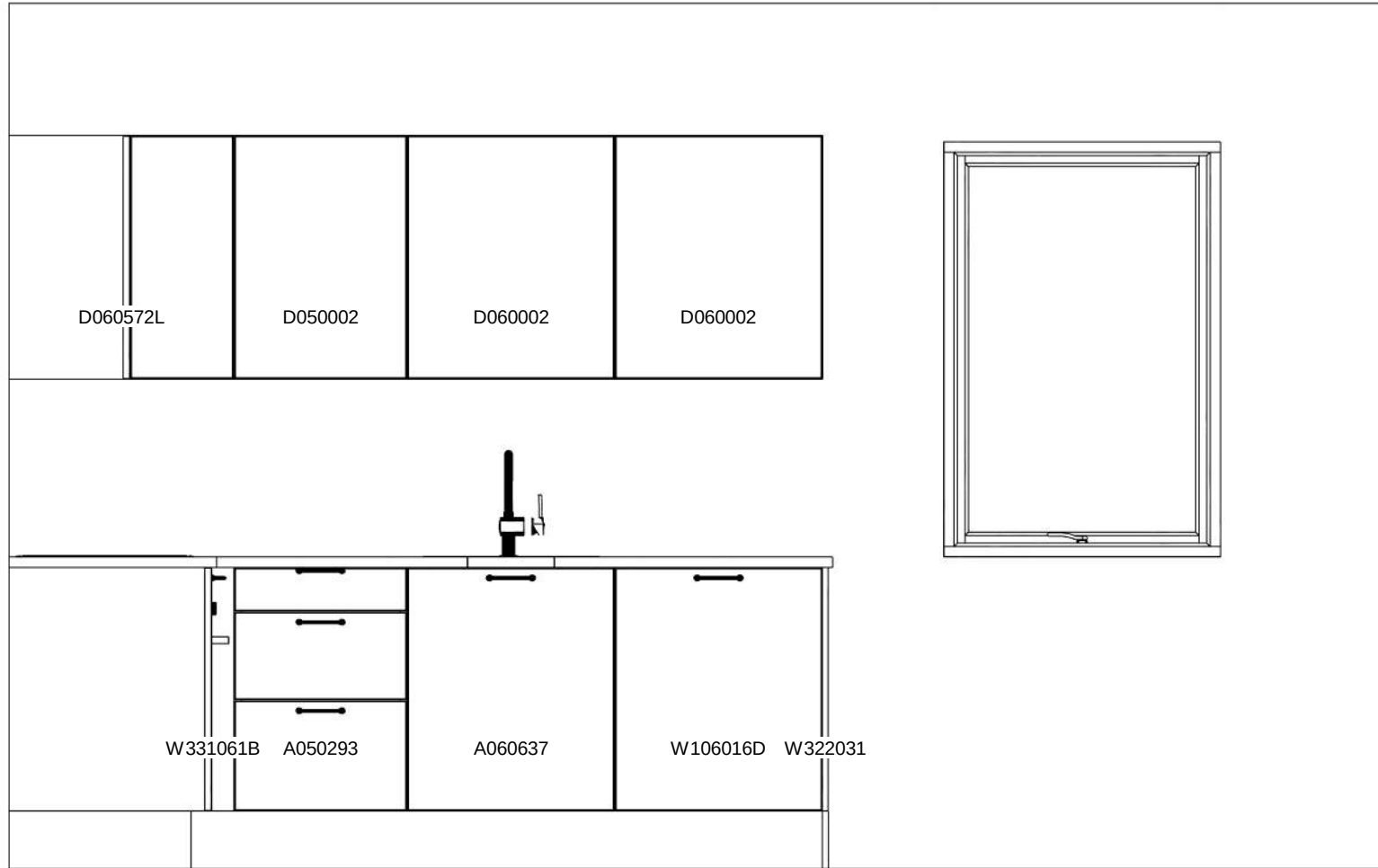
HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254345 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



600 500 600 600



704
514
30
704
166

500 600 600
124 16

600 1880

Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A

Leilighet A-02, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VII's gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

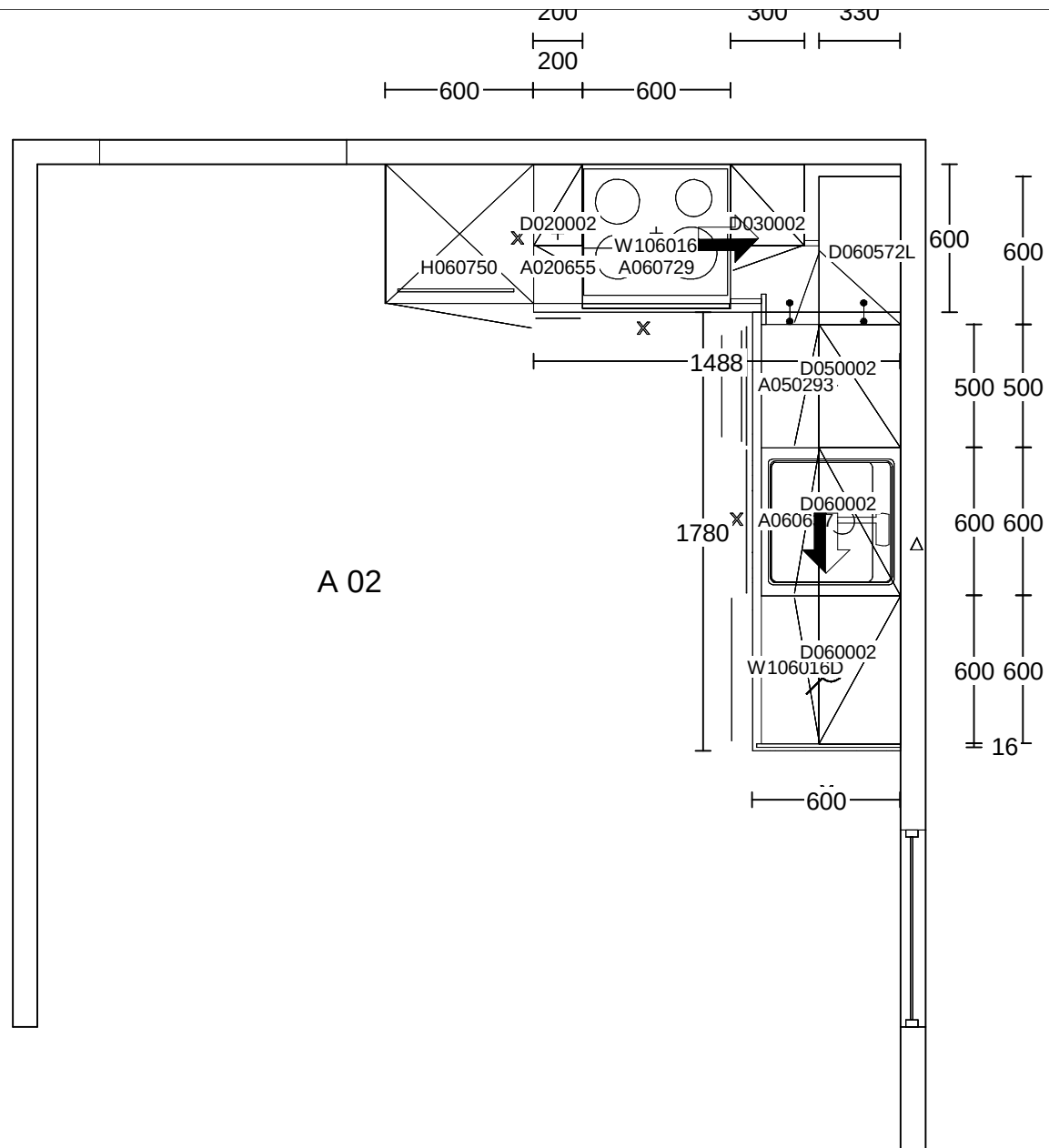
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254345 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



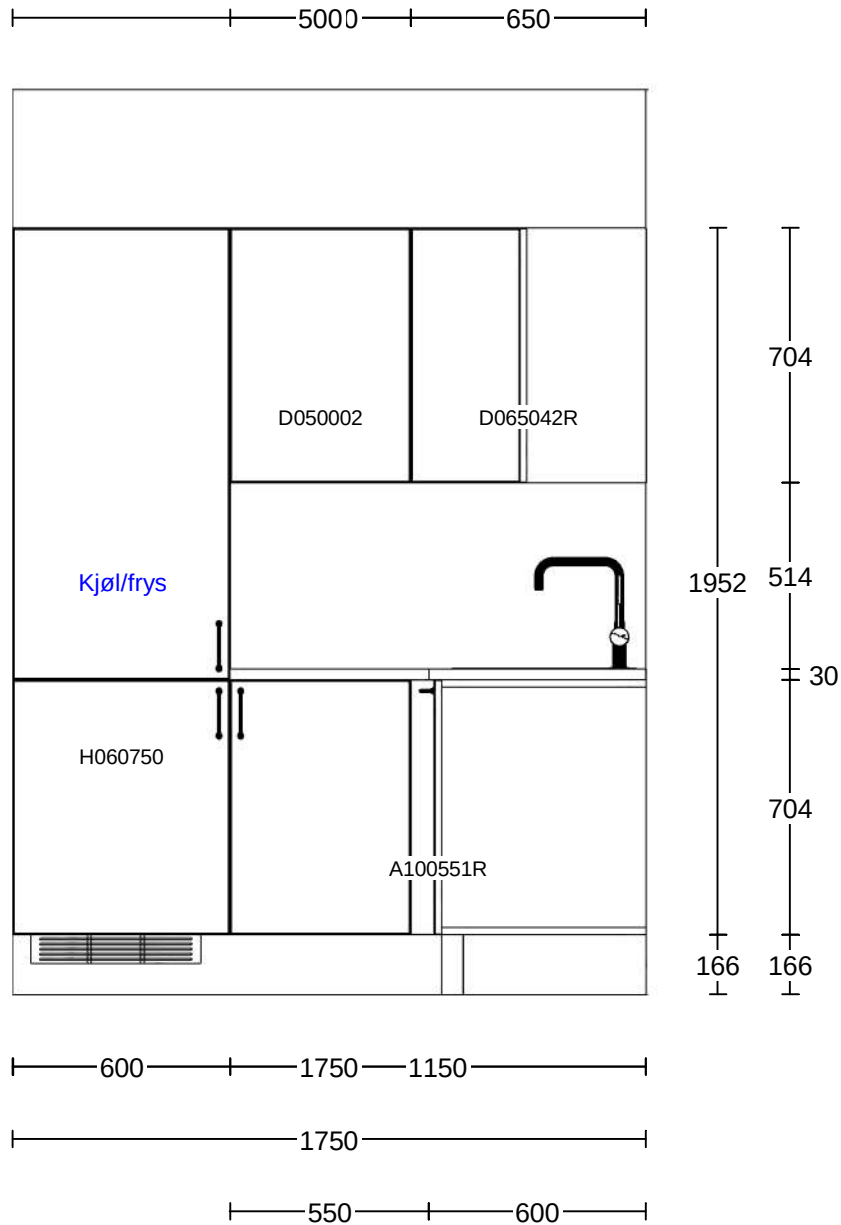
www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige	
		Tilbudsnr:	TR254345 , Tegningsnr: 1	
		Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 5	
		Opprettet:	2025-11-13	
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-02, Kjøkken	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)	
7079 Flatåsen		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:	
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.		(C) Copyright HTH Kjøkkenforum www.hth.no

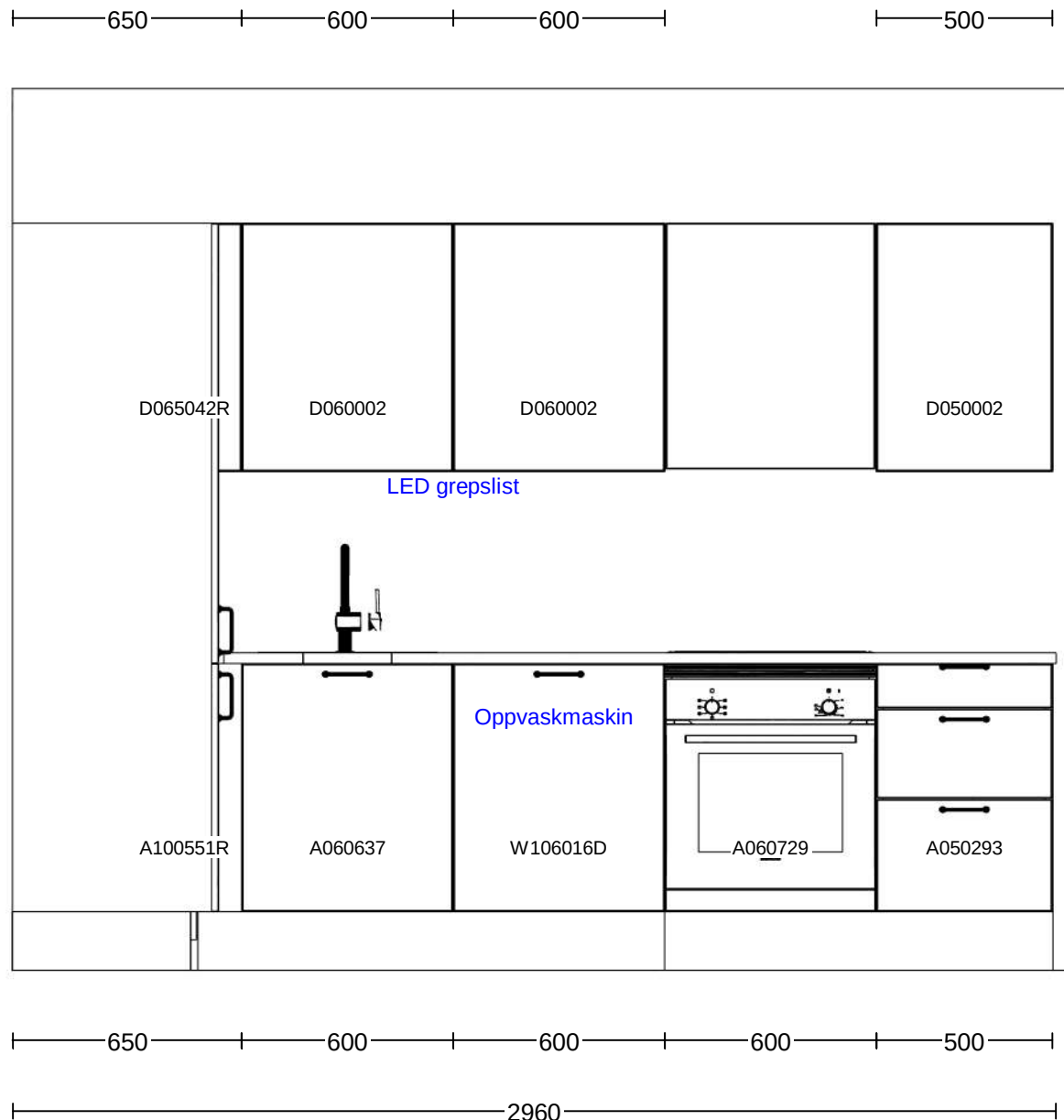


Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254346 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 7 Opprettet: 2025-11-13	
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-03, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon VIIs gt 11B	Tilbudsnr:	TR254346 , Tegningsnr: 1
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 7
	7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-13
Flatåsenga Blokk A	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl. front)
Leilighet A-03, Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
7079 Flatåsen		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A
Leilighet A-03, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

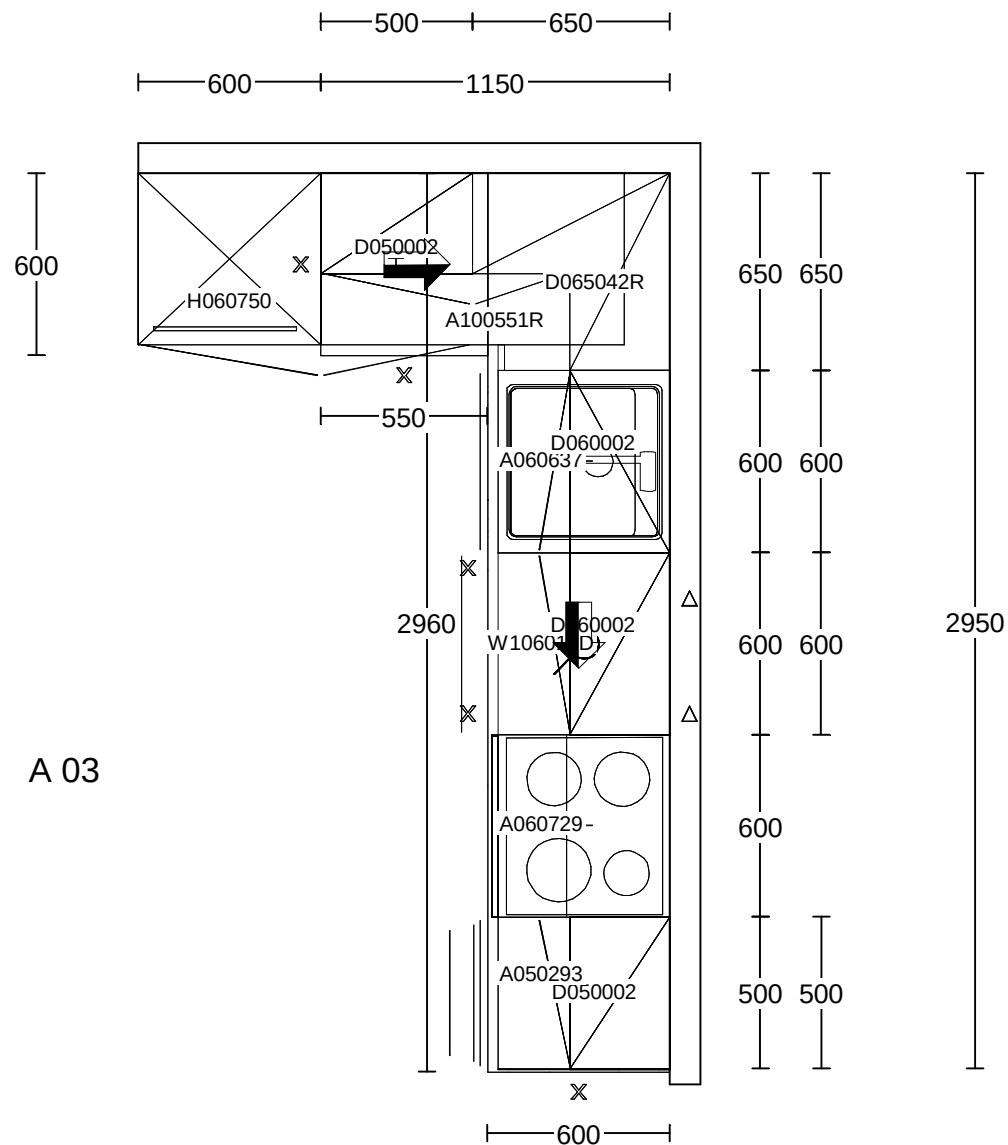
HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

Selger: Gunhild Nyhus

Info:

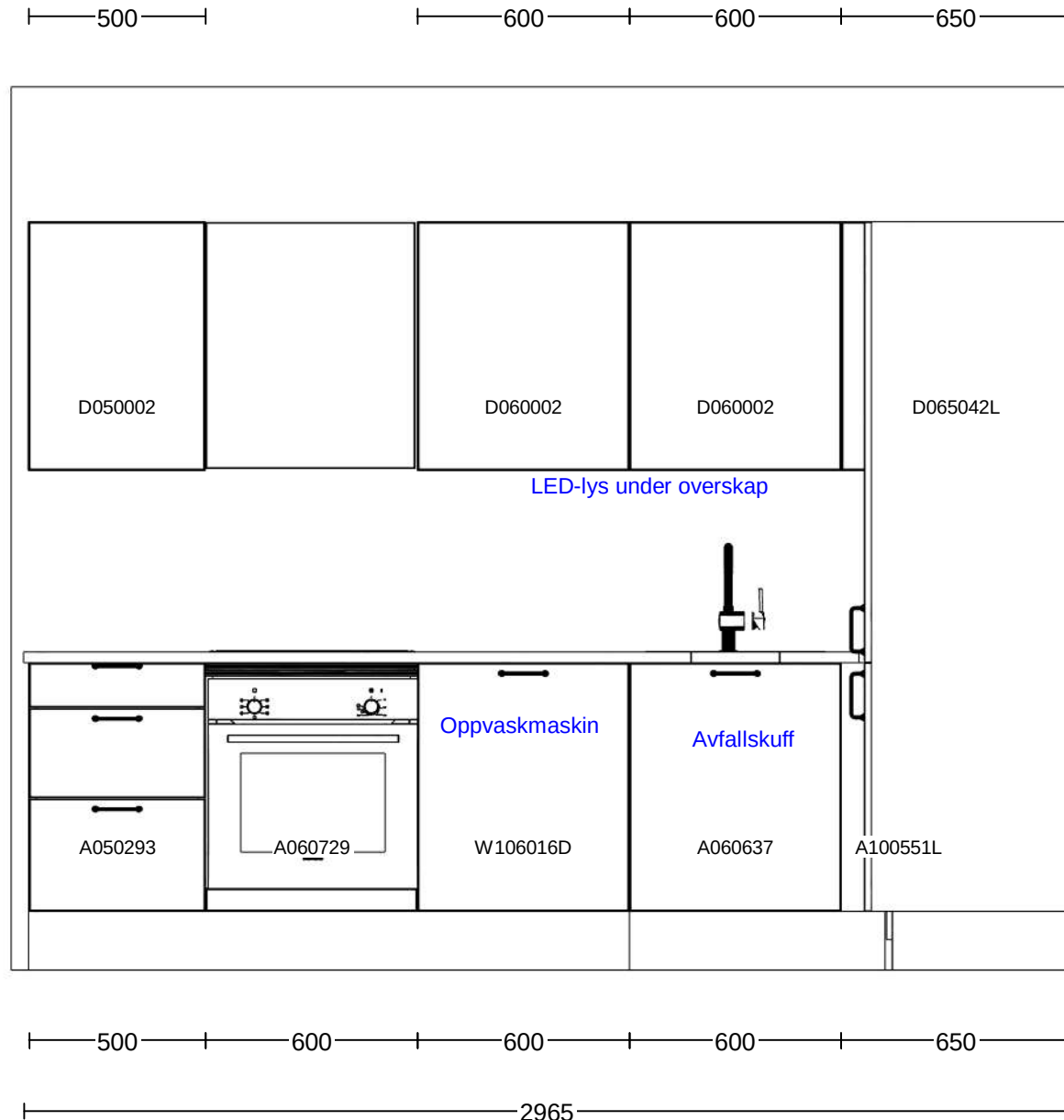
Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254346 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 7
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023
Tegningen er kun en visuel visning
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254346 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 7
		Opprettet:	2025-11-13
		Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-03, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum
			www.hth.no





Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A

Leilighet A-04, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

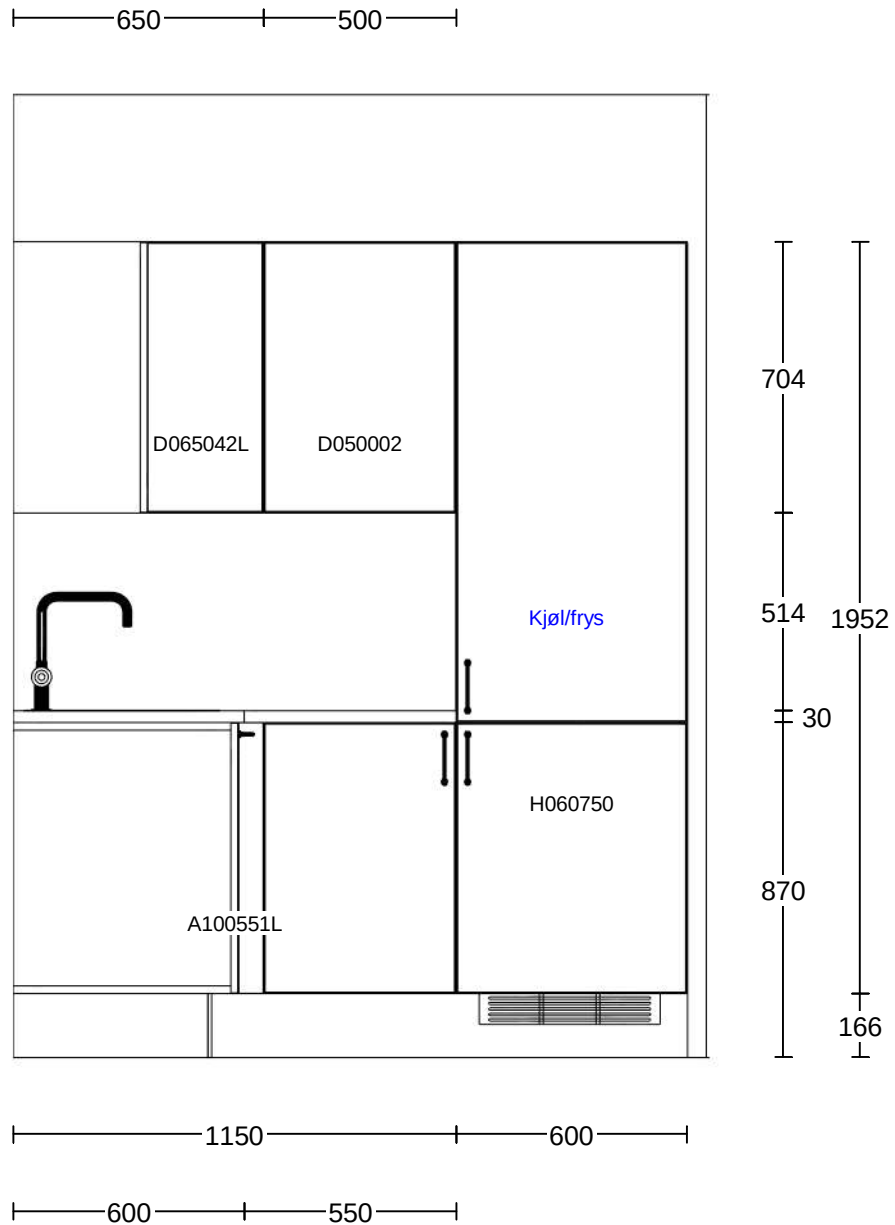
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254347 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 5
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023
Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.
Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



www.hth.no

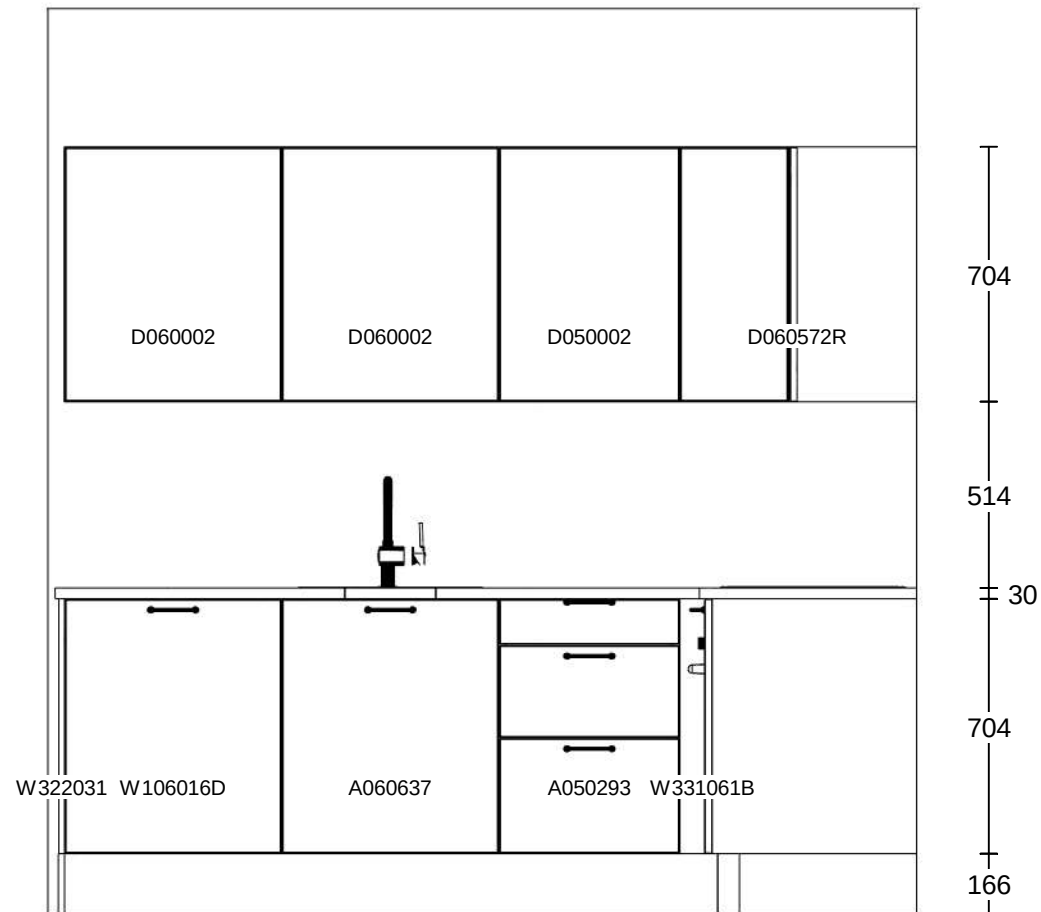


Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254347 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 5
		Opprettet:	2025-11-13
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-04, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum



Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254351 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 5 Opprettet: 2025-11-13 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr: Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-05, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus		

600 2400 500 600



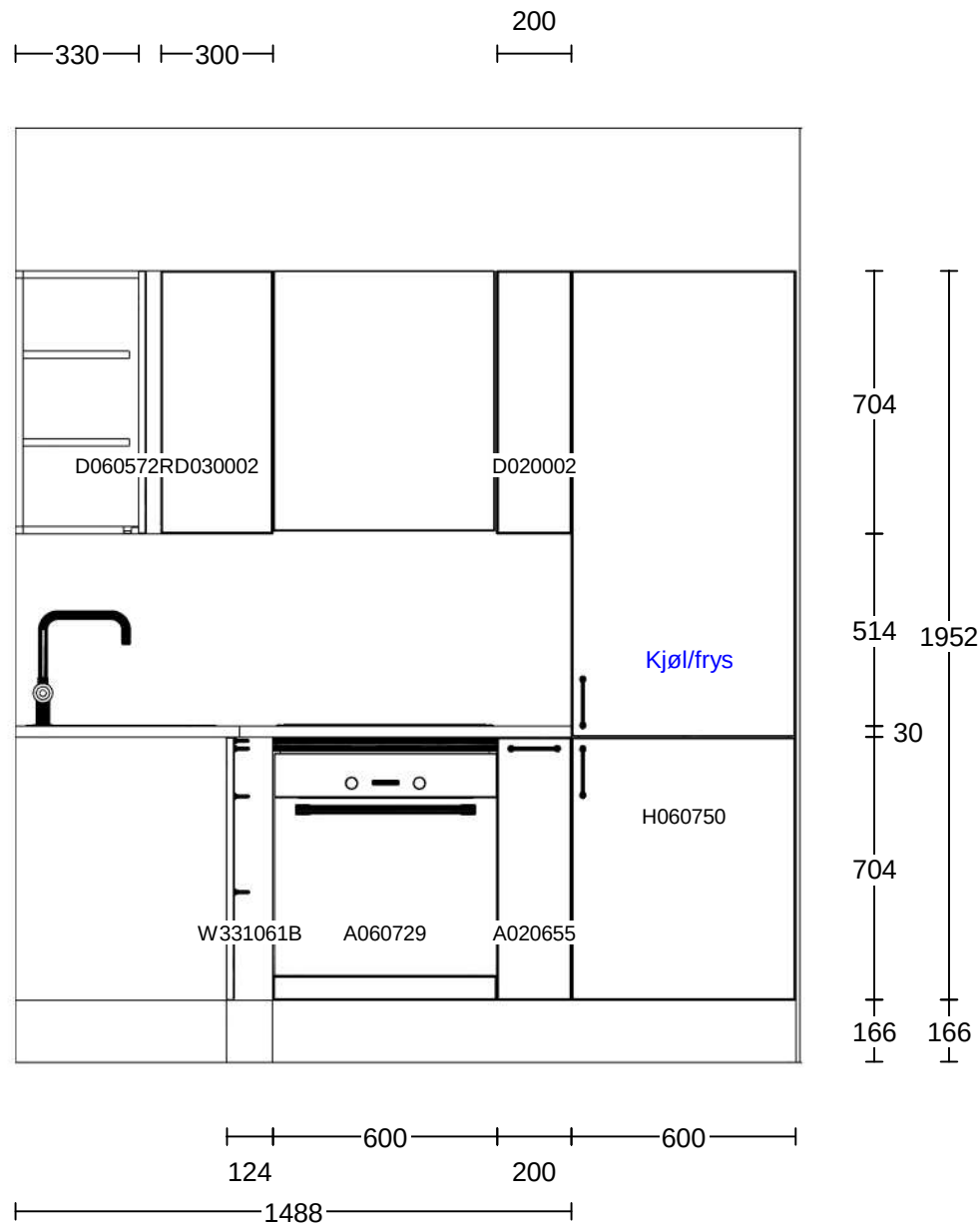
600 600 2400 500 124 16

1780 600

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254351 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 5
		Opprettet:	2025-11-13
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-05, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum



www.hth.no



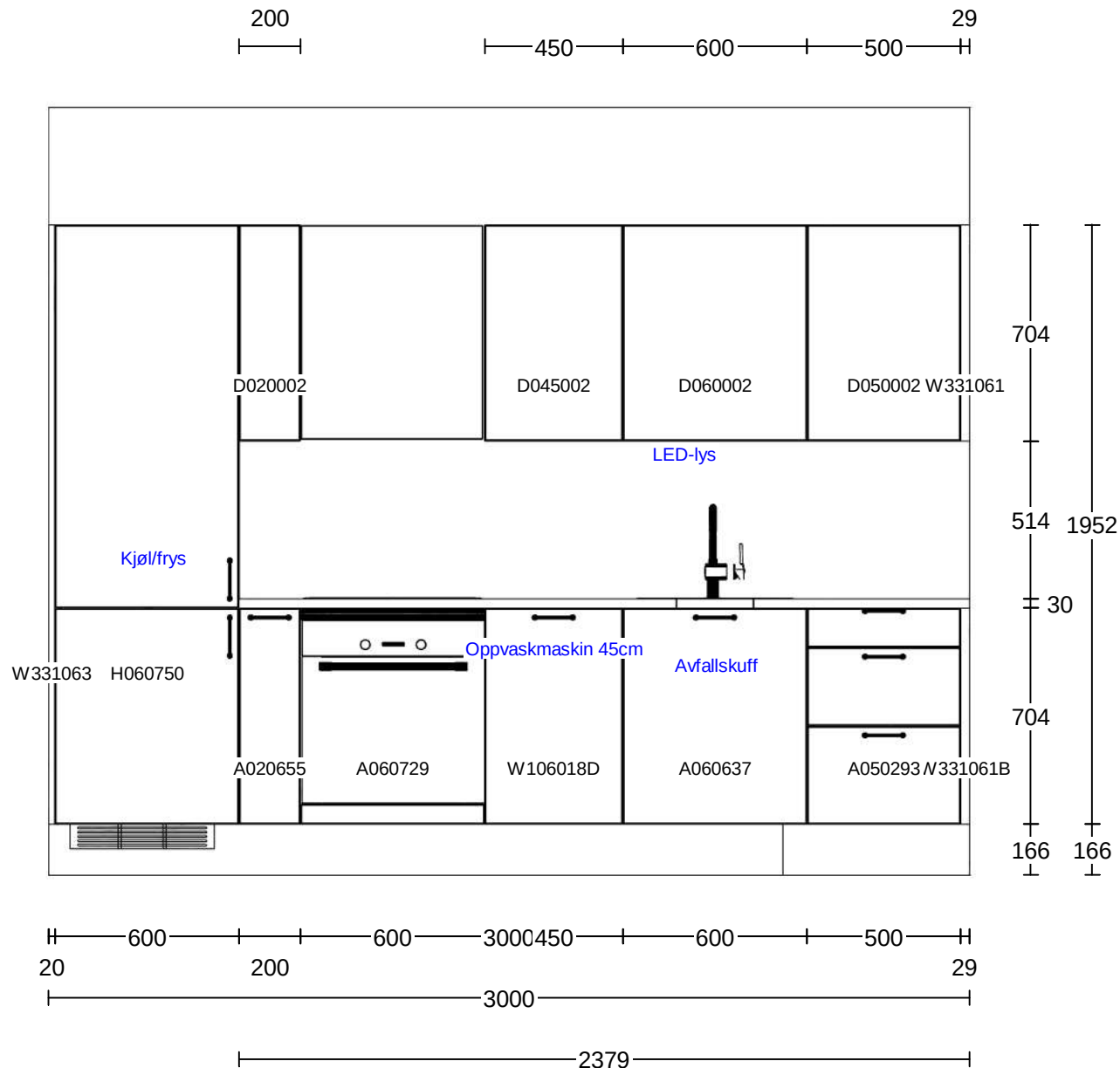
Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254351 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 5
		Opprettet:	2025-11-13
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-05, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model: Glatt Beige
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon Vils gt 11B	Tilbudsnr: TR254352 , Tegningsnr: 1
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 7
	7041 TRONDHEIM	Opprettet: 2025-11-13
Flatåsenga Blokk A	Selger: Gunhild Nyhus	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)
Leilighet A-06, Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2023
7079 Flatåsen		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.
		Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk A

Leilighet A-06, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

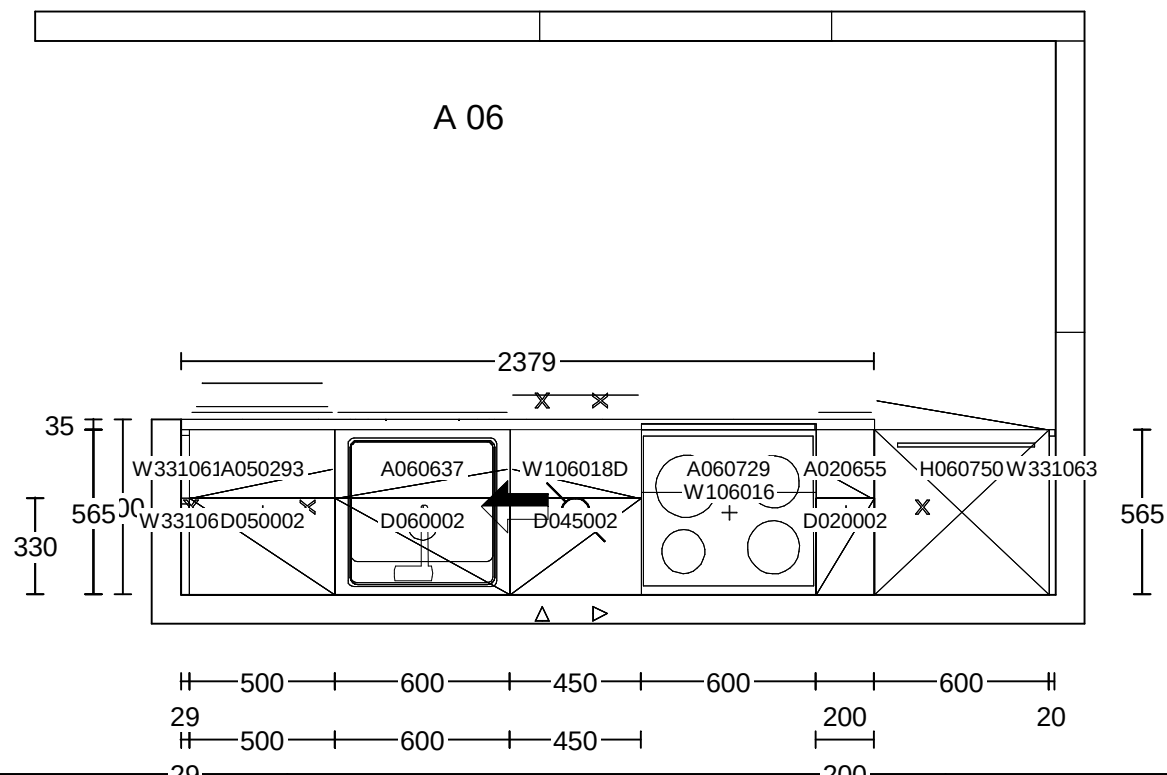
HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon Vlls gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

Selger: Gunhild Nyhus

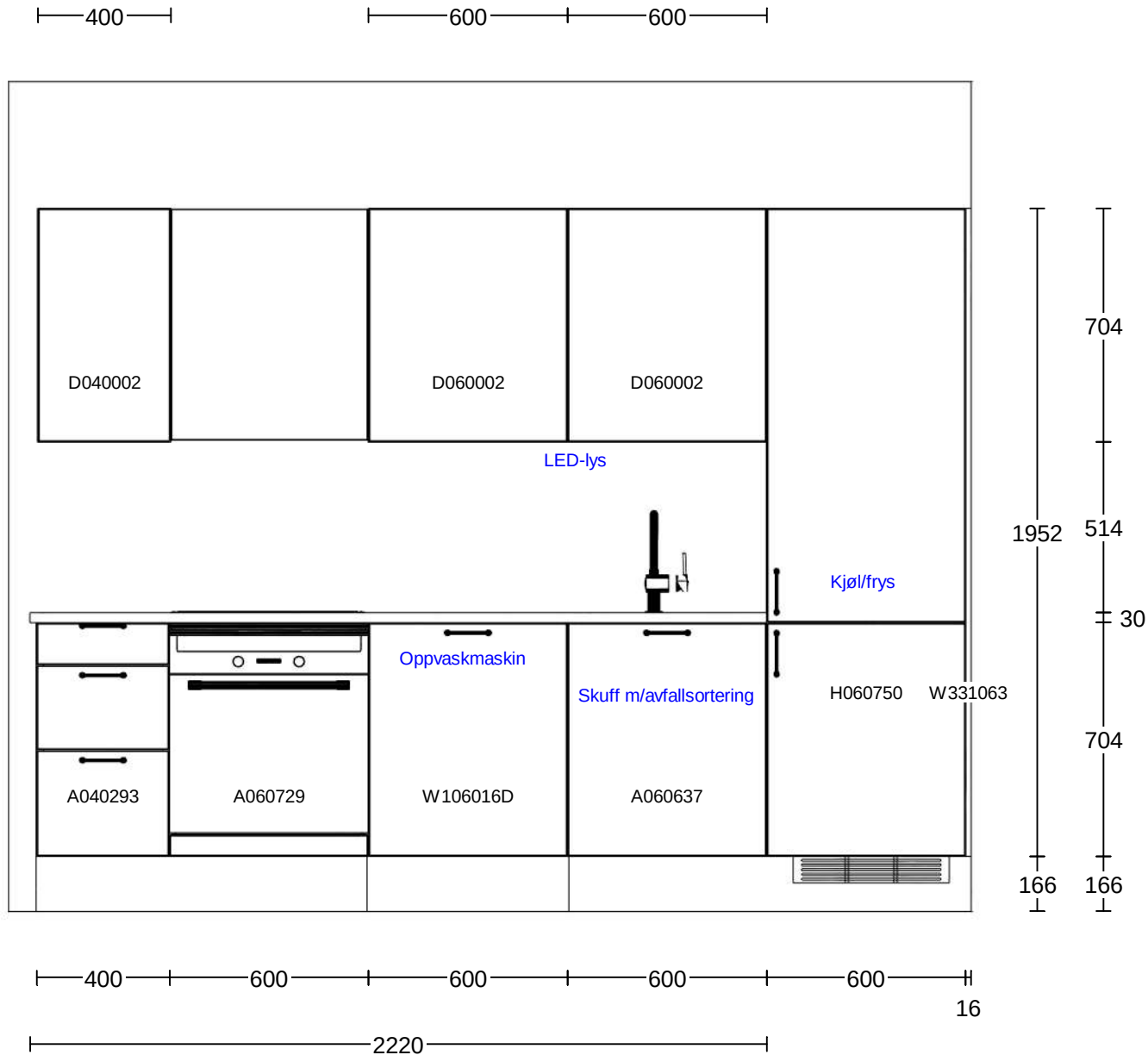
Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254352 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 7
Opprettet: 2025-11-13
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.





Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon Vilts gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254352 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 7 Opprettet: 2025-11-13	
Flatåsenga Blokk A Leilighet A-06, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	



Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk B
Leilighet: B-01, Kjøkken
7079 Flatåsen

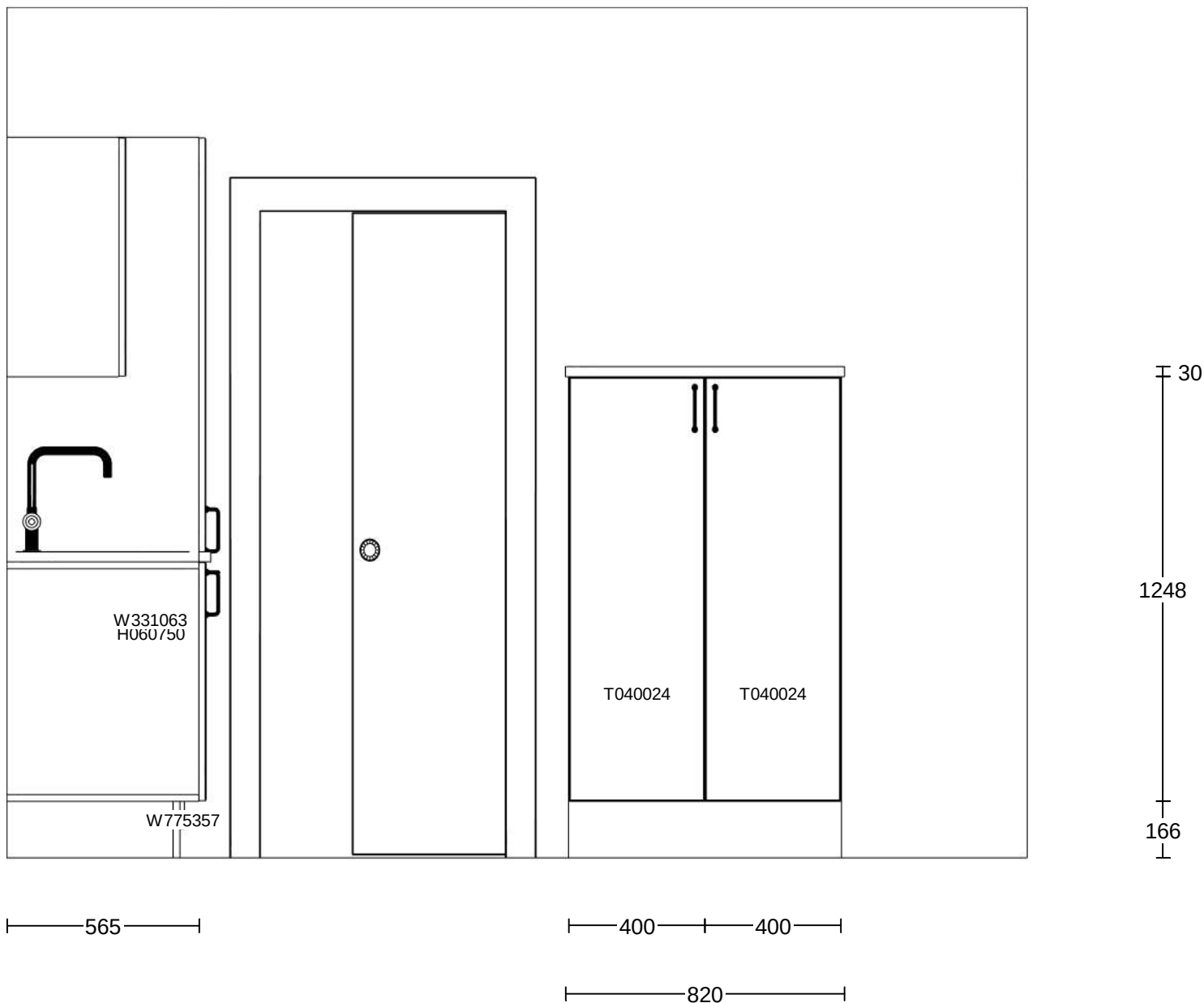
Butik:

HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254402 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 3
Opprettet: 2025-11-17
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.




Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk B

Leilighet: B-01, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

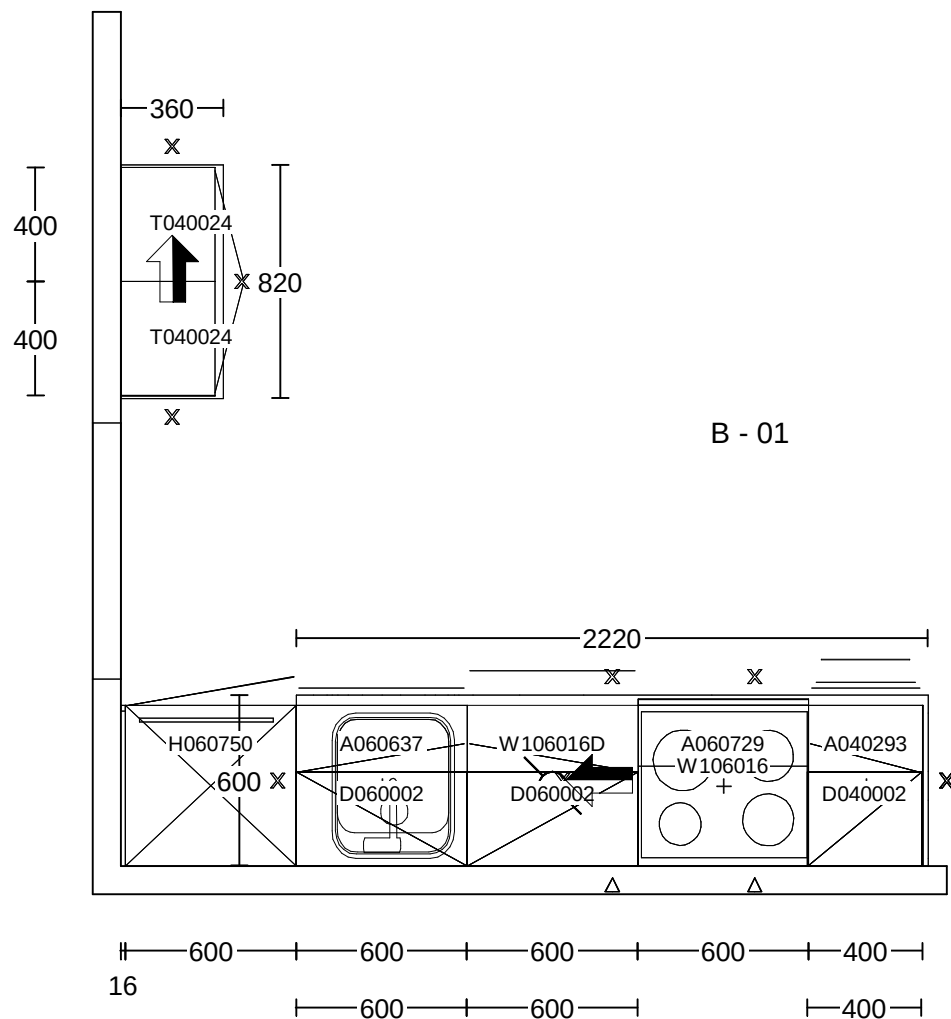
Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254402 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 3
Opprettet: 2025-11-17
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no



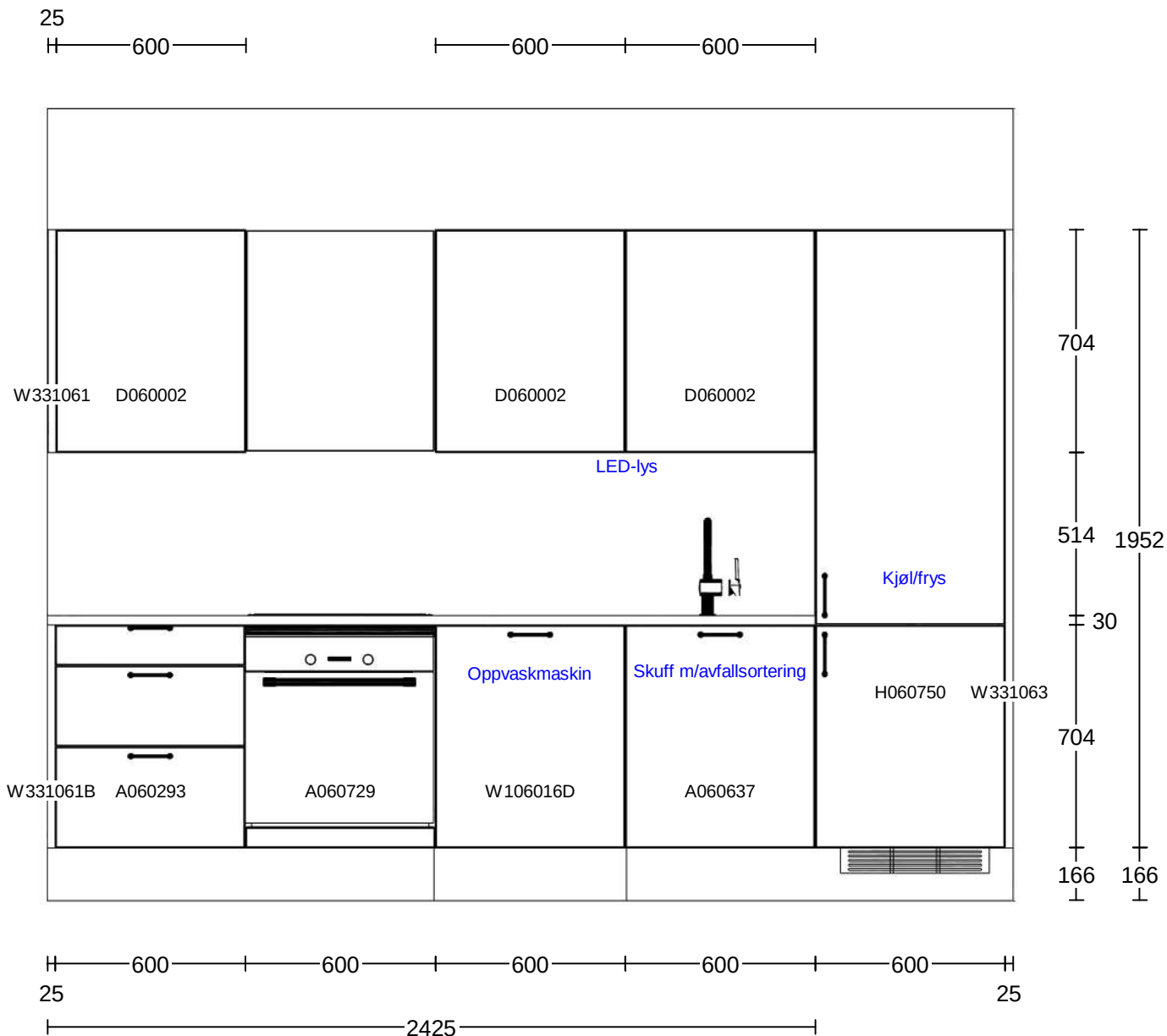
B - 01

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige	
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon Vilis gt 11B	Tilbudsnr:	TR254402 , Tegningsnr: 1	
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 3	
Flatåsenga Blokk B	7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-17	
Leilighet: B-01, Kjøkken	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)	
7079 Flatåsen		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:	
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
		www.hth.no		



Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VII's gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254404 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 5 Opprettet: 2025-11-17 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.
Flatåsenga Blokk B Leilighet B-02, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum


www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:

OBOS Block Watne Byggherre
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Flatåsenga Blokk B
Leilighet B-02, Kjøkken
7079 Flatåsen

Butik:

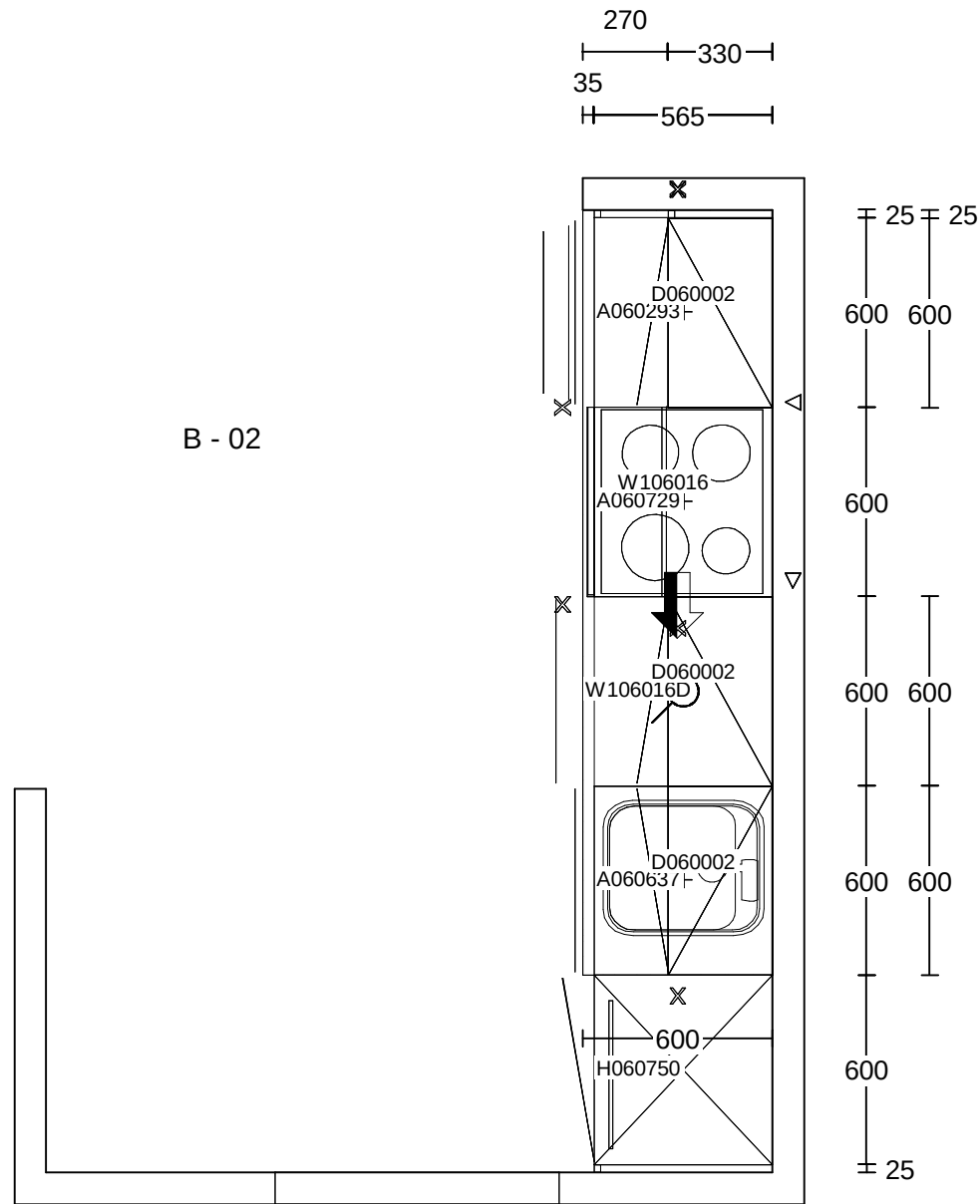
HTH Kjøkken Trondheim AS
Haakon VIIs gt 11B
Prosjektavdelingen
7041 TRONDHEIM

Selger: Gunhild Nyhus

Info:

Model: Glatt Beige
Tilbudsnr: TR254404 , Tegningsnr: 1
Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 5
Opprettet: 2025-11-17
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Lev. uke/år: 0 2023 Ordrenr:
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum
og ikke en ordre bekreftelse.



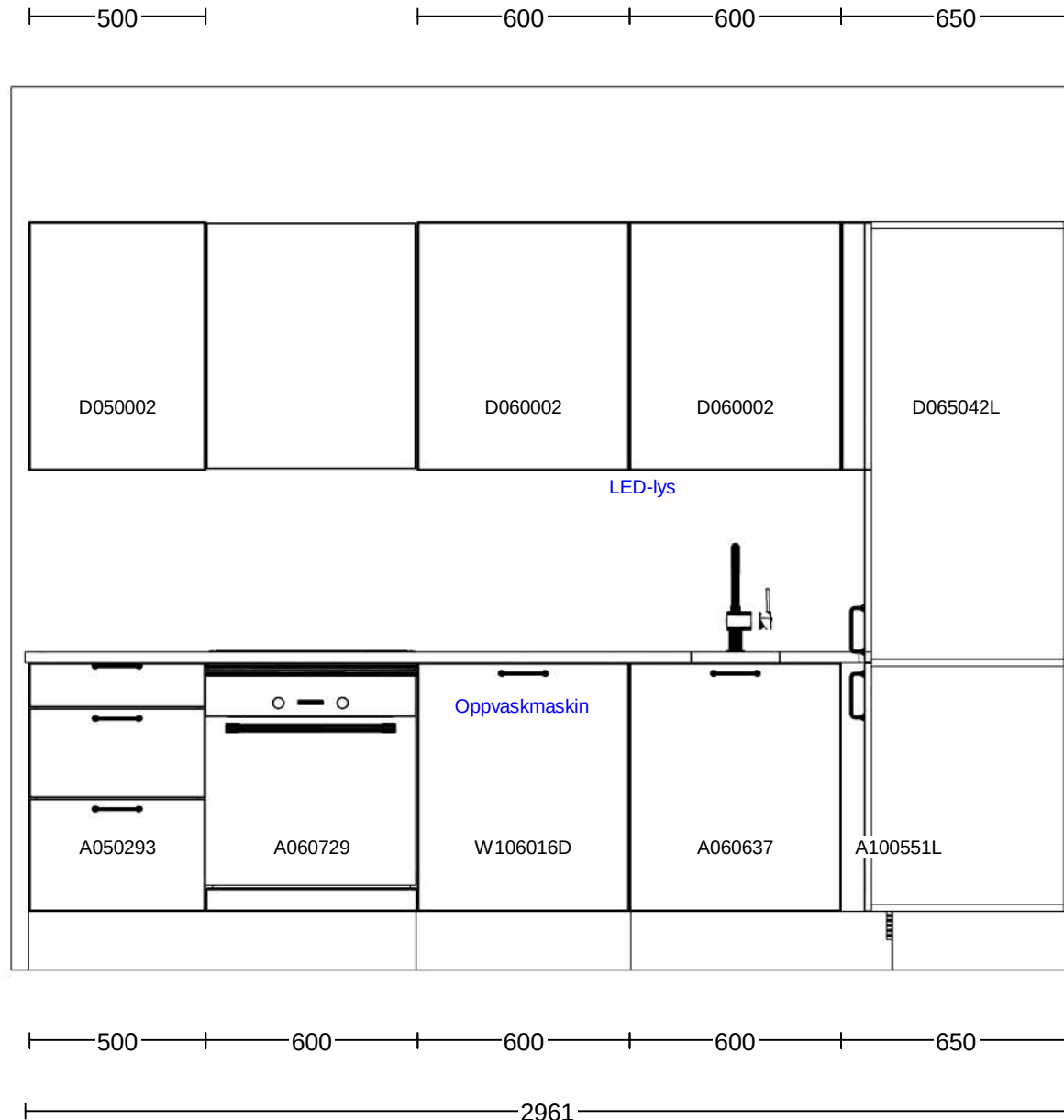


Kunde/Leveringsadresse:		Butik:	Info:		 www.hth.no
OBOS Block Watne Byggherre		HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige	
Postboks 6666, St. Olavs plass		Haakon VII's gt 11B	Tilbudsnr:	TR254404 , Tegningsnr: 1	
0129 Oslo		Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 5	
Flatåsenga Blokk B		7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-17	
Leilighet B-02, Kjøkken		Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)	
7079 Flatåsen			Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:	
			Tegningen er kun en visuel visning	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
			og ikke en ordre bekreftelse.		



Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo		Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM		Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254411 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-18, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2025-11-17 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	
Flatåsenga Blokk B Leilighet: B-03, Kjøkken 7079 Flatåsen		Selger: Gunhild Nyhus		(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	





704

514

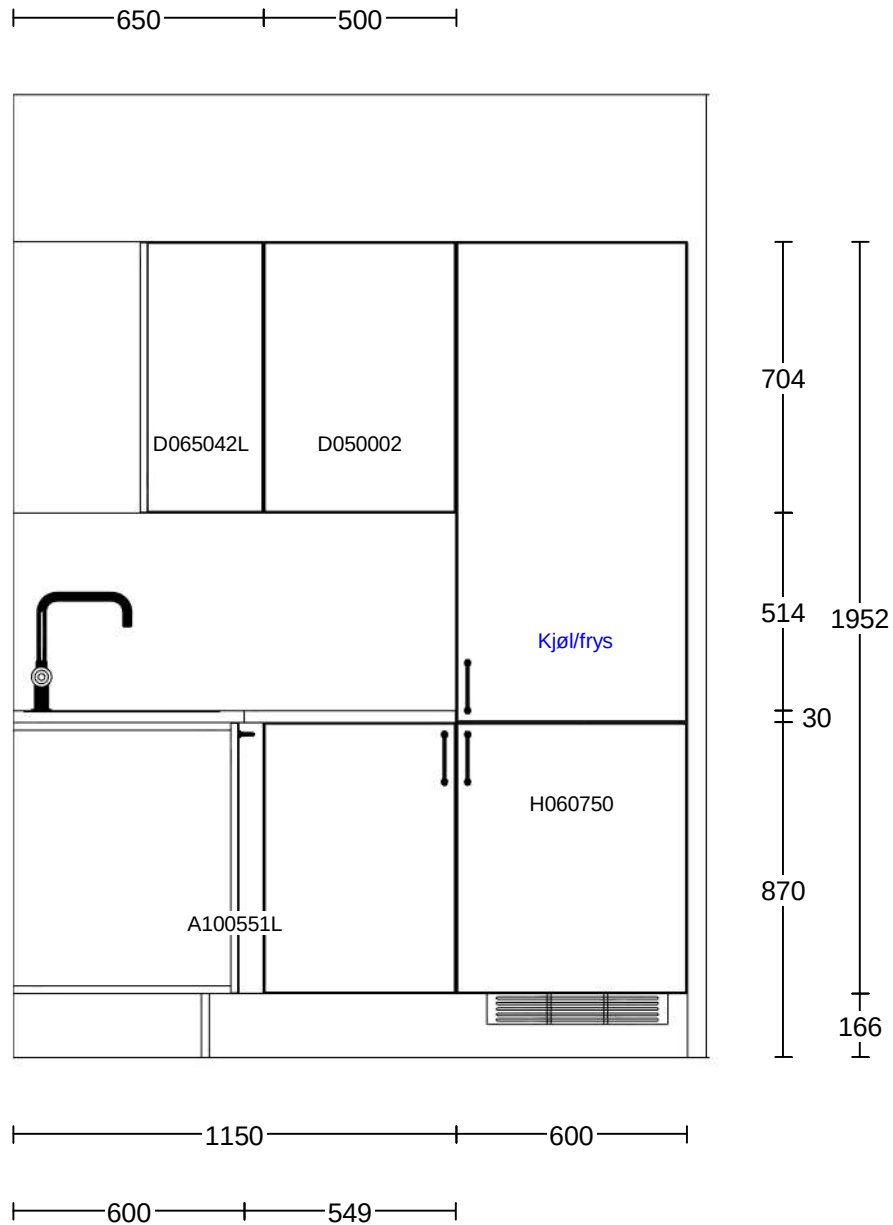
30

704

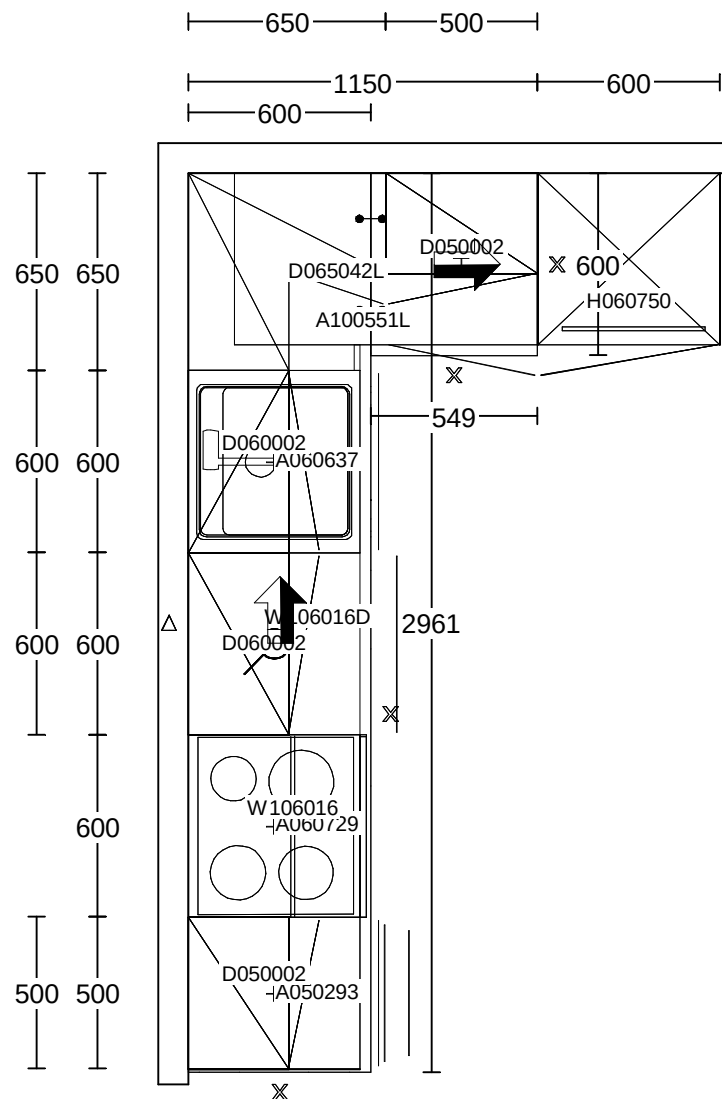
166

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254411 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 3
		Opprettet:	2025-11-17
Flatåsenga Blokk B Leilighet: B-03, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254411 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 3
		Opprettet:	2025-11-17
Flatåsenga Blokk B Leilighet: B-03, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum

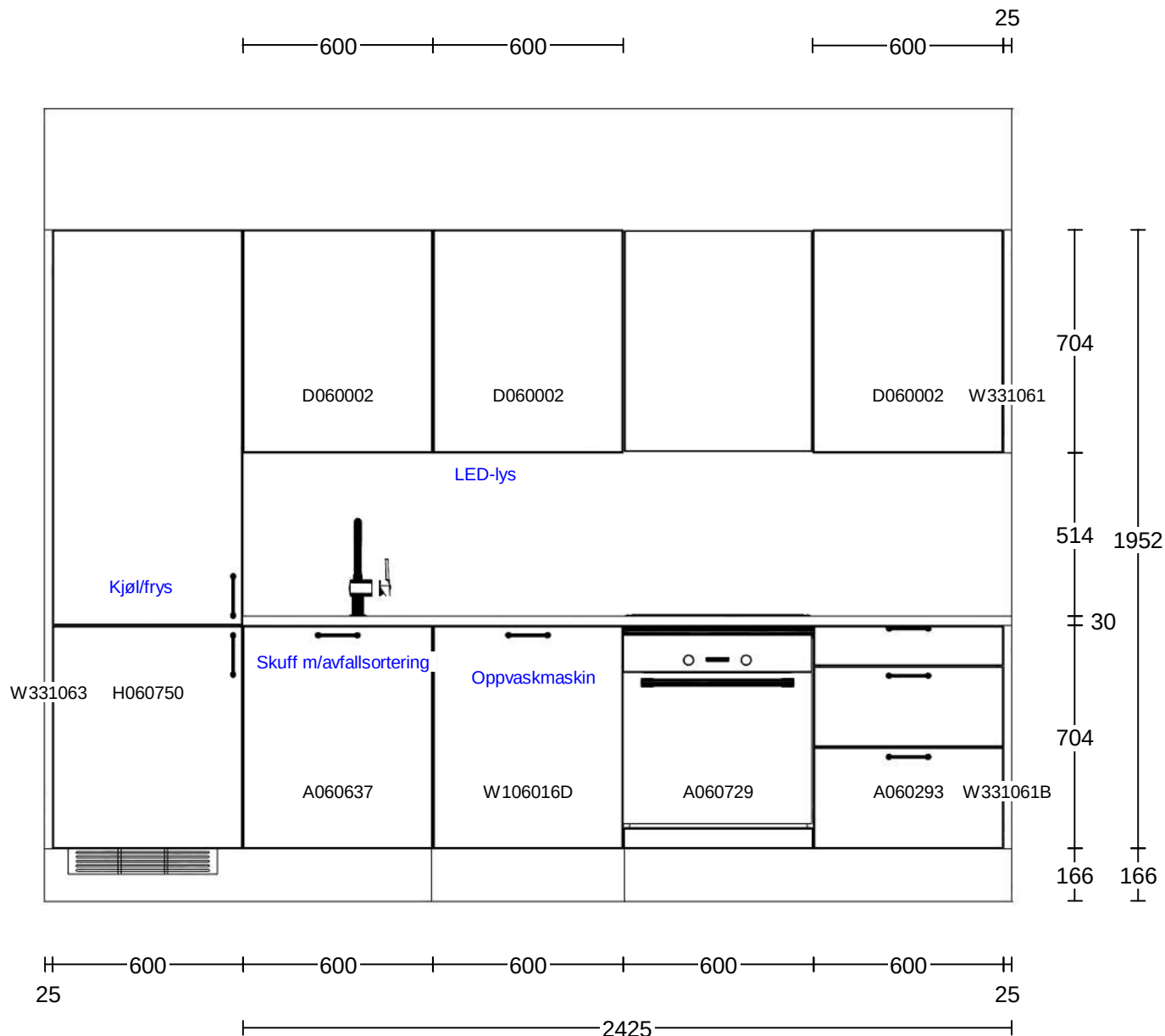


Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige	
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon Vils gt 11B	Tilbudsnr:	TR254411 , Tegningsnr: 1	
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-18, Revisionsnr: 3	
	7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-17	
Flatåsenga Blokk B	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er ekskl. front)	
Leilighet: B-03, Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:	
7079 Flatåsen		Tegningen er kun en visuel visning	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	
		og ikke en ordre bekreftelse.		www.hth.no



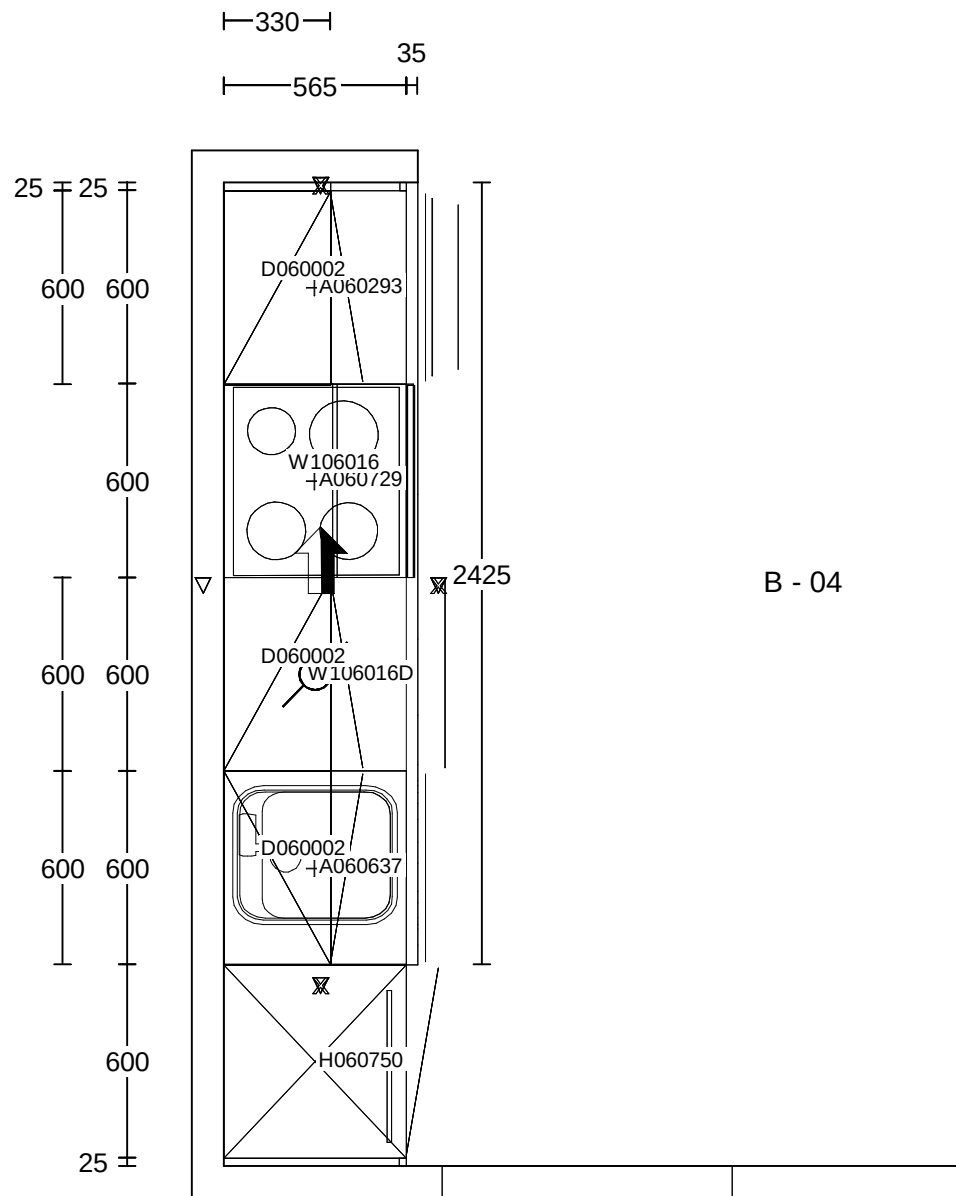
Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254415 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2025-11-17 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.
Flatåsenga Blokk B Leilighet B-04, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum





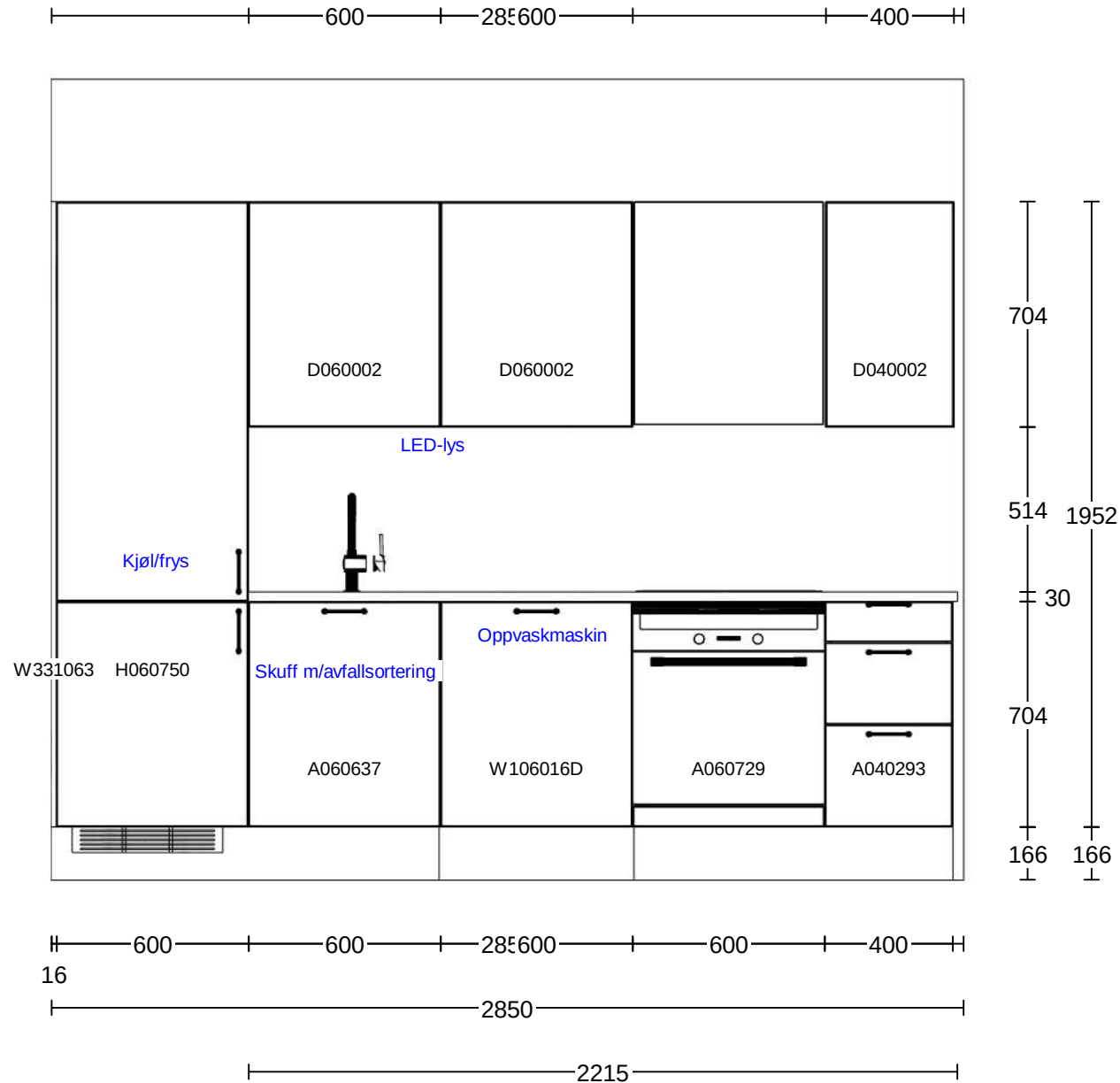
Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model:	Glatt Beige
		Tilbudsnr:	TR254415 , Tegningsnr: 1
		Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 3
		Opprettet:	2025-11-17
Flatåsenga Blokk B Leilighet B-04, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum



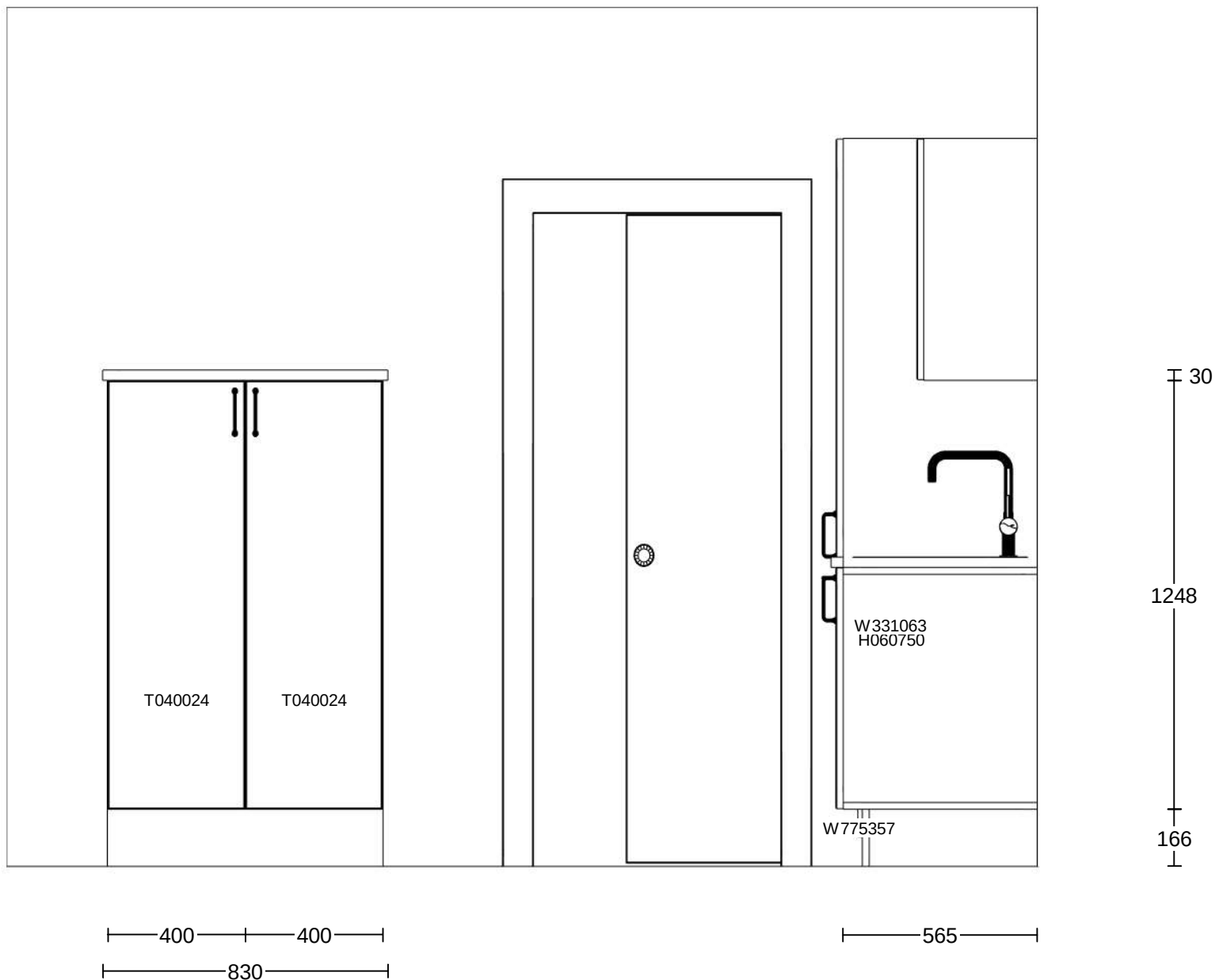


B - 04

Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VII's gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254415 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2025-11-17	
Flatåsenga Blokk B Leilighet B-04, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	

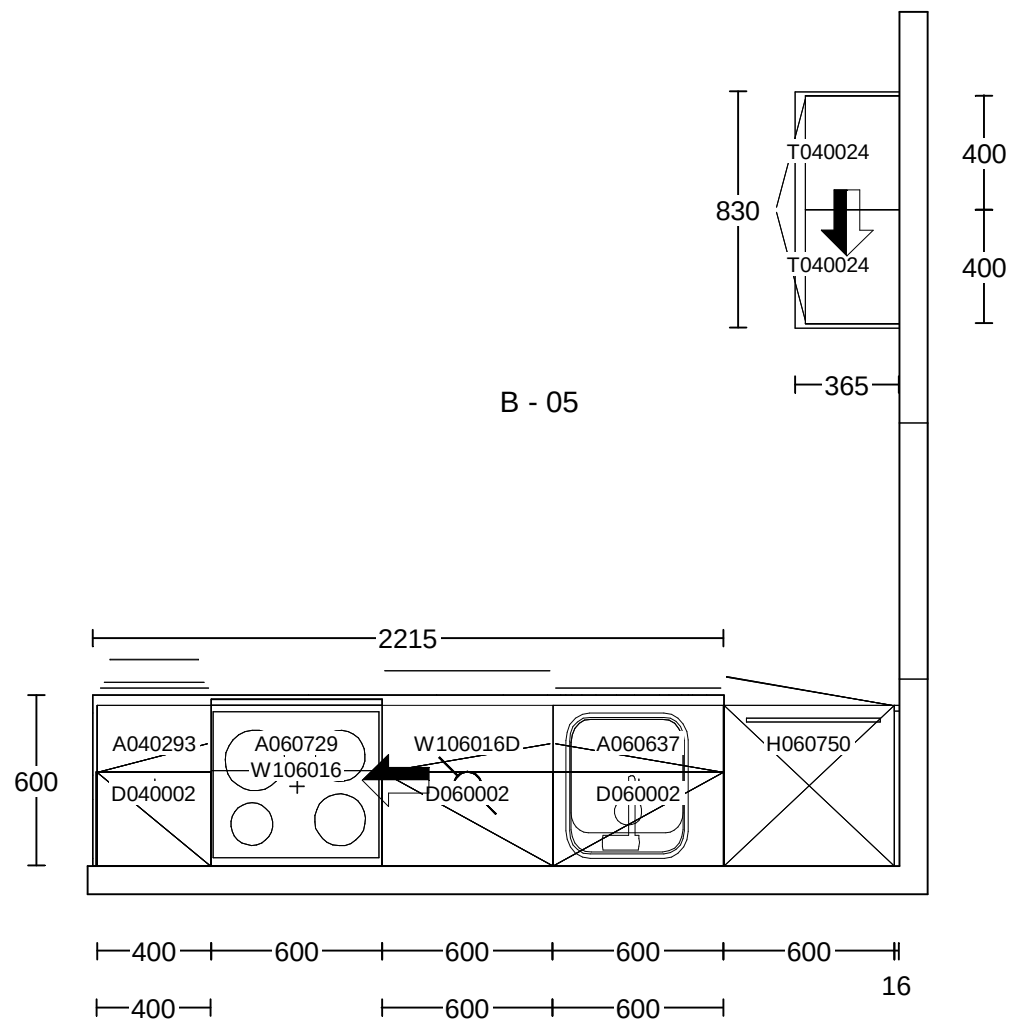


Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:
OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254416 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2025-11-17 Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.
Flatåsenga Blokk B Leilighet: B-05, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
OBOS Block Watne Byggherre	HTH Kjøkken Trondheim AS	Model:	Glatt Beige
Postboks 6666, St. Olavs plass	Haakon VIIs gt 11B	Tilbudsnr:	TR254416 , Tegningsnr: 1
0129 Oslo	Prosjektavdelingen	Revidert:	2025-11-17, Revisionsnr: 2
	7041 TRONDHEIM	Opprettet:	2025-11-17
Flatåsenga Blokk B	Selger: Gunhild Nyhus	Skala:	Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)
Leilighet: B-05, Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2023	Ordrenr:
7079 Flatåsen		Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum





Kunde/Leveringsadresse: OBOS Block Watne Byggherre Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo	Butik: HTH Kjøkken Trondheim AS Haakon VIIs gt 11B Prosjektavdelingen 7041 TRONDHEIM	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: TR254416 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-11-17, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2025-11-17	
Flatåsenga Blokk B Leilighet: B-05, Kjøkken 7079 Flatåsen	Selger: Gunhild Nyhus	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front) Lev. uke/år: 0 2023 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VE D T E K T E R

for

FLATÅSENGA A SAMEIE

org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

A. Innledende bestemmelser

A-A Navn og opprettelse

Sameiets navn er Flatåsenga A Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og evt tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

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

(4) Sameiet deler felles garasjeanlegg på gnr 1003 bnr 362 (Flatåsenga Garasjesameie) med de andre boligselskapene på Flatåsenga. Rettigheter og plikter følger av garasjesameiets egne vedtekter.

(5) Sameiet deler felles utomhuseiendom på gnr xx bnr xx (Flatåsenga Utomhussameie) med de andre boligselskapene på Flatåsenga. Rettigheter og plikter følger av utomhussameiets egne vedtekter.

(4) Alle seksjoner i sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen Flatåsen Nordre. Medlemmene må forholde seg til velforeningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Garasjeeiendommen

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne garasjeplasser. Garasjekjeller under bebyggelsen er skilt ut som en egen anleggseiendom, heretter kalt garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie kalt Flatåsenga Garasjesameie.

Garasjeeiendommen innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Sameiet og de øvrige boligselskapene eier en ideell andel hver av garasjeeiendommen med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom, samt adkomstrett til disse.

Garasjeeiendommen består også av 71 antall parkeringsplasser.

Ved kjøp av parkeringsplass vil hjemmelshaver inneha en ideell eierandel i sameie med bruksrett til en bestemt biloppstillingsplass.

Nærmere bestemmelser om råderett, bruk og fordeling av inntekter og kostnader fremkommer av vedtekter for Flatåsenga Garasjesameie, vedlegg 2.

OBOS Block Watne eller deres rettsetterfølger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn seksjonseiere og eller boligselskap i utbyggingsområdet Flatåsenga.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte: 50% av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50% fordeles etter seksjonenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende), med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med likt beløp per andel jfr punkt 1-2 (4) i disse vedtekter. I tillegg faktureres hver eier av garasjeplass et likt beløp til driftskostnader per p-plass som disponeres.

(5) Kostnader knyttet til Flatåsenga Utomhussameie fordeles med et likt beløp pr. andel, jf. punkt 1-2 (5) i disse vedtekter.

(6) Kostander knyttet til Velforeningen Flatåsen Nordre fordeles med et likt beløp pr. andel, jf. punkt 1-2 (6) i disse vedtekter.

(7) Kostnader til varme (oppvarming/varmt tappevann) inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VEDTEKTER

for

FLATÅSENGA B SAMEIE

org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Flatåsenga B Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og evt tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

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

(4) Sameiet deler felles garasjeanlegg på gnr 1003 bnr 362 (Flatåsenga Garasjesameie) med de andre boligselskapene på Flatåsenga. Rettigheter og plikter følger av garasjesameiets egne vedtekter.

(5) Sameiet deler felles utomhuseiendom på gnr xx bnr xx (Flatåsenga Utomhussameie) med de andre boligselskapene på Flatåsenga. Rettigheter og plikter følger av utomhussameiets egne vedtekter.

(4) Alle seksjoner i sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen Flatåsen Nordre. Medlemmene må forholde seg til velforeningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne garasje plasser. Garasjekjeller under bebyggelsen er skilt ut som en egen anleggseiendom, heretter kalt garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie kalt Flatåsenga Garasjesameie.

Garasjeeiendommen innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Sameiet og de øvrige boligselskapene eier en ideell andel hver av garasjeeiendommen med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom, samt adkomstrett til disse.

Garasjeeiendommen består også av 71 antall parkeringsplasser. Ved kjøp av parkeringsplass vil hjemmelshaver inneha en ideell eierandel i sameie med bruksrett til en bestemt biloppstillingsplass.

Nærmere bestemmelser om råderett, bruk og fordeling av inntekter og kostnader fremkommer av vedtekter for Flatåsenga Garasjesameie, vedlegg 2.

OBOS Block Watne eller deres rettsetterfølger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn seksjonseiere og eller boligselskap i utbyggingsområdet Flatåsenga.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på følgende måte: 50% av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50% fordeles etter seksjonenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende), med mindre annet følger av disse vedtekter.

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

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med likt beløp per andel jfr punkt 1-2 (4) i disse vedtekter. I tillegg faktureres hver eier av garasjeplass et likt beløp til driftskostnader per p-plass som disponeres.

(5) Kostander knyttet til Flatåsenga Utomhussameie fordeles med et likt beløp pr. andel, jf. punkt 1-2 (5) i disse vedtekter.

(6) Kostander knyttet til Velforeningen Flatåsen Nordre fordeles med et likt beløp pr. andel, jf. punkt 1-2 (6) i disse vedtekter.

(7) Kostnader til varme (oppvarming/varmt tappevann) inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

FLATÅSENGA A SAMEIE (Blokk, 30 leiligheter)

		INPUT (Blå felt):	
DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		1 025 040	
	3600 Innkrevde felleskostnader	834 240	
	3600 Kabel-TV/Internett	162 000	Se konto 6607
	3600 Velforeningen Flatåsen Nordre	28 800	Se konto velforening
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 025 040	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		6 300	
	5400 Arbeidsgiveravgift	6 300	
Styrehonorar		45 000	
	530 Styrehonorar	45 000	
Revisjonshonorar		8 000	
	671 Revisorhonorar	8 000	
Forretningsførerhonorar		84 000	
	670 Forretningsførerhonorar	84 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		160 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	20 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	20 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	30 000	
Forsikringer		120 000	
	7501 Forsikring bygninger	120 000	
	Kontingent	0	
Kostnader sameie		206 800	
	Utomhussameie	72 000	
	Garasjesameie	106 000	
	Velforeningen Flatåsen Nordre	28 800	
Kommunale avgifter		0	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	Forutsettes fakturert direkte til eier
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Energi / fyring		60 000	
	620 Elektrisk energi	30 000	
	628 Fjernvarme (Felles/umålt)	30 000	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		162 000	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	162 000	
Andre driftskostnader		48 000	
	655 Driftsmaterialer	5 000	likt
	674 Vaktmestertjenester	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	30 000	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		905 100	
DRIFTSRESULTAT		119 940	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0	
ÅRSRESULTAT		119 940	

Forutsetninger:

Antall leiligheter

INPUT:

Kommentar

30

Areal totalt for Bolig (BRAi) 1 264

Stipulerte felleskostnader:

Felleskostnader *	55 pr kvm pr mnd
Digital-Tv/bredbånd	450 pr leil pr mnd
Velforeningen Flatåsen Nordre	80 pr boenhet pr mnd

*Felleskostnadene fordeles 50% etter areal og 50% likt pr. bolig jf. vedtektene

Forbehold:

Fjernvarme / varmt vann

Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil være avhengig av strømpriser. Strømprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svingninger i prisen over tid. Budsjettert beløp baseres på et estimert snittforbruk og vil derfor variere i takt med faktisk personlig forbruk.

Kabel-TV / bredbånd

Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Vi gjør derfor oppmerksom på at grunnpakken kan endre seg i perioden frem til innflytting, som kan ha følge for prisen. Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet. Pris er avhengig av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret eller generalforsamlingen inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2023. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i samfunnet.

Utarbeidet oktober 2024

Revidert april 2025

FLATÅSENGA B SAMEIE

		INPUT (Blå felt):	
DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		927 180	
	3600 Innkrevde felleskostnader	768 180	
	3600 Kabel-TV/Internett	135 000	Se konto 6607
	3600 Velforeningen Flatåsen Nordre	24 000	Se konto velforening
SUM DRIFTSINNTEKTER		927 180	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		5 250	
	5400 Arbeidsgiveravgift	5 250	
Styrehonorar		37 500	
	530 Styrehonorar	37 500	
Revisjonshonorar		8 000	
	671 Revisorhonorar	8 000	
Forretningsførerhonorar		83 500	
	670 Forretningsførerhonorar	83 500	
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		160 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	20 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	20 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	30 000	
Forsikringer		112 500	
	7501 Forsikring bygninger	112 500	
	Kontingent	0	
Kostnader sameie		174 000	
	Utomhussameie	60 000	
	Garasjesameie	90 000	
	Velforeningen Flatåsen Nordre	24 000	
Kommunale avgifter		0	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	Forutsettes faktureres direkte til eier
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Energi / fyring		60 000	
	620 Elektrisk energi	30 000	
	628 Fjernvarme (Felles/umålt)	30 000	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		135 000	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	135 000	
Andre driftskostnader		48 000	
	655 Driftsmaterialer	5 000	Likt
	674 Vaktmestertjenester	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	30 000	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		828 750	
DRIFTSRESULTAT		98 430	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		0	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		0	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0	
ÅRSRESULTAT		98 430	

Forutsetninger:

Antall leiligheter

INPUT:

Kommentar

25

Areal totalt for Bolig (BRA) 1 085

Stipulerte felleskostnader:

Felleskostnader*	59	pr kvm pr mnd
Digital-Tv/bredbånd	450	pr leil pr mnd
Velforeningen Flatåsen Nordre	80	pr boenhet pr mnd

*Felleskostnadene fordeles 50% etter areal og 50% likt pr. bolig jf. vedtektene

Forbehold:

Fjernvarme / varmt vann

Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil være avhengig av strømpriser.

Strømprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svingninger i prisen over tid.

Budsjettet beløp baseres på et estimert snittforbruk og vil derfor variere i takt med faktisk personlig forbruk.

Kabel-TV / bredbånd

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

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

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

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

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

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om

eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.

Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold.

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

Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2023.

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

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

Utarbeidet oktober 2024

Antal boenheter	30
Areal	1 264

Fjernvarme:	Radiatorløsning, viftekonvektor som varmer opp leilighetene (alle enheter på flatåsen får denne oppvarmingen). Det settes inn målere, slik at dette avregnes
Heis:	Tatt forutsetning om at det er 1 heis
TV/nett:	kr 375. Setter denne til 450 pga indeks. Riktig pris må oppdateres nærmere innflytting når dette foreligger

Antal boenheter	25
Areal	1 085

Kommunale avgifter Trondheim

	Sats 2023	pris	estimert økning 10%
Vann	47,575	51 619	56 781
Avløp	60,1	65 209	71 729
Abonnement vann	692,6		762
Abonnement avløp	900,1		990
			130 262
Renovasjon	2191	54775	60 253

Eiendomsskatt Har sett på 2597 Ripsbærtunet Brl. De betaler kr 219975 i 2023 og er 4086 kvm. Dette blir kun et estimat
53,83627019
kr 58 412

Fjernvarme: Radiatorløsning, viftekonvektor som varmer opp leilighetene (alle enheter på flatåsen får denne oppvarmingen). Det settes inn målere, slik at dette avregnes

Heis: Tatt forutsetning om at det er 1 heis

TV/nett: kr 375. Setter denne til 450 pga indeks. Riktig pris må oppdateres nærmere innflytting når dette foreligger

INPUT	
Antall leiligheter	30
Total BRA	1 264
Felleskostnader gj.sntt	55
Prinsipp fordelingsnøkkel	50% areal/50% likt pr bolig
Andel areal	50 %
Andel likedelt	50 %

Leilighet	Seksjon	BRA	KAT 101	KAT 147	Velforening	SUM	
			Felleskostnader	Digital-Tv			
A101			36	2 151	450	80	2 681
A102			52	2 597	450	80	3 127
A103			38	2 204	450	80	2 734
A104			38	2 204	450	80	2 734
A105			52	2 597	450	80	3 127
A106			36	2 151	450	80	2 681
A201			36	2 151	450	80	2 681
A202			52	2 597	450	80	3 127
A203			38	2 204	450	80	2 734
A204			38	2 204	450	80	2 734
A205			52	2 597	450	80	3 127
A206			36	2 151	450	80	2 681
A301			36	2 151	450	80	2 681
A302			52	2 597	450	80	3 127
A303			38	2 204	450	80	2 734
A304			38	2 204	450	80	2 734
A305			52	2 597	450	80	3 127
A306			36	2 151	450	80	2 681
A401			36	2 151	450	80	2 681
A402			52	2 597	450	80	3 127
A403			38	2 204	450	80	2 734
A404			38	2 204	450	80	2 734
A405			52	2 597	450	80	3 127
A406			36	2 151	450	80	2 681
A501			36	2 151	450	80	2 681
A502			52	2 597	450	80	3 127
A503			38	2 204	450	80	2 734
A504			38	2 204	450	80	2 734
A505			52	2 597	450	80	3 127
A506			36	2 151	450	80	2 681
							-
			1264	69 520	13500	2400	85 420

INPUT	
Antall leiligheter	25
Total BRA	1 085
Felleskostnader gj.sntt	59
Prinsipp fordelingsnøkkel	50% areal/50% likt pr bolig
Andel areal	50 %
Andel likedelt	50 %

Leilighet	Andelsnumr	KAT 101		KAT 147		SUM
		BRA	Felleskostnader	Digital-Tv	Velforening	
B101		42	2 519	450	80	3 049
B102		48	2 682	450	80	3 212
B103		38	2 401	450	80	2 931
B104		48	2 682	450	80	3 212
B105		42	2 519	450	80	3 049
B201		42	2 519	450	80	3 049
B202		48	2 682	450	80	3 212
B203		38	2 401	450	80	2 931
B204		48	2 682	450	80	3 212
B205		42	2 519	450	80	3 049
B301		42	2 519	450	80	3 049
B302		48	2 682	450	80	3 212
B303		38	2 401	450	80	2 931
B304		48	2 682	450	80	3 212
B305		42	2 519	450	80	3 049
B401		42	2 519	450	80	3 049
B402		48	2 682	450	80	3 212
B403		38	2 401	450	80	2 931
B404		48	2 682	450	80	3 212
B405		42	2 519	450	80	3 049
B501		42	2 519	450	80	3 049
B502		48	2 682	450	80	3 212
B503		38	2 401	450	80	2 931
B504		48	2 682	450	80	3 212
B505		42	2 519	450	80	3 049
		1085	64 015	11250	2000	77 265

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VEDTEKTER

for

FLATÅSENGA UTOMHUSSAMEIE

Gnr xx bnr xx i Trondheim kommune

Vedtatt på konstituerende sameiermøte ____.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Flatåsenga utomhussameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter felles utomhuseiendom på gnr xx bnr xx i Trondheim kommune.

Sameiets eiendomsgrense fremgår av eiendomskartet som inngår i disse vedtekter.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Nåværende og fremtidige eiere av følgende eiendommer er forpliktet til å være sameiere i Flatåsenga utomhussameie:

<u>Eiendom:</u>	<u>Antall boliger:</u>
Flatåsenga Tun 3 og 4 Sameie, gnr xx bnr xx	24
Flatåsenga Boligsameie, gnr xx bnr xx	12
Flatåsenga A Sameie xx, gnr xx, bnr xx	30
Flatåsenga Sameie xx, gnr xx, bnr xx	25
Flatåsenga XXXX DEL 2	52

Sameiebrøk er basert på totalt antall boliger på hver eiendom. Det er til sammen 143 boliger som er sameiere i Sameiet. Det vil si at hver sameier har en brøk tilsvarende 1/143.

§ 4

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen (og øvrige arealer) som er felles for sameierne.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameierne disponerer eiendommen i fellesskap, og ingen har enerett til bruk av spesielle deler av eiendommen. Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for alt felles utomhusareal.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom uten forutgående samtykke fra Sameiet.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6

Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøte.

Sameierne representeres ved styret i de respektive boligselskapene nevnt i § 3. Styret i boligselskapene utøver sameiernes forslags-, tale- og stemmerett. Styret i boligselskapene kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle styret i eiendommene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøte. Dersom et forslag som

etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med evt. revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøte. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsrapport,
2. Årsregnskap,
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av styreleder,
5. Evt. valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Sameierne representeres ved styret i de respektive boligselskapene. Sameierne har 1 stemme hver ved avstemming i sameiermøte.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Sameiet kan velge ekstern møteleder.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøte for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) endring av driftskartet for arealer utenfor sameiets eiendom (se § 2.)
- c) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- d) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- f) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14. (se likevel § 3.)
- 3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøte blant de utpekte styremedlemmene. Det bør tilstrebes at styret består av styremedlemmer fra hvert boligselskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte. Styret kan ansette forretningsførere. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøte har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder

har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

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

§13

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17
- b) driftskostnader knyttet til vaktmester, service og vedlikehold av sameiets eiendom og eiendeler.
- c) skjøtsel av grøntarealer
- d) offentlige avgifter
- e) energikostnader

- f) vintervedlikehold
- g) kostnader til konsulenter, forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel er overlevert.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Sameiet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

§ 16

Forsikring

Dersom det er behov for det, skal eiendommen holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17

Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18

Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FLATÅSENGA UTMOMHUSSAMEIE

		INPUT (Blå felt):	
DRIFTSINNTEKTER		Sum	<i>Kommentar</i>
Innkrevde felleskostnader	Flatåsenga tun 3 og 4 sameie	57 600	
	Flatåsenga rekkehus sameie	28 800	
	Flatåsenga A Sameie	72 000	
	Flatåsenga B Sameie	60 000	
	Flatåsenga DEL 2 XXXX	124 800	
SUM DRIFTSINNTEKTER		343 200	

DRIFTSKOSTNADER		700
Personalkostnader	5400 Arbeidsgiveravgift	700
		5 000
Styrehonorar	530 Styrehonorar	5 000
Revisjonshonorar	671 Revisorhonorar	0
Forretningsførerhonorar		32 000
	670 Forretningsførerhonorar	32 000
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000
	673 Konsulenthonorar	5 000
Drift og vedlikehold		200 000
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	0
	6602 Drift/vedl.hold VVS	0
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10 000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	190 000
	6606 Drift/vedl.hold heiser	0
	6607 Drift/vedlikehold kabel-TV	0
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	0
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	0
	6614 Drift/vedl.hold garasje	0
Forsikringer		5 000
	7501 Forsikring evt installasjoner	5 000
Festeavgift		0
	775 Festeavgift	0
Kommunale avgifter		0
	7721 Vann- og avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		20 000
	620 Elektrisk energi	20 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	628 Fjernvarme	0
		0
Andre driftskostnader	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	
		24 000
	655 Driftsmaterialer	20 000
	674 Vaktmestertjenester	0
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	0
	678 Snørydding og gressklipping	0
	689 Andre kontorkostnader	3 000
	694 Porto	0
	777 Bank og kortgebyr	1 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		291 700

DRIFTSRESULTAT	51 500
-----------------------	---------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		0
Finansinntekter	8026 Renter sparekonto i OBOS	0
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader		0
	8099 Andre rentekostnader	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0

ÅRSRESULTAT	51 500
--------------------	---------------

Forutsetninger:	Brøk utomhus
Flatåsenga tun 3 og 4 Sameie	24 boliger
Flatåsenga rekkehus sameie	12 boliger
Flatåsenga A sameie	30 boliger
Flatåsenga B sameie	25 boliger
Flatåsenga DEL 2 XXXX	52 boliger
	143 boliger

Felleskostnader:	
Felleskostnader pr måned	200
Flatåsenga tun 3 og 4 Sameie	57 600
Flatåsenga rekkehus sameie	28 800
Flatåsenga A sameie	72 000
Flatåsenga B sameie	60 000
Flatåsenga DEL 2 XXXX	124 800
	343 200

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VEDTEKTER

for

FLATÅSENGA GARASJESAMEIE

Gnr 1003 bnr 362 i Trondheim kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte ____.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Flatåsenga garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Flatåsenga i Trondheim kommune. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 1003 bnr 362.

Eiendomsgrensene for gnr xx bnr xx fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Garasjesameiet består av 3167 sameieandeler fordelt som følger:

<u>Boligselskap:</u>	<u>Eierbrøk</u>
Flatåsenga Tun 3 og 4 Sameie, gnr xx bnr xx	353/3167
Flatåsenga Boligsameie, gnr xx bnr xx	176/3167
Flatåsenga A Sameie, gnr xx, bnr xx	441/3167
Flatåsenga B Sameie, gnr xx, bnr xx	367/3167
Boligselskap Flatåsenga XX	764/3167
Parkeringsseierne	1065/3167
Sum	3167/3167

Beregning av eierbrøk er basert på følgende prinsipper:

- Beregningene av eierbrøk for parkeringsplass for bil ("P-plassandelene") baseres på et prinsipp om at P-plassandelene skal likestilles og være innbyrdes like store.
- Beregning av eierbrøk for eierseksjonssameie er som utgangspunkt beregnet basert på antall kvm til benyttelse i garasjekjeller per leilighetsbygg ("Boligandelene").

Garasjesameiet opprettes og eierbrøkene beregnes på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen. Dersom endelig antall og type p-plasser i Garasjeeiendommen justeres underveis i utbyggingsprosessen, skal eierbrøken justeres forholdsmessig slik at overnevnte prinsipper overholdes. Dersom det i denne forbindelse blir behov for justering av de tinglyste eierbrøkene plikter Sameierne å yte nødvendig medvirkning til dette, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold. Ved justering av eierbrøk skal vedtektene oppdateres med korrekte eierbrøker.

Redaksjonelle oppdateringer av vedtektene anses ikke som reelle vedtektsendringer og skal således gjøres av Garasjesameiets styre på eget initiativ uten foregående vedtak fra sameiermøtet.

§ 4 **Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5 **Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6 **Rettslige disposisjoner**

Sameierne og Bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter. P-plassandelene som er eiet av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjonen innenfor Sameiene eller til beboere tilknyttet Sameiene, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Salg av sameieandel skal meldes til sameiets styre.

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

Parkeringsplasser kan leies ut internt til andre eiere av bolig på Flatåsenga (eiere nevnt i § 3 i disse vedtekter). Utleie skal meldes til sameiets styre.

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

§ 7

Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser, boder og deler av garasjeanlegget i henhold til **Vedlegg 1**. Ajourhold av vedlegget anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper. Areal som ikke er oppmerket parkeringsplass eller bod er fellesareal og eies av boligsameiene med en del hver.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier 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 bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Eventuelle kostnader for flytting av ladepunkt for den berørte part som blir pålagt å bytte plass, skal dekkes av eier som krever byttet. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må

hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Evt. valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring i Bruksplanens fordeling av p-plasser og/eller boder.
- 4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 1 styreleder, og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret er representert med styremedlemmer fra hvert av boligselskapene. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt

for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

13

Ordensregler

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

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene som sameieren iht. bruksplanen, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, og andre installasjoner som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Sameiet og Flatåsenga Blokk A Sameie og Flatåsenga Blokk B Sameie deler på felles teknisk infrastruktur for ventilasjon, brannvarsling, sprinkling og annet. Kostnad til dette deles mellom de to eiendommene etter avtale, med mindre det faktureres særskilt til hver enkelt eiendom.

(3) Dersom det oppstår kostnader knyttet konstruksjonsmessig vedlikehold bygningsmassen som ikke på grunn av konkrete sameieres eller bruksrettshaveres bruk kan tilordnes konkret sameier eller bruksrettshaver, skal slike kostnader fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne basert på deres forholdsmessige rett til bruk/nytte av Garasjeeiendommen. Retten kan bli tinglyst.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter antall parkeringsplasser og boder hver sameier eier. Hver sameier betaler et likt beløp pr parkeringsplass og bod de eier.

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Den som disponerer parkeringsplass og bod, betaler månedlig felleskostnader til sameiet. Felleskostnader fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og bod. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Revisor

Sameiet kan velge statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FLATÅSENGA GARASJESAMEIE

		INPUT (Blå felt):
DRIFTSINNTEKTER		Sum
Innkrevde felleskostnader		760 021
	3600 Felleskostnader p-plass	255 600
	3600 Felleskostnader Flatåsenga A Sameie	105 840
	3600 Felleskostnader Flatåsenga B Sameie	88 080
	3600 Felleskostnader Flatåsenga tun 3 og 4	84 720
	3600 Felleskostnader Flatåsenga rekkehus	42 334
	3600 Felleskostnader Flatåsenga XXXX	183 447
SUM DRIFTSINNTEKTER		760 021
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		4 200
	5400 Arbeidsgiveravgift	4 200
Styrehonorar		30 000
	530 Styrehonorar	30 000
Revisjonshonorar		7 500
	671 Revisorhonorar	7 500
Forretningsførerhonorar		45 000
	670 Forretningsførerhonorar	45 000
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000
	673 Konsulenthonorar	5 000
Drift og vedlikehold		320 840
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	25 000 Deler sprinkel r
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0
	6606 Drift/vedl.hold løfteplattform	40 000
	6607 Drift/vedlikehold kabel-TV	0
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	25 000 Deler brannsikr
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	20 000
	6614 Drift/vedl.hold bod	105 840
	6614 Drift/vedl.hold garasje	55 000
Forsikringer		60 000
	7501 Forsikring bygninger	60 000
Kommunale avgifter		40 000
	7721 Vann- og avløpsavgift	20 000
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	20 000
Energi / fyring		150 000
	620 Elektrisk energi	50 000
	628 Fjernvarme	100 000
Andre driftskostnader		16 000
	655 Driftsmaterialer	10 000
	674 Vaktmestertjenester	0
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	0
	678 Snørydding og gressklipping	0
	689 Andre kontorkostnader	3 000
	694 Porto	0
	777 Bank og kortgebyr	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		678 540
DRIFTSRESULTAT		81 481

Forutsetninger:	Fordelingsnøkkel p-plass
Totalt antall p-plasser	71
	Fordelingsnøkkel Boligselskap
3600 Felleskostnader p-plass	1065 kvm i garasje
3600 Felleskostnader Flatåsenga A Sameie	441 kvm i garasje
3600 Felleskostnader Flatåsenga B Sameie	367 kvm i garasje
3600 Felleskostnader Flatåsenga tun 3 og 4 sameie	353 kvm i garasje
3600 Felleskostnader Flatåsenga rekkehus sameie	176 kvm i garasje
3600 Felleskostnader Flatåsenga XXXX	764 kvm i garasje

Felleskostnader:	
Felleskostnader per andel	20 kr per andel
Felleskostnader garasjeplass med oppsett over 450	300 per måned (15 kvm * 20 kr)

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjetten er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

Sameierbrøk Flatåsen Garasjesameie

[illegible]

Flatåsenenga garasjesameie

Anleggseiendommen og blokk A og B deler oppganger og heiser. Det må lages en avregning for hvordan dette skal fordeles. Det er også ventilasjon i trappenrom/heis som må fordeles. Ventilasjon ellers er separat. I tillegg vil anleggseiendommen og blokk A og B måtte deles sprinkel og brannanlegg ettersom de er i samme brannseksjon.

Forsikring: prisestimat fra Trygg juni 2023: kr 60 000

Eiendomsskatt: tlf med kommunen 21.08.23: nytt av året er at eiendomsskatten ikke regnes for garasjeeiendommer der garasjeplasser hører til overliggende eiendom. Hvis plassene er omsettelige blir det deriømt beregnet eiendomsskatt, og da er det eier av p-plass som får eiendomsskatten. Sett på Ladebyhagen Garasjesameie. De betalte kr 13 000 i eiendomsskatt i 2021.

Drift og vedlikehold heis/løfteplattform: Heisen går opp til tun 3 og 4



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160033

Arkivsak:20/47

Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 14.02.2017, sist revidert 24.04.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehus- og blokkbebyggelse med adkomst og tilhørende anlegg, hensynssone bevaring kulturmiljø rundt Nordre Flatås gård og hensynssone bevaring naturmiljø for vegetasjonsskjerm mot viltkorridor.

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Øvrige anlegg – Renovasjon (ØA1-2)
- Uteopphold (f_U1-4)
- Felles Lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkering (f_P, f_P1-6)

Grønnstruktur

- Naturområde (N)
- Turveg (o_TV1-3)
- Friområde (o_Fri)

LNFR-områder

- Friluftsmål (o_Friluft)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg trafo (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**3.1 Offentlig og felles formål**

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f_KV1- f_KV5 og f_F1- f_F4 skal være felles for alle boliger innen planområdet. f_KV1 er også felles for eiendommene gnr/bnr. 189/42, 189/13 og 189/75, med adkomst over f_AVG.

Innenfor felt f_U3 tillates kjøring med traktor for adkomst til skogsdrift, og kjøring med flyttebil og oppstillingsplass for brannbil for felt B3 og B5.

F_U1-4 og f_L skal være felles for alle boliger innen planområdet, unntatt felt B7.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle byggefelt. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med terrengsnitt, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal videre vise adkomster, gangveger, turveger, sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, adkomst, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

3.3 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheten har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Alle boenheter skal ha et støynivå på fasade lavere enn Lden 55 dB utenfor minst ett soverom.

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.	All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det skal etableres støyskjerming inntil Nedre Flatåsveg for å tilfredsstille kravet til støyforhold.	Det skal etableres støyskjerming i f_AVG for å tilfredsstille kravet til støyforhold.
--	---

3.4 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for papp/papir og glass/metall.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

I felt B1-1 og B1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

I felt B1-3 og B2-B6 skal det etableres blokkbebyggelse.

I felt B7 skal det etableres småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnytting

Maks BRA for hvert enkelt delfelt er angitt på plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 370 boenheter innenfor planområdet.

4.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde innenfor felt B1-3 og B2-B6. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha avstand på minimum 2 meter fra gesims.

For felt B1-2 skal maksimal gesimshøyde skal være 8,0 m fra ferdig planert terreng, og maksimal mønehøyde skal være 10,0 m fra ferdig planert terreng.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen, men ikke på det øverste planet på bygningskroppen. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m over byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrenser ut mot f_f1-4 og f_KV1-4 eller felt N.

Innenfor B1-1 og B1-2 skal det samlet oppføres minst 6 bygg med minimum 4,5 m innbyrdes avstand.

Innenfor hvert av feltene B2 og B3 skal det føres opp minst 2 bygg med innbyrdes avstand minst 8 m.

Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, ramper til parkeringskjeller, sykkelkur, uteboder og andre mindre konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor formål regulert til bolig.

4.5 Boligsammensetning

Innen hvert felt skal minimum 10 % og maksimum 40 % av boligene være 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10 % av feltets boliger. Minimum 20 % av boligene innen hvert felt skal være 3-roms. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges oversikt over boligsammensetningen.

Minimum 30 % av boligene i felt B1-1 og B1-2 og B7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50m² pr 100m² BRA boligformål eller pr boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Areal på f_U1 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B2. Areal på f_U2 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B3. Areal på f_U3 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B5. Areal på f_U4 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B6.

f_L opparbeides som kvartalslekeplass.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal etableres slik at det er maks 50 m fra boligbyggets inngangsdør og skal ha gode solforhold på dagtid.

Det skal være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringsanlegg under terreng. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringsanlegg vil bli ivaretatt.

4.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m² BRA bolig eller pr boenhet.

Minimum 90 % av parkeringsplassene innen hvert delfelt for B1-B6 skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil.

Minimum 50 % av sykkelplassene for B2-6 skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringen i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

4.8 Gårdstunet B7

Eksisterende låve og driftsbygg tillates revet. Ved riving skal det vises hvordan ny bebyggelse kan ivareta gårdstunets karakter. Eksisterende størhus og smie ved B3 tillates flyttet til felt B7.

Opprinnelig utseende eller andre iboende karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Ny bebyggelse skal gis en form og materialbruk som er tilpasset tunet, med saltak.

Parkering tillates i garasje og på bakken.

4.9 Øvrige anlegg ØA1-2

Område ØA1 skal benyttes til sentral for avfallssug. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

Område ØA2 skal benyttes til nettstasjon. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Innen en avstandssone på 5 meter fra nettstasjon tillates det ikke lekeplasser eller rom for varig opphold.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Der avkjøring til felt B6 krysser gang- og sykkelvegen o_GS1 skal det være tydelig markering av prioritet for fotgjengere.

5.2 Parkeringsanlegg f_P og f_P1-6

Innenfor felt vist som f_P på plankart på grunnen tillates etablert parkering.

Innenfor felt vist som f_P1-6 på plankart under grunnen tillates etablert parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanleggene kan etableres med flere etasjer under bakken.

5.3 Annen veggrunn f_AVG

Innen område f_AVG skal det etableres støyskjerm for eksisterende bebyggelse på Buengvegen 95 og 97, gnr/bnr 189/13 og 189/42. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_Friluft

Området o_Friluft er avsatt til offentlig friluftsområde.

6.2 Turveger o_TV1-3

Turveger o_TV1-3 skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Endelig plassering bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Turvegene er unntatt krav om universell utforming.

Langs o_TV1 skal det etableres et hvilerepos med sittebenk.

Tursti o_TV3 skal opparbeides etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone

Det tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Bevaring av naturmiljø, vegetasjonsskjerm N

Området skal fungere som buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær.

Det tillates nødvendig adkomst for traktor til landbruksområdene gjennom vegetasjonsskjermen. Øvrige inngrep i vegetasjonsskjermen eller bearbeiding av terreng etter at den er etablert, tillates ikke.

7.3 Bevaring av kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdstun.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak utføres etter samråd med byantikvaren.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer

Forprosjekt for vann- og avløp for hele området og ROS-analyse for eksisterende hovedvannledning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Deretter skal teknisk plan for hvert delfelt være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for feltet.

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkludert samferdselsanlegg og avfallssuganlegg tilgrensende de respektive boligfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak i feltet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For felt B7 skal planen også gjøre rede for sikring av eksisterende vegetasjon i vegetasjonsskjermen.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

8.3 Geoteknikk

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

8.4 Disponering av matjord

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan for disponering av matjord. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet eller grøntanlegg innenfor planen. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

8.5 Plan for vegetasjonsskjerm N

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på feltene B4, B7 og B5 skal det følge plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjerm, godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Forurensset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Stasjonært avfallssug

Før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 51 skal stasjonært avfallssug være etablert. Det tillates avfallskonteinere på terreng som en midlertidig løsning inntil bolig nummer 50. Det skal redegjøres for plassering av midlertidig løsninger ved søknad om tiltak.

9.2 Samferdselsanlegg

Adkomstveger, fortau og gang- og sykkelveger skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før den aktuelle tilgrensende boligbebyggelsen kan tas i bruk.

O_KV, o_GS2-4, f_KV1, f_F1, f_P, og f_AVG skal være etablert før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk.

I tillegg skal følgende etableres:

o_TV1 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B1-2.

o_TV3 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B5.

o_GS1 og o_TV2 skal være etablert før bolig nummer 200 kan tas i bruk.

I Nedre Flatåsveg fra krysset Anton Bergs veg og nordover skal det være endret fartsgrense til 40 km/t og være etablert fartsreducerende tiltak før bolig nummer 200 tas i bruk innen planområdet.

9.3 Uterom

Tilstrekkelig uterom til det enkelte byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan likevel kravet om ferdigstillelse av sesongavhengig arbeid utsettes til første påfølgende sommer.

9.4 Naturområde N

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B4 skal vegetasjonsskjerm øst for gårdstunet være opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B5 skal vegetasjonsskjerm vest for gårdstunet være opparbeidet.

9.5 Støy

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
En oppdatert vurdering av støy- og trafikkforhold skal følge byggesøknad, senest ved søknad om bolig nr. 200 innenfor planområdet.	Støyskjerming i f_AVG skal etableres samtidig med igangsetting av første anleggsarbeid innenfor området.
Før bolig nr. 200 innenfor planområdet kan tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming være etablert.	Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.
Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.	

9.6 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur





TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/38883, 20/47 r20160033

Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1

Detaljregulering med bestemmelser

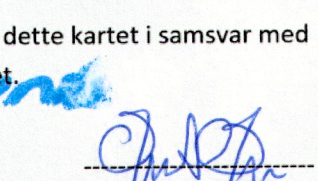
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 03.09.2020 og saksnummer 148/20 vedtatt planen.

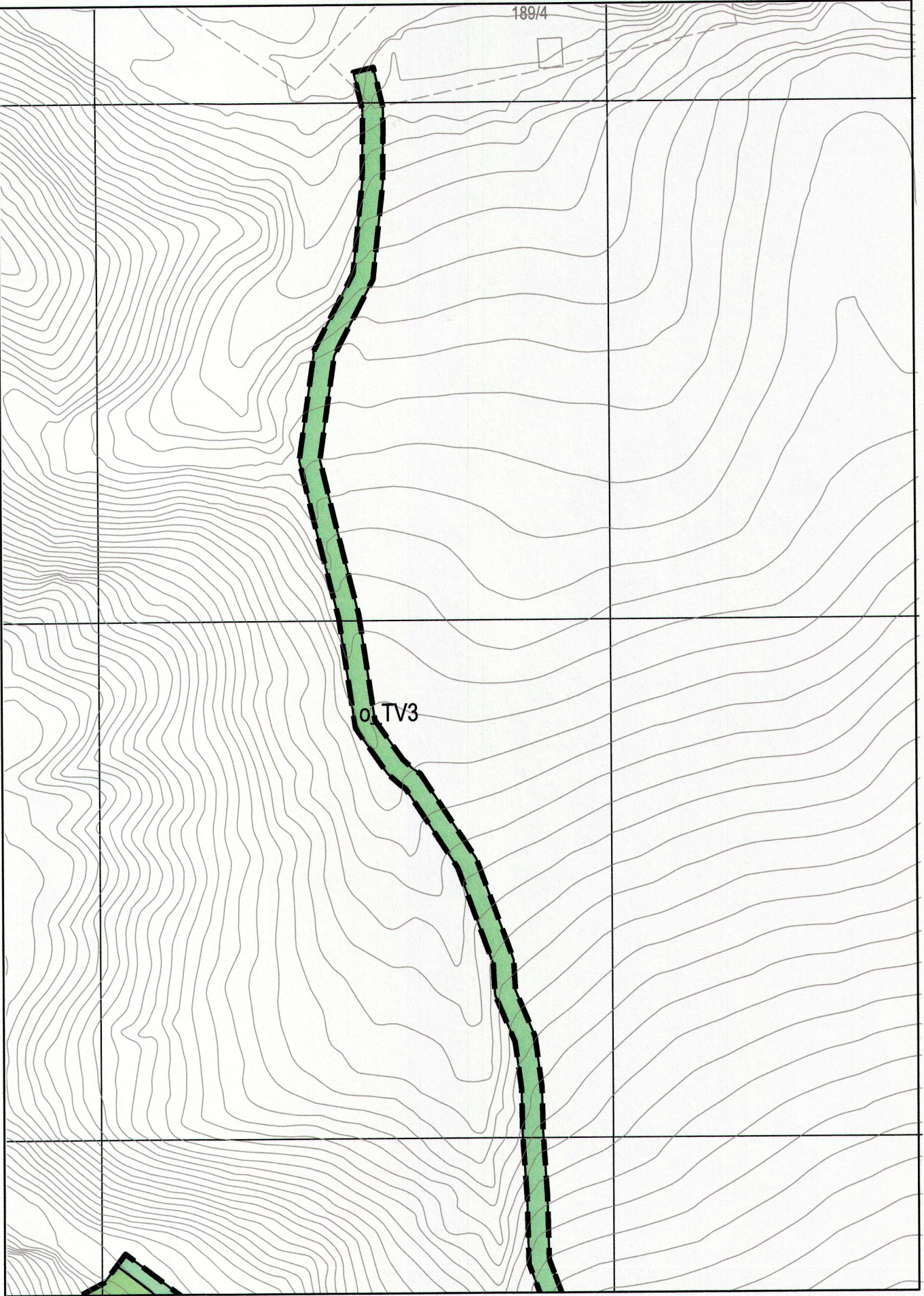
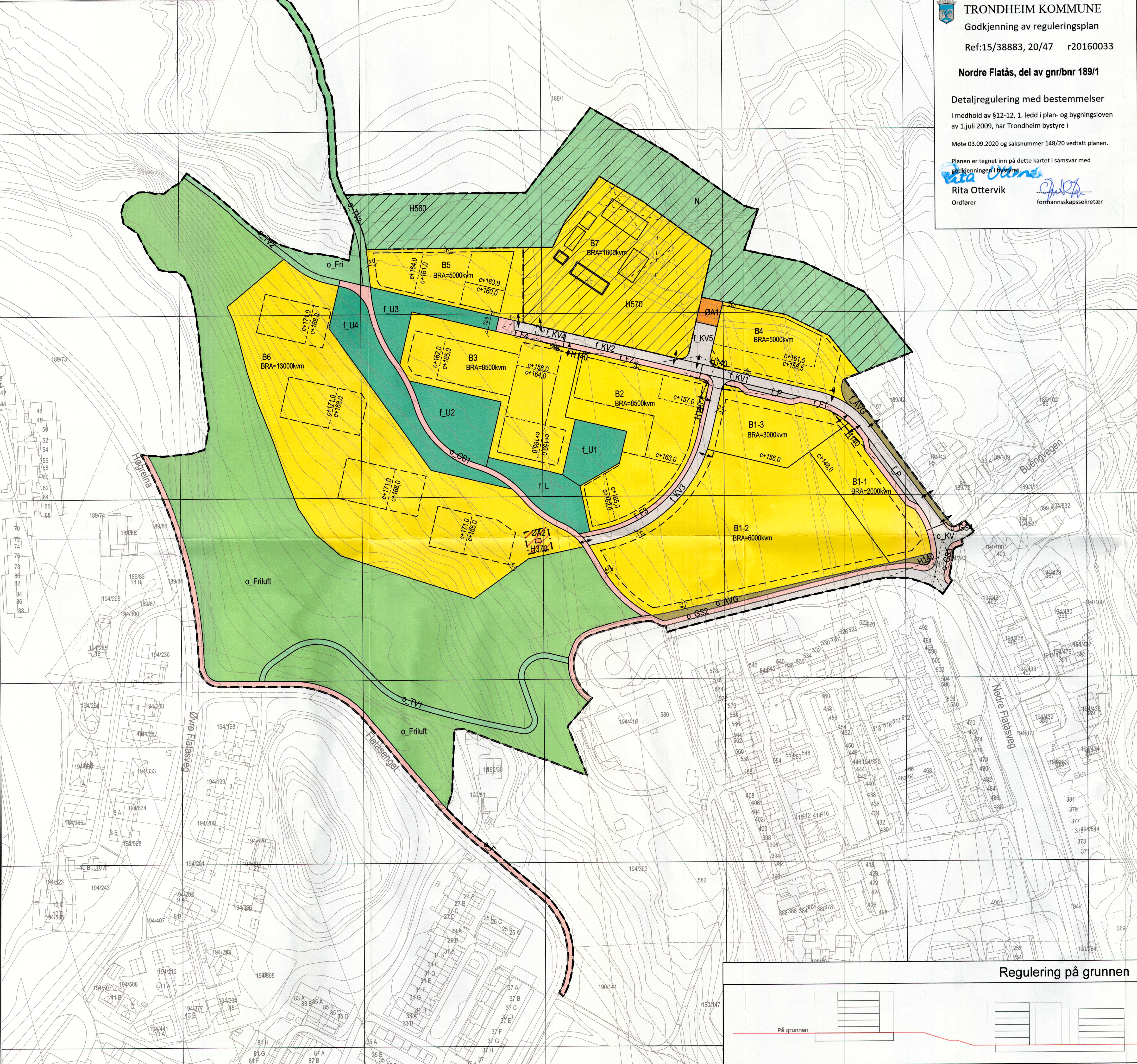
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører



formannsskapssekretær



AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse (1110)

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - Energianlegg og renovasjon (1590)

Uteoppholdsareal (1600)

Lekeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Parkering (2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

Naturområde (3020)

Turveg (3031)

Frømråde (3040)

LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)

Friluftsmål (5130)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

Friskt (140)

FARESONE

Høyspenningsanlegg trafo (370)

SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Bevaring naturmiljø (560)

Bevaring kulturmiljø (570)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Piangrense

Grense for arealformål

Bygggrense

Bygg som skal bevares

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Friskiklinje

Linje for regulert høyde

Grense for hensynsoner

Avkjørsel



TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Nordre Flatås

del av gnr/bnr 189/1

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32

Kartuttrekk pr dato: april 2020

Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

Målestokk

1:1000 (A1)



Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato	Sign
Diverse endringer	10.06.2017	BKS	Planavgr. Byggegrenser mm	04.07.2019	BKS
Planavgr. o. TS, byggegrense B6, f. U4, f. GT	04.07.2017	BKS	Vegetasjonsskerm, Turveg mm	02.04.2020	BKS
Planavgr. Byggegrenser mm	10.04.2019	BKS	Til sluttbehandling	24.04.2020	BM/Tk
Diverse endringer	26.06.2019	BKS			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.09.2016	TS/ACT
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	22.08.2017 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.09.2017	
Offentlig ettersyn	16.09. – 28.10.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	19.05.2020 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.06.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.08.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	19.08.2020	
Godkjent i bystyret	03.09.2020	
Kunngjøringsdato	26.09.2020	

Plan utarbeidet av:



Voll Arkitektur AS, Verftsgata 4, 7014 Trondheim

Reguleringsplan nr:

r20160033

Kommunens saknr:

15/38883, 20/47

Dato: 14.02.2017



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/38883, 20/47 r20160033

Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 03.09.2020 og saksnummer 148/20 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

formannsskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Parkeringsanlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense
Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer

Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32

Høydereferanse: NN2000

Karttrekk pr dato: april 2020

Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m



TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Nordre Flatås

del av gnr/bnr 189/1

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2



Målestokk
1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse endringer	10.06.2017	BKS	Planavgr. Byggegrenser mm	04.07.2019	BKS
Planavgr. o. TS, byggegrense B6, f_U4, f_GT	04.07.2017	BKS	Vegetasjonsskjerm, Turveg mm	02.04.2020	BKS
Planavgr. Byggegrenser mm	10.04.2019	BKS	Til sluttbehandling	24.04.2020	BM/Tk
Diverse endringer	26.06.2019	BKS			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.09.2016	TS/ACT
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	22.08.2017 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.09.2017	
Offentlig ettersyn	16.09. – 28.10.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	19.05.2020 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.06.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.08.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	19.08.2020	
Godkjent i bystyret	03.09.2020	
Kunngjøringsdato	26.09.2020	

Plan utarbeidet av:	VOII arkitekter Voll Arkitekter AS, Verftsgata 4, 7014 Trondheim	Reguleringsplannr: r20160033 Kommunens saksnr: 15/38883, 20/47
Dato:	14.02.2017	



VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER AV BOLIG OG FRITIDS- BOLIG UNDER OPPFØRING



Rettigheter og forpliktelser ved kjøp av bolig og fritidsbolig under oppføring

På de neste sidene skal vi se nærmere på hva som gjelder når du kjøper bolig eller fritidsbolig under oppføring.

- Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?
- Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring
- Megler MNEF

På www.nef.no finner du informasjon om boligpriser, aktuelt boligstøff, kjøp og salg av bolig med mer. Egen megleroversikt på over 2400 meglere; velg ditt lokalområde på:



Sørlandet	www.nef.no/sorlandet
Telemark, Vestfold og Buskerud	www.nef.no/tvb
Trøndelag	www.nef.no/trondelag
Vestlandet	www.nef.no/vestlandet
Hedmark og Oppland	www.nef.no/hedopp
Østfold	www.nef.no/ostfold
Møre og Romsdal	www.nef.no/moreroms
Nord Norge	www.nef.no/nordnorge
Oslo	www.nef.no/oaef
Rogaland	www.nef.no/rogaland

LOKALE NETTSIDER



WWW.NEF.NO

INNHold

Sist oppdatert 19. april 2012



Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring? **Side 2**

Når gjelder bustadoppføringsloven?

Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper? **Side 3**

- 1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12
- 2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47

3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 11 **Side 4**

4) Avbestilling, buofl. § 52 **Side 5**

- 5) Dagmulkt, buofl. § 18
- 6) Erstatning, buofl. § 19

7) Overtagelse, buofl. § 14 **Side 6**

- 8) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31
- 9) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30

10) Krav som følge av mangler, buofl. § 29 **Side 7**

- 11) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20
- 12) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49
- 13) Ettårs-befaring
- 14) Renter av innestående på meglers klientkonto

Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring? **Side 8**

- 1) Når er partene bundet?
- 2) Ingen angrefrist
- 3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46
- 4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46

Se etter MNEF når du skal selge eller kjøpe bolig **Side 9**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

NEF stiller krav til medlemmene

Trygg Eiendomshandel gjennom megler MNEF

Oversikt over medlemmer av NEF

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring?

I norsk rett har vi avtalefrihet som hovedprinsipp. For å styrke forbrukervernet, har vi imidlertid en del lover som begrenser friheten til å avtale vilkår som er til forbrukerens ugunst. "Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.", også kalt bustadoppføringsloven, er et eksempel på en lov som begrenser partenes avtalefrihet. Lovgiver har lagt vekt på at forbruker trenger et særskilt vern ved kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er ferdigstilt, og i noen tilfeller ikke engang påbegynt. Loven kan derfor ikke fravikes i avtale hvis dette er til ugunst for kjøper, jf. § 3. Bustadoppføringsloven forkortes gjerne til buofl.

Når gjelder bustadoppføringsloven?

Bustadoppføringsloven gjelder ved salg fra en næringsdrivende (entreprenør, utbygger, investor) til forbruker. I bustadoppføringsloven benyttes begrepet "entreprenør" som en felles benevnelse på en som selger i næringsøyemed.

Loven gjelder ved salg av bolig og fritidsbolig, selveiet eller andel i borettslag. Se her buofl. § 1 og § 1A. Kjøper du som forbruker bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført på salgstidspunktet og selger er næringsdrivende, reguleres kontraktsforholdet av bustadoppføringsloven.



Foto: 3D. Eie-images for Røisland & Co Prosjektsalg AS/Operakvartett, Bjørvika

Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?

1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12

Forbrukerkjøper har krav på å få garanti som skal sikre at selger ferdigstiller boligen som avtalt. Garantien skal stilles av bank eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge. Garantien skal gjelde fra inngåelse av avtale om kjøp, og frem til fem år etter overtagelse. Hvis kjøpet også omfatter rett til tomt, skal garantien skal være på minst 3 % av kontraktsbeløpet i byggeperioden. Etter overtagelse skal garantibeløpet økes til en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Hvis kjøpesummen ikke omfatter rett til tomt, f.eks. i tilfeller hvor kjøper eier tomten fra før, skal garantibeløpet tilsvare 10 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og 5 % fra overtagelse og i fem år.

Det kan ikke gyldig avtales at selger skal slippe å stille denne garantien, eller at han skal stille denne først ved et senere tidspunkt, eksempelvis i forbindelse med overtagelsen. Det kan heller ikke avtales at denne garantien skal være på et lavere beløp enn nevnt ovenfor. Det samme gjelder garantiens løpetid, buofl. § 12 angir minimumslengde på garantien.

Enhver forbruker som kjøper bolig eller fritidsbolig under oppføring, vil derfor alltid ha krav på at selger stiller denne garantien i forbindelse med at bindende avtale inngås.

2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47

Hvis det i avtale om kjøp av bolig eller fritidsbolig under oppføring er avtalt at kjøper skal betale forskudd, skal forskuddsbetalingen sikres for å unngå at kjøper risikerer tap ved selgers konkurs, manglende ferdigstillelse og lignende.

Et forskudd kan enten sikres ved at selger stiller en garanti tilsvarende forskuddsbeløpet, eller ved at kjøper får tinglyst hjemmel til tomt som ikke har heftelser.



Foto: Hundsund AS

Avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti:

Ved avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti, må kjøper før innbetaling av forskudd, forsikre seg om at selger har stilt forskuddsgaranti som dekker hele forskuddet. Også forskuddsgaranti skal stilles av bank eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge.

Avtale om forskuddsbetaling mot overskjøting av tomt uten heftelser:

Hvis kjøper eier tomten fra før, eller får tinglyst hjemmel til tomt uten heftelser, kan tomt og bygg under oppføring tjene som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling. Dette følger av buofl. § 47 første ledd. Forskuddsgaranti er i disse tilfellene ikke nødvendig for å sikre kjøpers forskuddsbetaling. Kjøper må da passe på at det ikke kreves mer i avdrag enn hva entreprenøren har tilført kjøper i verdi i form av tomt og bygg. Entreprenørgarantien skal uansett stilles i alle kontrakter som reguleres av bustadoppføringsloven.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, herunder forskudd, før selger har stilt entreprenørgarantien (også kalt § 12-garanti), se ovenfor under punkt 1. I tillegg må det dessuten være stilt sikkerhet for forskuddsbetalingen, jf. punkt 2 ovenfor. Kjøper bør derfor, før han/hun innbetaler forskudd, få bekreftet at selger har stilt entreprenørgaranti og at eventuell forskuddsbetaling er sikret.

Forskuddsbetaling som selger ikke har stilt sikkerhet for, er kjøpers penger. Kjøper har alene råderetten over beløpet, og kjøper har krav på renter av pengene.

Er du i tvil om forskuddet er sikret, ta kontakt med eiendomsmegleren. Han/hun skal kunne gi deg en bekreftelse på at forskuddsbetalingen din er sikret, og hvordan.

3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 11

Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider av selger, så lenge disse arbeidene står i sammenheng med selgerens ytelse og ikke i karakter eller omfang skiller seg vesentlig fra denne. Retten til å kreve endrings- og tilleggsarbeider følger av bustadoppføringsloven § 9. Retten kan begrenses i avtale, men den kan ikke fratas kjøper. Selger kan kreve prisen justert som følge av endrings- og tilleggsarbeider, jf. buofl. § 42. Bestilling av endringer og tilleggsarbeider kan medføre at selger krever utsettelse av tidspunkt for ferdigstilling, jf. buofl. § 11. Slik melding skal gis uten ugrunnet opphold etter at selger har blitt oppmerksom på omstendighetene som gir grunnlag for fristforlengelse.

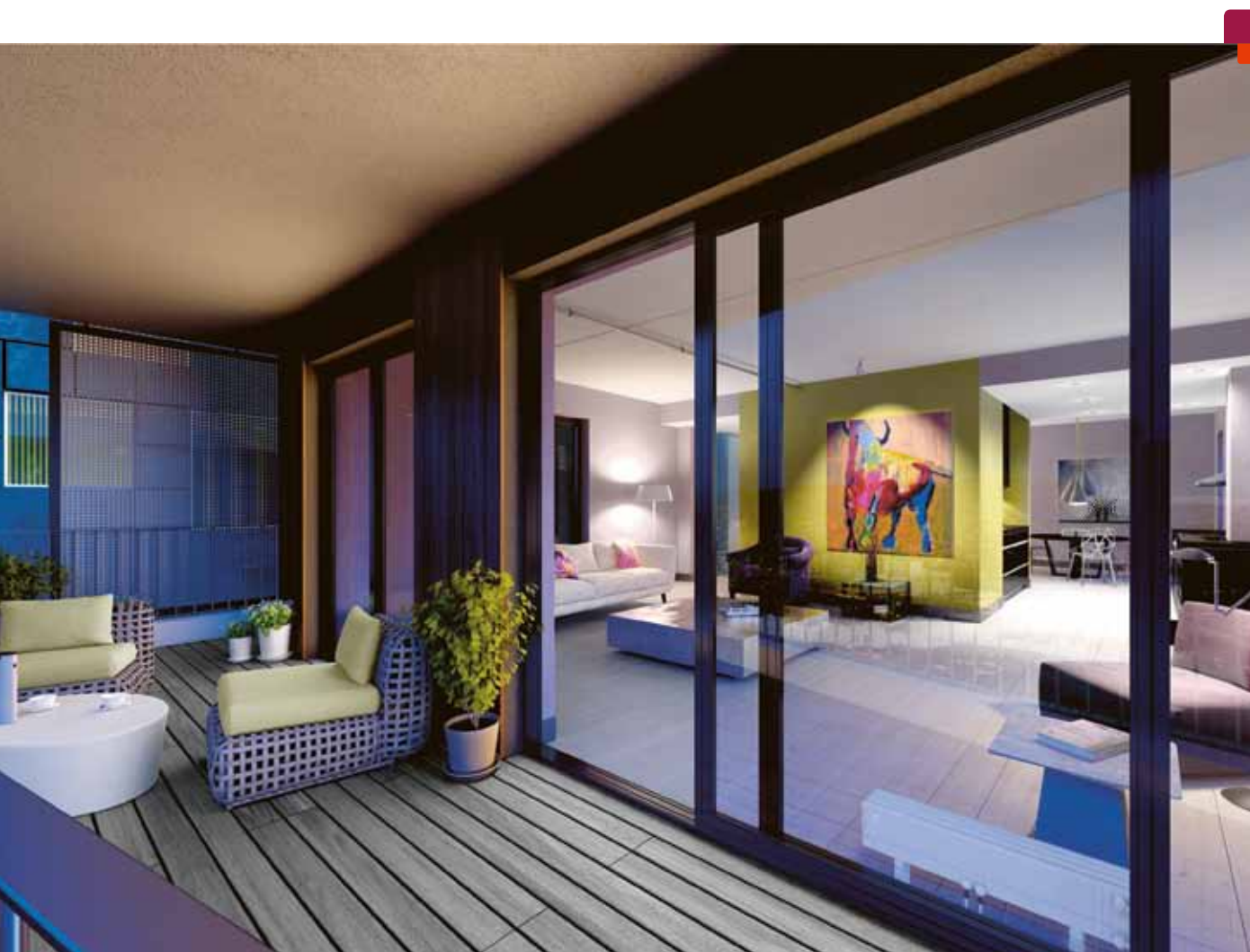


Foto: 3D: Eve-images for Røisland & Co Prosjektsalg AS/Øpenkvarteret, Bjørvika

4) Avbestilling, buofl. § 52

Kjøperen har rett til å avbestille hele eller deler av boligen eller fritidsboligen før overtagelse. Denne retten følger av buofl. § 52. Kjøper må her imidlertid være oppmerksom på at selger kan kreve vederlag for utført arbeid og erstatning for økonomisk tap som følge av avbestillingen.

5) Dagmulkt, buofl. § 18

Hvis selger ikke overholder avtalte frister for ferdigstillelse, har kjøper krav på dagmulkt. Denne skal utgjøre et beløp pr. dag som minst svarer til 0,75 promille av kontraktssummen, når denne også omfatter rett til tomt. Omfatter avtalen ikke rett til tomt, skal dagmulkten utgjøre et beløp minst tilsvarende 1 promille av kjøpesummen. Kjøper har krav på dagmulkt for hver dag som går fra avtalt overtagelsesdato og frem til boligen eller fritidsboligen kan overtas. Kjøper har likevel ikke krav på dagmulkt for mer enn 100 dager. Hvis kjøpers krav på dagmulkt ikke dekker det tap kjøper lider som følge av forsinkelsen, kan han kreve differansen dekket som erstatning, se punkt 6 under.

Kjøper har kun krav på dagmulkt i tilfeller hvor boligen eller fritidsboligen ikke kan overtas til avtalt tid. Gjenstår det mindre arbeider ved boligen, dog slik at boligen kan overtas og tas i bruk, vil kjøper ikke ha rett til dagmulkt. Det forutsettes likevel at det ved overtagelse foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kjøper som har valgt å overta bolig eller fritidsbolig hvor det gjenstår arbeider, kan ikke kreve dagmulkt for tiden fra overtagelse og frem til ferdigstillelse.

Kjøper kan kreve å få fradrag for sitt krav på dagmulkt i kjøpesummen, i tilfeller hvor kjøpers krav ikke er omtvistet. Kjøper kan ta kontakt med eiendomsmegler som skal gi informasjon om hvordan man skal gå frem i disse tilfellene.

Er kravet på dagmulkt omtvistet, kan kjøper med befriende virkning deponere det omtvistede beløpet på deponeringskonto, jf. buofl. § 49. Se mer om deponering av omtvistet vederlag i punkt 19 under. Også i disse tilfellene kan kjøper ta kontakt med eiendomsmegler for nærmere informasjon om fremgangsmåte.

6) Erstatning, buofl. § 19

Hvis tap som følge av forsinket overtagelse overstiger kjøpers krav på dagmulkt, kan kjøper kreve det overskytende beløp erstattet. Det oppstilles noen vilkår for at slik erstatning kan kreves.



Foto: SELVAG BOLIG, Moss Glassverk - Røkkhus



Foto: Hundsund AS

7) Overtagelse, buofl. § 14

Overtagelse skal skje ved overtagelsesforretning. Det er viktig at kjøper på overtagelsestidspunkt eller tidligere gjennomgår boligen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. På tidspunkt for overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen/fritidsboligen. Ved overtagelse går risikoen for eiendommen over fra selger til kjøper, eventuelt krav på dagmukkt opphører og reklamasjonsfristen starter å løpe.

8) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31

Ved mangler, manglende ferdigstillelse og ved kjøpers krav som følge av forsinket overtagelse, se punkt 5 ovenfor, kan kjøper holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav. Kjøper kan ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre at kravet dekkes.

Kjøper kan gi eiendomsmegler instruks om at en nærmere angitt del av kjøpesummen skal holdes tilbake på meglers klientkonto. Kjøper har sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til overtagelse av eiendommen. Hvis skjøtet på eiendommen eller andelen tinglyses på et senere tidspunkt enn ved tidspunkt for overtagelse, har kjøper sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til skjøtet er tinglyst. Dette følger av buofl. § 46. Så lenge kjøper har råderetten over kjøpesummen, kan kjøper instruere eiendomsmegler om å holde tilbake deler av pengene til sikkerhet for krav som følger av mangler, manglende ferdigstillelse eller forsinkelse fra selger. I tilfeller hvor selger f.eks. er forsinket med seksjonering, vil kjøper derfor ha en tilbakeholdsrett helt frem til seksjoneringen er gjennomført og kjøper har fått tinglyst skjøte på sin eierseksjon.

I tilfeller hvor kjøper oppdager mangler og fortsatt har tilbakeholdsretten i behold, kan han/hun benytte sin rett til å sikre sitt krav ved tilbakehold. Kjøper vil i disse tilfellene ha garantien i henhold til § 12 som sikkerhet i tillegg til det tilbakeholdte beløp.

Det kan ikke gyldig avtales at kjøpers rett til å holde tilbake (deler av) kjøpesummen skal begrenses eller bortfalle. Dette følger av buofl. § 3.

Kjøpere som har spørsmål knyttet til sin tilbakeholdsrett, kan kontakte eiendomsmegler for nærmere informasjon om hvordan dette kan håndteres.

9) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30

En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelse, med mindre lengre reklamasjonstid er avtalt. Kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen, selv om reklamasjonstiden fortsatt ikke er utløpt.

10) Krav som følge av mangler, buofl. § 29

Mangel foreligger når selgerens ytelse ikke er i samsvar med hva som er avtalt mellom partene eller ikke samsvarer med hva selger har opplyst, og avviket ikke beror på forhold som kan tilskrives kjøperen.

Hvis det foreligger mangler, kan kjøper:

- kreve at selger retter mangelen, jf. buofl. § 32
- kreve prisavslag, jf. buofl. § 33
- holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav, jf. buofl. § 31
- heve handelen, jf. buofl. § 34

Kjøper kan imidlertid bare heve i tilfeller hvor mangelen utgjør et vesentlig brudd på hva som er avtalt mellom partene.

11) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20

Ved forsinket levering kan kjøper kreve dagmulkt, se punkt 5 ovenfor.

Hvis forsinkelsen er vesentlig, kan kjøper heve avtalen.

12) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49

I noen tilfeller kan det være tvil om kjøpesummens størrelse. Dette gjelder særlig tilfeller hvor kjøper har bestilt tilleggs- eller endringsarbeider. Kjøper kan i disse tilfellene, med befriende virkning, sette den omtvistede delen av kjøpesummen på en deponeringskonto i bank. Med befriende virkning menes at det skal regnes som om full betaling har skjedd. Den omtvistede delen av vederlaget blir stående på deponeringskonto inntil partene er enige om hvordan midlene skal fordeles, alternativt inntil rettskraftig dom foreligger.

Der selgeren bestrider kjøpers dagmulktskrav i tilfeller der kravet fremsettes før overtagelse, kan kjøper på samme vis deponere det omtvistede beløpet, og kreve at overtagelsen gjennomføres.

13) Ettårs-befaring

Kjøper og selger kan begge kreve at det blir gjennomført ettårs-befaring av boligen eller fritidsboligen, jf. buofl. § 16.

14) Renter av innestående på meglers klientkonto

Hovedregelen er at renter av innestående på meglers klientkonto tilfaller den som «eier» pengene. Dette innebærer at renter av innbetalt forskudd er selgers penger når sikkerhet for forskuddsbetaling er stilt. Videre er renter av sluttoppgjøret kjøpers penger frem til hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, når det ikke er avtalt forskuddsbetaling og stilt sikkerhet i henhold til buofl. § 47.



Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring?

1) Når er partene bundet?

Kjøper er bundet av sitt bud, på samme måte som kjøper er bundet ved kjøp av brukt bolig eller fritidsbolig. Når selger har akseptert kjøpers bud, er bindende avtale inngått. Kjøper og selger har således inngått bindende avtale før kontrakt er undertegnet av partene. Man kan si at den skriftlige kjøpekontrakten er en kvittering for en allerede inngått og bindende avtale.

2) Ingen angrefrist

Det er ingen angrefrist ved kjøp av bolig eller fritidsbolig, med mindre dette er uttrykkelig avtalt mellom partene. Det er ikke vanlig å avtale angrefrist. Bustadoppføringsloven gir imidlertid kjøper en rett til å avbestille, da mot å betale vederlag for utført arbeid og eventuelt erstatning for selgers økonomiske tap, se punkt 4 side 5.

3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for sin oppfyllelse av avtalen. Det skal i så fall fremkomme et vilkår om slik sikkerhetsstillelse allerede i salgsoppgave eller prospekt knyttet til prosjektet, eller i tilbud fra selger.

4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46

Kjøper må overholde de betalingsfrister som fremgår av kontrakt eller salgsoppgave med vedlegg. Dette gjelder også frister for eventuelle forskuddsinnbetalinger og endrings- og tilleggsarbeider.

Ved å oversitte avtalte betalingsfrister, misligholder kjøper avtalen med selger.

Selger kan da:

- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. buofl. § 56
- kreve forsinkelsesrenter og erstatning for rentetap, jf. buofl. § 59
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. buofl. § 57

Merk likevel kjøpers rett til å holde tilbake kjøpesummen inntil gyldig garanti etter buofl. § 12 foreligger, se punkt 1 side 3.



Foto: DIAKRIT

Se etter MNEF når du skal selge eller kjøpe bolig

En megler, eiendomsmegler eller advokat MNEF betyr at vedkommende er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)

NEF er eiendomsmeglingsbransjens profesjonsforbund. NEF ble stiftet allerede i 1932, og har i mars 2012 over 2.400 medlemmer. Våre medlemmer finner du over hele landet.

NEF stiller krav til medlemmene

NEF etablerte en klageordning allerede på 1970-tallet, hvor forbrukere kunne klage på meglertjenester utført av NEFs medlemmer. Krav om tilknytning til klagenemnd for alle foretak og advokater som driver eiendomsmegling ble først innført 1. januar 2008. Videre har NEFs medlemmer vært underlagt etterutdanningsplikt i mange år før dette i 2011 ble innført som et krav for alle meglere, eiendomsmeglere og advokater som har sitt virke i eiendomsmeglingsbransjen. NEF har etiske regler og en egen etisk nemnd som behandler saker mot medlemmer av NEF.

Trygg eiendomshandel gjennom en megler MNEF

Eiendomsmeglingslovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av megler skal skje på en sikker, ordnet og effektiv måte. Megler skal ha omsorg for begge parter interesser, og skal sørge for at kjøper - før handel sluttes - får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for handelen. Loven stiller en rekke krav til hvilke opplysninger en megler har plikt til å fremskaffe til interessenter. Meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF har NEFs juridiske avdeling å støtte seg til ved faglige spørsmål, og NEF tilbyr etterutdanning på alle særrområder innenfor eiendomsmeglingsfaget for at våre medlemmer skal ha faglig styrke til å levere gode meglertjenester. En av NEFs viktigste oppgaver er å bidra til at meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF kan levere de beste eiendomsmeglingstjenestene i markedet. Det skal gi trygghet å handle eiendom gjennom et medlem av NEF.

Oversikt over medlemmer av NEF

Oversikt over meglere, eiendomsmeglere og advokater MNEF finner du på www.nef.no / medlemsoversikt.



Se etter kvalitetsmerket når du skal velge megler!

Kontaktinformasjon megler/eiendomsmeglingsforetak:



Foto: 3D- Eie-images for Røisland & Co Prosjektsalg AS/Operakvarteret, Bjørnli



MNEF

(Medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund)

VÅR EKSPERTISE – DIN TRYGGHET

Norges Eiendomsmeglerforbund
Parkveien 55, 0256 Oslo
Telefon: 22 54 20 80 Faks: 22 55 31 06
internett: www.nef.no e-post: firmapost@nef.no



VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

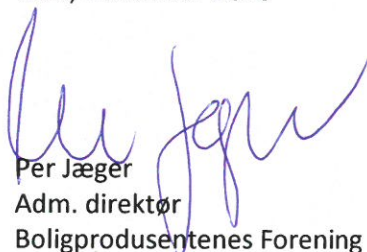
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018



Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtaler som i tillegg til bolig omfatter rett til grunn etter lovens § 1 b)

Oppdragsnr.:

Omsetningsnr.:

Leilighetsnr:

K O N T R A K T

om oppføring av bolig – betaling ved overtakelse

1. PARTENE

Obos Block Watne AS

Org.nr.: 968757954

E-post: nils.einan@obos.no

(heretter kalt selger)

og

Kjøper

F.dato.:

Adr.:

E-post:

Tlf:

(heretter kalt kjøper)

er det inngått kontrakt på de vilkår som fremgår av dette dokumentet med bilag.

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføring av kontrakten:

For kjøper:

Kjøpere forplikter hverandre

For selger:

Navn: Nils Stokke Einan

Adresse: Postboks 5790 Torgarden, 7437 Trondheim

E-post: Tlf: 952 61 854

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon jfr. bustadoppføringslovens § 6a.

Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen oppgitt i denne kontrakt.

Kontrakten gjelder prosjektets leilighet nr. **xxx** i sameiet Flatåsenga blokk A og blokk B som vist i vedlegg til denne kontrakt. Ved kjøp av boligen erverver man også ideell andel av fellesarealer eiet av fellessameiene Flatåsenga Utomhussameie og Flaåtsenga Garasjesameie.

P-plass:

Kjøper vil få ideell andel i p-kjeller tilsvarende _____ stk p-plass

Selger har prosjektert 55 leiligheter på gnr. 189, bnr. 113 med adresse Flatåsenga. Eiendommen skal fradeles slik at blokk A og B blir egne eiendommer og oppdeles deretter i eierseksjoner. Ved seksjonering vil eierbrøken bli fastsatt på bakgrunn av boligens BRA-boenhet. Leilighetens endelige matrikkel og adresse vil bli tildelt før overtagelse.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig. Boligen skal oppføres slik det fremgår av denne kontrakten med vedlegg.

2. KJØPESUM – OMKOSTNINGER - BETALINGSBETINGELSER

2.1 Kjøpesum

Kjøpesummen er avtalt til:

0,00, kroner

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen og tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, avløp og lignende er inkludert.

2.2 Omkostninger

Kjøpers andel av omkostninger ved denne handel utgjør følgende:

Dokumentavgift (andel tomteverdi)	kr	,-
Tinglysingsgebyr hjemmelsoverføring	kr	545,-
Tinglysingsgebyr per pantedokument	kr	545,-
Stiftelsesgebyr sameiet	kr	2 500,-
Startkapital sameiet	kr	10 000,-
Startkapital sameie P-kjeller	kr	5 000,-
Stiftelsesgebyr sameie P-kjeller	kr	2 000,-
Startkapital sameie fellesareal	kr	1 500,-
Stiftelsesgebyr sameie fellesareal	kr	2 000,-
Totale omkostninger	kr	,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. En slik endring belastes/godskrives kjøper. Evt. overskytende sum stiftelsesgebyr vil bli overført til sameiet.

2.3 Betalingsbetingelser

Kjøpesummen og omkostninger samt bekreftelse på overføringen skal være innbetalt på meglers klientkonto nr. **42301616400** med **kid** senest dagen før overtagelsesdagen. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokument ikke er kommet megler i hende

tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

Kjøpers pantedokument skal sendes til følgende adresse:

Heimdal Eiendomsmegling AS
Postboks 5778 Torgarden,
7437 Trondheim

Tlf.: 73 87 15 00 Org.nr. 976 232 909

Bekreftelse på overføring sendes til innbetaling@hem.no

Finansieringsbevis sendes til saksbehandlingprosjekt@hem.no

Kjøper er ansvarlig for at avtalt kjøpesum med tillegg av evt. tilvalg og omkostninger er innbetalt til meglers klientkonto i rett tid, samt at tilhørende bekreftelse på innbetalingen og eventuelle pantedokument fra kjøpers bank er mottatt hos megler før overtakelsen.

Ved forsinket betaling svarer kjøperen renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 og den satsen som er gjeldende for forsinkelsesperioden. Bestemmelsen kan av kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

Vi gjør oppmerksom på at vi gjennom lovverket om hvitvasking og terrorfinansiering er pålagt å kontrollere alle innbetalinger til vår klientkonto. Dette innebærer at vi kan komme til å gjøre undersøkelser og stille spørsmål om innbetalingen ved overtakelsen. Alle innbetalinger til vår klientkonto skal dokumenteres.

Kjøper plikter før overtakelsen å fylle ut et opplysningsskjema som inneholder en innbetalingsplan for transaksjonen. Dersom oppgitt innbetalingsplan blir endret, plikter kjøper å gi Heimdal Eiendomsmegling skriftlig melding om dette før overtakelsen.

2.4 Justering av kjøpesummen

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om justeringer av vederlaget.

For justering av vederlaget som følge av kjøpers endringsordrer vises til kontraktens punkt 5.

3. SIKKERHETSSTILLELSE

3.1 Selger

I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen. Garanti

etter § 12 i bustadoppføringslova skal stilles innen rimelig tid etter at bindende avtale er inngått mellom selger og kjøper. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett stilles før oppstart av byggearbeider.

For krav kjøper fremsetter før overtagelsen skal sikkerheten utgjøre 3% av vederlaget.

For krav kjøper fremsetter senere, skal sikkerheten utgjøre 5% av vederlaget.

Dersom det ikke er reklamert innen fem år etter overtagelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, skal kjøper returnere garantien til garantist.

3.2. Kjøper

Kjøper skal stille finansieringsbekreftelse godkjent av selger som sikkerhet for kjøpesum og omkostninger iht. kontraktens pkt. 2.1 og 2.2.

4. HEFTELSE OG TINGLYSING

4.1 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommen overdras fri for heftelser med unntak av:

5001/189/113:

05.02.2008 - Dokumentnr: 102016 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lunera Energi AS Org.nr: 980 396 002

Bestemmelse vedr fjernvarmerør

Overført fra: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2021 - Dokumentnr: 110799 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Gjensidig rettighet

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:

28.01.2021 - Dokumentnr: 110799 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:120

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:124

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:126

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:127

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:130

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:131
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:132
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2021 - Dokumentnr: 651005 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:113
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Overført fra: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:125

02.06.2021 - Dokumentnr: 651005 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:113
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Overført fra: Knr:5001 Gnr:189 Bnr:125

Eventuelle sikkerhetsstillelser som krever pantesikkerhet i eiendommen får prioritet etter disse heftelsene.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet og som er nødvendig for sameiets drift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse et pantedokument med urådighet i eiendommen. Denne vil bli slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og selgers pengeheftelser er slettet.

4.2 Utstedelse og tinglysing av skjøte

Samtidig med undertegning av denne kontrakt skal selger klargjøre skjøte til kjøper.

Megler sørger for tinglysing av skjøte så snart fullt oppgjør er innbetalt, boligen er overtatt, og evt. seksjonering/fradeling er tinglyst. Gjennom denne kontrakt samtykker selger og kjøper til at megler påfører riktig matrikelnummer på utstedt skjøte før tinglysing finner sted.

5. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Kjøper eller representant for kjøper skal ikke medvirke eller yte noen form av egeninnsats i byggeprosjektet.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider eller selv foreta slike uten at partene inngår skriftlig tilleggsavtale om det. I avtalen skal det bestemmes hvilket vederlag som skal betales for endringene eller tilleggsarbeidet. Endrings- og tilleggsarbeider skal faktureres via megler med forfall sammenfallende med kjøpesum og omkostninger for øvrig.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget mer enn 15 %.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for krav på tilleggsvederlag.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

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

6. OVERTAKELSE

6.1 Overtakelsesforretning

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen tredje kvartal 2028 men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter pkt. 11 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

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

Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Forutsetningen er imidlertid at kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelses-protokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslovens § 11 er oppfylt. Overtakelse kan skje tidligere enn beskrevet, og kjøper plikter å overta boligen så snart den er ferdigstilt.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Det skal ved overtakelsesforretningen føres protokoll. I protokollen skal følgende nedtegnes:

- Hvem som er til stede
- Forhold som påberopes som mangel
- Selgers standpunkt til det kjøper påberoper som mangel
- Eventuelt uferdig arbeid
- Eventuelle frister for retting av mangler og ferdigstillelse av uferdig arbeid

- Om eiendommen overtas eller nektes overtatt
- Eventuelt beløp som kreves tilbakeholdt

Protokollen skal signeres av selger og kjøper.

Ved overtakelsen skal det det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Selger skal innkalle styret til en befaring av sameiets utomhusarealer/fellesarealer. Den rettslige overtakelse av utomhusarealer/fellesarealer skjer samtidig med kjøperens overtakelse av boligen. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selgeren noteres.

Dersom ikke annet er avtalt, og forutsatt at fullt oppgjør er betalt, utleveres nøklene til eiendommen i forbindelse med overtakelsesforretningen. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før betaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr. 10 000,- på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

6.2 Risiko for eiendommen

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han overtar boligen. Dersom kjøper ikke overtar til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han etter avtalen skulle overtatt boligen.

7. OPPGJØR TIL SELGER

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt fra kjøper samt at hjemmel til eiendommen er tinglyst over på kjøper.

Oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel til eiendommen er tinglyst under forutsetning av at selger stiller garanti for hele kjøpesummen iht. bustadoppføringslova § 47. Kjøpers innbetaling blir da å betrakte som et forskudd.

8. ETTÅRSBEFARING

Både selger og kjøper kan kreve ettårsbefaring, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger OBOS Block Watne AS skal innkalle til ettårsbefaring. Som for overtakelsesforretningen skal det føres protokoll fra befaringen.

9. FORSINKELSE PÅ SELGERS SIDE

Selgers ytelse er forsinket når overtakelse ikke skjer til avtalt tid justert for eventuell tilleggsfrist. Kjøpers rettigheter ved forsinkelse fremgår av bustadoppføringslovens kapittel III (bestemmelser om dagmulkt, skadebot og heving).

10. SELGERS YTELSER

10.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med vedlagte prospekt og øvrige kontraktsdokumenter.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

10.2 Mangler

Foreligger det mangler ved selgers ytelse, kan kjøper gjøre gjeldende de kravene som følger av bustadoppføringslova §29. Dersom kjøper vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter bustadoppføringslova §30.

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

11. FORBEHOLD OG VILKÅR

Kjøper tar ingen forbehold.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting av prosjektet :

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- Tilstrekkelig salg - 50% av antall enheter
- Igangsettingstillatelse gitt fra Plan og bygningsetaten i kommunen
- Intern byggegodkjenning
- Det tas forbehold om at finansiering av prosjektet er løst, herunder byggelån.
- Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, ekstraordinære prisøkninger fra leverandørindustrien, reduserte muligheter til å få finansiering, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner etc.

Disse forbeholdene skal være avklart senest 31.08.2027

Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg. Hvis forbehold om igangsetting blir gjort gjeldende, har selger intet ansvar overfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og at salgsprospekt kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller hensiktsmessig (f.eks. ved at utvendige støttemurer, trapper og beplantning tilpasses stedlige forhold). Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard

Selgers forbehold ved gjennomføring av prosjektet

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsåret. Det vil være mulig for sameiet etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer
- Det tas forbehold om at salgsoppgave del 2 med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.

12. FORSIKRING

Eiendommen er forsikret av selger frem til eiendommen overtas og forsikres av sameiet. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. Kjøper forplikter seg til, via sameiet, å tegne ny forsikring fra og med overtakelsestidspunktet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtagelsen.

13. SAMEIET

Eiet tomt med gårdsnummer 189 bruksnummer 113 i Trondheim kommune.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer r2016003 av 09.09.2020 i Trondheim kommune.

Kjøper blir medlem av det eierseksjonssameiet som etableres rundt tidspunktet for ferdigstilling og må følge lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

Stipulerte felleskostnader for sameiets første driftsår fremkommer av vedlagte budsjett.

I god tid før overtakelse vil OBOS forvaltning kalle inn til sameiermøte der det vil bli valgt et styre til sameiet. Styret skal i utgangspunktet ha mellom 3-5 medlemmer. Styret skal sørge for

vedlikehold og drift av eiendommen i samarbeide med beboere i sameiet. For mer info, se utkast til vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

Dersom det blir flere enn ett sameie, vil hvert enkelt framtidig byggetrinn eller salgstrinn bli ett sameie. Sameiet etableres som en egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfeller blir det etablert like bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn, om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer og sambruksarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger som følge av dette.

Alle seksjonseiere i sameiet er ansvarlige for en forholdsmessig del av sameiets fellesutgifter. Fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene reguleres i sameiets gjeldende vedtekter og driftsbudsjett. Evt. overskytende sum av stiftelsesgebyr vil bli overført til sameiet.

Kjøper plikter å være medlem i Flatåsenga Garasjesameie og Flatåsenga Utomhussameie.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter med videre.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg i salgsoppgave. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtagelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

Kjøper skal betale felleskostnader for sin seksjon fra overtagelse. Selger vil betale felleskostnader for usolgte seksjoner fra det tidspunkt de ville vært overtatt hvis de var solgt. Selger har rett til å leie ut usolgte seksjoner.

Før samtlige boenheter er solgt har selger ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenheters størrelse og nærmere utforming. Selger har herunder rett til

å omgjøre fellesarealer til tilleggsareal eller areal til seksjon for øvrige boliger eller omvendt. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering, er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier og sameiets styre plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering. Kjøper aksepterer at denne rett eventuelt også tinglyses på Eierseksjonen.

Kjøper er kjent med at OBOS Eiendomsforvaltning AS blir engasjert som forretningsfører for Sameiet.

14. BESØK PÅ BYGGEPLASSEN

Besøk på byggeplass tillates ikke. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Kjøper er kjent med at boligen inngår i et større prosjekt hvor det vil foregå anleggsarbeid i en periode etter overlevering av sameiets tomt, og er kjent med at dette vil medføre anleggsstøy.

15. AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

16. TVISTER

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

17. INFORMASJONSPLIKT OM LØNNS- OG ARBEIDSVILKÅR

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

Videresalg før selgers forbehold er avklart aksepteres ikke. Ved videresalg påløper det administrasjonsgebyr som betales til OBOS Block Watne på kr. 20 000,- inkl. mva. Kostnader til megler kommer i tillegg. Videresalg tillates ikke senere enn 6 uker før overtakelse av boligen.

Markedsmateriell, herunder bilder og illustrasjoner er megler/selgers eiendom og kan ikke brukes av kjøper/kjøpers megler ved videresalg uten skriftlig samtykke fra megler/selger.

Videresalg av kontrakt (forbruker)

Såfremt kjøper er forbruker og skulle ønske å omsette sin posisjon i kjøpekontrakten, aksepteres dette av selger under følgende forutsetninger:

- selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøperen, samt overtar eventuelle tilvalg/endringsavtaler.
- ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis iht. prosjektets salgsoppgave.

Ny kjøper må innbetale merverdien for inntreden i kjøpekontrakten til meglers klientkonto. Merverdien må innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept. Merverdien utbetales til opprinnelig kjøper først når ny kjøper har overtatt boligen og fått tinglyst hjemmel.

Dersom kontrakten selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale mindreverdi, vederlag og utlegg til megler, samt videresalgsgbyr til selger. Sum skal innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept.

Ny kjøper trer inn i garantien stilt av selger i henhold til bustadoppføringslovas §12 og eventuelt § 47.

Videresalg av bolig under oppføring (profesjonell/næringsdrivende)

Er opprinnelig kjøper profesjonell (næringsdrivende) og videreselger boligen til en forbruker, er det bustadoppføringsloven som kommer til anvendelse. Den som videreselger står fullt ut ansvarlig for at boligen overleveres til endelig kjøper som avtalt mellom partene, og er også ansvarlig for å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslovens bestemmelser. Godtar selger å utvide garantien ved videresalget, vil gebyr for dette tilkomme. Eventuelle gebyr til selger i forbindelse med videresalg og utvidelse av garanti, vil trekkes fra oppgjøret eller faktureres dersom leiligheten ikke er solgt med nok merverdi.

Dersom boligen selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale mindreverdi, vederlag og utlegg til megler, samt videresalgsgbyr og gebyr for utvidelse av garanti til selger omgående etter budaksept. Sum må innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept.

19. TOLKNINGSREGLER

Som følge av bustadoppføringslovens § 3 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser. Forøvrig følger avtalens omfang av kontraktsdokumentene.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Avtaler tilhørende denne kontrakten og leveransens omfang med ev. senere endringer, skal være skriftlig bekreftet og signert av begge parter for å være gyldig.

- Muntlige forhold drøftet i forkant av denne kontrakt har kun gyldighet etter at de er bekreftet skriftlig i denne avtale.

- Selgers sikkerhetsstillelse (garanti), kan bli stilt som samlegarantier. Samlegarantiene gjelder for alle kjøperne i prosjektet og oppbevares hos megler. Kopi av samlegaranti kan oversendes på forespørsel.

- Kjøper plikter å gi selgers folk adgang til seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte. Dette gjelder også mangler ved fellesareal som må utbedres fra seksjonen (f.eks. felles røranlegg).

- Hvis kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av boligen, nullstilles ansienniteten midlertidig fra inngåelse av kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

- Boligen inngår i et større prosjekt, og selger forbeholder seg retten til å endre hustyper og plassering av bygninger på de øvrige eiendommene i prosjektet.

- Prosjektet er på et tidlig stadium, og kjøper må akseptere et lite avvik i arealer for boligen.

- Offentlige avgifter skal følge overtakelsesdato. Ev. avvikende fakturering kan kreves tilbakebetalt/viderefakturert av både kjøper og selger.

- Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysninger, til statistikkformål internt i OBOS-konsernet.

- Heimdal Eiendomsmegling AS orgnr 976 232 909, forestår det økonomiske oppgjøret. Heimdal Eiendomsmegling AS er underlagt "Lov om hvitvasking og terrorfinansiering" og må derfor gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer blant annet å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon/signering ved BankID, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål, midlenes opprinnelse og tiltenkte bruk mv. Kjøper(e) vil etter budaksept motta spørreskjema i denne forbindelse ("Kjenn-din-kunde/Know Your Customer" skjema) fra Beaufort. Dette skjemaet skal fylles ut av kjøper(ne) og besvares så snart som mulig etter budaksept.

- Ev. reklamasjoner må sendes inn på "Min Side" som opprettes i forbindelse med kontraktsinngåelse. Legg gjerne ved bilder eller annen dokumentasjon.

- Selger fraskriver seg ansvar for ev. forekomst av skjeggkre i boligen etter innflytting; ref. vedlegg til kontrakt utarbeidet av Boligprodusentenes Forening.

- Selger forbeholder seg retten til å benytte illustrasjoner og bilder av boligen i forbindelse med sin markedsføring. Det vil ikke bli referert til verken kundenavn eller adresse.

- Vi gjør oppmerksom på at prosjektets parkeringsanlegg er planlagt og prosjektert før SINTEF Byggforsk reviderte sine anbefalinger for parkeringsanlegg i anvisning 312.130 i oktober 2023. Dette betyr blant annet at parkeringsplassene blir bygget med en bredde på 2,5 meter mellom søyler.

Det må påregnes mer enn en ryggemanøver ved parkering avhengig av størrelse på bil.

- Selger vil på vegne av forbruker inngå avtale om levering av digital TV og internett for sameiet. Bindingstiden er 5 år.

- Før overtakelse skal det innbetales et a-kontobeløp på kr. 20 000,- som bla dekker etableringskostnader for sameiet, og behov for oppstarts-/driftskapital. Beløpet vil bli krevd innbetalt samtidig med innbetaling av oppgjøret.

- Selger vil på vegne av Flatåsenga Garasjesameie inngå avtale om infrastruktur og abonnementsløsning for EL-billading i garasjekjeller.

- Tinglyst skjøte anses ikke som et verdidokument og vil bli makulert av oppgjørsmegler når det mottas i tinglyst stand fra Kartverket. Dette med mindre kjøper gir skriftlig beskjed om at dette ønskes tilsendt. Beskjed må gis til Heimdal Eiendomsmegling senest innen avtalt overtakelse.

21. DIVERSE

Evt. tilbakeholdte midler som ikke blir løst i minnelighet mellom partene innen 3 år etter overtakelse, kan megler forsøke å deponere tilbakeholdet på konto i Norges bank. Dette forutsetter at ingen av partene har krav på å få beløpet utbetalt til seg.

Selger og kjøper aksepterer at all kommunikasjon med megler, samt mellom partene kan gjøres elektronisk.

Kjøper er forelagt følgende opplysninger vedr. seksjonen:

- A Salgsoppgave med vedlegg fra tidspunkt for budaksept
- B Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring, utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund
- C Informasjon fra Boligprodusentenes forening vedr. skjeggkre

Disse dokumenter følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kontrakten signeres digitalt. I de tilfeller kontrakten signeres på papir vil kontrakten bli undertegnet i tre likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og et beror hos megler.

Sted, dato: _____

Sted, dato: _____

Selger:

Kjøper:

.....
Obos Block Watne AS

.....
Kjøper

1-24-9002

Obos Block Watne AS v/Nils Stokke Einan
c/o Heimdal Eiendomsmegling AS
PB 5778 Torgarden
7437 Trondheim

FINANSIERINGSBEVIS

_____e r innvilget finansiering i vår bank med kjøp av bolig i Trondheim.
Prosjektet: Høyden Flatåsenga Bygg A og B, leil.nr. .

I følge anmodning fra kjøper, bekreftes herved at

kroner _____
(+ omkostninger)

er reservert for utbetaling til Obos Block Watne AS v/Nils Stokke Einan ved Heimdal Eiendomsmegling AS, klientkonto 4230 16 16400, i henhold til bindende avtale mellom partene. Dette finansieringsbeviset er bindende og irreversibelt.

Det forutsettes at Heimdal Eiendomsmegling AS inntestår for tinglysing av skjøte i henhold til bindende avtale mellom partene og evt. pantedokument.

Denne bekreftelsen er betinget av at det blir stilt sikkerhet for deres forpliktelser etter kontrakten i henhold til Bustadoppføringslova av 13 juni 1997.

Sted/dato

Bankens navn + stempel

Kjøpetilbud på Høyden Flatåsenga Bygg A og B

Oppdragsnr.: 1-24-9002

Megler: Bernt Skarsvaag

Kjøpetilbudet gjelder bolig nr.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom

- ☐ Kjøpetilbudet avgis som en forbruker / fysisk person
- ☐ Kjøpetilbudet avgis som ledd i næringsvirksomhet

Kjøpesum iht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf.	kr.
Lån i	v/	tlf.	kr.
Egenkapital i	v/	tlf.	kr.
Finansiering kr.	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Melhusbanken ☐ JA ☐ NEI

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN _____KL.16.00.
MINIMUM 3 DØGN VED FORBEHOLDSFRITT BUD. MINIMUM 14 DØGN VED BUD MED FORBEHOLD.

Kjøpsbetingelser / krav til finansiering

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

Dersom budet blir akseptert må kjøper på eget initiativ fremlegge godkjent finansieringsbevis til megler innen 21 dager etter selgers aksept iht. Bustadoppføringslova § 46 2. ledd. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Jeg samtykker til at mitt navn, adresse, telefonnummer og e-post deles med nødvendige underleverandører, forretningsfører og samarbeidspartnere i prosjektet for min kjøpte bolig. Kontaktinformasjonen kan bli brukt til å ta kontakt med meg på telefon, e-post eller SMS. Samtykket er gyldig frem til overlevering av boligen.

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf.:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf.:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Fullmakt til å opptre på vegne av en annen:

Jeg, _____ gir med dette _____ fullmakt til å representere meg i budgiving på denne eiendommen.

(Sign./dato)

Finansiering sjekket av megler:

Dato: _____ Kl: _____ Sign: _____

Bank: _____ Kontaktperson: _____ Tlf. _____

Kommentar: _____

Megler: _____

SELGERS AKSEPT PÅ NÆRVÆRENDE KJØPETILBUD

Sted/dato: _____

Klokkeslett _____

Obos Block Watne AS v/Nils Stokke Einan