GARTNERSLETTA

POWERHOUSE LADE

GARTNERSLETTA.NO

GARTNERSLETTA
POWERHOUSE LADE

Jørgen Rostad
Leder Nybygg
Jorgen.rostad@em1.no
+47 928 06 483

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

Maren Johnsen Smedhaug
Eiendomsmegler
Maren.smedhaug@em1.no
+47 957 28 666

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

POWERHOUSE SKANSKA EiendomsMegler 1

Innhold

INTRODUKSJON	4
BREAAM SERTIFISERING	10
SKANSKA OM PROSJEKTET	14
BELIGGENHET	20
ARKITEKTENS VISJON	28
INTERIØR	38
OVERSIKT, ETASJEPLAN OG FASADER	48
KONTRAKTSTEGNINGER	68
VEDLEGG	94

Nøkkelinfo

PRISER: Se prisliste.

OMKOSTNINGER: Se prisliste.

FELLESUTGIFTER PER MÅNED: Se prisliste.

SELGER: Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256

EIENDOMSTYPE: Leilighet

EIERFORM: Eierseksjon

BRA: Fra ca. 40 kvm. til ca. 121 kvm.

TOMT: Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

ADRESSE: Lade alle 42

MATRIKKEL: Gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, Org.nr: 936 159 419

OPPDRAGSANSVARLIG:
Jørgen Rostad, 928 06 483
Nermin Lizde, 959 63 077
Maren Johnsen Smedhaug, 957 28 666
Katrine Brekke Borren, 916 65 104

SALGSOPPGAVE: 22.08.2023

3D illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Endelig utforming av vinduer vil bli avklart i detaljprosjektering. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen klassisk hvit er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Eventuelle innkassinger for fremføring av ventilasjon- eller sprinkelrør er ikke illustrert. Innredning og skap som vist her er ikke en del av standardleveransen. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon , og avvik vil forekomme. Innvendig belysning/lamper og evnt. gardinoppheng er ikke del av standardleveransen.

Verdens første Powerhouse-boliger på Gartnersletta

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprosjekter er ikke fullstendig Uttegnet. Bakgrunn er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Prosjektet planlegger etablering av næringslokale/serveringssted med uteservering i 1. etg. mot torget (illustrert til venstre i bildet).

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil kunne forekomme. Drivhus leveres ikke møblert som vist her og bare illustrert for å vise hva drivhuset vil kunne brukes til.

Velkommen hjem til Gartnersletta

Med den unike beliggenheten på Lade får Gartnersletta en veldig fin miks av leiligheter fra 26-135 kvm. Her blir det moderne 1- til 4-roms leiligheter med smarte, framtidsrettede løsninger. Bebyggelsen vil få et variert uttrykk som vil passe inn i omgivelsene og skape gode uterom. Mellom punkthus, fellesbygg og drivhus blir det lagt til rette for felles sosiale soner med benker, plantekasser og frukttrær.

Med grønt og bærekraft i fokus

Bli med når Skanska nå bygger verdens første Powerhouse-boliger på Lade! På den gamle gartneritomta vil det i årene framover komme ca 200 grønne boliger som tar begrepet bærekraft et steg videre. Med et miljøvennlig fokus bygger vi framtidsrettede boliger med løsninger som gjør hverdagen din enklere, bedre og grønnere. Det er lagt ned mye arbeid i prosjektet for å minske klimagassutslippene og ikke minst at boligene skal produsere overskuddsenergi – da begynner vi å snakke om effekt. Og vi håper dette kan være en inspirasjon for andre å følge etter.

Når du kjøper bolig på Gartnersletta får du dette på kjøpet:

- Høy bokvalitet og godt inneklima
- Urban dyrking – drivhus, plantekasser og frukttrær
- Kort vei med sykkel til sentrum
- Tog- og metrobuss-stasjon like ved
- P-kjeller med elbil lading og bildelingsordning
- Energieffektive boliger med solcelle og geobrønn

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil kunne forekomme.

På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives. Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.

Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljø. Der vi avslutter tar du over. Det er viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du er trygg på at dine og naturens behov er ivaretatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

Grønt er mer enn en farge

Vi har et ønske om at vårt dedikerte fokus på miljø-vennlige løsninger skal sette preg på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt står miljøledelse i fokus. Det settes mål for materialer, økologi, transport, energi og forurensing slik at det har de rette verdiene, vi berører eksisterende natur og miljø så lite som mulig og velger miljøvennlig der det er mulig - hver eneste gang.

Ute – inne – hjemme

Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene; løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, uteområder du har lyst å bruke fordi de er laget riktig. Innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase – til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet.

Når du kjøper ditt neste hjem fra oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.

GARTNERSLETTA

Gartnersletta blir selvfølgelig BREEAM-sertifisert og vår ambisjon er å oppnå Very Good sertifisering. Det at vi sammen kan ta ansvar for å heve kvaliteten ved å bygge sunne, velfungerende og energieffektive boliger er vi umåtelig stolte av. Nedenfor kan du lese litt om hvilke tiltak vi gjør for å få både deg og omgivelsene til å smile.

ENERGI

Vi i Skanska er opptatt at du som boligeier kan følge med på strøm og energiforbruket ditt i sanntid. Da blir det enklere for deg å følge med på kostnadene og kanskje motiveres du til å redusere forbruket når det blir enkelt og tilgjengelig å følge med? Vi håper det. I alle uteområder velges gode armaturer som hør og bør er slukket på dagtid. I fellesområder inne, styres lyset av bevegelses sensorer, så vi ikke bruker unødvendig med strøm. Alt er selvfølgelig LED og høyfrekvent, så det er ikke fare for flimring.

MATERIALER

Vi bor i et land med mye vær og vind, derfor er det så viktig med riktige konstruksjoner og materialbruk for å unngå fukt og fuktskader. Vi tilrettelegger også for materialkvaliteter i fellesområder og i bygget med mye trafikk, for å minimere behovet for skader og utskiftninger, slik at hjemmet ditt ser fint ut, år etter år.

TRANSPORT

Med mange sykkelparkeringer, ladeplasser til el-sykler samt enkel håndtering av sykkel og andre alternativer til bil, skal gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg legger vi til rette for at samtlige parkeringsplasser kan ha ladepunkt for el-bil. Tilgjengelig og trygt, enten du velger 2 eller 4 hjul.

AVFALL

Vi stiller alltid strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen – byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. I tillegg overvåkes forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden.

LEDELSE

Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger prioriteres. Våre byggemetoder er miljøvennlige og vi liker å holde det ryddig rundt oss, både for å skape bedre trivsel for de på byggeplassen og for de som bor i nærheten. CO2-utslipp fra byggeplassen registreres gjennom energi og dieselforbruk, slik at bevisstheten og forståelsen av klimagassutslipp øker. På denne måten kan vi enklere redusere klimagassutslipp på våre fremtidige prosjekter. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.

AREALBRUK OG ØKOLOGI

Det som en gang var et gartneri med drivhus, parkering og asfaltarealer blir nå forvandlet til et godt bomiljø med grønne soner. Det nye bygget erstatter fotavtrykket til det gamle, slik at vi unngår nye inngrep i naturen. Faktisk så gjør vi området mer grønt enn det har vært på lang tid. Landskapsarkitekten har jobbet med å forbedre økologien i området, og har valgt ut en hel rekke med planter og vekster som skal gi et frodig uttrykk. I tillegg er det lagt vekt på robusthet, planter som trenger mindre vann velges for å holde vannbruket nede og kortreiste planter som er vant til norsk klima er prioritert.

FORURENSNING

Omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å søke gode økologiske grep som gir økt økologisk verdi til området. Grep som gir gode og sunne bomiljøer og samtidig tjener miljøet og det biologiske mangfoldet som vi er så avhengige av. Alle uteområder opparbeides med planter, busker og trær som bidrar alle positivt på luften og det lokale klimaet.

HELSE OG INNEKLIMA

Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem.

VANN

Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å spare en god del av hva som er vanlig i standard boligprosjekter. Hver leilighet får egen vannmåler, slik at du kan følge med på eget forbruk. Regnvann kan vi få både for mye og for lite av og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte.

Gartnersletta har som mål å bli sertifisert BREEAM – NOR ved ferdigstillelse i 2024.

BREEAM® NOR

Et helt unikt boligprosjekt på Lade

Kim Bundgård, prosjektleder i Skanska, har skyhøye ambisjoner for Gartnersletta.

– Ambisjonen er å bygge verdens første Powerhouse-boliger. Det vil si at bygningene vil produsere mer energi enn de bruker selv, og har et svært lavt klimagassavtrykk. Vi skal lage energieffektive og klimavennlige boliger, som både skal være enkle og gode å bo i, forklarer prosjektleder Kim Bundgård ved Skanska.

– Det gjør dette prosjektet helt unikt. Ikke bare i Trøndelag og i Norge – men også internasjonalt. Som både eiendomsutvikler og entreprenør vil Gartnersletta vise hva vi kan få til når vi går sammen med andre i bransjen for å løse utfordringer knyttet til klima og miljø. Det er i partnerskap med andre aktører at vi bryter nye barrierer og strekker oss enda litt lenger enn forrige gang. Gartnersletta skal bli et bevis på nettopp det, legger han til.

Skanska har med andre ord skyhøye ambisjoner for Gartnersletta, og mange undrer kanskje derfor på hvordan de har tenkt å nå disse målene. Bundgård forklarer det på denne måten;

– Planen er å dekke takene med solcellepaneler. Vi skal også lage energibrønner, som henter opp varme fra berget. I tillegg har vi brukt mye tid på å lage energi-effektive og gode leiligheter, som gjør at de som flytter inn hit skal ha en enkel hverdag, sier Bundgård.

– Vi har brukt mye tid på å skape gode planløsninger. Det skal være enkelt å bo på Gartner-sletta. Sammen med Heime vil vi blant annet ha en app som gjør nabodeling til en lek og forenkler kommunikasjonen i nabolaget. Og sammen med NTE lages det en app, som blant annet skal gjøre det enkelt for deg å følge med på ditt eget energiforbruk og gjøre det enklere å bo bærekraftig, sier Bundgård.

– Jeg tror disse leilighetene og beliggenheten har noe spennende å by på for alle aldersgrupper. Fra førstegangskjøpere til de litt eldre som ønsker å ha en smart og enkel leilighet i flotte omgivelser, legger han til.

– Vi i Skanska har som strategi å bygge boliger som ligger nært knutepunkter. Med metrobusstas-jonen like i nærheten, så blir det enkelt for beboerne å komme seg rundt til andre steder i byen også, legger han til.

– Bærekraft er i fokus i alt vi gjør i dette prosjektet. Derfor legger vi også opp til at folk skal kunne fortsette å dyrke mat her. Blant annet skal vi få opp flere drivhus og plantekasser. Her legger vi til rette for urban dyrkning, sier Bundgård.

3D illustrasjon. Det tas generelle forbehold om bakgrunn og utsikt som kun er ment som en illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Synlig innfesting av balkonggulv kan forekomme.

Hvordan vil det være å bo i en bærekraftig bolig?

Det er nettopp det du finner ut av hvis du flytter inn i Powerhouse Lade på Gartnersletta. Her bygger vi verdens første Powerhouse-boliger som er helt i tråd med Parisavtalens mål om å begrense den globale oppvarmingen til 1,5 grader.

Bygg står for store CO2-utslipp og høyt energiforbruk. På verdensbasis står bygg for 36 prosent av klimagassutslippene, mens i Norge går 40 prosent av alle energibruken i Norge til drift av bygninger og boliger. For å ta bedre vare på miljøet rundt oss og klimaet, må vi bygge klimasmarte boliger som bruker lite strøm og består av materialer med et lavt CO2-fotavtrykk. Det er her Powerhouse-konseptet kommer inn og virkelig gjør en forskjell.

I over ti år har Powerhouse-samarbeidet flyttet grensene for hva som er mulig, og skapt noen av verdens mest spektakulære og klimaambisiøse bygg. For å kunne bli et Powerhouse, må bygningen produsere mer grønn energi over en periode på 60 år enn all energien som har gått med til produksjon av materialer, oppføring, drift og til slutt riving. Det høres kanskje ikke så vanskelig ut, men det krever vilje og evne til å tenke nytt.

Det at Powerhouse Brattørkaia ble trukket frem som et forbildeprosjekt under klimatoppmøtet i Glasgow, mener vi er et bevis på hvor banebrytende konseptet vårt er.

I Powerhouse Lade har vi i to år lagt mye innsats i utvikling og innovasjon for å skape nye hjem med smarte løsninger og konsepter, som bidrar til nettopp å redusere klimafotavtrykket og ekstrem energieffektivitet. Resultatet er at vi nå skaper verdens første Powerhouse-boliger. De bygges etter Powerhouse-samarbeidets egenutviklede konsept, Powerhouse Paris Proof. Kort fortalt betyr det at boligenes klimafotavtrykk er så lite at det er i tråd med Parisavtalens mål om å begrense den globale temperaturøkningen til under 1,5 grader.

I Powerhouse Lade er dette løst blant annet med en energisentral som består av solcellepark på alle takflater og energibrønner som er koblet til en svært effektiv varmesentral som ligger i kjelleren. I tillegg er det et klart fokus på ombruk av bygningsmaterialer, karbonfattig betong, resirkulert stål og utstrakt bruk av treverk.

For deg som velger å skape ditt nye hjem her, skal du vite at få, om noen andre, tidligere har flyttet inn i en bolig som er så klimavennlig og bygget i tråd med Parisavtalen. Ikke bare får du et fint, moderne og trygt hjem, du bidrar også til at vi når våre klimamål.

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil kunne forekomme.

Litt om energi og forbruk

Strømmen som blir produsert på et "felles" tak, går til å drive energisentralen, samt levere energi til sameiet. Energisentralen eies av NTE Marked AS (NTE), som vil eie og drifte energisystemet. Strømmen som produseres på byggene eller nærvarmeanlegget som produserer og leverer oppvarming og varmt tappevann til leilighetene er således ikke eid av sameiet eller forbrukerne. Denne løsningen ble valgt for å skape en trygghet på leveranse og drift for sameiet og at sameiet skulle slippe ansvar og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av energisentralen. Det vil bli inngått en avtale mellom NTE og beboerne om kjøp av termisk energi, altså oppvarming av leilighetene og varmt tappevann. Etter 1 år står beboerne fritt til å kjøpe strømmen av andre.

At byggene produserer mer energi enn de forbruker er et teoretisk regnskap som skal gå i pluss for å etterleve Powerhouse-definisjonen. Det vil være perioder av året det er import av strøm, og perioder av året det vil være eksport, men summen skal være positiv i forhold til forbruk og produksjon.

Ment som en illustrasjon, avvik vil forekomme.

Bo og leve på Lade

1. LADESTIEN er en populær tursti til fots eller på sykkel. Ladestien starter helt ved Ladehammeren og går hele veien til Hansbakkfjæra via Korsvika, Djupvika, Ringvebukta, Leangenbukta. Foruten forskjellig strandhogg på turen kan du også velge et stopp for en matbit enten på Ladekaia eller Sponhuset som begge er populære serveringssteder.

2. LADEKAIA er et populært spisested som også har uteservering om sommeren med lunsj og middagsretter. Her kan du også oppleve live musikk og underholdning.

3.CITY LADE har over 70 butikker og 14 spisesteder. Den nye restaurantrekken på plan 1 holder åpent utover senterets åpningstid, også på søndager.

4. LADETORGET er et koselig nærsenter som ligger rett på andre siden av gata for Gartnersletta. Det er her du kan gå i tøflene for å kjøpe melk og nystekt brød samt slå av en prat med kjentfolk. I Ladetorgets 3500 kvm butikklokaler finner du matbutikk, apotek, bakeri, blomsterbutikk og restaurant. Vegg i vegg med Ladetorget finner du også Impulse treningssenter.

5.SPONHUSET ligger langs Ladestien i Ringvebukta. En veldig hjemmekoselig spiseplass og treffsted for en kopp kaffe.

6. HUNDEPARKEN er et fint sted der hunder enkelt kan få sosialisere seg og løpe fritt rundt uten at eier må overholde båndtvang hvor lek og moro står i sentrum. Her bør man sjekke opp visse uskrevne regler og følge retningslinjer for hver enkelt hundepark man besøker.

7. LADE IDRETTSANLEGG er et idrettsanlegg for fotball og flere andre idretter som ligger mellom Haakon VII's gate og Lade alle.

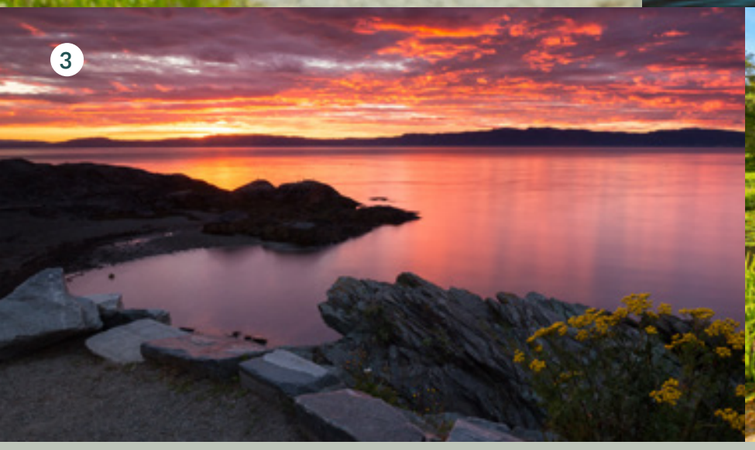
8. LADE SKOLE er en barne- og ungdomsskole. Den ligger i historisk område med Lade gård og Lade kirke som nærmeste naboer. I tillegg finner du over 7 barnehager i umiddelbar nærhet til Gartnersletta.

9. RINGVE BOTANISKE HAGE er en stor flott hage hvor du kan nyte blomsterprakt, oppleve et mangfold av planter, busker og trær, finne inspirasjon til egen hage eller simpelthen slappe av. Rett over veien for hagen finner du Ringve musikkmuseum.

DAGLIGVARE

BUSSRUTE

TOGBANE



Et levende nabolag

Gartnersletta ligger i et fantastisk kulturlandskap med Ringve Botaniske hage og Lade gård som nærmeste nabo. Skanska har sammen med TAG Arkitekter brukt mye tid og ressurser på å skape et boligprosjekt som skal gli fint inn i disse vakre omgivelsene. Hovedforskjellen på Gartnersletta og andre boligprosjekt er at Gartnersletta har en bedre og mer tilbaketrukket beliggenhet på innsiden av Lade alle, likevel har man alt det man trenger i gåavstand.

1. LADESTIEN: 5 minutter hjemmefra finner du Ladestien, en populær tursti som går langs Trondheimsfjorden. Velg å start dagen med en joggetur eller legg ut på en lengre sykkeltur langs Ladestien helt fram til Hansbakkfjæra. Her er det flere muligheter for både påfyll og rekreasjon. Tempo og lengde på turen velger du selv.

2. LADETORGET: Et koselig nærsenter med blant annet Rema 1000, Kompis restaurant, Mestergrønn, Rosenborg bakeri, apotek og en fin miks av forskjellige butikker.

3. KORSVIKA: Er du en friskus som kan utfordres til å starte dagen med et friskt morgenbad? Da er ikke badestranden i Korsvika langt unna. For de litt mer kjælne er også Korsvika en populær badeplass på sommerstid. Akkurat her, kun få minutter hjemmefra kan du sitte på svalberget å få med deg solnedgangen over Fosenalpene.

4. RINGVE BOTANISKE HAGE: Legg spaserturen i nabolaget til Ringve Botaniske hage. Her er det mye fint å se på og tumleplass for store og små. Plantene i den botaniske hagen er levende samlinger som brukes til forskning, undervisning og bevaring av truede planter. Her finner du et mangfold av planter fra hele verden. Hagens 130 mål er fritt tilgjengelig hver dag, hele året. Velg å ta turen innom Ringve gård og museum som troner på toppen av den unike hagen. Her kan du også innta en god lunsj i historiske omgivelser på Café Victoria.

5. LADEKAIA: Et populært spisested, spesielt på sommers tid med uteservering nært på kaikanten. Når høsten kommer kan du trekke inn og kombinere god mat og drikke i sosiale lag med live musikk og kulturopplevelser.

GARTNERSLETTA
POWERHOUSE LADE
Neste byggetrinn

HISTORIEN OM

Ladesletta Gartneri

Gartnersletta har fått navnet etter gartneriet som lå her i mange år. Faktisk kan gartnerivirksomheten spores helt tilbake til midten av 1930-tallet.

Foto: DigitaltMuseum

Foto: DigitaltMuseum

I Østmarkveien 5 på Lade kjøpte Ola Alsing Høeg og familien opp 20 dekar jord i 1936 hvor de startet Ladesletta gartneri.

Gjennom hele 80 år har det blitt det drevet en mangfoldig veksthusdrift på denne tomta hvor navnet har endret seg fra Ladesletta Gartneri til Oasen, så Hagesenter og til slutt Hageland.

I de første årene var gartneriet kjent for sine gode grønnsaker, særlig tomater, agurker, melon og paprika. Under 2. verdenskrig drev gartneriet med tobakksdyrking. Deretter ble det mer fokus på planter og blomsterløk. Ladesletta gartneri var særlig kjent for sine julegleder, julestjerner, påskeliljer og pinseliljer, roser og solsikker.

I de siste driftsårene under navnet Hageland tilpasset bedriften seg igjen etter kunder og etterspørsel slik at de kunne tilby et godt utvalg av hagemøbler, prydbusker og frukttrær.

Pablo Gervasoni, foto TAG Arkitekter.

TAG ARKITEKTER, PABLO GERVASONI

Arkitektens Visjon

Gartnersletta er utformet med bakgrunn i den fysiske plasseringen i byen og de historiske omgivelsene vi befinner oss i.

I konkurransen har det hele tiden blitt vektlagt integrasjon av prosjektet til Lades historiske miljø. Lade er en spesiell bydel der det har skjedd mye i flere epoker. I dag finner vi en 1000 år gammel kirke, Lade gård og Ringve gård (nå Ringve Museum) der.

Fra gammelt av hadde Lade en flyplass, og stedet besto blant annet av industriområder som startet med Foki sardinfabrikk (nå Rema 1000 Ladetorget.), Nobø fabrikk og Lilleby Smelteverk på bydelsgrensen.

I dag blir Lade mer og mer definert som boligområde. Hit flytter familier som ønsker å bo nært byen og benytte seg av de fordeler det urbane livet gir, men som samtidig ønsker kontakt med sjøen og naturen.

Gartnersletta er distribuert i tre arkitektoniske typologiske grupper:

- Den sørligste bygningen gir en fasade mot byen, og sammen med Rema-bygningen gir den formen til Ladetorget. Dette konstitueres som det lokale sentrum. Denne bygningen er den mest urbane, og gjenspeiler både i størrelse og materialitet den gamle sardin-fabrikken hvor også mye av inspirasjonen til formen og fargene er hentet fra.
- Øverst langs Østmarkveien bak Ladetorget finnes i dag flere tradisjonelle boligblokker. Ved å plassere lignende typologier bygger man videre den eksisterende bystruktur og forsterker gateløpet i Østmarkveien.
- Den tredje typologien er punkthusene som fungerer som en morfologisk transisjon mellom de mer kontinuerlige bygg-strukturer rundt Ladetorget og eneboligene langs Lade alle.

Med unntak av den urbane fasaden mot Ladetorget, har alle andre bygninger ulike fasade-materialer for å skape diversitet og en følelse av småbebyggelses-struktur.

Takformer er tilpasset til solcellepaneler og ener-giproduksjon, samtidig som de skaper rytme og en fin volumetrisk variasjon.

Men nåtiden er minst like viktig som de fysiske omgivelsene. Byen er i rask og konstant endring og i den tiden vi lever i ønsker folk å bo i nye, moderne og urbane leiligheter, men ikke på bekostning av miljøet. Med Gartnersletta har vi fått en sjanse til å utvikle noe helt unik, og det er å designe et boligprosjekt som oppfyller klimakrav som inntil nå bare har vært reservert kontor og industribygg.

Til en så spesiell oppgave har vi i prosjekterings-gruppen samarbeidet med noen av de mest erfarne rådgiverne innen bygg-klima og miljø. Det har vært en lærerik og konstruktiv prosess, og vi er veldig stolte av å ha gjort dette prosjektet til et av de mest avanserte innen feltet.

3D illustrasjon(er) Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig detaljprosjektert og avvik vil forekomme. Prosjektet planlegger etablering av næringslokale/serveringssted med uteservering i 1. etg. mot torget.

Utomhusplan

3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprosjekter er ikke fullstendig Uttegnet. Bakgrunn er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

Heime™

Egen brukervennlig kommunikasjons-app for beboerne i Gartnersletta.

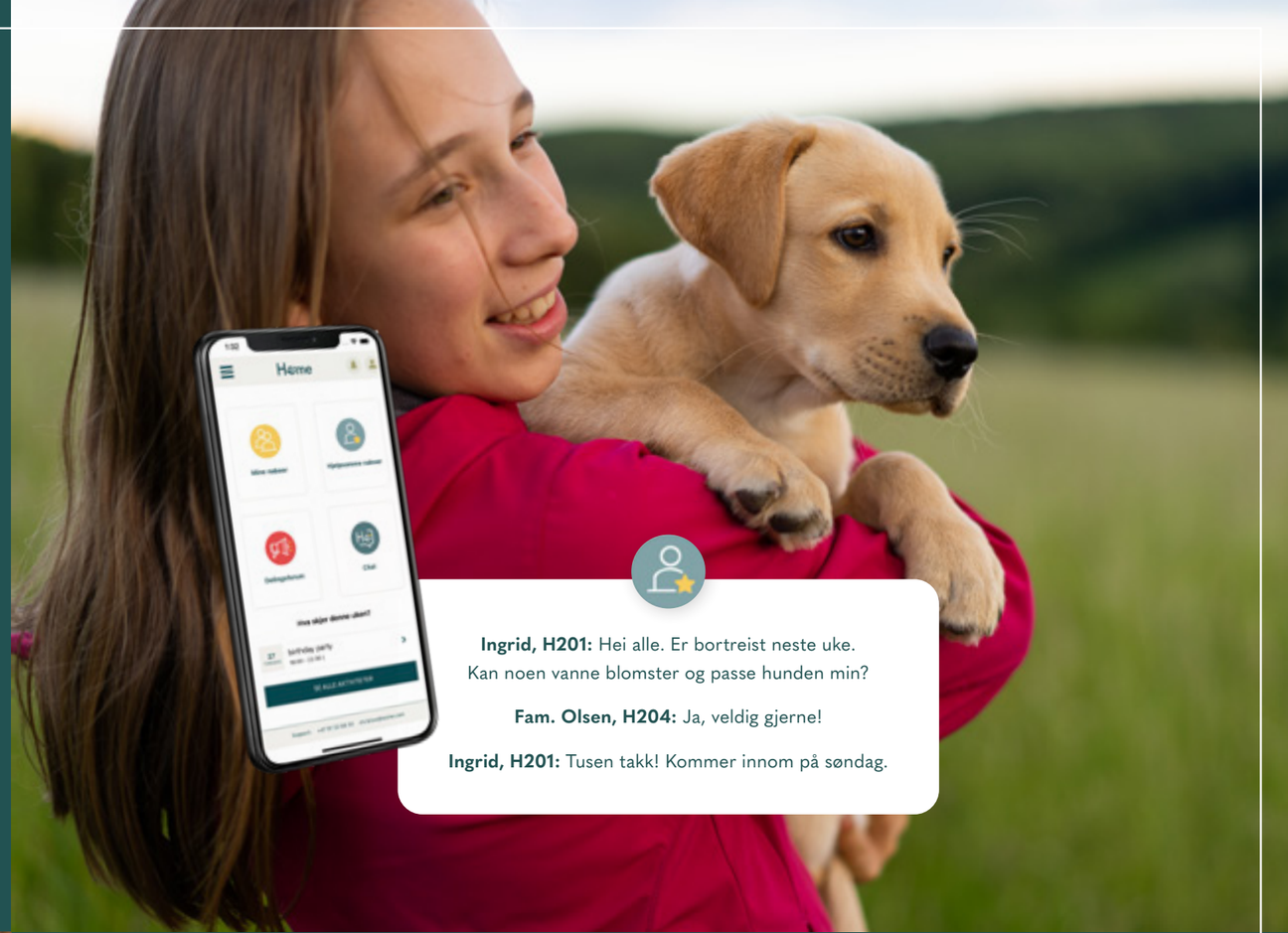
Heime™

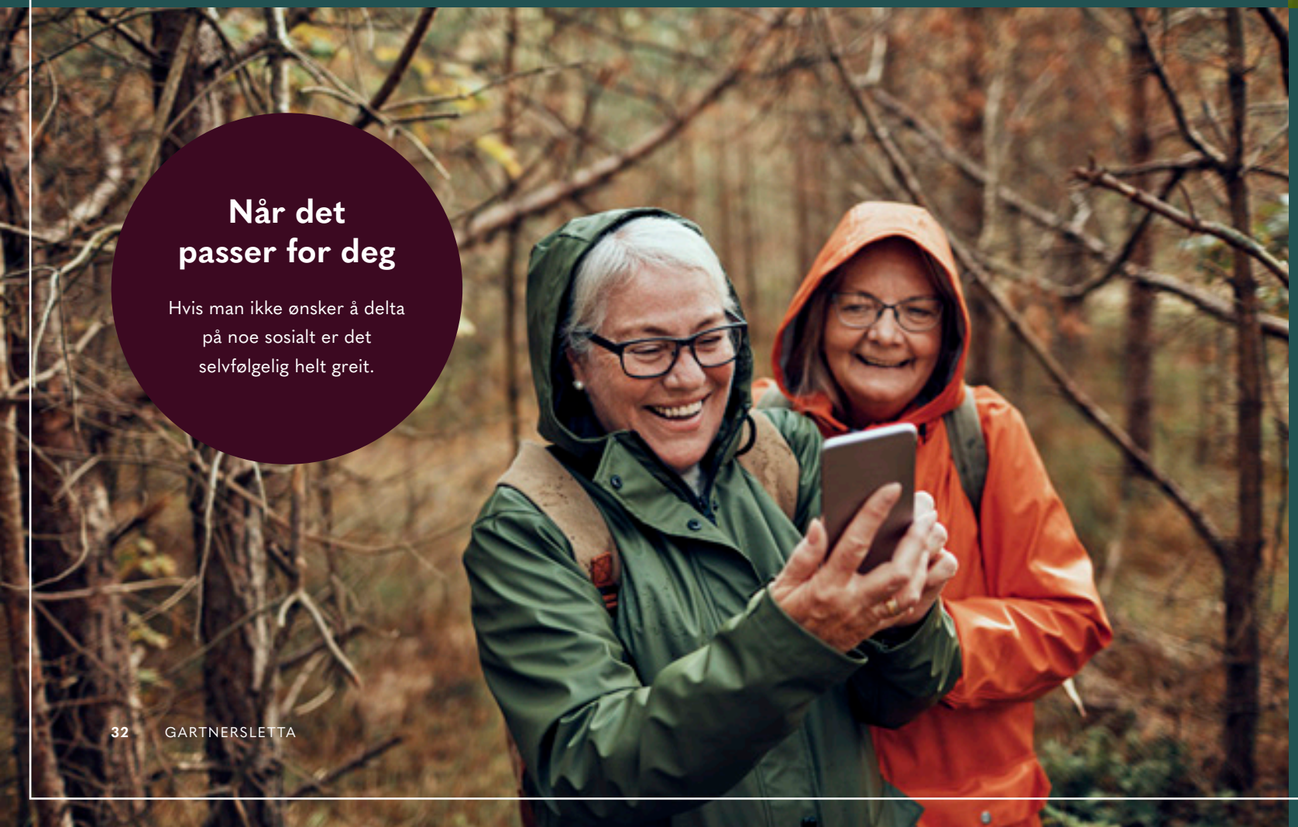
– et unikt trivselskonsept

Trivselskonsept for en triveligere hverdag

Heime er et konsept som skaper trivsel og sosial trygghet i nabolaget ditt. Gjennom fysiske og digitale møteplasser, enkle ordninger for deling og en brukervennlig kommunikasjonsapp blir det enklere å treffes, stifte vennskap og dyrke det sosiale.

GARTNERSLETTA
POWERHOUSE LADE





Når det passer for deg

Hvis man ikke ønsker å delta på noe sosialt er det selvfølgelig helt greit.

Sosiale aktiviteter

Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil – eller nyte freden i ens egen nye, moderne leilighet hvis det passer best i dag.

Utvidet servicetilbud

Fra Heime plattformen kan man bestille vaskehjelp, hjemmehjelp eller frokost levert på døren. I samråd med beboere knyttes boligprosjektet til tjenestetilbud i nærområdet.

Delesykkel

På Gartnersletta kommer det en delesykkel som er tilgjengelig for alle beboere. Sykkelen bookes gjennom Heime-appen.

Hva skjer i dag?

Et moderne boligprosjekt er mye mer enn bare boliger. Det er møteplasser som selskapskapslokale og felleshus, men også naboer som møtes, både tilfeldig og planlagt.

Delerom

På Heime kommer det et virtuelt delerom, hvor man har mulighet til å låne klappstol eller drill fra naboen. Bra for miljøret bra for lommeboka.

Heime™

– et unikt trivselskonsept

Bli med på aktiviteter eller ta en rolig kveld hjemme? Du bestemmer.

Med Heime kan man være sosial hvis og når man vil – eller nyte freden i ens egen nye bolig hvis det passer best i dag. Man kan melde seg inn i vinklubb, turgruppe eller finne noen å spille golf sammen med.

På Heime plattformen vil man ha oversikt over alt som skjer og man kan melde seg på de aktivitetene man ønsker. Hvilke aktiviteter som kommer bestemmes i stor grad av beboerne.

Booking-funksjoner

Med Heime kan du enkelt reservere selskapslokalet til bursdagsfeiringen og alle de andre fellesgodene i prosjektet.

Bildeling – bra for miljøet og din lommebok

Det er ikke mange år siden ordninger med bildeling var en nisje. I dag er det en voksende trend. Om noen år er det standard.

Blant de mange fordelene for deg som flytter til Gartnersletta, er beliggenheten nær sentrumsgleder, alt av helse, service og handelstilbud, samt virkelig effektive transportløsninger som tog og buss.

Vi våger å påstå at du i din hverdag hvor du bor med den beste beliggenheten på Lade vil trenge egen bil sjeldnere enn du tror – og da er bildeling ganske sikkert noe for deg.

På Gartnersletta er Skanska og Powerhouse i forkant av utviklingen – også med tanke på bildelingsordning og ditt fremtidige behov for bil. Minst to av gjesteparkerings-plassene vil bli avsatt til bildelingsordning for hele prosjektet. Videre har vi lagt til rette for at du som velger en av leilighetene med parkeringsplass, kan velge vekk parkeringsplassen og få avslag i prisen.

En bildelingsordning kan spare alle de faste utgiftene en bil medfører, da kan regnestykket fort vise at en bilfri hverdag på Gartnersletta både er godt for lommeboka – og ikke minst: miljøet.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

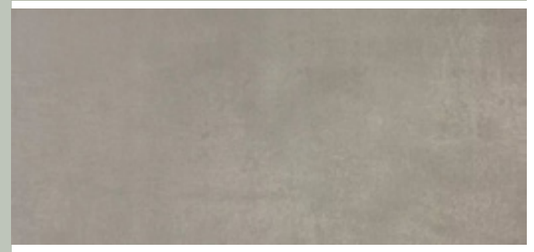
Interiør

Gjennomført moderne

Interiørkonseptene for Gartnersletta Powerhouse Lade har en grønn profil med fokus på materialitet og bærekraft. Inspirasjonen er hentet fra naturens materialitet og fargepallett og er utviklet for det nordiske lyset.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Illustrasjonsbilde hentet fra Sigdal. Vegg og kjøkken er ikke en del av standardleveransen.



Interiørkonsept tre

Et lett og lyst interiørkonsept med nordisk profil og bruk av naturmaterialer.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Flis på bad
Flis beige

Servantskap på bad

Gulv på stue/kjøkken, soverom og i gang
Oljet høykantparkett
BOA flooring

Kjøkkenmodell
Nordisk fra Sigdal

Benkeplate på kjøkken
Laminat benkeplate fra Sigdal, Grå Betong 600

Interiørkonsept eng

Et lekent, skandinavisk interiørkonsept med stramme detaljer og et hint av blomstrende farger.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

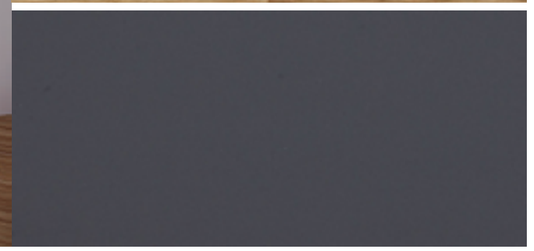
Flis på bad
Flis lys grå

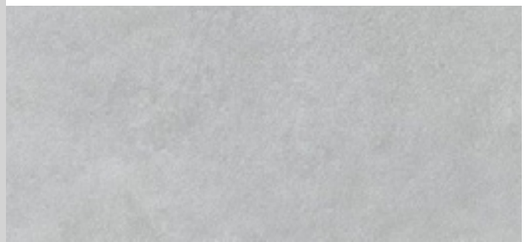
Servantskap på bad

Gulv på stue/kjøkken, soverom og i gang
Oljet høykantparkett
BOA flooring

Kjøkkenmodell
Fjell fra Sigdal

Benkeplate på kjøkken
Laminat benkeplate
fra Sigdal, Hvit Matt 621





Interiørkonsept hav

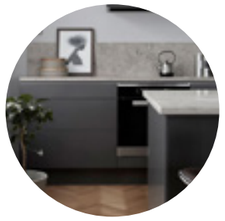
Et lunt og klassisk interiørkonsept med havets dype toner og rene, men bølgende linjer.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

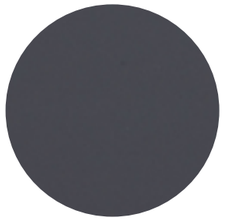
Flis på bad
Flis typen Carnaby grå

Servantskap på bad

Gulv på stue/kjøkken, soverom og i gang
Oljet høykantparkett
BOA flooring



Kjøkkenmodell
Sigdal type Uno Fjell

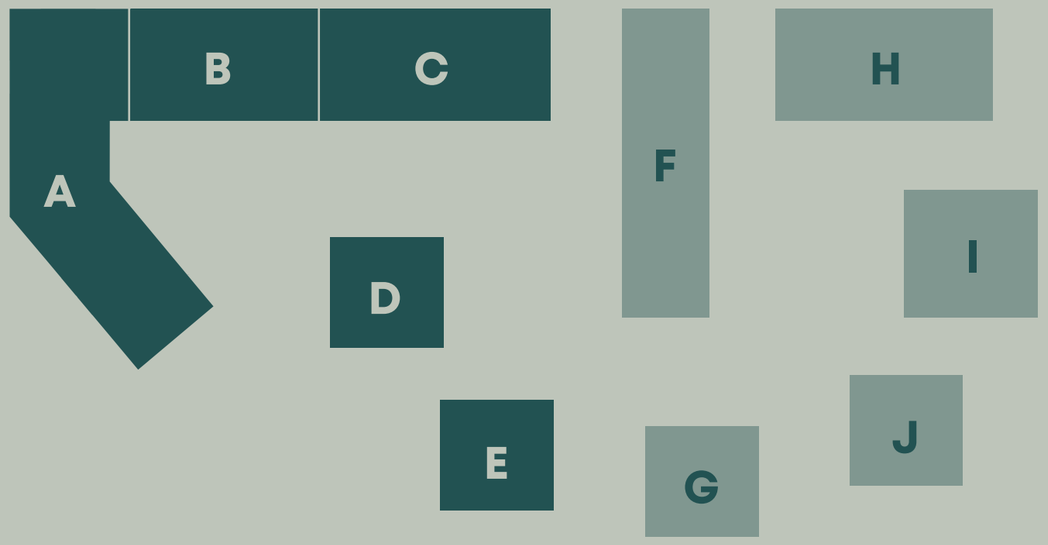


Benkeplate på kjøkken
Laminat benkeplate
fra Sigdal, Sort Matt 602

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Oversikt, etasjeplan og fasader

Oversikt



Salgstrinn 1 - A, B, C, D og E
Salgstrinn 2 - F, G, H, I og J

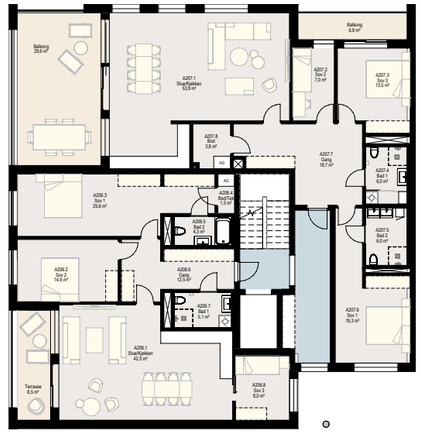
3D illustrasjon. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Beplantning, vegetasjon, lekeareal og materialvalg i utomhusplan er ikke endelig prosjektert. Omkringliggende naboprosjekter er ikke fullstendig Uttegnet. Bakgrunn er kun ment som illustrasjon og avvik vil kunne forekomme.

Etasjeplan

HUS A - 1. ETASJE

Etasjeplan

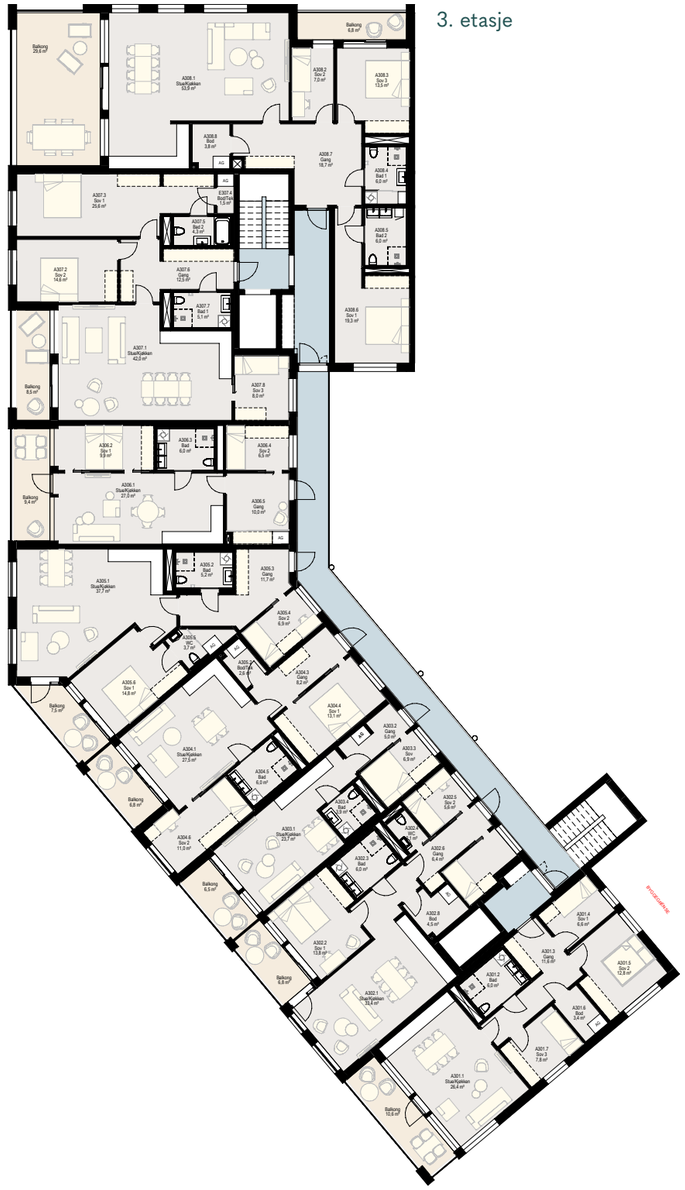
HUS A - 2. ETASJE



Etasjeplan

HUS A - 3. ETASJE

3. etasje



Etasjeplan

HUS C - 1. OG 2. ETASJE

1. etasje

2. etasje

Etasjeplan

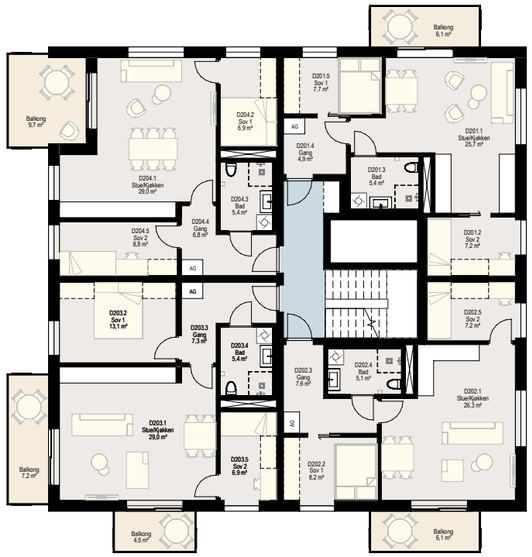
HUS C - 3. ETASJE

3. etasje

Etasjeplan

PUNKTHUS D - 1. OG 2. ETASJE

1. etasje



2. etasje

Etasjeplan

PUNKTHUS D - 3. ETASJE

3. etasje

Etasjeplan

PUNKTHUS E - 1. OG 2. ETASJE

1. etasje

2. etasje

Etasjeplan

PUNKTHUS E - 3. ETASJE

3. etasje

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Fasade

HUS A

Øst

Vest

Sør

Sørvest

Nordøst

Nordvest

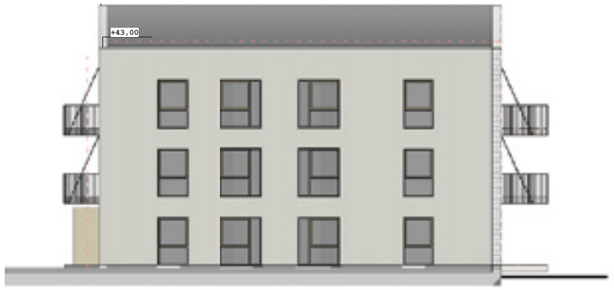
3D-illustrasjon. Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Håndkleoppheng på vegg medfølger ikke.

Fasade

HUS C

Øst. Hus B til venstre, hus C til høyre

Vest. Hus C til venstre, hus B til høyre



Nord

Fasade

PUNKTHUS D

Nord

Øst

Sør

Vest

Fasade

PUNKTHUS E

Nord

Øst

Sør

Vest

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Kontraktstegninger

72,7 m²

HUS A - 1. ETASJE - **A103**

Leilighetsnr. A103
Oppgang A
BRA 72,7 m²
P-ROM 67,9 m²
Balkong 6,8 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Vidde** i fargen **Korn** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
beige 30x30 cm fliser på gulv.

72,7 m²

HUS A - 2. ETASJE - **A204**

Leilighetsnr. A204
Oppgang A
BRA 72,7 m²
P-ROM 67,9 m²
Balkong 6,8 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Sky** fra Sigdal.

På bad blir det **lys grå 30x60 cm** fliser på vegg og
lys grå 30x30 cm fliser på gulv.

120,9 m²

HUS A - 3. ETASJE - **A307**

Leilighetsnr. A307
Oppgang A
BRA 120,9 m²
P-ROM 116 m²
Balkong 8,5 m²

4-ROMS

A307 får ekstra god takhøyde!

I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 3 til 4,9 meter.

I denne leiligheten er det allerede gjort flere gode tilvalg. Skann QR-koden for å se hvilke.

69,8 m²

HUS C - 1. ETASJE - **C101**

Leilighetsnr. C101
Oppgang C
BRA 69,8 m²
P-ROM 66,9 m²
Terrasse 10,3 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og **beige 30x30 cm** fliser på gulv.

61,9 m²

HUS C - 1. ETASJE - **C102**

Leilighetsnr. C102
Oppgang C
BRA 61,9 m²
P-ROM 60,2 m²
Terrasse 13,4 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen
Uno i fargen **Hvit** fra Sigdal.

40,8 m²

HUS C - 1. ETASJE - **C108**

Leilighetsnr. C108
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 39,3 m²
Terrasse 4,8 m²

2-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

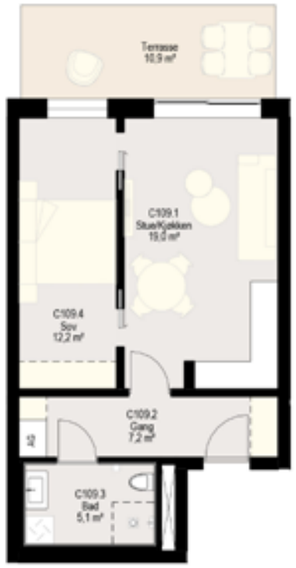
På bad blir det **mørk beige 30x60 cm** fliser på vegg og
lys beige 30x30 cm fliser på gulv.

46,9 m²

HUS C - 1. ETASJE - **C109**

Leilighetsnr. C109
Oppgang C
BRA 46,9 m²
P-ROM 45,7 m²
Terrasse 10,9 m²

2-ROMS



Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
dyp grå 30x30 cm fliser på gulv.

61,9 m²

HUS C - 2. ETASJE - **C202**

Leilighetsnr. C202
Oppgang C
BRA 61,9 m²
P-ROM 60,2 m²
Balkong 13,4 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

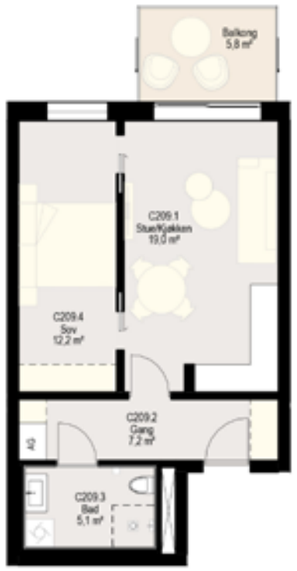
På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
beige 30x30 cm fliser på gulv.

46,9 m²

HUS C - 2. ETASJE - **C209**

Leilighetsnr. C209
Oppgang C
BRA 46,9 m²
P-ROM 45,7 m²
Balkong 5,8 m²

2-ROMS



Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
lys beige 30x30 cm fliser på gulv.

53,3 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C303**

Leilighetsnr. C303
Oppgang C
BRA 53,3 m²
P-ROM 51,8 m²
Balkong 4,1 m²

3-ROMS

C303 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 2,5 til 3,8 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **lys grå 30x60 cm** fliser på vegg og
lys grå 30x30 cm fliser på gulv.

40,8 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C304**

Leilighetsnr. C304
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 37,4 m²
Balkong 4,8 m²

2-ROMS

C304 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 3,9 til 4,4 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

På bad blir det **lys grå 30x60 cm** fliser på vegg og
lys grå 30x30 cm fliser på gulv.

40,8 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C305**

Leilighetsnr. C305
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 38,8 m²
Balkong 8,1 m²

2-ROMS

C305 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 3,9 til 4,4 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Furu** fra Sigdal.

På bad blir det **lys beige 30x60 cm** fliser på vegg og
lys beige 30x30 cm fliser på gulv.

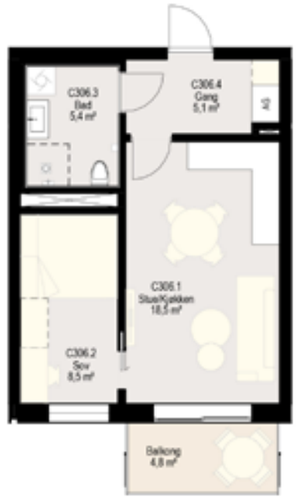
40,8 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C306**

Leilighetsnr. C306
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 38,8 m²
Balkong 4,8 m²

2-ROMS

C306 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 3,9 til 4,4 meter.



Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

På bad blir det **mørk beige 30x60 cm** fliser på vegg og **lys beige 30x30 cm** fliser på gulv.

40,8 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C307**

Leilighetsnr. C307
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 38,8 m²
Balkong 4,1 m²

2-ROMS

C307 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 2,8 til 3,3 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

På bad blir det **lys grå 30x60 cm** fliser på vegg og **lys grå 30x30 cm** fliser på gulv.

40,8 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C308**

Leilighetsnr. C308
Oppgang C
BRA 40,8 m²
P-ROM 39,3 m²
Balkong 4,8 m²

2-ROMS

C308 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 2,6 til 3 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

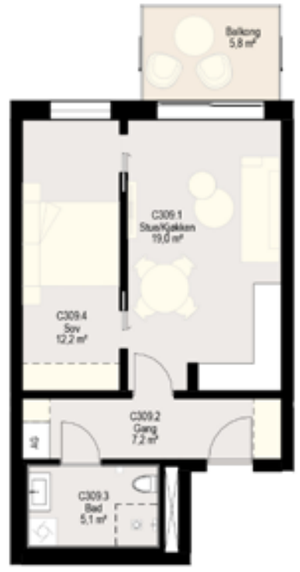
På bad blir det **mørk beige 30x60 cm** fliser på vegg og **mørk beige 30x30 cm** fliser på gulv.

46,9 m²

HUS C - 3. ETASJE - **C309**

Leilighetsnr. C309
Oppgang C
BRA 46,9 m²
P-ROM 45,7 m²
Balkong 5,8 m²

2-ROMS



C309 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 2,5 til 3,1 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **mørk beige 30x60 cm** fliser på vegg og **lys beige 30x30 cm** fliser på gulv.

65,8 m²

PUNKTHUS D - 1. ETASJE - **D103**

Leilighetsnr. D103
Oppgang D
BRA 65,8 m²
P-ROM 64,3 m²
Balkong 4,5 m² + 7,2 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
beige 30x30 cm fliser på gulv.

60,8 m²

PUNKTHUS D - 1. ETASJE - **D104**

Leilighetsnr. D104
Oppgang D
BRA 60,8 m²
P-ROM 59,2 m²
Balkong 9,7 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
beige 30x30 cm fliser på gulv.

65,3 m²

PUNKTHUS D - 3. ETASJE - **D301**

Leilighetsnr. D301
Oppgang D
BRA 65,3 m²
P-ROM 63,5 m²
Balkong 6,1 m²

3-ROMS

D301 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 3,2 til 5,2 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Strøm** fra Sigdal.

På bad blir det **mørk beige 30x60 cm** fliser på vegg og **lys beige 30x30 cm** fliser på gulv.

58,1 m²

PUNKTHUS D - 3. ETASJE - **D302**

Leilighetsnr. D302
Oppgang D
BRA 58,1 m²
P-ROM 56,4 m²
Balkong 6,1 m²

3-ROMS

D302 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua fra 4,3 til 5,2 meter.

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Vidde** i fargen **Korn** fra Sigdal.

På bad blir det **lys grå 30x60 cm** fliser på vegg og **lys grå 30x30 cm** fliser på gulv.

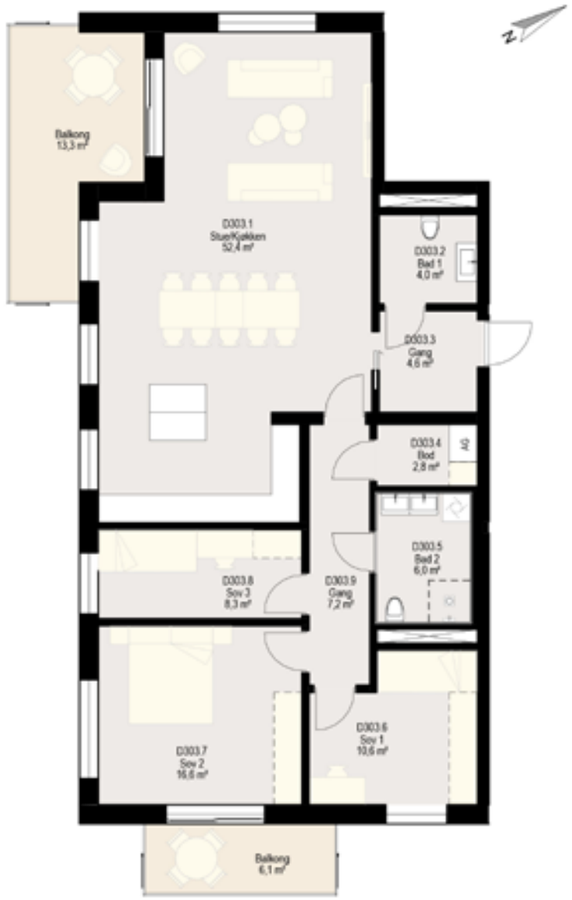
120,8 m²

PUNKTHUS D - 3. ETASJE - **D303**

Leilighetsnr. D303
Oppgang D
BRA 120,8 m²
P-ROM 114,4 m²
Balkong 13,3 m² + 6,1 m²

4-ROMS

D303 får ekstra god takhøyde!
I denne leiligheten blir takhøyden i stua opp til 3,1 meter.



I denne leiligheten er det allerede gjort flere gode tilvalg. Skann QR-koden for å se hvilke.

40,1 m²

PUNKTHUS E - 1. ETASJE - **E101**

Leilighetsnr. E101
Oppgang E
BRA 40,1 m²
P-ROM 38,2 m²
Terasse 4,5 m²

2-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Hvit** fra Sigdal.

60,8 m²

PUNKTHUS E - 1. ETASJE - **E104**

Leilighetsnr. E104
Oppgang E
BRA 60,8 m²
P-ROM 59,2 m²
Balkong 9,7 m²

3-ROMS

Interiørvalg

I denne leiligheten er det allerede gjort noen gode valg!

På kjøkken er det valgt modellen **Uno** i fargen **Granitt** fra Sigdal.

På bad blir det **beige 30x60 cm** fliser på vegg og
beige 30x30 cm fliser på gulv.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

Vedlegg

Kjøpsbetingelser

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

Oppdragsnr.: 49190321
KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Gartnersletta Bygg A, B, C, D og E av 03.11.2021, revidert 01.12.2021

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Gartnersletta er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 200 boliger totalt. **Gartnersletta bygg A, B, C, D og E** består av 97 leiligheter og næringsareal.
De øvrige trinnene med punkthus og leiligheter vil også bli organisert som eierseksjonssameier. Parkeringskjeller og lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/sameier/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:

Adressen er Lade alle 42 og 44, 7040 TRONDHEIM. Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

TOMT:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

REGULERING:

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0517, Østmarka, Ringve, Fagerheim, Devle m.fl., stadfestet 18.12.1952. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0400, stadfestet 22.01.1941.

Reguleringsplan Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering (r20190014) er stadfestet 09.12.2021.

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

Området er under utbygging og byggeaktivitet må beregnes i en lengre periode.

VEI-VANN-KLOAKK:

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

FORURENSING I GRUNN:

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

VISNING

Se annonse på www.gartnersletta.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

PRIS

Se prisliste.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at et for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen, med unntak av beløp på innbetalt forskudd skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

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

OMKOSTNINGER:

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

• Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste.
• Dokumentavgift, pr. p-plass	kr 500,-
• Dokumentavgift, realsameie utomhus	kr 125,-
• Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
• Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
• Stiftelsesgebyr boligsameie, pr. seksjon	kr 3.000,-
• Stiftelsesgebyr p-sameie, pr. p plass	kr 625,-
• Stiftelsesgebyr fellesareal, pr. seksjon	kr 625,-
• Startkapital boligsameie	kr 10.000,-
• Startkapital p-sameie	kr 2.500,-
• Startkapital fellesareal	kr 2.500,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

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

OPPGJØR:

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 4200 07 59303 med kid: 049211077224.

Eiendommen er formidlet av:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: nybyggtrondheim@em1.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Oppgjør blir foretatt av:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: oppgjornybygg@em1mn.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Kjøper skal betale et forskudd på Kr. 100 000,- av Kjøpesummen. Beløpet vil bli fakturert når kjøpekontrakt er signert av begge parter og kommet megler i hende. Forfallsdato settes til 14 dager. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:
1) overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) midlertidig brukstillatelse foreligger

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER:

Selger vil på vegne av sameiet, stifte og inngå bindende forretningsføreravtale for 1 år.

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

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

VEDTEKTER:

Utkast til vedtekter for sameiet Gartnersletta 1, Gartnersletta Fellesareal og Gartnersletta Parkeringskjeller er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

FELLESKOSTNADER:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av Sameiet Gartnersletta 1 sine felleskostnader.
Sameiet består av bygg A, B, C, D og E.

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

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer skal dekkes av de respektive seksjoner.

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

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, tappevann, individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Oppvarming boliger er priset etter leilighetstype (1-, 2-, 3- og 4-roms). Det tas forbehold om endring av denne fordelingsnøkkelen.

Parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering og boder er egen eiendom og organiseres som et realsameie; Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Felleskostnader til dette sameiet tilfaller de som eier realandel(er). Kostnad pr. p-plass er stipulert til kr. 300,-/mnd og kostnad pr. transportsykkel er stipulert til kr. 200,-/mnd.

Kostnad pr. bod er stipulert til kr. 100,-/mnd og er inntatt i budsjettet.

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

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

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA

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

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til boligsameiet, kr. 2.500 settes av til startkapital for sameiet til parkeringskjeller og kr. 2.500 settes av til startkapital for sameiet til fellesareal.

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

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

På leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal eies og driftes av NTE.

NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie energisentralen som består av en varmesentral som er etablert i et teknisk rom i kjeller. Varmesentralen skal levere termisk varme til Sameiet, fra energibrønner under kjeller, gjennom varmerør til bygningene/leilighetene. Solceller på tak leverer energi til energisentral og bygningene/leilighetene med tilhørende utstyr med grensesnitt i hovedfordeling.

Grensesnitt for energisentralen i forhold til eierseksjonssameiet er skissert i vedlegg 1. NTE Marked AS skal ha eierskap, vedlikehold og driftsansvar for innretninger innenfor blå stiplet linje, nærmere bestemt energibrønner, varmepumper, solceller, solfanger og infrastrukturen/rør opp til leiligheten - grensesnitt til og med termisk energimåler og frem til elmåler solenergi i hovedfordeling.

Det vil bli inngått en avtale mellom sameiere i Sameiet Gartnersletta Fellesareal og NTE for kjøp av termisk energi (termisk oppvarming og oppvarming av tappevann). Dette kan sammenlignes med en fjernvarmeleveranse.

SAMEIET GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjeller blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken.
Parkeringskjelleren/anleggseiendommen vil bli felles for:
Sameiet Gartnersletta 1 414/xxx xx/xxx
Sameiet Gartnersletta 2 414/xxx xx/xxx
Ladesletta Gartneri AS org.nr. 921 293 275

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i realsameiet for parkeringskjeller med ideell eierandel fremkommer i Boligvelger på gartnersletta.no.
Pris pr. p-plass kr 550.000,- + omk. Dokumentavgift av tomteverdi kr 20.000,-, som utgjør kr 500,-.

Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie).

Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader. Kostnad pr. p plass er stipulert til kr. 300,-/mnd og kostnad pr. sykkelparkering transportsykkel er stipulert til kr. 200,-/mnd. Kostnad pr. p-plass og sykkelparkering kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Kostnad for bod er hensyntatt i Sameiet Gartnersletta 1 sitt budsjett.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i tolkning av anbefalinger gitt av Sintefs Byggforskanvisning 312.130. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Funksjonalitet er kvalitetssikret ved bruk av digital analyse (Autocad Vehicle Tracking). Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før bud inngis.

For kjøpere med behov for el-bil lader vil det bli tilrettelagt via en abonnementsløsning eller bestilles

via prosjektets tilvalgsprogram. Dette avklares i detaljprosjekteringen. Kostnaden dekkes av kjøper.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Kjøper er kjent med at dersom en sameier har dokumentert behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

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

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil kr. 550.000,- pr. p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets budsjett og vedtekter som er vedlegg til denne salgsoppgave og kjøpekontrakt.

Det gjøres oppmerksom på at Bygg E ikke har egen nedgang til P-kjeller via bygget. Nedgangen er plassert utendørs ved drivhuset.

SAMEIET GARTNERSLETTA FELLESAREAL

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, gnr 414 bnr 381 i Trondheim kommune. Området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, drivhus og plantekasser, lekearealer samt ferdsels- og adkomstarealer.

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:
Gnr./Bnr. Sameiebrøk
Sameiet Gartnersletta 1 gnr 414 bnr xxx xx/xxx
Sameiet Gartnersletta 2 gnr 414 bnr xxx xx/xxx
Ladesletta Gartneri AS org.nr. 921 293 275 xx/xxx

Sameiet har eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

Overskjøting av fellesareal kan gjøres til slutt når hele prosjektet er ferdigstilt. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøtingen ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig vil et beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets budsjett og vedtekter som er vedlegg til denne salgsoppgave og kjøpekontrakt.

LEVERANDØRAVTALER:

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

- Heis
- Vaktmester
- Forretningsfører
- Strømabonnement med inntil 1-års bindingstid
- Energileveranse (oppvarming og tappevann)
- TV og internett
- Leverandør av ladeløsning til el-bil
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:

LADESLETTA GARTNERI AS, org.nr: 921293275. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

SELSKAPETS FORMÅL:

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Gartnersletta.

SELGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD:

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6 i kjøpekontrakt. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

OFFENTLIGE FORBEHOLD:

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

OVERTAKELSE:

Ferdigstillelse av eiendommen er forventet i perioden juni til august 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
b) reklamasjonsfristene starter å løpe
c) eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, tappevann, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.
Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:

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

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Så lenge deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

HEFTELSER/SERVITUTTER:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.
Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2001/19450-1/107 10.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger og kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/6598-1/107 07.04.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 510
Rett til å anlegge og vedlikeholde vannledninger/avløpsledninger evt. kabler for strøm, telefon, kabel-tv mv.
Bestemmelse om adkomstrett og plikt til vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2010/758919-1/200 05.10.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 524
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

KJØPSBETINGELSER:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

KONTRAKTSVILKÅR:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

EIERFORHOLD:

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

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

GARANTIER:

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

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

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

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

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

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

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

LEVERANSEBESKRIVELSE:

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

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

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

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

TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

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

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

AVBESTILLING:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

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

FORSINKELSE KJØPER:

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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

FORSINKET LEVERING:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

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

ENERGIMERKING:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/ selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

AREALANGIVELSE:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:

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

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

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:

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

VIDERESALG AV KONTRAKTPOSISJON:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. Og kr. 30.000,- inkl.mva til selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler/selger på kr 25.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

VEDLEGG:

Stipulert budsjett (sameie, realsameie fellesareal og p-kjeller), utkast til vedtekter (sameie, realsameie fellesareal og p-kjeller), ordensregler og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

MEGLERS RETT OG PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL:

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering.

KJØPSBETINGELSER
GARTNERSLETTA

Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

PERSONVERN:

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:

Provisjon kr 1%, oppgjørsgebyr kr 2.920,-.

BUDGIVING:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

TIL ORIENTERING:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Leveransebeskrivelse

GENERELT

På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt Gartnersletta, Lade alle 42 og 44, skal det bygges ca. 200 leiligheter fordelt på flere leilighetsbygg.

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS.
Org.nr. 979 476 256.

Entreprenør er Skanska Norge AS.
Org.nr. 943 049 467.

Eiendomsmegler 1, gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendt rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. Toleransekrav til materialer og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012 normalkrav. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Gartnersletta er et prosjekt bygd for fremtiden med svært høye energi- og miljøambisjoner. Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifisere alle sine boligprosjekter. Leilighetene i prosjektet er klassifisert med standard BREEAM NOR med ambisjon om very good.

BREEAM sertifikat vil foreligge etter overlevering.
I tillegg til BREEAM sertifiseringen har vi ambisjoner om at Gartnersletta skal bli verdens første Powerhouse Paris proof boligprosjekt.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging og ved utførelse. Det etterstrebes ombruk og bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lavt co2 avtrykk.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter grønn og høy energikarakter, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert på løsmasser og fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig teglkledning/platekledning/luftet trekledning, jfr. fasadetegninger. Det vil være variasjon i farger på kledning i de ulike byggene, og på utvalgte områder.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig og innvendig farge på omramming blir mørk.
Balkongdører leveres som hev/skyve-dører.
Se den enkelte kontraktstegning for mer detaljer.

LEVERANSEBESKRIVELSE
GARTNERSLETTA

Vinduer leveres med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer. Vrider i krom utførsel.

Vinduer over plan 1 skal enten kunne vaskes fra innsiden med åpningsbare vinduer, eller fra terrasse/balkong. Vinduer som ikke er tilgjengelig for vask fra innside eller balkong, vil være av type selvrensende. Åpningsvinduer kan plasseres i sikret luftestilling.

Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Det leveres hvitmalt foring av MDF i bunn på vinduer med brystning.

SOLAVSKJERMING
Det er tatt med utvendig solavskjerming (termisk skjerming) på vinduer/glassfasader der dette er krav iht. TEK 17. Der det ikke er krav kan solavskjerming bestilles som tilvalg.

I standard leveranse monteres solskjerming kun der det er behov iht Teknisk forskrift og beregninger, og avklares i detaljprosjekteringsfasen. Nærmere informasjon om hvor det er solavskjerming vil bli presentert ifm. tilvalg siden dette ikke er detaljprosjektert.

INNERVEGGER
Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette isolerte skillevegger med gipsplatebekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist eller et sprang.

Som standard leveres veggene hvitmalte, NCS S 0500-N klassisk hvit. Det er valgt annen veggfarge på enkelte utvalgte leiligheter, iht kontraktstegninger.

DØRER
Inngangsdør til leilighet er kompakt med glatt dørblad. Farge på dørblad avklares i detaljprosjektering. Dørhåndtak leveres i børstet stål. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør.

Innerdører i leilighet består av formpresset materiale og er hvite glatte dørblad i fargekode NCS S 0500-N, samt hvitmalte karmer, utforinger og gerikter. Slagdører eller skyvedører iht tegning. Dørvridere leveres i børstet stål. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

Standard dørterskel leveres som hvitpigmentert eik.

GULV
Gulv i oppholdsrom, soverom og bod er av typen høykantparkett som består av små massive staver stilt på høykant og overflatebehandlet. Gulvlist med synlige spikerhull, type rund nese eller tilsvarende. Flislagt gulv på bad. Gulvbelegg på WC-rom. Standard dørterskel leveres i hvitpigmentert eik.

HIMLINGER
Leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger eller som malte gipsplater og med nødvendige nedforinger og innkassinger, farge NCS S 0500-N. På bad vil det være nedforet himling av stålplater i matt hvit.

Det leveres ikke taklister.

Takhøyde er ca. 250cm, variasjoner vil forekomme, med unntak av bad som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Leiligheter i øverste plan vil kunne ha skrå himling med ekstra romhøyde. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, justeringer kan forekomme under detaljprosjektering. Det leveres ikke taklister.

BAD
Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler.

Baderomsinnredning av type Lind bath med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter eller tilsvarende. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Servantskap i hvit utførsel med skuffer og gripelist, demper på skuffer. Speilskap med 2 speildører, glasshyller og LED belysning i topp og bunn.

Ett-greps servant batteri i krom med oppløftsventil. Trykk og termostatstyrt dusjarmatur med rainshower. Rette dusjvegger i glass med profiler i blankt krom, fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør. Vegghengt WC i hvitt porselen med soft-close-funksjon. Spyleknapp i krom med vannsparende funksjon.

Det monteres toalettrullholder i krom. Håndkleknagger blir levert umontert.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, jfr. kontraktstegning. Hvit dør til rørskap vil være synlig på vegg over sisterne.

Det leveres gulvflis i størrelse 30x30 cm. Nedsenk i dusjsone med tilsvarende flis som gulvflis, størrelse 5x5 cm. Se plantegninger for farge på flis.

Veggflis i størrelse 30x60 cm. Se plantegninger for farge på flis. Det leveres hjørnesluk i dusjsonen.

LED downlights i tak med dimmer, antall varierer i forhold til str. på bad.

WC-ROM
Wc-rom bygges på plassen. Hvitt servantskap, servant med ett-greps batteri og speil på vegg. Gulvbelegg av type linoleum og vegger leveres med sparklet og malte gipsplater/betongvegger. Farge NCS S 0500-N.

Vegghengt toalett med softclose funksjon og hvit flusher.

KJØKKEN
Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Beskrivelsen nedenfor gjelder standard kjøkken.

Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask og ventilasjon. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Eventuelle takforinger over kjøkkenskap er ikke vist på kontraktstegning og vil avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres hvitevarer som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys).

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal av typen Uno Palett hvit med grep dinner i sort nikkel, dersom annen farge/type front ikke er spesifisert i kontraktstegninger.

Benkeplate er av type laminat. Det leveres overskap med foring til tak i plan 1 og 2. Overskap leveres med 2 hyller og lagring i 3 høyder. Underlimt vask av typen Franke med 1 kum.

Blandebatteri fra FM Mattson eller tilsvarende, stuss og avløp for oppvaskmaskin.

Benkeskap leveres med 1 hylle. Benkeskap med skuffer har bestikkinnlegg i øverste skuff.

Kildesorteringsskuff under vask med sortering for ulike fraksjoner, og med plastinnlegg i bunnen.

Det leveres demping på skuffer og skap. Se kjøkkentegning for mer informasjon.

Ventilator av typen Røroshetta slim line sense omluftsventilator.

Hvitevarer leveres fra Siemens eller Electrolux.

LED lyslist under overskap.

FAST INVENTAR

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap. Ventilasjonsaggregat plasseres i skap der det stilles krav til støyreduksjon. Se kontraktstegninger for nærmere informasjon.

BRANNVARSLING /KRAV
Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet. Ett brannavstillingspanel plasseres sentralt i feltet. Bygget er fullsprinklet.

BOD
Det medfølger en sportsbod på min. 5 m2 for leiligheter med BRA større enn 50 m2, min. 2,5 m2 for leiligheter med BRA mindre enn 50 m2. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Sportsboder bygges av tette vegger med hengelåsfeste. Hengelås med systemsylinder medfølger. Hver bod nummeres.

Innvendig bod i leiligheter der dette fremgår av kontraktstegning. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat og et sikringsskap. Det kan forekomme synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE
GARTNERSLETTA

LED taklampe med bevegelsessensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

Både i innvendig bod og bod i kjeller gjelder maks lagringshøyde 0,5 meter under sprinkelhode.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger leveres som lette elementer i tre eller stål. Oppheng med synlig skråstag.

Det leveres 1 stk. LED utelampe med bryter og en dobbel stikkontakt.

Rekkverk består av spilerekkverk i mørklakkert stål.

Det leveres felles vannuttak ved hver hovedinngang i 1.etg.

OPPVARMING
Boligene leveres med vannbåren gulvvarme tilknyttet nærvarmeanlegg.

VENTILASJON
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. På kjøkken leveres omluftsventilator.

Aggregatet plasseres i bod eller entre/gang. Se kontraktstegninger.

Luftinntak og avkast i fasade.

VVS
Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.

Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i fordelerskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet nærvarme. Det vil være egne målere for oppvarming og forbruksvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Rørstrekkene skjules i himling eller innkassing oppunder tak. Antall og plassering iht krav.

ELEKTRO
Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate. Elektrotegning fås ved forespørsel.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

Det leveres komplett porttelefonanlegg, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet. Ambisjon om at systemet leveres med mulighet for oppkobling mot smarttelefon.

I innvendig bod blir antall stikkontakter tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn 1 dobbelstikk. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod i kjeller.

I stue leveres det ett uttak for TV/bredbånd med en 6-veiskontakt ved TV-uttak.

På soverom leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm.
På kjøkken er standard leveranse:
1 stikkontakt for induksjonstopp 25A
1 stikkontakt for stekeovn 16A
1 stikkontakt for kjøl/frys-skap.
1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
1 stikkontakt for ventilator
Komfyrvakt
Aquastop
1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkkenbenk
1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad/WC leveres det:
LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av rommets størrelse. 2 enkle stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist på kontraktstegning). I tillegg monteres det 1 dobbel stikkontakt.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré. Router for bredbånd plasseres der det er mest optimalt. Fordelingsskap elektro plasseres i fellesareal.

Det vil være mulighet for etablering av ladepunkt til el-bil på alle parkeringsplasser i tilvalgsprosessen. Det vil bli etablert lademulighet for el-sykkel for 10% av det totale antall sykkelplasser som skal leveres.

INNVENDIGE FELLESAREALER

I inngangspartiene i plan 1 leveres det flis i inngangsparti, gulvbelegg i korridorer. Sparklede og malte vegger.

Synlig betongvegger og betonggulv i trappeoppgang. Spilerekkverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. I korridorer leveres linoleumsbelegg eller synlig betong på gulv. Sparklede og malte gips- eller betongvegger. Postkasser monters på vegg i hovedinnganger.

Dører i hovedinngangspartier leveres med glass og aluminiums-felter. Øvrige dører i fasade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem.

Dører i kjeller og øvrige fellesarealer er ståldører eller kompaktdører. Farge avklares senere i prosjektet og kan variere mellom oppganger. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses.

Sykkelrom leveres med vegger av sparklet gipsplater eller betong, stålglattet og støvbundet betong på gulv. Himling i malt betong.

Det etableres vaskeplass for sykler i kjeller.
Det leveres innendørs sykkelstativ i kjeller for sykler i 2 høyder, med 2 låsepunkter per sykkel. Det etableres egne plasser for vare- /familiesykler.

HEIS

Alle leilighetene er tilgjengelig med heis og trapp.
Det etableres et utvendig trappehus for adkomst fra takhage til kjellerplan.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Arealet mellom byggetrinnene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparat og gangareal med fast dekke.

Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, og det årstiden tillater.

Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende, samt belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres avfallssug eller nedgravede containere for avfallshåndtering. Papp og plast i nedgravd løsning.

Fram til det permanente avfallssuget er på plass vil det bli etablert midlertidige avfallsløsninger.

PARKERING

Det er begrenset med antall parkeringsplasser i prosjektet Gartnersletta. Det vil være mulig å kjøpe en bruksrett til et begrenset antall p-plasser.

Adkomst til garasjekjeller skjer fra Lade Allè. Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingrettslig sameie, eventuelt realsameie. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på sørlig del av feltet. I prosjektet er det også satt av plasser til transportsykler som vil bli lagt ut for salg.

LEVERANSEBESKRIVELSE
GARTNERSLETTA

BILDELINGSORDNING

Det planlegges tilrettelegging for bildelingsordning/ bilpool.

SAMEIE

Eiendommen vil bli organisert som et eller flere eierseksjonssameier, 1 næringsseksjon og 1 anleggseiendom (p-kjeller). Antall sameier avhenger av byggetakt i prosjektet.

DRIVHUS

Det planlegges drivhus i prosjektet til felles benyttelse for alle seksjonseiere.

TILVALG

Det vil i prosjektet bli mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger/tilvalg for de som måtte ønske dette. Tilvalgene gjøres via vår tilvalgsportal, Libitum, som vil bli gjort tilgjengelig for våre kunder så snart tilvalgene starter opp. Tilvalgssortiment, priser og frister for de ulike tilvalgene, vil bli kommunisert i boportalen/ tilvalgsportalen.

Leilighetene i prosjektet er basert på serieproduksjon. Dette gir føringer for hvilke tilvalg og evt. Endringer som kan tillates.

De fleste tilvalg er nå gjennomført. Pr slutten av mai 2023 gjenstår tilvalgsalternativer for gulv, innvendige dører og dørvridere, blandebatteri og farger på vegg.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Alle priser inkluderer merverdiavgift samt påslag.

Det er ikke anledning til å flytte på rør og kjøkkenventilator.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgssortiment mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

NÆRINGSAREAL

I prosjektet er det satt av areal til næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som for eksempel endret inngangsparti/ vinduer og lignende. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldene offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel søke om regulering av næringsarealet til boligformål.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner er blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik og endringer kan forekomme da ikke alle valg er tatt. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Kontraktstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Kontraktstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.

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

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggingen f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/ eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Merk at illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Illustrasjoner som viser garderobe, bilder og lamper er ikke en del av standard leveransen. Takhøyde vil variere mellom leilighetene. Veggfargen «Klassisk hvit» er standardleveranse. Andre farger (som vist her) kan bestilles som tilvalg. Utsiktsforhold er kun ment som en illustrasjon, og avvik vil forekomme.

ROMSKJEMA
GARTNERSLETTA LEILIGHETER

Romskjema leiligheter

STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv*	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Andre installasjoner	Innredning/Annet ***)
Entre/ Gang	Høykantparkett i eik. Det vil være variasjoner i trestruktur og farge. Fotlist med rund nese med synlige spikerhull. Dørterskel i eik.	Lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved eventuelt overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist, eller lite sprang i vegg. Farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, eller som spesifisert i kontraktstegninger.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Det leveres ikke taklister.	Dører leveres med gerikter, Farge: klassisk hvit NCS S0500-N. Inngangsdør kompakt glatt dørblad. Innerdører - lett formpresset dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Dørvrider i børstet stål.	1 stikk ved/i tak med bryter på vegg. Stikk ved gulv iht. NEK400*	Termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med aggregat i den enkeltes leilighet.Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.	I entré leveres det komplett porttelefonanlegg med fjernåpning av inngangsdør fra hver leilighet.	Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat).
Kjøkken	Høykantparkett i eik. Det vil være variasjoner i trestruktur og farge. Fotlist med rund nese med synlige spikerhull. Dørterskel i eik.	Lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Farge: NCS S 0500-N klassisk hvit, eller som spesifisert i kontraktstegninger.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Det leveres ikke taklister.	Vinduer sort/mørk omramming. Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Innerdører - standard utførelse, formpresset lett dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Vindusforinger leveres som hvitmalt MDF i bunn. Dørvrider i børstet stål. Solavskjerming monteres iht energirapport.	Stikkontakter for hvitevarer på kjøkken, inkludert 25A for platetopp. Komfyrvakt. Stikk ved gulv og over kjøkkenbenk iht. NEK400* Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Ledlystlist på underside av overskap i leiligheter med overskap. Standard leveranse belysning: Lampepunkt** ved/i tak. 1 dobbel bryter på vegg for taklys og benkebelysning. Standard: brytere.	Termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Aquastopp leveres. Ettgreps kjøkkenarmatur av typen FM Mattson m/avstegning for oppvaskmaskin eller tilsvarende farge, design og kvalitet.	Avtrekk fra kjøkken via avtrekks-ventil. Kjøkkenventilator type Rørsohette slimline sense omløpsventilator.		Kjøkken. Kjøkken leveres i omfang slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask og ventilasjon. Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal. Det er takhøye skap med gipskasse over, bortsett fra leiligheter med ekstra takhøyde. Dempere på alle skapdører og skuffer. Kildesortering i skuff under vask. Malte vegger mellom over- og underskap. Det leveres nedfelt rektangulær vask type: Franke RBU480-1 nedfelt . Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens og Elektrolux.
Stue	Høykantparkett i eik. Det vil være variasjoner i trestruktur og farge. Fotlist med rund nese med synlige spikerhull. Dørterskel i eik.	Lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Farge: klassisk hvit NCS S 0500-N, eller som spesifisert i kontraktstegninger.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Det leveres ikke taklister.	Vinduer sort/mørk omramming. Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Innerdører - standard utførelse, formpresset lett dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Vindusforinger leveres som hvitmalt MDF i bunn. Dørvrider i børstet stål Solavskjerming monteres iht energirapport.	Stikkontakter ved gulv iht. NEK400*. Generelt 2 lampepunkt** ved/i tak med bryter på på vegg (1 punkt i leil. under 45m2)- TV/ Datauttak.	Termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Tilluft til rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.		

Romskjema for leiligheter fortsetter på neste side →

ROMSKJEMA
GARTNERSLETTA LEILIGHETER

Romskjema leiligheter

STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv*	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Andre installasjoner	Innredning/Annet ***)
Soverom	Høykantparkett i eik. Det vil være variasjoner i trestruktur og farge. Fotlist med rund nese med synlige spikerhull. Dørterskel i eik.	Lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Farge: klassisk hvit NCS S 0500-N, eller som spesifisert i kontraktstegninger.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Det leveres ikke taklister.	Vinduer sort/mørk omramming. Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter. Innerdører - standard utførelse, formpresset lett dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Farge klassisk hvit NCS S0500-N. Vindusforinger leveres som hvitmalt MDF i bunn. Dørvrider i børstet stål. Solavskjerming monteres iht energirapport.	Stikkontakter ved gulv iht. NEK400*. 1 lampepunkt** ved/i tak med bryter på på vegg .	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.	Tilluft til rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.		
Bad	Prefabrikkert baderoms-modul. Det leveres gulvflis i farge som spesifisert i kontraktstegninger. Nedsenk i dusjsone fliselegges med tilsvarende flis som gulvflis, størrelse 5x5 cm. Fugfarge: lys grå.	Det leveres veggflis i farge som spesifisert i kontraktstegninger. Størrelse 30x60 cm. Fugfarge: lys grå. Lakkert fordelingskap på vegg.	Nedforet himling av stålplater overflatebehandlet med polyestermaling. Farge NCS S 0500N. Fordelingsskap på vegg eller i tak.	Innerdører - standard utførelse,type: formpresset lett dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Dørvrider i børstet stål.	Standard leveranse: Termostatstyrt elektrisk gulvvarme LED-lys på speilskap og LED-downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad. Styrt av bevegelsesføler. 2 enkle stikk for vaskemaskin og tørketrommel. 1 dobbel stikkontakt på vegg	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert i tak. Antall og plassering iht krav.	Avtrekk fra bad via avtrekksventil samt luftespalte under dør.		Ferdig prefabrikkert baderomsmodul. Baderomsinnredning leveres med hvit heldekkende servant med rette kanter. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Servantskap i hvit matt utførelse med skuffer eller som spesifisert i kontraktstegning. Type Lindbath eller tilsvarende. Speilskap med integrert lys over og under, str. varierer med type bad. Ett-greps servant batteri med oppløftsventil type Gustavsberg atlantic i krom eller tilsvarende farge, design og kvalitet. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Gustavsberg atlantic round rainshower. Rette dusjvegger i glass med profiler i blankt krom, fingerhull for åpning av dusjdør. Vegghengt WC type, Durovit Starck 3 rimless 54 cm med softclose i hvit porselen eller tilsvarende design og kvalitet. Gerberit Sigma krom flusher med vannsparende funksjon eller tilsvarende. Det leveres, krom hjørnesluklist avhengig av valgt leverandør. Det monteres toalettrullholder, det leveres ikke fastmonterte knagger på bad. I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.
Bod	Høykantparkett i eik. Det vil være variasjoner i trestruktur og farge. Fotlist med rund nese med synlige spikerhull. Dørterskel i eik.	Lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning ifm trapperom, heis, bærevegger og leilighetskillevegger. Ved eventuelt overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist eller lite sprang i vegg. Farge: klassisk hvit NCS S 0500-N.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige v-fuger. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Det leveres ikke taklister.	Innerdører - standard utførelse,type: formpresset lett dør med gerikter. Synlige spikerhull i gerikter. Farge klassisk hvit NCS S 0500-N. Dørvrider i børstet stål.	1 stk taklampe med bevegelsessensor. Stikkontakt iht. NEK400* Sikringsskap fortrinnsvis plasseres i bod (entré i de leilighetene som ikke har bod)	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Ingen gulvvarme.	Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres i bod eller èntre kfr. kontraktstegninger. Luftinntak og avkast i fasade.		
Balkong/ terrasse	Balkonger leveres som lette elementer i tre eller stål. Oppheng med synlig skråstag.		Under- og overside av balkong i impregnert materiale.		1 stk. LED utelampe m/ skumringsvakt og en dobbel stikkontakt.	Felles vannuttak på inngangsparti i 1.etg. Sprinklerhoder på enkelte balkonger ifgl.krav.			Spilerekkverk i stål/plater og håndløper i tre eller stål

ROMSKJEMA
GARTNERSLETTA FELLESAREAL

Romskjema fellesareal

STANDARD LEVERANSE

Rom	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon	Andre installasjoner	Innredning/Annet
Entre / gang / korridor	Sparklede og malte vegger.	Underside betong er malt eller/og mineralullplater i profilsystem.	Dører i hovedinngangsparti leveres i glass og aluminumsfelter. Øvrige dører som glatte ståldører. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål.	I inngangsparti leveres det minimum en stikkontakt. I korridorer leveres det 1 stikkontakt i ht. NEK400 på vegg.	Vannbåren varme i gulv	Ventilasjon ihht. Tekn. krav.	Ytterdør er koblet til porttelefon ol. i leiligheter	Automatikk ved inngangsdører
Sportsbod	Tette vegger, Bodvegger kan leveres i gjenbruksmaterialer dersom dette er tilgjengelig	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.	Sportsbod har tett dør med hengelåsfeste. Hengelås med systemsylinder medfølger.	Sportsbod leveres med belysning.		Ventilasjon ihht. Tekn. krav.		Lagringshøyde maks 500mm under sprinklerhode
Tekniske rom	Støvbundet betong eller malt gips.	Støvbundet betong.	Ståldører.	Tekniske rom skal utstyres med både 1-fas og 3-fase stikkontakter. For service og vedlikehold skal det monteres doble (1-fase) stikkontakter med en innbyrdes avstand slik at det er mulig å benytte skjøteledning på inntil 15 meter alle steder i ferdig installert rom.	Utslagsvask i varmesentral.	Ventilasjon ihht. Tekn. krav.		
Trapp	Sparklet malt betong. Rekkverk i lakkert stål.	Støvbundet eller malt betong	Ståldører eller kompaktdører.	Det leveres 1 stikkontakt pr. etasje i trapperom		Ventilasjon ihht. Tekn. krav.		
Sykkelparkering	Støvbundet betong eller behandlede gipsvegger.	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.	Ståldører eller kompaktdører.	Det leveres lademuligheter for el-sykkel.		Ventilasjon ihht. Tekn. krav.		
Sykkelvask/ sykkelverksted	Støvbundet betong eller behandlede gipsvegger.	Støvbundet eller malt betong, eller mineralullplater.			Vann og avløp til vaskestasjon. Sluk i gulv.	Ventilasjon ihht. Tekn. krav.		
Næringslokalet	Utarbeides senere	Utarbeides senere	Utarbeides senere	Utarbeides senere	Utarbeides senere	Utarbeides senere		
Belysning fellesanlegg				Belysning i parkeringskjeller, sykkelparkering gang- og bodarealer i kjeller styres av lokale bevegelsessensorer i nødvendig utstrekning. I boder leveres lamper med integrert bevegelsessensor. Tekniske rom styres med lysbryter. Lamper i trapper og fellesareal, som type Glamox A25 eller tilsvarende. Lamper i p-kjeller, sykkel og gangarealer og tekniske rom, som type Glamox i60 eller tilsvarende. Lamper i boder, som type Glamox A15 eller tilsvarende.				

Kjøpekontrakt

FOR MEGLER:

Oppdragsnr: _____ Formidlingsnr: _____

KJØPEKONTRAKT
om kjøp av bolig under oppføring leilighet nr. […]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"
Selger Skanska Eiendomsutvikling
Organisasjonsnummer 979 476 256
Adresse Postboks 1175
0107 Oslo

Selgers representant er:

Navn: Kim Johnny Bundgård
Telefon: 934 44 553
Adresse: Brattørkaia 17 A, 7434 Trondheim
E-post: kim.bundgard@skanska.no

og "Kjøper"

Kjøper_____

Fødsels-og personnr_____

Kjøper _____

Fødsels-og personnr_____

Adresse _____

E-post _____

Telefon _____

1.SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Gartnersletta

Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 414/381 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0517, Østmarka, Ringve, Fagerheim, Devle m.fl., stadfestet 18.12.1952. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0400, stadfestet 22.01.1941.

Reguleringsplan Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering (r20190014) er stadfestet 09.12.2021.

Til eierseksjonen medfølger:

☐ Tilleggsdel *(f.eks. bod)*
☐ Bruksrett *(f.eks. felles takterrasse for boligene)*
☐ Andel av fellesareal på annen tomt
(f.eks. andel av lekeplass, torg, grøntareal)
☐ Bruksrett eller andre rettigheter på annen tomt
(f.eks. bod i felles anleggseiendom)
☐ Annet

KJØPEKONTRAKT
GARTNERSLETTA

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 200 enheter. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg nr.7 E. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg nr.7 C til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr […] for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg nr. 4.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER
Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner […], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

- Forskudd på kr. 100 000
v/signering kjøpekontrakt, kr _____
- Sluttoppgjør innen dato
for overtagelse, kr _____
- Kjøpesum, kr _____

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

• Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste.
• Dokumentavgift, pr. p-plass	kr 500,-
• Dokumentavgift, realsameie utomhus	kr 125,-
• Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
• Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
• Stiftelsesgebyr boligsameie, pr. seksjon	kr 3.000,-
• Stiftelsesgebyr p-sameie, pr. p plass	kr 625,-
• Stiftelsesgebyr fellesareal, pr. seksjon	kr 625,-
• Startkapital boligsameie	kr 10.000,-
• Startkapital p-sameie	kr 2.500,-
• Startkapital fellesareal	kr 2.500,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt, kr _____

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER
Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 4200 07 59303 med kid: 049211077224.

Eiendommen er formidlet av:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: nybyggtrondheim@em1.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Oppgjør blir foretatt av:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM
E-post: oppgjornybygg@em1mn.no
Organisasjonsnummer: NO936159419

Kjøper skal betale et forskudd på Kr.100 000,- av Kjøpesummen. Beløpet vil bli fakturert når kjøpekontrakt er signert av begge parter og kommet megler i hende. Forfallsdato settes til 14 dager. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

1) overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) midlertidig brukstillatelse foreligger

5. HEFTELSER

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg […]

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

2001/19450-1/107 10.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger og kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/6598-1/107 07.04.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 510
Rett til å anlegge og vedlikeholde vannledninger/
avløpsledninger evt. kabler for strøm, telefon,
kabel-tv mv.
Bestemmelse om adkomstrett og plikt til vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2010/758919-1/200 05.10.2010 BEST.
OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 524
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet. Det vil i tillegg bli tinglyst en erklæring om at NTE energi AS har enerett til å levere og eie energisentralen.

6. OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av eiendommen er i løpet av 02.kvartal 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
b) reklamasjonsfristene starter å løpe
c) eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, tappevann, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold.

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.
Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

8. SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

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

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9. ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13. FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at offentlig godkjenning er gitt innen 01.11.2022
2. Det tas forbehold om at det er solgt boliger for byggetrinn 1 innen 01.11.2022 som utgjør minst 20% av totalverdien av byggetrinn 1(Hus A, B og D).
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.11.2022

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6. Selger

vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

16. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Sameiet Gartnersletta 1

Sameiet Gartnersletta powerhouse Lade er et kombinasjonssameie med både bolig og 1 næringsseksjon. Utbygger ønsker utadrettet virksomhet i næringsseksjonen. Det er ikke avklart hvilken evt. aktør som skal drive næringsseksjonen. Som følge av utadrettet virksomhet kan det bli noe støy fra varelevering og renovasjon. Det er regulert inn et mindre areal for uteservering ved den aktuelle næringsseksjonen, som vil kunne brukes til servering, varelevering og skilting. Se forøvrig utkast til vedtekter som følger denne kontrakt.

Felles drivhus, plante-kasser og sykkelvask vil være til felles bruk. Styret i sameiet setter opp regler for bruk/benyttelse av disse.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av prosjektet Gartnersletta Powerhouse Lade vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Byggetrinn 1 som omfatter hus A, B, C, D og E er det første feltet som Selger bygger, og planlegger deretter å bygge byggetrinn 2 som omfatter hus F, G, H, I og J. Begge byggetrinn har tilsvarende forbehold som i punkt 15 og er avhengig av at disse løftes før videre utbygging av prosjektet Gartnersletta.

I tillegg skal Trondheim kommune gjennomføre infrastrukturtiltak i Østmarkveien og deler av Lade alle. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Gartnersletta Powerhouse Lade også etter at innflytting har funnet sted.

16-3 Digital boportal

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

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

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen/tilvalgsportalen.

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

16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

17. TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18. VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Situasjonsplan
6. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
- **A** Etasjeplaner
- **B** Kontraktstegninger
- **C** Leveransebeskrivelse
- **D** Kjøpsbetingelser
- **E** Vedtekter
- **F** Utomhusplan
- **G** Reguleringsplan, kart og bestemmelser

7. Prisliste

19. SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato _____

_____

Selger(e) _____

Sted/dato _____

_____

Kjøper(e) _____

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA 1

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gartnersletta 1.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 97 eierseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. xxx i Trondheim kommune. Seksjonene 1-96 er seksjonert til boligformål og seksjon 97 til næringsformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET GARTNERSLETTA 1

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

4 ORGANISERING AV PARKERING, BODER, UTEAREALER OG ENERGILEVERANSE

Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller
Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller, gnr. 414, bnr. xxx. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameiet Gartnersletta Fellesareal
Fellesarealer for alle eiendommene innenfor planområdet organiseres som et realsameie. Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Gartnersletta Fellesareal, gnr. 414, bnr. xxx. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte i Sameiet

Gartnersletta Fellesareal. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Bruksrett næringsseksjon 98
Næringsseksjonen har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- egne fasader i 1. etg.
- trapperom fra egen seksjon i 1. etg. og ned til parkeringseiendommen
- utvendig areal foran næringslokalet ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.

Med eneretten kommer ansvar for drift og vedlikehold.

Utvendig areal foran næringslokalet kan møbleres.

Seksjonen har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v.

Energileveranse
NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie anlegg for varme og energi.
Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger NTE Marked AS.
Sameiere i Sameiet Gartnersletta Fellesareal er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra NTE Marked AS.

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET GARTNERSLETTA 1

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og to - fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både boligseksjonene og næringsseksjonen.

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

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

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

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

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- gjøre vedtak i eventuelle saker som skal behandles i sameiermøtene til sameiene Gartnersletta Fellesareal og Gartnersletta Parkeringskjeller
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Hver boligseksjon har én stemme hver.
b) Saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene.
c) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

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

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

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

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

VEDTEKTER FOR
SAMEIET GARTNERSLETTA 1

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader skal søkes skilt mellom nærings- og boligseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal tilligge næringsseksjonen alene.
Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjonene.

Følgende kostnader har avvikende fordeling:

- Kostnader til abonnement tv og/eller internett skal fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.
- Administrasjonskostnader så som forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjonshonorar, møter m.v. fordeles likt mellom alle seksjonene.

- Kostnader til heiser, renhold av innvendige fellesarealer, vaktmestertjeneste, nøkkeloppbevaring hos vaktselskap fordeles mellom boligseksjonene etter eierbrøk.
- Oppvarming og tappevann bolig fordeles etter leilighetstypene 1-, 2-, 3- og 4- roms. Avregning kan skje iht avlest forbruk.
- Kostnader til Sameiet Gartnersletta Fellesareal fordeles med lik andel på boligseksjonene.
- Kostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller tilfaller seksjonseiere med realandel(er) i dette sameiet.

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

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

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

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

Styret kan uten varsel pålegge erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

Endret: 01.12.21 (pkt. 4, siste avsnitt)
Endret: 20.01.2022 (endring antall seksjoner pkt. 1, andre avsnitt)

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

VEDTEKTER

FOR

REALSAMEIET GARTNERSLETTA FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte xx.xx.xx

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Gartnersletta Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eierseksjonssameiene i planområdet Gartnersletta, jfr. detaljreguleringsplan r20190014, samt Realsameiet Gartnersletta Parkeringskjeller i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, gnr 414 bnr 381 i Trondheim kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, drivhus og plantekasser, lekearealer samt ferdsels- og adkomstarealer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.
Inntil alle eierseksjonssameiene, som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt innehar utbygger Ladesletta Gartneri AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

VEDTEKTER FOR REALSAMEIET
GARTNERSLETTA FELLESAREAL

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. eierseksjon/matrikkelenhet.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameiebrøk
Sameiet Gartnersletta 1	gnr 414 bnr xxx	xx/xxx
Sameiet Gartnersletta 2	gnr 414 bnr xxx	xx/xxx
Ladesletta Gartneri AS	org.nr. 921 293 275	xx/xxx

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder opphold, gang- og adkomst.

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

Drivhusene og plantekassene eies og driftes av sameiet. Styret i sameiet setter opp regler for bruk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Energileveranse

NTE Marked AS har tinglyst enerett til å levere og eie anlegg for varme og energi.
Kostnader ved drift og vedlikehold, samt utskifting av dette tilligger NTE Marked AS.
Sameiere i Sameiet Gartnersletta Fellesareal er derigjennom forpliktet til å kjøpe energi og varme fra NTE Marked AS.

5 SAMEIERMØTE

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte

dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Sameierne representeres i sameiermøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie. Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

En sameieandel har én stemme i sameiermøte.

Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene som har eierandeler i Sameiet Gartnersletta Fellesareal, plikter å sørge for at alle saker som foreligger til behandling i Sameiet Gartnersletta Fellesareals sameiermøte først legges frem for behandling og vedtak i egne årsmøter.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:
- endring av vedtektene,

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

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har eierandeler i sameiet.

Styrets leder velges særskilt.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år om ikke en kortere periode settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for ett år.
Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Gartnersletta Fellesareal. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:
- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett

styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra budsjett fastsatt av styret.

Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. Eierseksjonssameiene krever inn beløpet i forbindelse med fakturering av sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som felleskostnader anses blant annet:

- kostnader til drift av felles vei, fortau og felles grøntanlegg med beplantning og installasjoner
- kostnader til drift av drivhusene
- eiendomsskatt og eventuelle kommunale avgifter
- belysning/strøm
- forsikring
- kostnader ved forretningsførsel, evt. styrehonorar og administrasjon

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

8 ORDENSREGLER

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

9 OPPLØSNING

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

VEDTEKTER FOR REALSAMEIET
GARTNERSLETTA FELLESAREAL

Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles skal styret suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

Sist endret: 01.12.21 (pkt. 4, siste avsnitt)

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eierseksjonssameiene i prosjektet Gartnersletta, samt Sameiet Gartnersletta Fellesareal i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser, boder, transportsykkelplasser og mc-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1 andel.
En sykkelplass for transportsykkel tilsvarer 2 andeler.
En garasjeplass tilsvarer 3 andeler.
Det tas forbehold om endring av nevner ved en eventuell utvidelse av eiendommen.

Sameiere er seksjonseiere/eiere i følgende boligselskaper/matrikkelenheter:

Sameiet Gartnersletta 1	414/xxx	xx/xxx
Sameiet Gartnersletta 2	414/xxx	xx/xxx
Ladesletta Gartneri AS	org.nr. 921 293 275	

VEDTEKTER FOR SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 414 bnr xx i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Ladesletta Gartneri AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. pkt. 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

Det tilrettelegges for vask av sykler i parkeringsanlegget. Det settes opp egne bestemmelser som regulerer bruken.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser.
Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer.
Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boder eller andre fellesrom.

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 10.

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.
Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel med rett til parkeringsplass, bod og sykkelparkering for transportsykkel i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt plass i garasjeanlegget iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og sykkelparkering for transportsykkel kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere innenfor detaljregulering r20190014.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Hvis en sameier har flere p-plasser og/eller sykkelplasser for transportsykkel og kun har overført én p-plass og/eller én transportsykkelplass sammen med seksjonen, kan styret når som helst kreve at p-plassen og/eller transportsykkelplassen som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være hjemmelshaver til matrikkelenhet innenfor detaljregulering r20190014, evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

VEDTEKTER FOR SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Gartnersletta jfr. detaljregulering r20190014:

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

Eventuell bildelingsordning anses ikke som utlån/leie og omfattes ikke av bestemmelsen over.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også påregne å bytte bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

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

Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene kan faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. De tilhørende eierseksjonssameiene skal da kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

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

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

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

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

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

8 SAMEIETS STYRE

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

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.
Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. pkt.12.

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ORDENSREGLER

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

10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

11 OPPLØSNING.

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

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

2. Utbygger har rett til å sitte med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Utbygger svarer ikke felleskostnader for parkeringsplasser på uferdige og ikke overtatte deler av parkeringskjelleren.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiere er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

VEDTEKTER FOR SAMEIET
GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

SAMEIET GARTNERSLETTA 1

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		
Startkapital	970.000	
Felleskostnader	1.306.670	
Abonnement tv og internett	551.808	
Oppvarming av boliger og tappevann	731.256	
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Fellesareal	264.960	
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (andel bod)	115.200	
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (andel parkeringsplass og transportsykkelplass)	-	
Sum inntekter	**3.939.894**	

KOSTNADER		**FORDELING**
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820	Enhet alle
Revisjonshonorar	10.000	Enhet alle
Forretningsførerhonorar	121.000	Enhet alle
Administrasjon, møter, bankomkostninger m.v., eksterne tjenester	15.000	Enhet alle
Abonnement tv og internett	551.808	Enhet bolig
Abonnement aktivitetsappen Heime	108.000	Enhet bolig
Forsikring	320.100	Eierbrøk alle
Oppvarming av boliger og tappevann	731.256	Type boliger
Strøm fellesarealer	80.000	Eierbrøk alle
Årskontroll brannvarslingsanlegg og nød/ledelys	70.000	Eierbrøk alle
Årskontroll sprinkler	62.500	Eierbrøk alle
Serviceavtale heiser	128.500	Eierbrøk bolig
Renhold innvendige fellesarealer	178.750	Eierbrøk bolig
Vaktmestertjenester	60.000	Eierbrøk bolig
Løpende vedlikehold	25.000	Eierbrøk alle
Vedlikeholdsavtale nøkkeloppbevaring	5.000	Eierbrøk bolig
Avsetning fremtidig vedlikehold	100.000	Eierbrøk alle
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Fellesareal	264.960	Enhet realandel bolig
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (andel bod)	115.200	Enhet realandel
Felleskostnader til Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller (andel parkeringsplass og transportsykkelplass)	-	Enhet realandel
Sum kostnader	**2.969.894**	

Resultat	**970.000**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Budsjett revideres før etablering av sameiet hvor pristilbud på de eksterne tjenester innhentes.

Boligseksjonseierne vil bli sameiere i **Sameiet Gartnersletta Fellesareal** med 1 ideell andel hver. Realsameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av felles grøntanlegg, vei og fortau for boligene innenfor hele utbyggingsområdet. Felleskostnaden er inntatt i budsjettet.
Oppvarming av boliger/tappevann er priset etter leilighetstype (1-, 2-, 3- og 4-roms). Det tas forbehold om endring av denne fordelingsnøkkelen.

Parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering og boder er egen eiendom og organiseres som et realsameie;
Sameiet Gartnersletta Parkeringskjeller. Felleskostnader til dette sameiet tilfaller de som eier realandel(er).
Felleskostnadene til p plass og sykkelparkering transportsykkel er ikke inntatt i budsjettet p.t. Dette inntas når fordelingen av realandelene er kjent.
Kostnad pr. p plass er stipulert til kr. 300,-/mnd. Kostnad pr. sykkelparkering transportsykkel er stipulert til kr. 200,-/mnd.
Kostnad pr. bod er stipulert til kr. 100,-/mnd og er inntatt i budsjettet.

Kostnader til kommunale avgifter/renovasjon/eiendomsskatt kommer direkte til hver seksjonseier.

Endret (ant.seksjoner/total brøk): 20.01.2022

3D illustrasjon. Det tas generelle forbehold om bakgrunn og utsikt som kun er ment som en illustrasjon og avvik vil kunne forekomme. Synlig innfesting av balkonggulv kan forekomme.

SAMEIET GARTNERSLETTA FELLESAREAL

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	497.500
Felleskostnader	549.240
Sum inntekter	**1.046.740**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820
Forretningsførerhonorar	37.500
Administrasjon, møter, bankomkostninger m.v.	10.000
Forsikring	20.000
Energikostnader fellesarealer (drivhus og utendørs belysning)	30.000
Kommunale avgifter (vann og avløp drivhus)	10.000
Eiendomsskatt	10.000
Vintervedlikehold inkl. vårrengjøring internveier	160.000
Stell av grøntarealer	240.000
Sum kostnader	**540.320**

Resultat	**506.420**
MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER PR. ANDEL	**230**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Budsjettet er basert på totalt 199 eierandeler, som er estimert antall boliger i hele utbyggingsområdet på utarbeidelsestidspunktet.

Energiavtale med NTE Marked AS tilligger sameiet og forventes ført som en null-regnskap.
Oppvarming boliger/tappevann er priset etter leilighetstype (1-, 2-, 3- og 4-roms). Det tas forbehold om endring av denne fordelingsnøkkelen.
Kostnaden faktureres eierseksjonssameiene som tilligger Sameiet Gartnersletta Fellesareal.
Eierseksjonssameiene krever inn dette via sine felleskostnader.

Sist endret: 01.12.21

SAMEIET GARTNERSLETTA PARKERINGSKJELLER

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	497.500
Felleskostnader	516.000
Sum inntekter	**1.013.500**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820
Forretningsførerhonorar	37.500
Administrasjon, møter, bankomkostninger m.v.	10.000
Forsikring	50.000
Strøm fellesarealer	60.000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	30.000
Årskontroll brannvarslingsanlegg og nød/ledelys	23.000
Årskontroll sprinkler	20.000
Årskontroll og drift port	100.000
Årskontroll sykkelvask	7.000
Serviceavtale heiser	15.000
Renhold innvendige fellesarealer/garasjedekke	50.000
Vaktmestertjeneste	45.000
Løpende vedlikehold og forbruksmateriell	15.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	-
Sum kostnader	**485.320**

Resultat	**528.180**
Månedlige felleskostnader pr. andel parkering	**300**
Månedlige felleskostnader pr. andel transportsykkel	**200**
Månedlige felleskostnader pr. andel bod	**100**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og antallet boder/p-plasser/sykkelplasser vil medføre endringer i fordelte felleskostnader.

EiendomsMegler 1

Mange på visning er bra. Riktig kjøper på visning er enda bedre.

Verdifull lokalkunnskap er nøkkelen til et vellykket boligsalg

Det er derfor vi har spesialisert oss på områder.
Velg en lokalkjent områdespesialist når du skal selge bolig.
Vi kjenner markedet der du bor og finner riktig kjøper til din bolig. Ta kontakt, så hjelper vi deg trygt gjennom salget.

Finn din lokalkjente områdespesialist på
eiendomsmegler1.no

Klikk/ta bilde og les mer

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg
Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

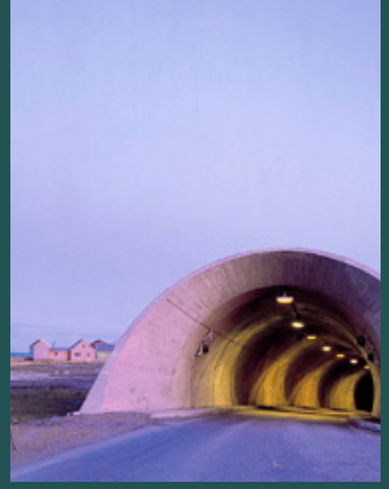
Grønt boliglån. Priseks. pr. juni 2023:
Nom. rente 3,99 %. Eff. rente 4,14 %. 2 mill o/25 år. Kost kr 1.183.659. Tot kr 3.183.659.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

SKANSKA

Over 100 år med bygging i Norge

Gamle kraftverket

Valkyrien stasjon



Vardø tunnel

Equinor Fornebu

STARTEN
Det hele startet i 1887 i Malmø, Sverige, da under navnet Aktiebolaget Skånska Cementgjuteriet

1887

1906

INGENIØR FREDRIK SELMER
Historien til Skanska Norge startet med etableringen av entreprenørselskapet Ing. F. Selmer i 1906.

Selskapet var en pioner blant annet innen utvikling av byggemåter med armert betong, og hadde virksomhet både i Norge og i utlandet – faktisk helt til Australia der de ledet vannkraftutbyggingen i Snowy Mountains.

SELMER-SANDE ENTREPRENØR ETABLERES
I 1983 kjøpte Ing. F. Selmer opp firmaet Furuholmen, som ble etablert i 1930. Disse to selskapene fusjonerte i 1985 og selskapet Selmer Furuholmen så dagens lys.

1983–1985

1957

FUSJON
Bare to år senere, i 1987 fusjonerte Selmer Furuholmen til ti selvstendige entreprenørfirmaer under paraplyen til konsernselskapet, og fikk navnet Selmer-Sande Entreprenør AS.

Valkyrien tunnel

BØRSNOTERT
I 1995 ble Selmer ASA børsnotert, og selskapet gjorde en rekke oppkjøp de neste årene.

1995

1989

SELMER AS
I 1989 kjøpte Skanska AB 1/3 av aksjene i Selmer-Sande Entreprenør. Året etter skiftet de navn til Selmer AS

2000

SELMER SKANSKA AS
I 2000 tok Skanska AB over Selmer ASA, og selskapet skiftet navn til Selmer Skanska AS.

SKANSKA NORGE AS
I 2004 skiftet selskapet navn, og Skanska Norge AS så dagens lys.

2004

I DAG

VI BYGGER FOR ET BEDRE SAMFUNN
Det har skjedd mye. I dag er Skanska et av verdens største entreprenør- og eiendomsutviklingsfirma, og har til sammen ca 39 000 ansatte fordelt over Europa og USA.

I Norge jobber det i dag 3800 mennesker. Vi er et stort, robust og trygt selskap. Det er over 100 år siden vi startet jobben vår med å bygge for et bedre samfunn, og det skal vi fortsette med – også i fremtiden.

Deichmanske hovedbibliotek

POWERHOUSE SKANSKA