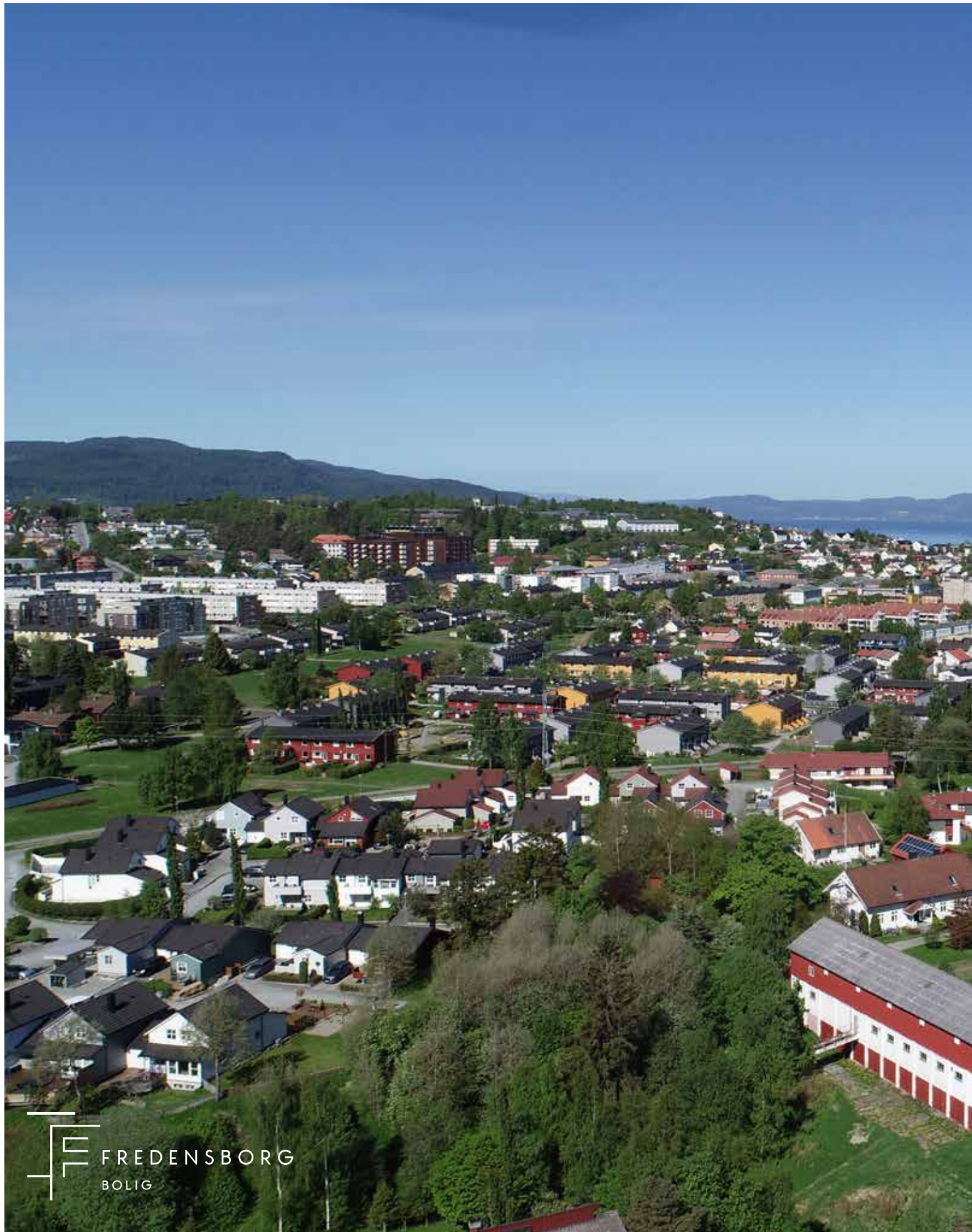
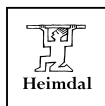


Strindheim, Trondheim
6 rekkehus

Bromstadtunet
FAMILIEBOLIGER



 FREDENSBORG
BOLIG



Heimdal
Eiendomsmegling
Det Lille Ekstra. Alltid!



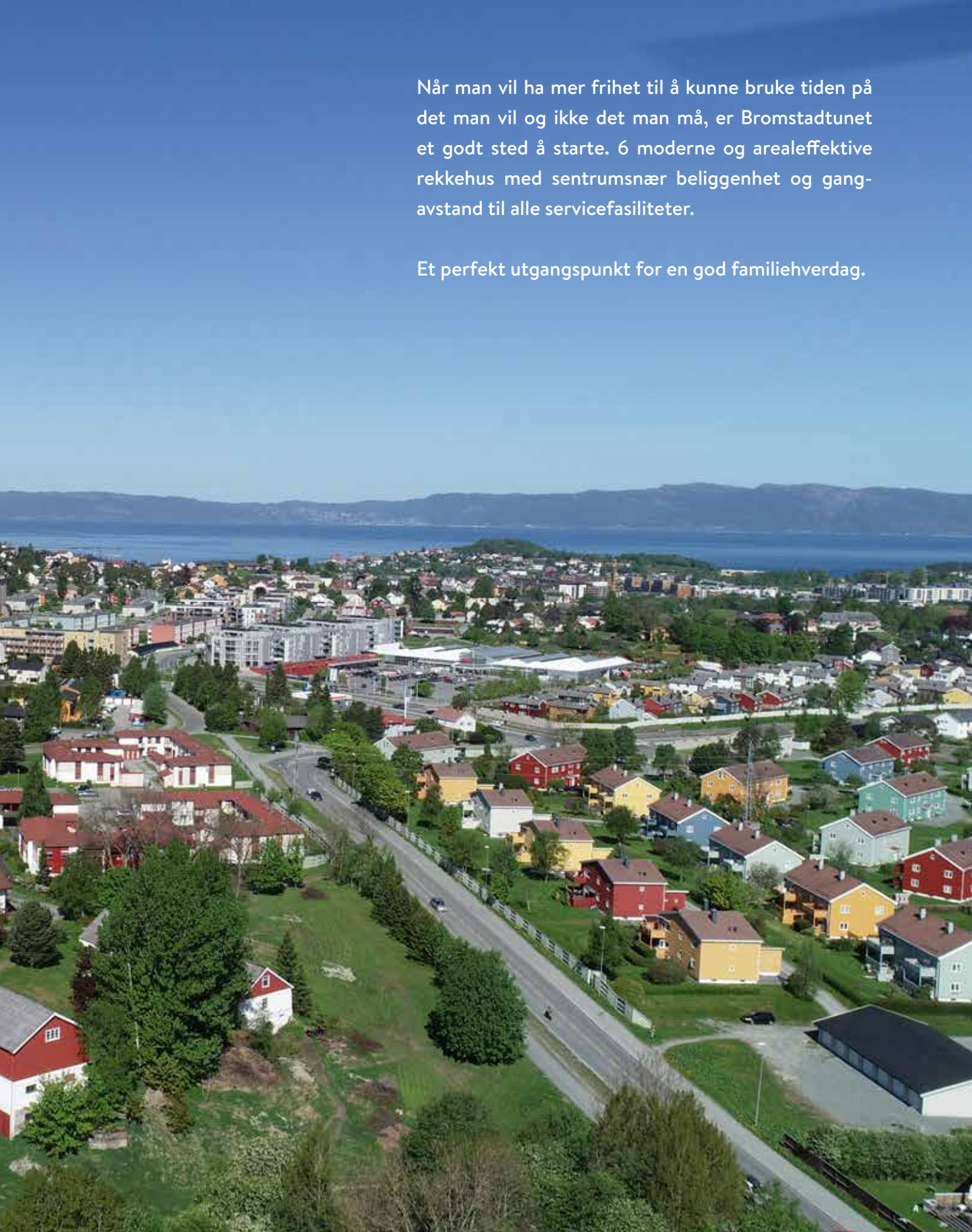
ERIK OXAAL
482 34 493
ero@hem.no



FREDRICK SØBSTAD
986 45 628
fs@hem.no

Når man vil ha mer frihet til å kunne bruke tiden på det man vil og ikke det man må, er Bromstadtunet et godt sted å starte. 6 moderne og arealeffektive rekkehus med sentrumsnær beliggenhet og gangavstand til alle servicefasiliteter.

Et perfekt utgangspunkt for en god familiehverdag.



Historien fortsetter

Historien til Bromstad gård viser at gården har spilt en viktig rolle i byens historie. Helt tilbake til middelalderen har gården vært relevant som et samlende sted. På denne tiden tilhørte gården domkapitlet (Domkirkens styrende organ), og ble etter reformasjonen en del av biskopens prebende.

Det har gjennom tidene vært mektige menn som har eid gården. I 1778 ble gården bygslet bort til justisråd Carelius og i 1783 til major Christian F. Meyer. Etter Meyer var det grosserer Johan Lorentsen som eide gården frem til den ble solgt ved auksjon i 1819 til kjøpmann Isak Dahl.

Gården har hatt seks husmannsplasser som var kjent for å skjøte driften godt, og det var på mange måter en sosial form for bofelleskap på gården. Gårdens hovedbygning er utført i sveitserstil og er oppført av forvalter Peder Moxnæss (1876). I 1879 fungerte gården som rettsal for Strinden og Selbu sorenskriver-embete, og ett av rommene i hovedbygningen kalles fremdeles Tingstua.

8

Prosjektet

12

Kart

16

Beliggenhet og omgivelsene

18

Arkitekten

22

Meglernes beskrivelse

32

Rekkehusene - plantegninger

44

Nabolagsprofil

46

Informasjon til kjøper

56

Kvalitetsbeskrivelse

62

Reomskjema

Illustrasjonsbilde. Endringer vil forekomme.





Videreføring av et gårdsliv

PROSJEKTET



Bromstad gård var en stor gård på Strindheim som bestod av små og store hus, gårdsdrift, husmannsplass og mye folk som både jobbet og bodde sammen. Det var en sosial og trygg måte å leve og bo på.

Dette tankesettet er ivaretatt når man har tenkt utforming av Bromstad Allé, som Bromstadtunet er en del av. Den nye bebyggelsen er tilpasset en historisk gårdsstruktur med et firkantet tun og hvor det er lagt til rette for felles sosiale soner.



Midt på dette tunet kommer snart 6 nye rekkehus som skal fortsette å gi liv til historien videre.









Korte avstander til alt

Bromstadtunet har en meget sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum og gode kollektivforbindelser. I nærområdet er det også to store kjøpesenter med servicefasiliteter som post, tannlege, legekontor, shopping, spisesteder, vinmonopol, treningssenter, etc.

TRANSPORT

 Trondheim Værnes	28,9	km
 Trondheim	4,9	km
 Leangen stasjon	1,4	km
 Bromstadsvingen	0,1	km

SPORT

Leangen Idrettspark	0,4	km
Leangen Idrettshall	0,5	km
Fresh Fitness Valentinlyst	1,1	km
3T-Leangen	1,2	km

VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	1,1	km
Valentinlystsenteret	1,1	km
Plantasjen	0,7	km
Kiwi Valentinlyst	1,1	km
Apotek 1 Strindheim	0,7	km
Vitusapotek Sirkus Shopping	1,1	km
Valentinlyst Vinmonopol	1	km
Rema 1000 Bromstad	0,6	km
Coop Prix Persaunet	0,9	km
Shell/7-Eleven Leangen	1	km
Narvesen Sirkus Shopping	1,1	km
Esso Strindheim	0,5	km
Shell/7-Eleven Leangen	1	km



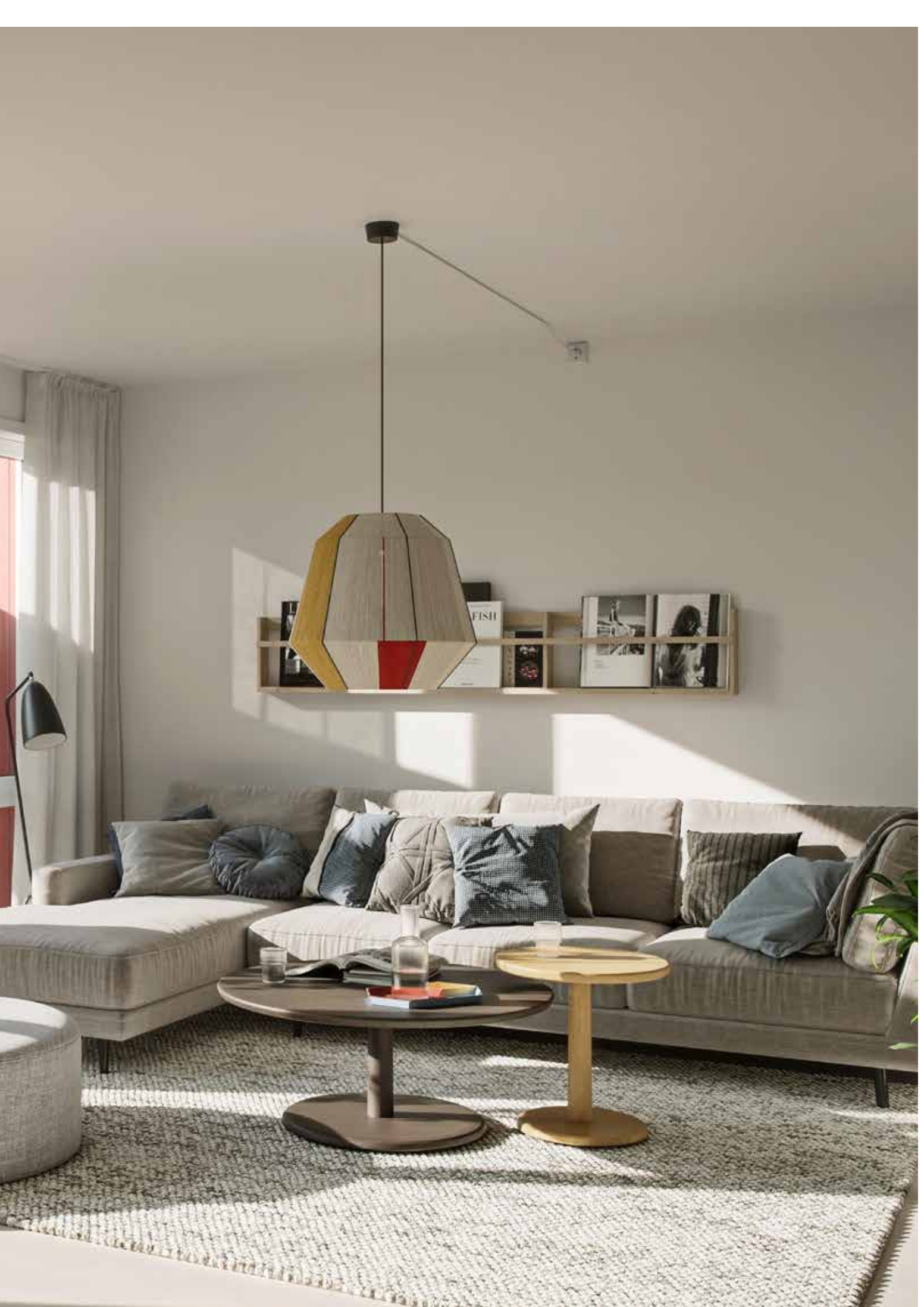
Bromstadtunet

FAMILIEBOLIGER



Illustrasjonsbilde. Endringer vil forekomme.





Bo godt - ha tid til å leve.

BELIGGENHET OG OMGIVELSENE



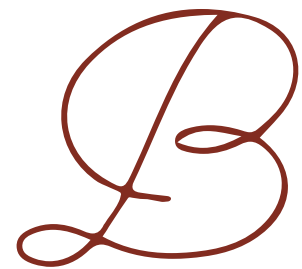
Livet på Bromstادتunet betyr trygg frihet og fleksibilitet. Du bor i en rolig og sentral bydel, samtidig som du kan bruke tiden din som du vil. Du kan løse kryssord på en benk i parken, se solnedgangen fra Sjøbadet på Brattørkaia, gå på tur i Estenstadmarka, sykle langs Ladestien eller til og med reise jorda rundt. Det er opp til deg, men du skal bo godt mens du lever livet.

Bromstادتunet bygges på tomte som tidligere het Bromstad gård - en stor og fornem gård med våningshus, stort tun og en gammel allé. Mange av disse kvalitetene er videreført i dette prosjektet.

Det blir et felles gårdstun som er tilrettelagt for lek, oppholdssoner med bord og benker, grønt areal og lekeapparater.



LIVET BESTÅR
AV OPPLEVELSER
OG MINNER



Tun og fellesskap.

SKIBNES ARKITEKTER



Historien og beliggenheten til området har vært avgjørende i forhold til utformingen av Bromstad Allè. Å være en del av en historisk referanse er identitets-skapende, og ved å sette inn moderne bygg i en historisk kontekst, får man alle fordelene med nybygg med seg inn i et eksisterende bomiljø. Tomta har en unik beliggenhet; sentralt, men likevel skjermet med gode solforhold.

I utformingsfasen har vi tatt utgangspunkt i kvalitetene som et gårdstun har. Ved å plassere forskjellige hus rundt et samlende tun, får husene ulike kvaliteter samtidig som de nyter godt av et samlende fellesskap. På tunet kan man treffe naboen, eller bare nyte synet av et fint beplantet gårdsrom.







Bromstadtunet

MEGLERS BESKRIVELSE

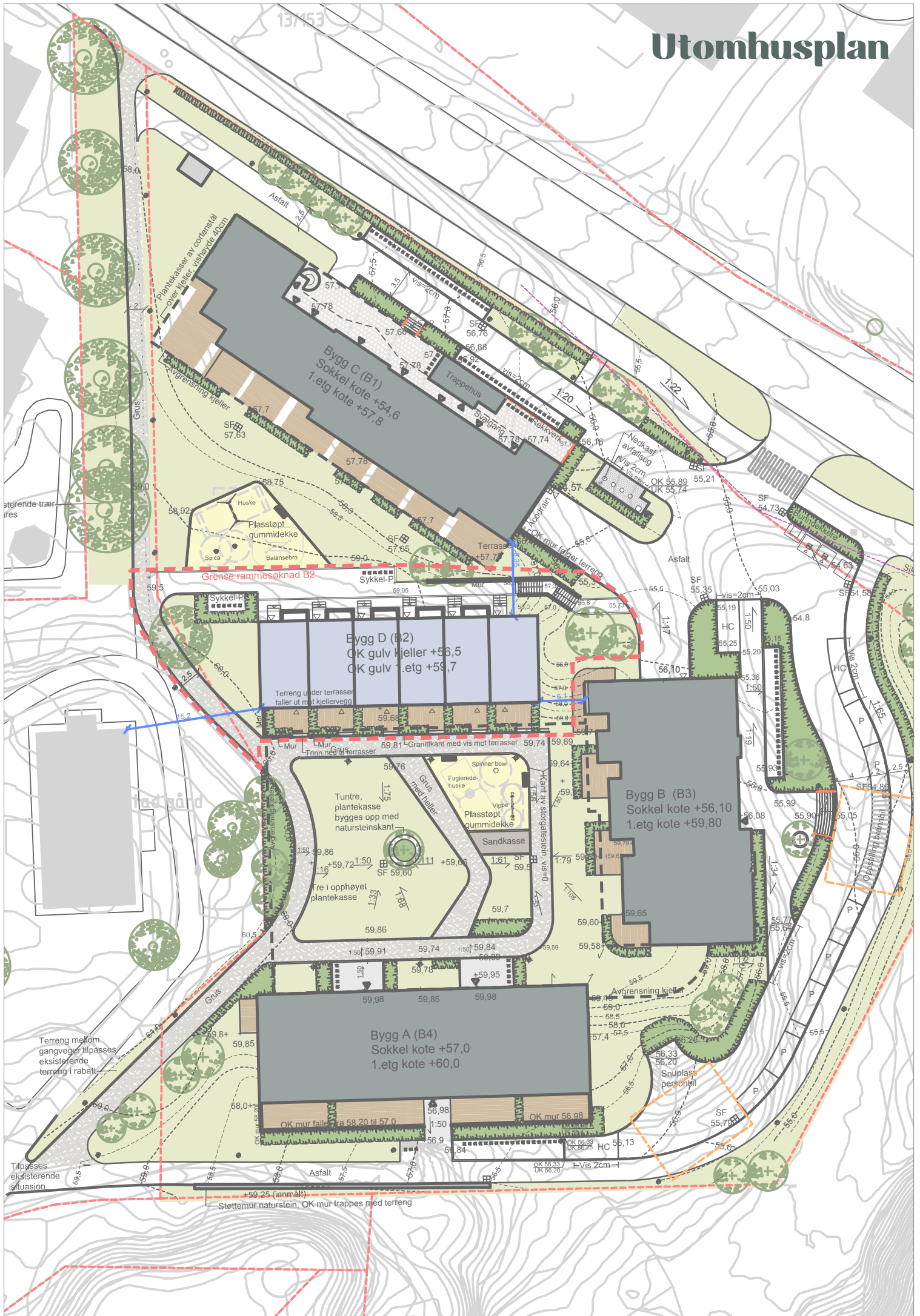


6 moderne rekkehus med en særdeles flott beliggenhet vokser fram. Med gangavstand til barnehage og skole, meget gode solforhold og flotte turmuligheter i nærområdet har både barn og voksne gode, trygge omgivelser i hverdagen. Arkitektene har lagt vekt på familievennlige løsninger som passer en aktiv familie.

Alle boligene går over 4 plan og vil få 3 soverom og to ekstra stuer som passer perfekt som TV-stue eller lekestue for barna. Rekkehusene vil også få store terrasser på bakkeplan, med direkte tilgang til et luftig fellesområde som er omkranset av leilighetsbyggene, rekkehusene og det gamle gårdshuset.

I tillegg har alle boligene en egen takterrasse med utgang fra loftstuen. Hvert rekkehus får også 2 parkeringsplasser i p-kjeller - perfekt tilrettelagt for en praktisk hverdag.

Utomhusplan





BROMSTADGJERDET

Bromstادتunet
FAMILIEBOLIGER

Illustrasjonsbilde. Endringer vil forekomme.



BROMSTADGRINDEN

BROMSTADPLASS









Den følelsen...

6 GRUNNER TIL Å KJØPE NYTT

1. SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I et nytt hus kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt bolig kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med nytt hus får du kontroll over utgifterne, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

2. NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny bolig gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. På Bromstادتunet fins det mange gode møteplasser utendørs som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

3. REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av nytt hus, er du dekket av bustadoppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova § 12 i 5 år.

4. LAVE OMKOSTNINGER

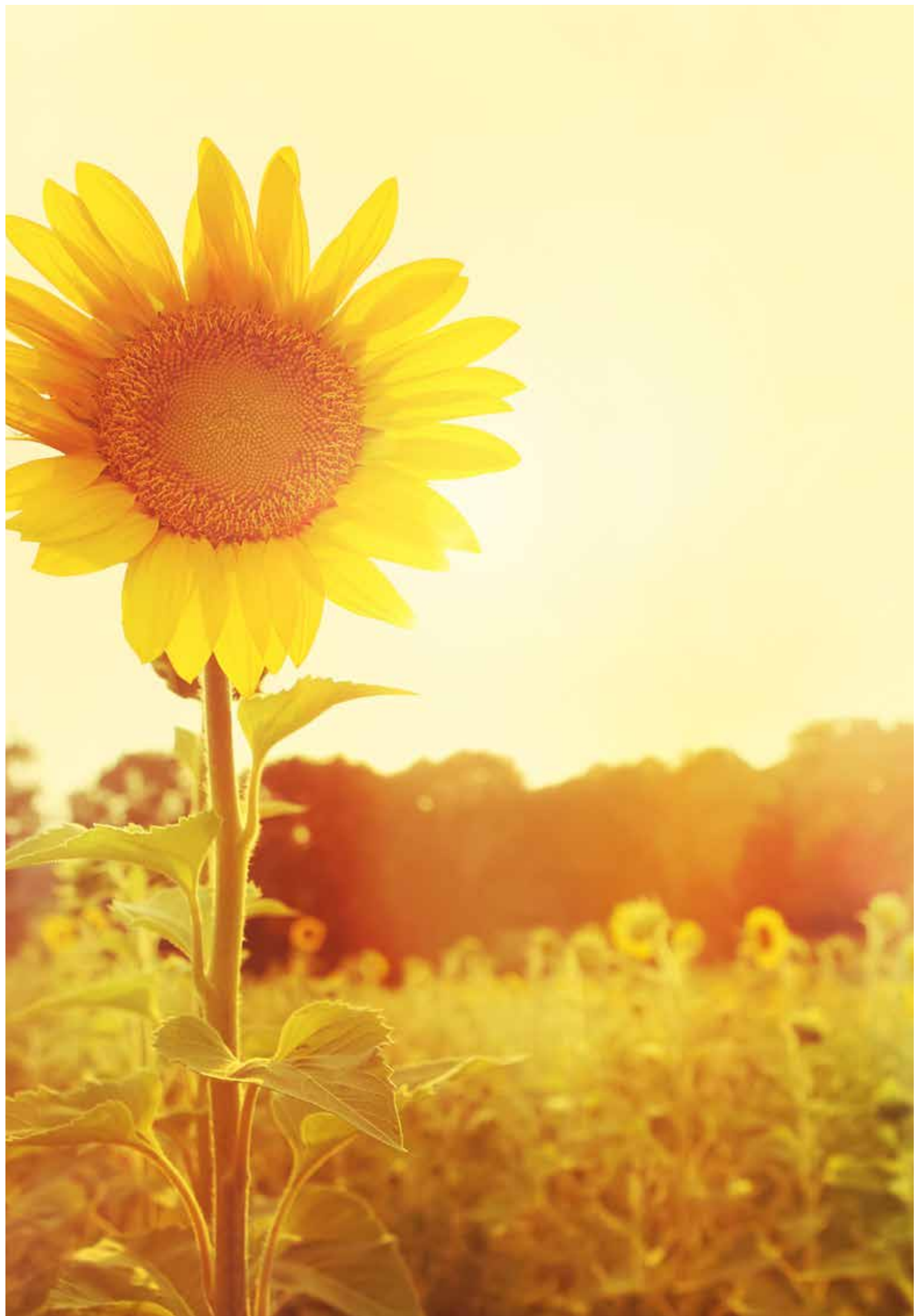
Når du kjøper nytt hus, betaler du kun 2,5 prosent av andel tomteverdi i dokumentavgift til staten – ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt selveierbolig. Med en pris på for eksempel kr 6 millioner og andel tomteverdi på kr 1 000 000, vil forskjellen på dokumentavgiften være kr 125 000 kroner.

5. DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

På Bromstادتunet er det energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon, gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket...

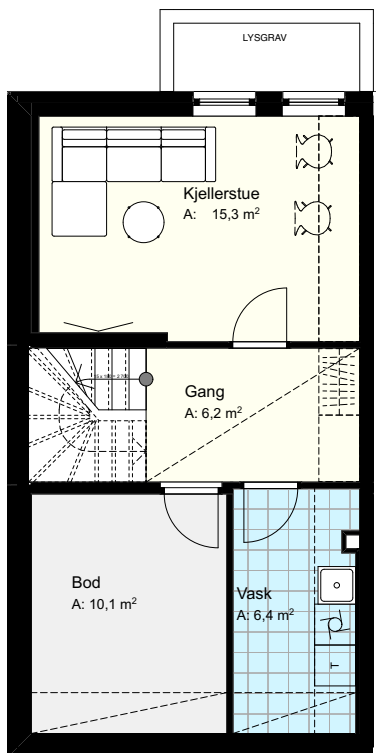
6. FASTPRIS

Alle husene selges til fastpris. Dette sikrer at du slipper hektisk budgivning eller usikkerhet knyttet til fortrinnsrett, og får tid til å tenke deg godt om.

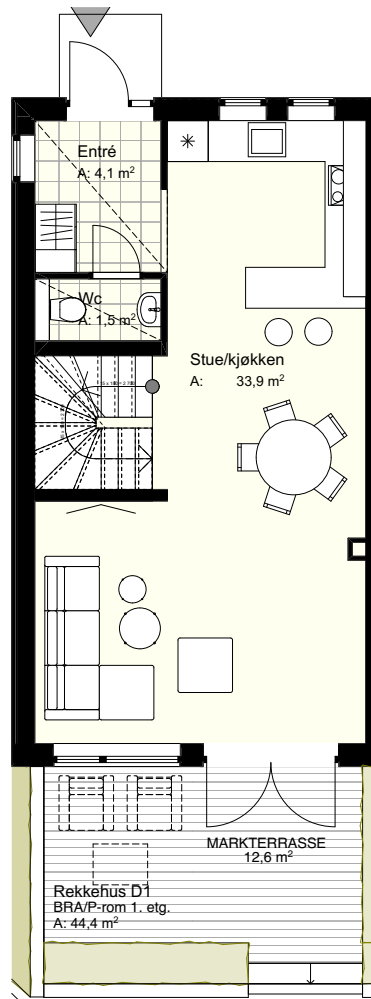




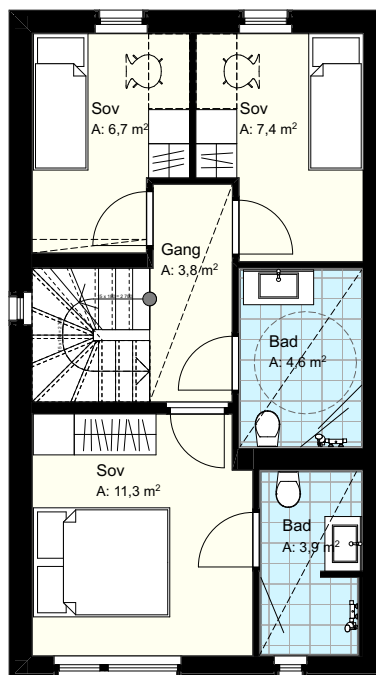
KJELLER



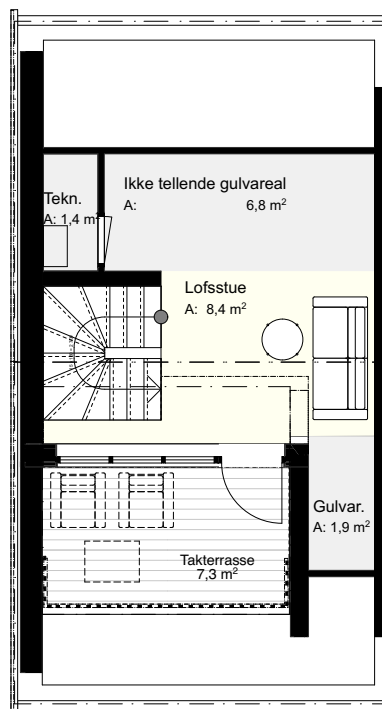
1. PLAN



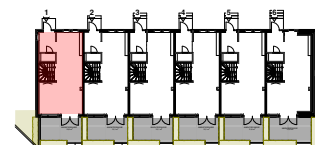
2. PLAN



LOFT

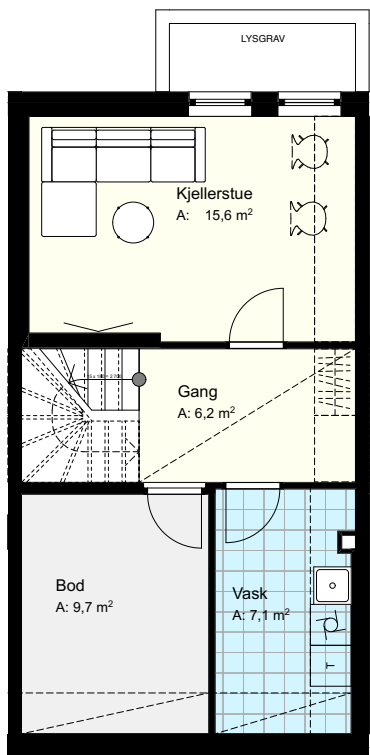


Hustype	Rekkehus				
BRA	144,5 kvm	P-ROM	133,6 kvm	Uteplass	19,9 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		

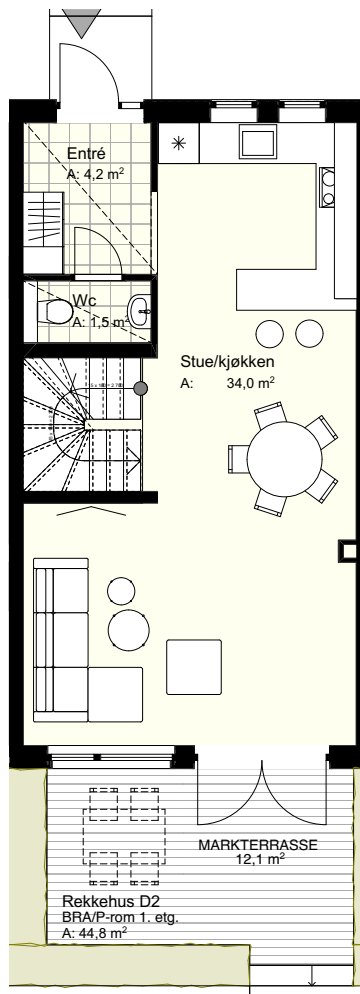




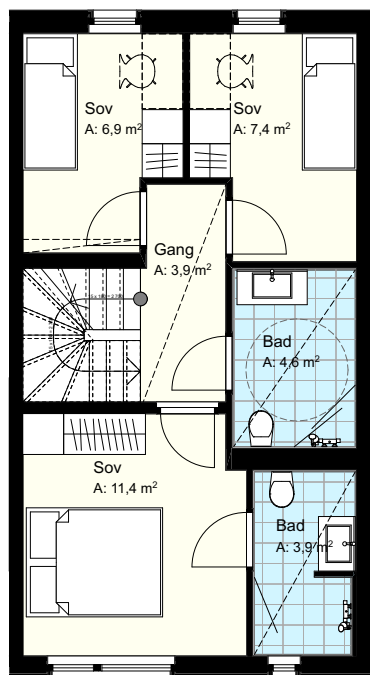
KJELLER



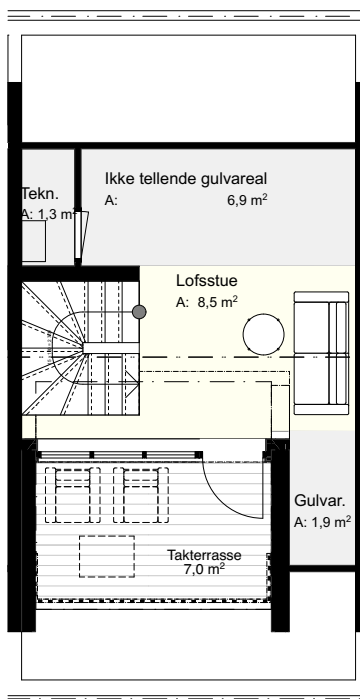
1. PLAN



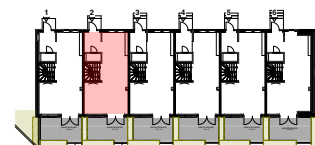
2. PLAN



LOFT

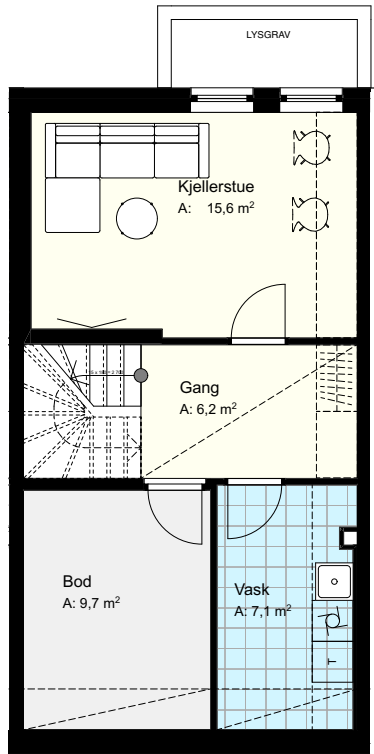


Hustype	Rekkehus				
BRA	146 kvm	P-ROM	135,5 kvm	Uteplass	19,1 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		

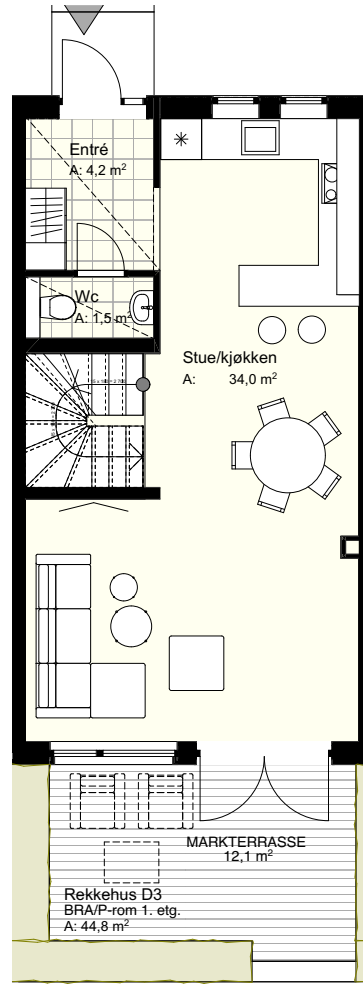




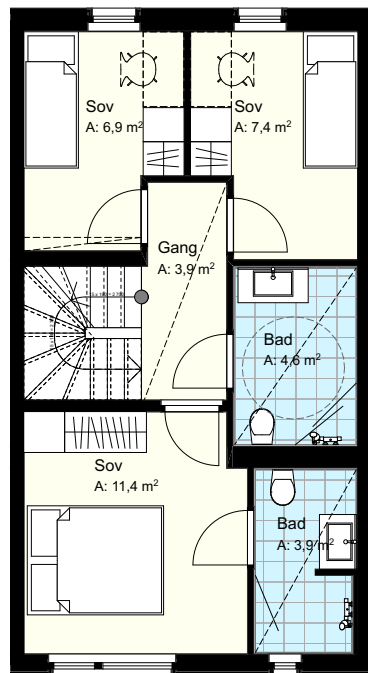
KJELLER



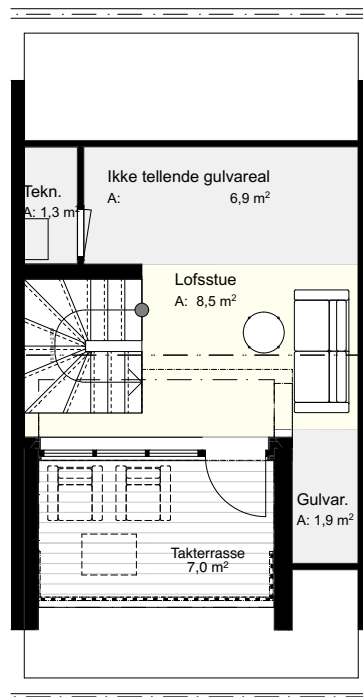
1. PLAN



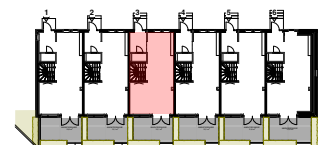
2. PLAN

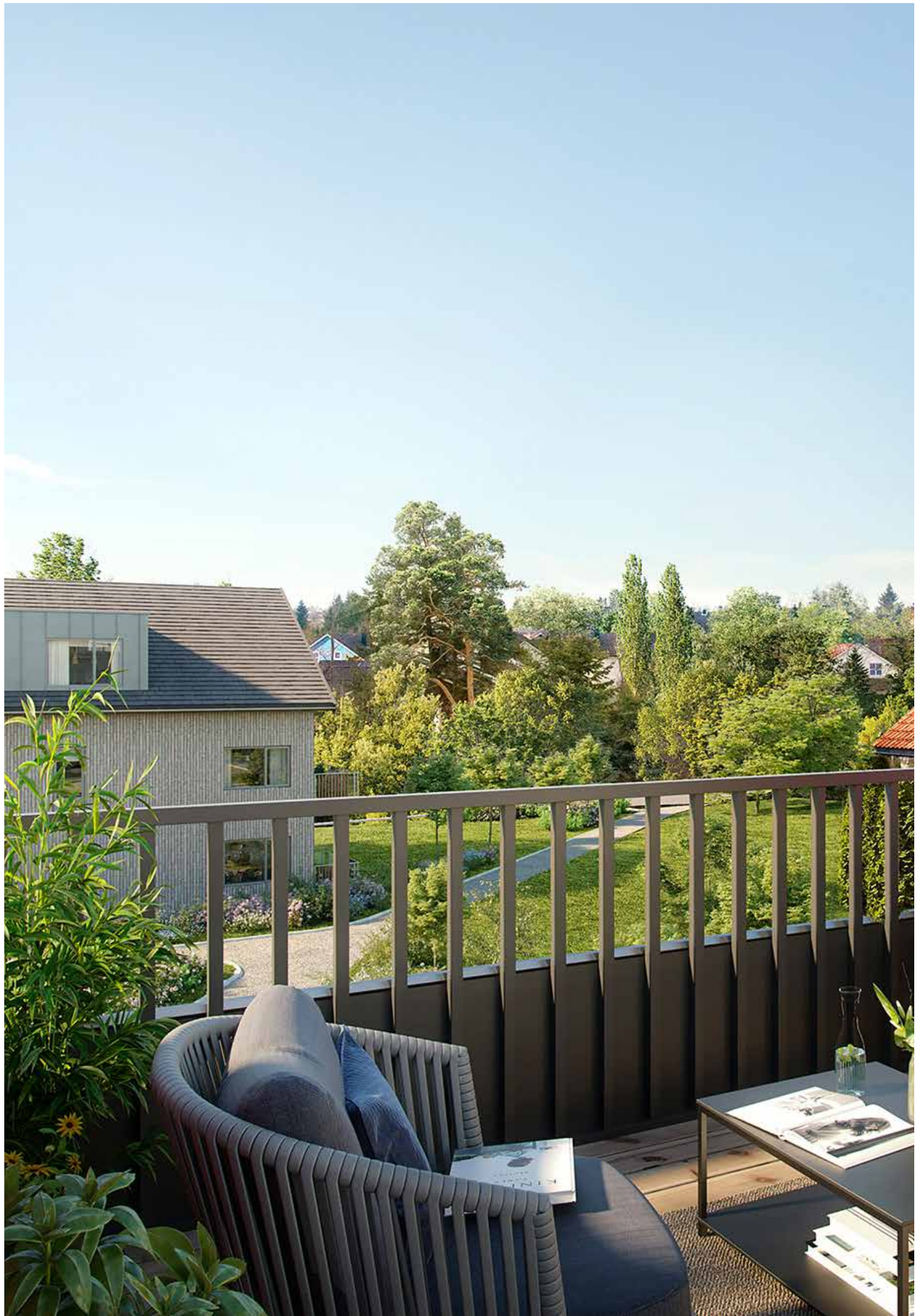


LOFT

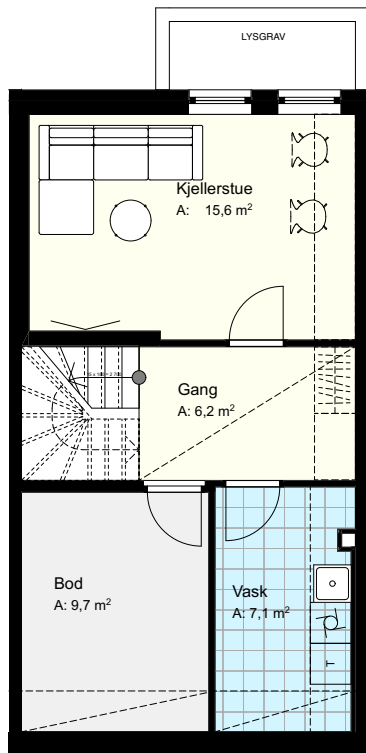


Hustype	Rekkehus				
BRA	146 kvm	P-ROM	135,5 kvm	Uteplass	19,1 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		

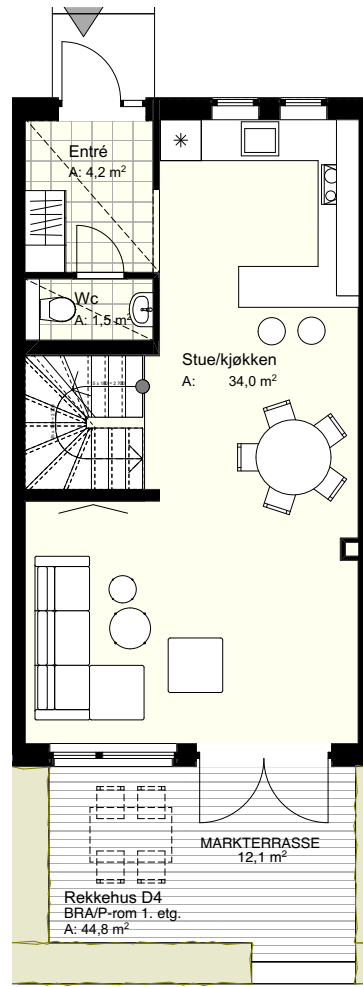




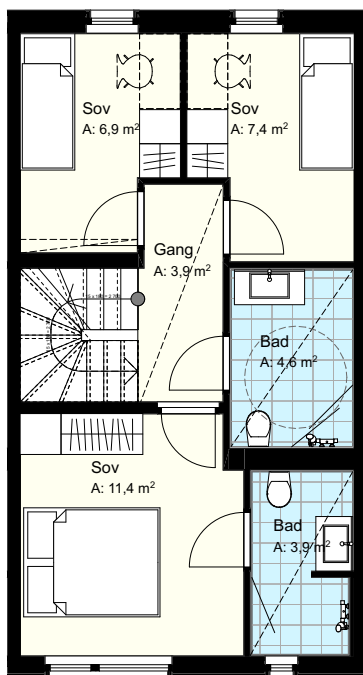
KJELLER



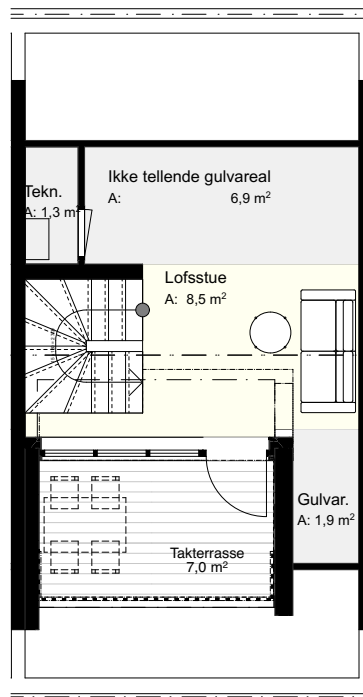
1. PLAN



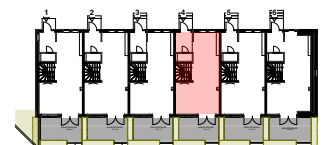
2. PLAN



LOFT

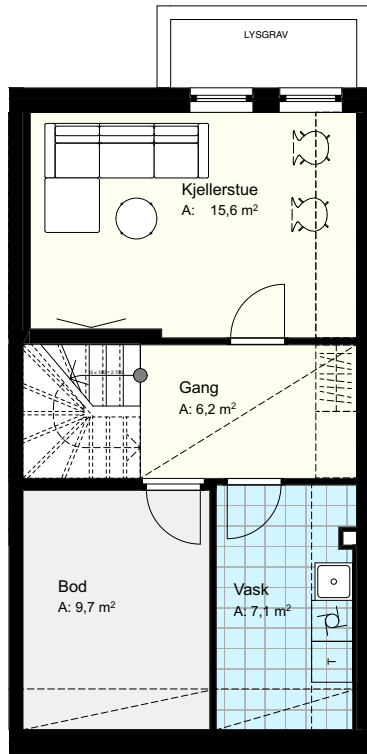


Hustype	Rekkehus				
BRA	146 kvm	P-ROM	135,5 kvm	Uteplass	18,8 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		

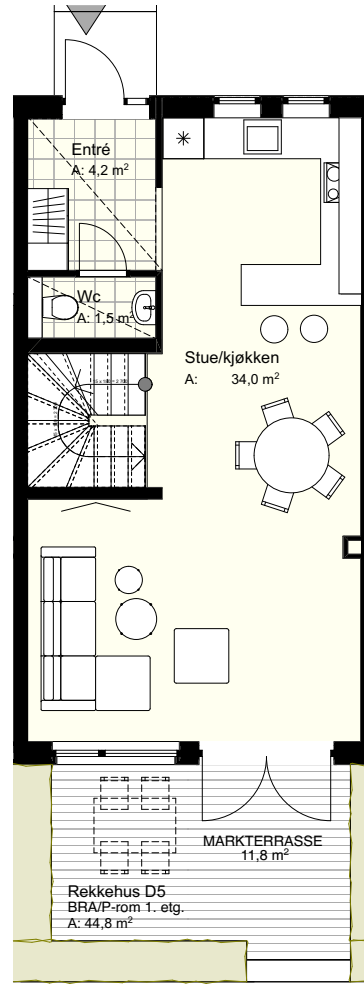




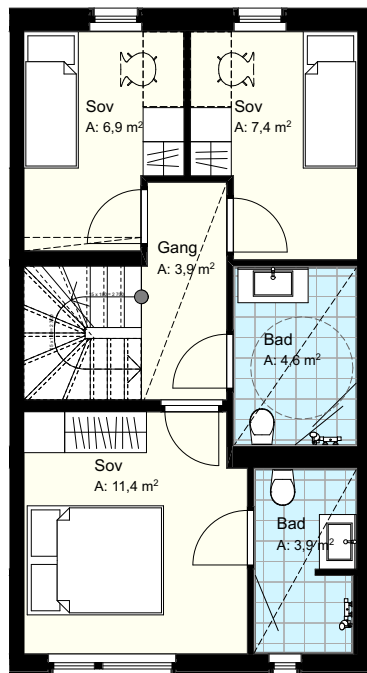
KJELLER



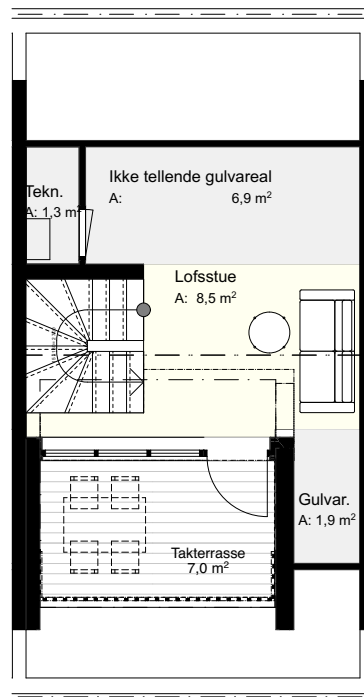
1. PLAN



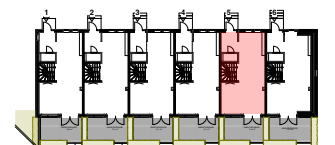
2. PLAN



LOFT

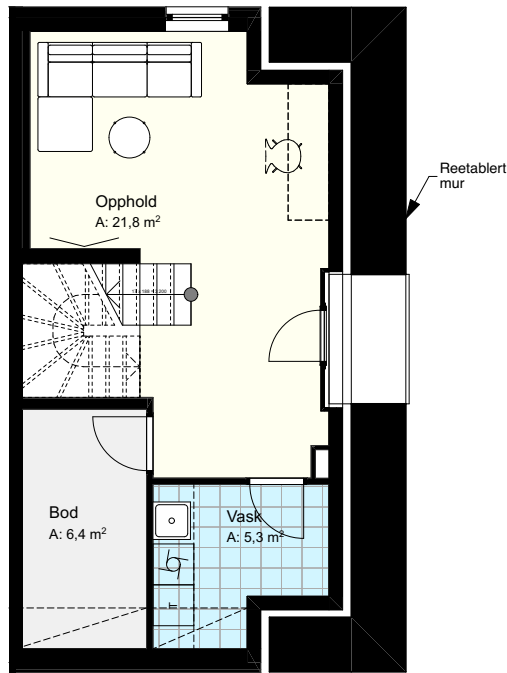


Hustype	Rekkehus				
BRA	146 kvm	P-ROM	135,5 kvm	Uteplass	18,8 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		

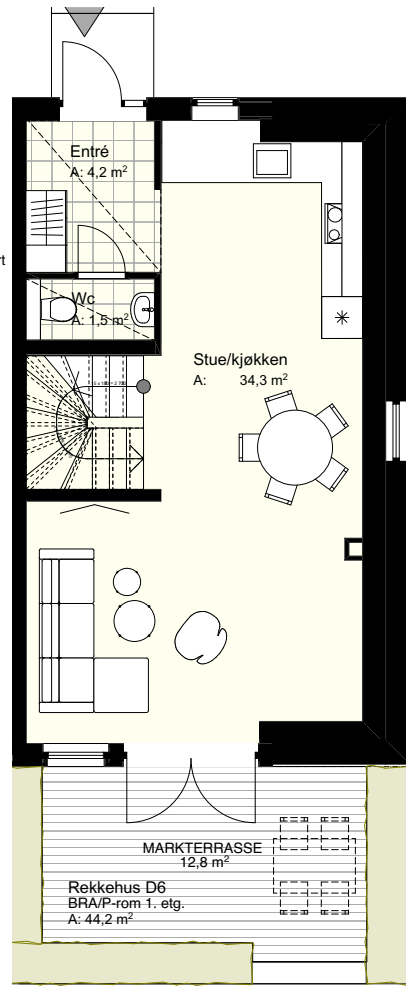




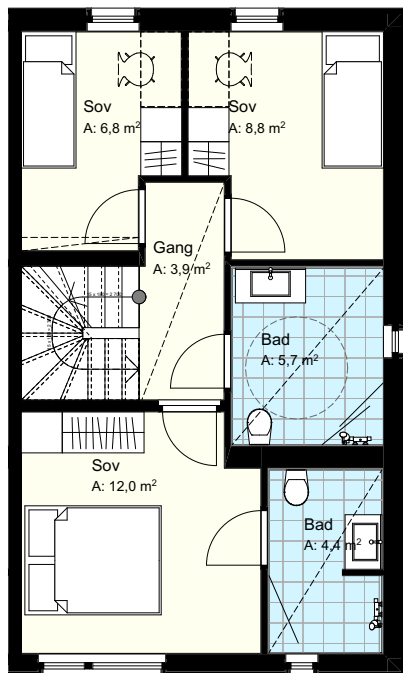
KJELLER



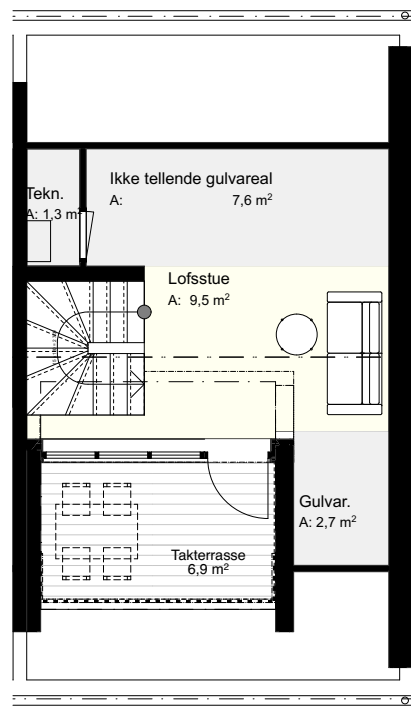
1. PLAN



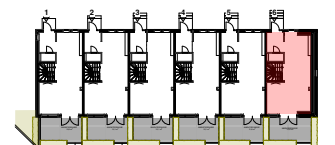
2. PLAN



LOFT



Hustype	Rekkehus				
BRA	144,7 kvm	P-ROM	137,6 kvm	Uteplass	19,7 kvm
Soverom	3	Bad/wc	3		





Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 85 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Bromstادsvingen Linje 10, 12, 15	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Leangen stasjon Linje 25, 26	18 min 🚶 1.5 km
🚗 Trondheim Linje 21, 25, 26, 71, 72	8 min 🚶 4.8 km
✈️ Trondheim Værnes	26 min 🚶

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 519 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 345 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-1... 380 elever, 9 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 540 elever, 18 klasser	6 min 🚶 2.4 km
Strinda videregående skole 450 elever, 17 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	10 min 🚶 5.3 km

«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

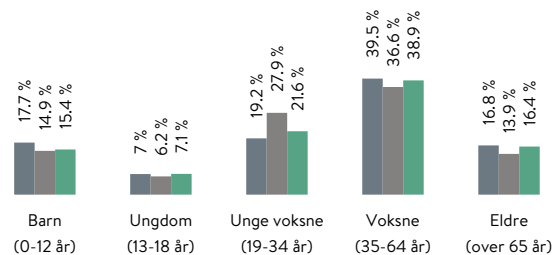
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bromstad/Tingsletta	3 736	1 636
Trondheim	358 738	173 446
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager


Bromstادbu barnehage (1-5 år) 56 barn, 2 avdelinger	6 min 🚶 0.5 km
Strindheim barnehager Bromstad bhg... 55 barn, 5 avdelinger	11 min 🚶 0.9 km
Valentinlyst familiebarnehage	12 min 🚶


Dagligvare

Rema 1000 Bromstad Søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km
Coop Prix Persaunet PostNord	12 min 🚶 0.9 km

Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

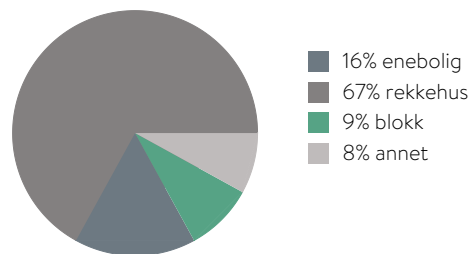
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

 Strindheim kunstgressbane	4 min 
Fotball	0.3 km
 Leangen idrettshall - rehab	5 min 
Aktivitetshall, fotball	0.4 km
 Fresh Fitness Valentinlyst	13 min 
 3T-Leangen	14 min 

Boligmasse







«I dette nabolaget er det stort mangfold, med mange forskjellige typer mennesker.»

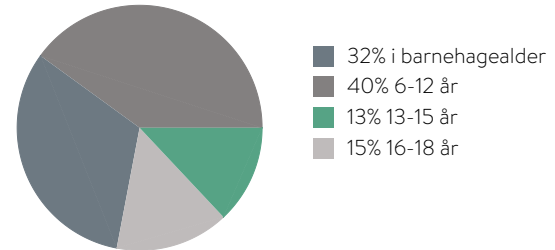
Sitat fra en lokalkjent



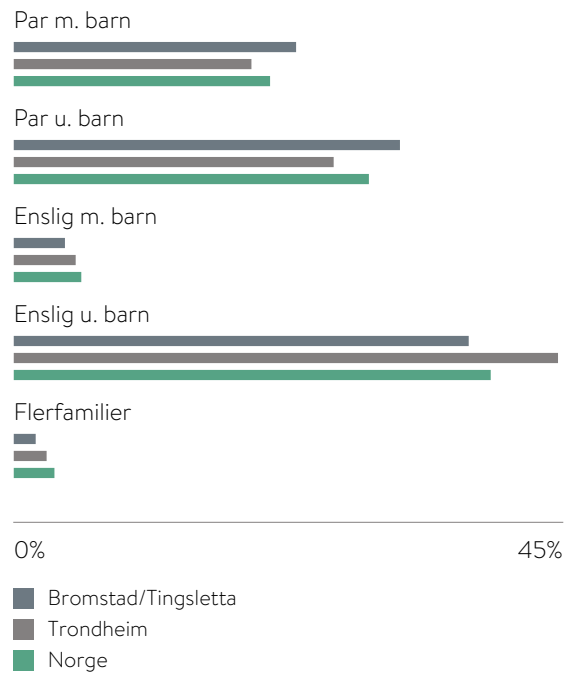
Varer/Tjenester

 Sirkus Shopping	13 min 
 Apotek 1 Strindheim	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	55%	52%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



INFORMASJON TIL KJØPER

NØKKELINFORMASJON

OPPDRAGSNR

1-20-9038

ADRESSE

Bromstadvegen 41, 7045 TRONDHEIM

EIENDOMSTYPE

Rekkehus

SELGER

Bromstad Allé AS

ORG.NR

919 916 737

ANSVARLIG MEGLER

Erik Ringseth Oxaal

Eiendomsmegler, MNEF

482 34 493

ero@hem.no

FORR. ADRESSE

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

TOTALENTREMENØR

Spennarmering AS.

EIERFORM

Selveier

EIENDOMMEN

Bromstadtunet, beliggende på gnr. 13 bnr. 283 i Trondheim kommune. Eiendommen er fradelt og vil bli seksjonert iht. beskrevet organisering. Endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes av kommunen. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

PROSJEKTET BROMSTADTUNET

Bromstadtunet består av totalt 6 rekkehus i tilknytning til det gamle gårdstunet på Bromstad Gård og er en del av prosjektet Bromstad Alle som i tillegg til rekkehusene består av 58 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Underjordisk garasje- og bodanlegg i ett plan blir etablert under bygg A og B med innkjøring i hus B. Bygg C har separat garasje- og bodanlegg. Sykkelparkeringsplasser vil bli etablert på tomten. Det er arkitekt Stein Audun Jenssen i Skibnes Arkitekter som tegnet Bromstatunet.

BYGGEÅR

2020/2021

ADKOMST

Fra sentrum kjører du Strindheim tunnelen til avkjøring ved sirkus shopping, sving så til høyre opp i Bromstadvegen. Følg denne til du ser prosjektet på høyre hånd.

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per rekkehus og diverse øvrig informasjon fremkommer i vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på rekkehusene og parkeringsplasser som ikke er solgt. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

ORGANISERING

Prosjektet er planlagt organisert som et eierseksjonssameie hvor felles garasjeanlegg og utomhusarealer er organisert som 2 realsameier. Parkeringskjeller under blokk A og B vil bestå av ca. 38 p-plasser og boder. Parkeringskjelleren er fradelt som egen anleggseiendom.

De som skal ha rettigheter til parkeringsplass vil få rettigheten tinglyst med realandel knyttet mot sine respektive matrikkelenheter. Drift av parkeringskjeller vil foregå via eget parkeringssameie dette sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller og utomhusarealer vil først kunne finne sted når alle parkeringsplasser er solgt og utomhusarbeidene for prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming o.l.

FELLES UTENOMHUSAREALER

Felles utomhusarealer utgjør et eget realsameie. Alle bruksenheter vil få tinglyst 1 ideell andel knyttet mot matrikkelenheten/seksjon. Dette sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Kostnader ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvende overskjøting av realsameiene inntil alle bygg i prosjektet er ferdigstilt og seksjonert. Utenomhusarealer og parkeringsplasser anses som overtatt selv om hjemmel ikke er overført.

Utbygger har rett til å evt. viderefakturere påløpte kostnader til realsameiene inntil hjemmel er overført, herunder bl.a eiendomsskatt mm.

PARKERINGSPLASSER

Det følger med 2 parkeringsplasser til hvert rekkehus. Det vil være mulig å bestille El-bil ladestasjon som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres.

Det er selger som fordeler parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handikaplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikaplass.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn boligkjøpere. Usolgte parkeringsplasser planlegges etablert som en eller flere næringsseksjoner, med selger eller den selger utpeker som eier.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er i dag regulert til boligbebyggelse med planident: r20150009, godkjent i bystyret 18.5.2017.

OVERTAKELSE

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for igangsetting er avklart. Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 01.12.2020

Prosjektet er beregnet ferdigstilt 9-12 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt. Dette gjelder uavhengig av om forbeholdene er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulkt beregnes etter 12 mnd. fra sletting av selgers forbehold.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt. Endelig overtakelse vil bli varslet med 2 ukers skriftlig varsel.

Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Forutsetningen er imidlertid at kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelsesprotokollen på overtakelsesbefaringen.

Kjøper kan heller ikke nekte å overta selv om seksjonering, fradeling eller hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, med mindre selger stiller sikkerhet iht. bufl. § 47. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:
- Tilstrekkelig salg (50 % av salgsværdien målt i kroner)

Selger må senest innen 01.12.2020 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til prospektet. Dersom selger ikke sletter forbeholdene innen fristen er begge parter fri fra avtalen.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger skal være bekreftet innbetalt innen overtakelsesdato. Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til: Heimdal Eiendomsmegling AS sin klientkonto nr. 4230.55.01500 i MelhusBanken.

Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler innen 21 dager etter selgers aksept iht. Bustadoppføringslova § 46 2. ledd. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av Heimdal Eiendomsmegling AS.

Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

OMKOSTNINGER

Beregnete omkostninger ved kjøp:

- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr 585,-
- Pantattest kr 172,-
- Administrasjonsgebyr til forretningsfører kr. 2 500,-
- Startkapital sameie kr. 10 000,-

Totale omkostninger eks. dokumentavgift er kr 13 842,-

I tillegg kommer dokumentavgift med kr 275,- pr m2 BRA.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. En slik endring belastes/ godskrives kjøper.

Evt. overskytende sum av stiftelsesgebyr vil bli overført til sameiet/velforeningen.

EIERFORM

Rekkehusene vil bli organisert i eierseksjonssameiene etter eierseksjonsloven av 16.06 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne. Disse ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige felleskostnader for hvert rekkehus for første driftsår fremgår av prislisten.

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret er stipulert til ca. 20 kr til kr 30,- per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor blant annet, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, grunnpakke kabel-tv og internett fra Canal Digital, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA), med unntak av kostnadene til kabel-TV/internett som fordeles med likt beløp for hvert rekkehus, ca. kr 400,- per mnd.

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

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjelegget stipulert til ca. kr 200,- per måned per parkeringsplass for første driftsår. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjelegget. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Drift og vedlikeholdskostnader for prosjektets felles utomhusarealer er stipulert til kr. 100,- per måned pr bruksenhet for første driftsår. Kostnadene belastes via boligsameiets felleskostnader.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hvert rekkehus. Å kontoinnbetaling til sameiet er inkludert i felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler før overlevering på vegne av sameiet. I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med

dette vil ikke bli belastet sameiet.

Selger har engasjert TOBB som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at rekkehusene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

KOMMUNALE AVGIFTER OG LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud. Kjøpekontrakten er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside, og kan også fås ved henvendelse til megler.

TILVALG OG ENDRINGER

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting

er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag utgjør 1,4% ink mva av salgssum og 20.000,- ink mva i markedsføring pr.enhet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.

Iht. lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan,

akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av rekkehusene.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. For avbestillinger som skjer

før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum. Ved kjøpers avbestilling etter vedtatt byggestart reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte rekkehus og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfaldt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stillet av selger straks etter at forbeholdene er bortfaldt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev følgende leverandører: - Heis, sprinkler, kjøreport, ventilasjon og andre tekniske anlegg hvor serviceavtaler er påkrevd. - Leverandør av telefonlinje til heiskupeer - Fjernvarme og strøm - Vaktmesterselskap, vaktelskap o.l - Forretningsfører - Leverandør av TV og internett

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Rekkehusene selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:
2005/4148-1/107

2005/4148-1/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 01.03.2005.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. samt kabler for strøm, telefon og kabel-TV. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere.

2019/708285-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 21.06.2019 21:00. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.nr: 969999544: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:267: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:281: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:282: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:283: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:285. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om solidaransvar. Gjelder denne registerenheten med flere

2019/708285-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST 21.06.2019 21:00. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.nr: 969999544: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:267: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:281: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:282: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:283: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:285. Bestemmelsen gjelder tekniske anlegg. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om

solidaransvar. Gjelder denne registerenheten med flere

2019/708285-3/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST 21.06.2019 21:00. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.nr: 969999544: KNR:5001 Gnr.:13 Bnr.:267: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:281: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:282: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:283: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:285. Gjelder denne registerenheten med flere

2019/708285-4/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST 21.06.2019 21:00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.nr: 969999544: KNR:5001 Gnr.:13 Bnr.:281: **Knr:**5001 Gnr.:13 Bnr.:282: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:283: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:285

2019/708285-5/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST 1.06.2019 21:00. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.nr: 969999544: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:1. Rett til bruk av regulert sti og uteareal

2019/1475750-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG TINGLYST 09.12.2019 21:00. RETTIGHETSHAVER: TENSIO TS AS.Org.nr: 978631029 Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold

2019/1475750-2/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 09.12.2019 21:00. RETTIGHETSHAVER: TENSIO TS AS. Org.nr: 978631029 Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold

2005/4148-2/107 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 01.03.2005. : Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:267. Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne

registerenheten med flere

2019/708285-1/200 BESTEMMELSE OM

VANN/KLOAKK TINGLYST 21.06.2019 21:00.

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING Org.
nr: 969999544

:Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:267: Knr:5001 Gnr.:13
Bnr.:281: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:282: Knr:5001
Gnr.:13 Bnr.:283: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:285.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/
ledninger. Bestemmelse om solidaransvar.
Gjelder denne registerenheten med flere

**2019/708285-2/200 BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST**

21.06.2019. 21:00. KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING.

Org.nr: 969999544: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:267:
Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:281: Knr:5001 Gnr.:13
Bnr.:282: Knr:5001 Gnr.:13 Bnr.:283: Knr:5001
Gnr.:13 Bnr.:285. Bestemmelsen gjelder
tekniske anlegg. Bestemmelse om vedlikehold
av anlegg/ledninger. Adkomstrett for drift
og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om solidaransvar. Gjelder denne
registerenheten med flere

**2019/708285-3/200 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE TINGLYST**

21.06.2019 21:00.

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING
Org.nr: 969999544: KNR:5001 Gnr:13
Bnr:267: KNR:5001 Gnr:13 Bnr:281: KNR:5001
Gnr:13 Bnr:282: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:283:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr: 285.Gjelder denne
registerenheten med flere

Megler har kopi av tinglyste servitutter og
heftelser. Rekkehusene vil ved overtakelse
være fri for panteheftelser med unntak av
sameiets legalpanterett.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen
kan påheftes erklæringer/heftelser som
måtte bli påkrevd, deriblant erklæringer som

regulerer adkomstretter, drift og vedlikehold
av fellesområder, og drift og vedlikehold av
energi/nettverk m.m., samt andre nødvendige
erklæringer i forbindelse med organisering av
prosjektet.

**FØLGENDE SERVITUTTER ER
PLANLAGT TINGLYST PÅ EIENDOMMEN**

Gnr 13 bnr 1 vil få tinglyst rett til bruk av
fellesgangsti iht. reguleringsbestemmelsene.
I tillegg kan selger tinglyse ytterligere
nødvendige erklæringer knyttet til
atkomstretter, rør, ledninger og lignende
som er nødvendig for gjennomføringen av
prosjektet, herunder bestemmelser som
vedrører naboforhold eller forhold pålagt av
offentlig myndighet.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri
for panteheftelser (servitutter kan være
økonomiske, og det kan være noen av de
erklæringer vi tinglyser er å anse av økonomisk
eller pengemessig karakter) med unntak av
lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet
for oppfyllelse av den enkelte sameiers
fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25.
Den manuelle grunnboken har dokumenter
som antas kun å ha historisk betydning, eller
som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens
grenser og areal. For servitutter eldre enn
fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer
som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises til hovedbruket/
avgivereiendommen.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil
av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret
frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste
ledd. Forsikringen gjelder også materialer
som er tilført eiendommen. Selgeren vil for
sameiets regning besørge bygningsforsikring
(skadeforsikring) fra og med første overtakelse.
Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget
innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. I følge plan og bygningsloven er det ulovlig å ta bruk boligen dersom slik brukstillatelse ikke foreligger.

ADGANG TIL UMLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

ENERGIMERKE

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking av hvert rekkehus utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energiklasse C - lys grønn - gjelder som snitt for alle rekkehusene, men avvik kan forekomme.

SKOLEKRETS

Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen. Skoler i nærområdet er bl.a. Strindheim grunnskole (1-7. trinn), Blussuvoll Ungdomsskole (8-10. trinn). Se Trondheim kommunes hjemmeside vedr skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT

Trondheim kommune har innført

eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for rekkehusene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Se mer info på kommunens nettsider.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om rekkehuset er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for rekkehusene.

VIDERESALG OG ENDRING I EIERSKAP/ NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 20.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15.000,- for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

- Informasjon til kjøper
- Kvalitetsbeskrivelse
- Romskjema

Følgende vedlegg kan mottas fra megler ved forespørsel:

- Etasjeplaner og salgstegninger
- Utomhusplan
- Baderom- og kjøkkentegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Utarbeidet budsjett for sameiet første driftsår
- Utkast til vedtekter for sameiet

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Trondheim 14.04.2020





KVALITETS- BESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten.

Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Vegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Alle himlinger er i gips eller betong. Innvendig takhøyde er ca. 240cm i etasjer med flat himling. Skrå himling på loft. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing er sparklet og malt. I rom med downlights eller tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, hvite innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom,

og fra innvendige arealer til takterrasse/ markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører av nordisk kvalitet med dempelist i karm, hvit glatt, med hvite karm og dørvidere i blank eller børstet utførelse. Dørterskel i hvitlasert eik. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Det leveres fabrikkmalte hvite foringer og gerikter på dører. Ikke synlige spikerhull. Listefritt rundt vinduer.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap i entré og på soverom.

Alle malte flater innvendig, dører og vindusdetaljer i farge NCS S0502Y. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Leilighetene bygges etter TEK 17. Leilighetene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. Prosjektet og dets priser er basert på at arbeidene gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilket tidsrom disse kan bestilles.

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at totalentreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes. Oversittes fristene har utbygger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og selger. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenøren og innbetales til meglers klientkonto ved bestilling/forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter) og fratrukket 20

% påslag. Som følge av totalentreprenørens rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke

Det leveres ringeklokke ved inngangsdørene.

Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetskiller av betong kan det elektriske anlegget være åpent. Automatsikringer i eget sikringskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter.

Det leveres downlights med dimmer på bad, wc og i entré. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hvert rekkehus. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights. Lys i tak leveres i vaskerom og bod. Øvrige rom leveres ikke med belysning.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning, i form av integrert led grepsprofil. Spesifisert tegning av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

En utvendig lampe og en stikkontakt per leilighet på markterrasse og takterrasse. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK 400:2014.

TV/bredbånd

Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue

og i loftstue eller kjellerstue. Punktene leveres kun med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk. Selger har anledning til å tegne abonnement for tv, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende med bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til det enkelte rekkehuset besluttes av selger under detaljprosjekteringen.

Det leveres en frostsikker utekran til hvert rekkehus plassert ved inngangsdør.

Brann

Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift.

Sprinkleranlegg i henhold til gjeldende krav. Sprinkelhode leveres med tildekkingsplate.

Oppvarming og tappevann

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Det leveres ikke oppvarming på soverom og loft. Det planlegges med felles berederanlegg med vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hvert rekkehus. Ventilasjonsaggregat vil være plassert på loft. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det vil bli omluft- eller avtrekksventilator fra kjøkken.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner opp til andre etasje er av betong og stål. Loftsetasje i trekonstruksjon. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasader av trepanel og puss etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med takstein (som hus A).

Markterrasser og takterasse

Trykkimpregnert spaltegulv på markterrasser og takterrasser. Rekkverk i trespiler på taktererasse.

Postkasser

Utenpåliggende postkasse plassert iht krav fra posten.

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til bl.a. brannkrav.

FELLESANLEGG

Utomhus

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen.

Boligene får kjøreadkomst fra Bromstadvegen og til innkjøring for parkeringskjellerne. Det er i tillegg gjesteparkering langs gaten og utendørs HC-parkering.

Et gangvegsystem bestående av to forbindelser mellom Bromsatdekra og gang-/sykkelveg langs Bromstadvegen ivaretar ferdselsbehovet til myke trafikanter.

Gårdstunet opparbeides til felles uteoppholdsareal med egne arealer tilrettelagt for lek, oppholdssoner med bord og benker, lekeapparater og grøntareal.

Gårdstunet består hovedsakelig av grønne og permeable flater som infiltrerer regnvann til grunnen. Overskuddsvann vil i størst mulig grad ledes til planterike regnbed.

Spilerekkerkverker monteres på murer der det er krav til sikring på grunn av høydeforskjeller.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter/lysmaster og lamper ved inngangspartiene

Trapp ved hovedinnganger

Utføres som en trekonstruksjon, både trappetrinn og rekkverk.

Garasjekjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner / ID brikke leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningsystem. Garasjeanlegget utføres i ubehandlet betong, som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen.

Garasjeplasser leveres og utføres iht. parkeringsnormen i Trondheim kommune. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

Det vil være mulig å bestille EI-bil lader som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres.

Sykkelparkering

Sykkelstativer leveres iht. utomhusplan.

Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, garasje, og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Renovasjon

Det etableres nedgravd avfallssystem.

Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas

forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann, dersom dette er nødvendig på grunn av fallforhold eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

Arealangivelse

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene er uten innvendige vegger og samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

Generelle forbehold

Knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindusutforming/inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelse i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på

vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil.



Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK
ENTRÉ	Grå flis på gulv. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
KJØKKEN / SPISESTUE	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
STUE	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
SOVEROM	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
LOFT	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt skrå himling. overgang mellom vegger og himling.

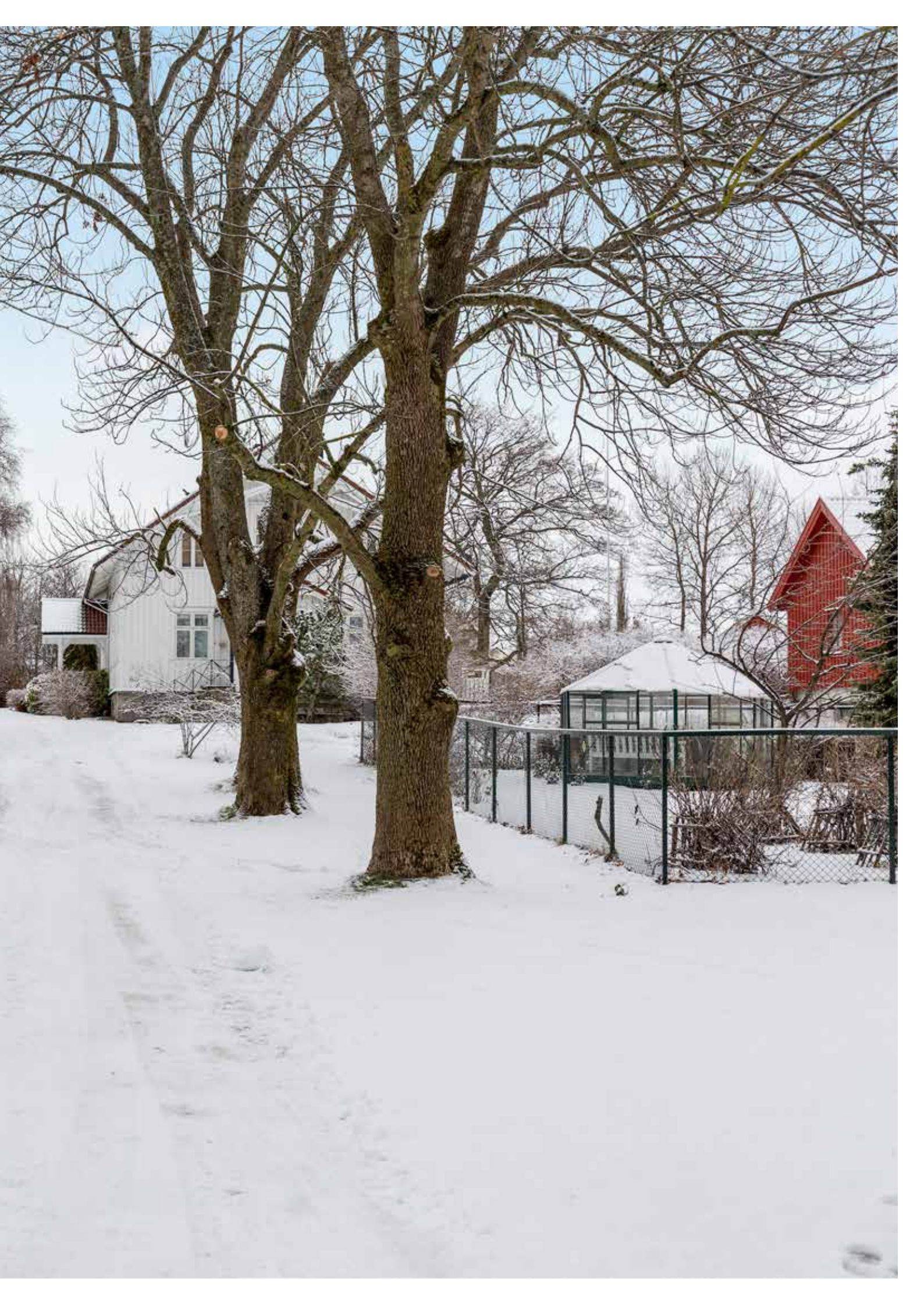
	INNREDNING	DIVERSE
t overgang	<p>Inngangsdør med FG-godkjent sikkerhetslås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg, dørvidere i blank eller børstet utførelse.</p> <p>Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.</p>	<p>Ringeklokke ved inngangsdør</p> <p>Det leveres downlights med dimmer.</p>
t overgang	<p>Kjøkkeninnredning fra HTH og modellen ZA Focus Hvit. Laget av 1,9cm trefiberplate. Døren er lakkert i slitesterk lakk. Det kan velges i fargene hvit, zero og støvgrå uten priskonsekvens.</p> <p>Håndtak: Lie Antrasitt 20cm.</p> <p>Laminat benkeplate med F32 forkant. (forsterket kant). Inkludert påsatt bakkant for beskyttelse mot vann.</p> <p>Nedfelt vask fra Franke.</p> <p>Felles for alle: malt sokkel, frisider og foringer i samme farge som fronten. Minimum en skuffeseksjon med bestikkinlegg, demping på skuffer og skap.</p> <p>Ettgreps blandebatteri fra Gustavsberg, type Nordic 3 m/avstenging for oppvaskmaskin.</p> <p>Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens av god kvalitet. Inkludert nyeste designlinjen på ovner. Inkludert induksjonstopp. God kvalitet på innebygget kjøl/frys og oppvask maskin av god kvalitet.</p> <p>Orion vegghengt ventilator fra Røros Metall AS.</p>	<p>Veggmontert komfyrvakt.</p> <p>Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av integrert led grepsprofil..</p> <p>Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt.</p> <p>Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgs prosessen.</p> <p>Kjøkkentegningen kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.</p>
t overgang		<p>Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue. Punktene leveres kun med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk.</p>
t overgang	<p>Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.</p>	<p>I loftstue eller kjellerstue leveres det også data- og TV-punkt (valgfritt hvilket rom).</p>
Fuget g.		<p>Aggregat plasseres her.</p>

Romskjema

KJELLERSTUE	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
BOD	14 mm 1-stavs hvitlasert mattlakkert eikeparkett. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
WC	Grå flis på gulv. Fotlister i tilnærmet samme farge som parkett.	Sparklet og hvitmalt.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
Bad (stort)	Sandstenfarget flis 30 x 30 cm. Nedsenket dusjnise med flis i samme farge og kvalitet flis 10x10.	Sandstenfarget flis 30 x 60 cm, montert liggende.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
Bad (lite)	Sandstenfarget flis 30 x 30 cm. Nedsenket dusjnise med flis i samme farge og kvalitet flis 10x10.	Sandstenfarget flis 30 x 60 cm, montert liggende.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
Vaskerom	Sandstenfarget flis 30 x 30 cm.	Sandstenfarget flis 30 x 60 cm, montert liggende.	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.
Trapp		Sparklet og hvitmalt	Sparklet og hvitmalt himling. Fuge mellom vegger og himling.

t overgang		
t overgang		El-skap plasseres her og rør i rør fordelingskap / rørskap varme. Lys i tak.
t overgang	Vegghengt toalett med softclose sete. Servant fra Gustavsberg, type Nautic 5540, toalett fra Villeroy & Boch, type Onovo m/mykt stengende hardplast sete. Hvit trykkplate. Servantbatteri fra Gustavsberg, type Nordic 3. Speil på vegg.	Det leveres downlights med dimmer.
t overgang	Baderomsinnredning med heldekkende hvit matt servantplate og skap modell ZA Focus i ulik bredde som vist på plantegning. Speil på vegg med integrert belysning. Vegghengt toalett med soft close sete. Toalett fra Villeroy & Boch, type Onovo m/mykt stengende hardplast sete. Hvit trykkplate. Servantbatteri fra Gustavsberg, type Nordic 3. Dusjbatteri, type Nordic 3 og garnityr fra Gustavsberg. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og forkrommede aluminiumsprofiler.	Det leveres downlights med dimmer.
t overgang	Baderomsinnredning med heldekkende hvit matt servantplate og skap modell ZA Focus i ulik bredde som vist på plantegning. Speil på vegg med integrert belysning. Vegghengt toalett med soft close sete. Toalett fra Villeroy & Boch, type Onovo m/mykt stengende hardplast sete. Hvit trykkplate. Servantbatteri fra Gustavsberg, type Nordic 3. Dusjbatteri, type Nordic 3 og garnityr fra Gustavsberg. Dusjdør innfellbar og forkrommede aluminiumsprofiler.	Det leveres downlights med dimmer.
t overgang	Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask. Sluk.	Lys i tak.
t overgang	Det leveres trapp i furu. Trappetrinn, vanger og håndløper beiset samme farge som golv. Rekkverksspiler i børstet stål.	







FREDENSBORG
BOLIG



Heimdal
Eiendomsmegling
Det Lille Ekstra. Alltid!